

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: הי באלול התשע"ז
17 בספטמבר 2017
סימוכין: 245773

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 27/08/17

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר ועדה
רו"ח אילנה בר-תקווה, סגנית החשבונאי הראשי, חברת ועדה
עו"ד אביעד נימקובסקי, לשכה משפטית, חבר ועדה

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 08/08/17
נתקבל בועדת הפטור ביום 08/08/17

בקשה מס': 602042

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם חברת עמיגור, לצורך הרחבת הסכם ניהול דירות הדיור הציבורי בגין שיפוץ שני מתחמים במסגרת פרויקט שיקום שכונות חוזר, לתקופה שמיום 20/08/17 ועד ליום 31/12/17, או עד לתום תקופת האופציה הכלולה בהסכם העיקרי ככל שזו תמומש, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר:
8,400,000 ₪ (חברת עמיגור פטורה ממע"מ)

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת עמיגור, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 17/09/17 ועד ליום 31/12/17, או עד לתום תקופת האופציה הכלולה בהסכם העיקרי ככל שזו תמומש.

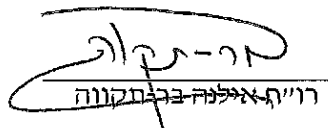
הערות ונימוקים:

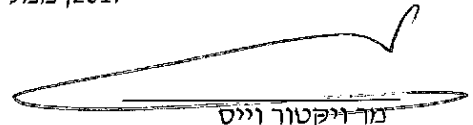
1. המשרד מבקש להתקשר עם חברת עמיגור (להלן - החברה), לצורך הרחבת הסכם ניהול דירות הדיור הציבורי בגין שיפוץ שני מתחמים במסגרת פרויקט שיקום שכונות חוזר.
2. החברה הינה חברה בת של הסוכנות היחודית, המנהלת עבור המשרד כ-11 אלף דירות דיור ציבורי. הסכם הניהול הנוכחי נחתם בין החברה לבין המשרד בתאריך 31/12/2010, לתקופה של 7 שנים, מיום 1/1/2011 ועד ליום 31/12/2017 בהיקף של 621,702,527 ₪ ובתוספת אופציה להארכה לתקופה של שנתיים נוספות וההתקשרות אושרה על ידי החשב הכללי בתאריך 28/12/2010.
3. החברה מעניקה למשרד שירותים בנכסי הדיור הציבורי שבניהולה, הן מן הפן האדמיניסטרטיבי (לרבות אכלוס, גבייה, קבלת קהל, רישום וכדומה) והן מן הפן הפיזי, כגון בתחומי עבודות התחזוקה, השיפוצים, התאמת דירות וכו'. בהתאם להסכם, עבודות שאינן בגדר תחזוקה שוטפת של הנכסים (כגון, החלפת שטיחים וריצוף, שיפוץ עמוק, בניה ירוקה ועוד) מכונות "עבודות נוספות". כמו כן, יצוין כי במתחמים בהם ישנו מיעוט של דיירי דיור ציבורי (המכונים מתחמי "רוב רוכשים" מכיוון שרוב הדירות שבהם נרכשו לאורך השנים ע"י דייריהן) גם תחזוקה שוטפת נחשבת ל"עבודות נוספות". עבור עבודות נוספות זכאית החברה לקבל עמלה בשיעור של 4.1% מהיקף ההתקשרות בגין עבודות אלו.
4. במסגרת הפעימה השנייה של פרויקט "שיקום שכונות חוזר" המבוצעת בשנים 2017-2018, הוחלט להרחיב את התחום הגיאוגרפי של הפרויקט לכלל היישובים בהם קיימת שכונת שיקום אחת או יותר בארץ, לאחר שבמסגרת הפעימה הראשונה שבוצעה בשנת 2016, בוצעו פרויקטים ביישובי הנגב והגליל בלבד, כתוצאה מכך נכנסו שני יישובים חדשים אשר בהם החברה פועלת כחברה משכנת.

פרוטוקול ועדת הפטור - המשך

5. לאור זאת מבקש כעת המשרד להתקשר בפטור ממכרז עם החברה לצורך ביצוע עבודות שיפוץ חזיתות המבנים והשפייפים (שטחים פרטיים פתוחים) בשני המתחמים שנבחרו ביישובים נהריה וקריית ים.
6. יצוין כי חברת עמיגור מנהלת את כל דירות הדיור הציבורי בנהרייה, ואילו בקרית ים החברה מנהלת 638 דירות (ישנן 31 דירות נוספות שנמצאות בניחול חברת שקמונה).
7. המשרד מבקש לאשר כי ביצוע עבודות שיפוץ חזיתות המבנים והשפייפים במתחמים הנ"ל תתבצענה באמצעות החברה, מהטעמים הבאים:
 - חיסכון ויעילות – במסגרת ניהול דירות הדיור הציבורי ביישוב ובמתחם, לחברה קיים בשתי הערים הללו מערך תשתית שלם, לרבות כוח אדם אשר נותן לה יתרון רב הן מטעמים של חסכון בכסף רב והן מטעמים של יעילות ועמידה בלוחות זמנים קצרים. יודגש כי אנשי השטח של החברה ממילא פועלים במתחמים, מכירים את התושבים ובפרט את דיירי הדיור הציבורי וזוכים לאמונם.
 - הרחבה בהיקף נמוך ביחס להיקף הכולל של הפרויקט – העלות הכוללת של שיפוץ מתחמים אלו עומדת על 8,400,000 ₪. סכום זה מהווה כ-33% מסך עלות השיפוץ אשר תבצע החברה במסגרת פרויקט שיקום שכונות חוזר בשנים 2017-2018, ופחות מ-1.4% מהיקף ההתקשרות הראשונה עם החברה.
8. יצוין כי בהחלטת ועדת ההיגוי המקצועית לנושא פרויקט שיקום שכונות חוזר מיום 27.4.2017 נקבע, בין היתר, כי משיקולים מקצועיים יש לקדם את ביצוע עבודות השיפוץ במתחמים בהם לפחות 40% דירות דיור ציבורי באמצעות החברה המשכנת המנהלת את הדירות במתחם. בהמשך לכך, ביום 14.5.2017 אישר החשב הכללי להרחיב את היקף ההתקשרות עם חברת עמיגור בסכום של 15,500,000 ₪ עבור שיפוץ חזיתות ושפייפים, מתוכם 11,000,000 ₪ עבור מבנים בהם ישנו רוב של דירות דיור ציבורי בניהול החברה, ועוד 4,500,000 ₪ עבור השלמת השיפוץ במבנים עם מיעוט דירות דיור ציבורי, הנכללים במתחמים שבהם לפחות 40% מהדירות הן דירות דיור ציבורי.
9. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
10. מר אוראל יפרח, מנהל תחום שיכון ומקרקעין, בחוות דעתו מיום 15 באוגוסט 2017, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

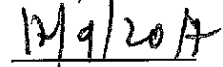

עו"ד אביעזר ניפוקובסקי


רו"ת רוני רוני


מר רוני רוני
אישור החשב הכללי:

אני מאשר את התקשרות המשך בפטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.


מר רוני רוני


תאריך