

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך : ט' בחשון התשע"ח
29/10/17
סימוכין : 250365

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 29/10/2017

משתתפים :

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
גב' אילנה בר-תקווה, סגנית החשבונאי הראשי, חברת ועדה
עו"ד ינון גוטגליק, הלשכה המשפטית חבר ועדה, יועץ משפטי

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 16/10/17
נתקבל בוועדת הפטור ביום 23/10/17

בקשה מס': 605256

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל, לצורך תיקון תנאי ההסכם העיקרי להקמת 2,650 יח"ד לגיל הזהב, כמפורט בנוסח התוספת להסכם העיקרי, (מדובר בתיקון תנאי התקשרות המקורית במהלך תקופת ההתקשרות ללא הארכת תקופת ההתקשרות) וללא עלות נוספת). על פי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש: ללא עלות

החלטת הוועדה: מאשרים את ההתקשרות בפטור מחובת מכרז להתקשרות עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל, על פי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים.
(מדובר בתיקון תנאי התקשרות המקורית במהלך תקופת ההתקשרות (ללא הארכת תקופת ההתקשרות וללא עלות נוספת).

הערות ונימוקים:

1. המשרד, בליווי משרד האוצר, חתם על הסכם עם הסוכנות להקמת עד 2,650 יח"ד על גבי או בצמוד לבתי גיל זהב השייכים לסוכנות במספר אתרים (להלן – ההסכם העיקרי). הדירות מיועדות ליחידים או לזוגות מקרב זכאי הדירור הציבורי של המשרד (לרבות עולים הנחשבים כזכאי משרד הקליטה), בדגש על אוכלוסיית הקשישים הזכאים.
2. ההסכם העיקרי נחתם לתקופת בנייה שנפרסת על כ-5 שנים ולאחריהן 20 שנות השכרה בכל אחד מהאתרים. למשרד שמורה זכות הברירה להאריך את ההתקשרות ב-20 שנים נוספות בתנאים מיטיבים.
3. המשרד משתתף בעלויות ההקמה של הפרויקטים (בהיקף של עד 50% מעלות ההקמה), וכן נושא בחלק העיקרי של תשלומי שכר הדירה של הזכאים, סכום אשר מגלם גם את עלויות ניהולן ואחזקתן של הדירות בתקופת השכירות. השתתפות המשרד בעלויות ההקמה נאמדת בעד כ-530 מיליון ₪, ובעבור שכר הדירה, בעד כ-954 מיליון ₪, במחירים ריאליים.
4. הסוכנות הצהירה בהסכם העיקרי כי בכוונתה לממן את חלקה בפרויקט באמצעות נטילת הלוואות. כמפורט במכתבו של סמנכ"ל הכספים של הסוכנות, מר משה עשירי, מיום 16.10.2017, מיום החתימה על ההסכם העיקרי פנתה הסוכנות ליותר מ-10 מוסדות פיננסיים על מנת לאתר גורם אשר יממן את הפרויקט. אחרי תהליך בחינה ממושך נבחר מוסד מממן (להלן – המממן) ונערך מו"מ לצורך חתימה על הסכם מימון.
5. במסגרת מאמציה להשגת המימון התברר כי בהסכם העיקרי ישנם מספר סעיפים ותנאים חסרים, לא ברורים או מגבילים, המשפיעים בעיקר על הבטוחות לטובת הגורם המממן, שיש לתקנם בהתאם לנהוג בפרויקטים מסוג זה, על מנת שהסוכנות תוכל לחתום על הסכם מימון. להלן עיקרי התיקונים הנדרשים:
 - א. הבהרות לגבי מנגנון שיעבוד קרקעות הסוכנות.
 - ב. לאפשר לסוכנות לשעבד את מניותיה בחברת-הבת הייעודית שתקים את הפרויקט לטובת הגורם המממן לצורך הבטחת הלוואה.

- המשך

- ג. לאפשר לסוכנות לשעבד את כלל זכויותיה וחובותיה על פי ההסכם העיקרי לטובת הגורם המממן לצורך הבטחת ההלוואה.
- ד. הבהרות לגבי אופן זקיפת וחישוב הוצאות והכנסות הסוכנות הנדרשות לצורך קביעת גובה הרווחים נטו על מנת שניתן יהיה ליישם את מנגנון ייעוד הרווחים (בהתאם להסכם העיקרי 100% מרווחי הסוכנות נטו מיועדים להשקעה בחזרה בדיוור הציבורי).
- ה. הבהרות ותיקונים לגבי מנגנון עריכת קיזוזים.
- ו. יצירת מנגנון מוסכם לבחירת גוף חליף ואופן מימוש, במקרה שהסוכנות לא עומדת בהתחייבויותיה והמממן מעוניין לסלק את ידה ולהביא גוף אחר שייכנס בנעליה.
6. יובהר כי התיקונים הנדרשים עולים בקנה אחד עם עקרונות ההסכם העיקרי ומטרותיו ונדרשים לצורך ביצוע הפרויקטים, וכן כי המשרד והסוכנות כבר החלו להשקיע כספים בפרויקט ומייחסים להצלחתו חשיבות רבה. נוסח התוספת להסכם מצורף לבקשה זו.
7. על מנת לחדד, יצוין כי מכיוון שמדובר בהתקשרות עם הסוכנות לביצוע מטרה ציבורית מן הסיבות והנימוקים שפורטו בהתקשרות המקורית ובהתאם למאפייני ההסכם הייחודיים (כגון ייעוד כל הרווחים להשקעה בחזרה בדיוור הציבורי), נקבע בהסכם העיקרי כי הסוכנות רשאית להסב את זכויותיה וחובותיה לפי ההסכם לחברת בת בלבד. כמו כן, הובהר בהסכם העיקרי כי הסוכנות רשאית לשעבד את תקבוליה ע"פ ההסכם לטובת המממן. עם זאת, בהסכם העיקרי לא ניתנה התייחסות לעריכת שעבודים אחרים ע"י הסוכנות ולא נקבעו כללים בנושא. לכן, מטבע הדברים גם לא נקבעו כללים למקרה הקיצון של אירוע כשל המונע מהסוכנות לעמוד בהתחייבויותיה כלפי המממן והמשרד ומסכן את המשך ביצוע הפרויקט, מה שיחייב מימוש בטוחות או הכנסת גוף חליף, כך שהמשך ביצועו יעשה ע"י גוף שאינו הסוכנות או חברת בת שלה. התיקון להסכם נועד לתת לכך מענה ולהסדיר זאת.
8. יובהר כי מדובר בתיקון תנאי התקשרות המקורית במהלך תקופת ההתקשרות (ללא הארכת תקופת ההתקשרות) וללא עלות נוספת.
9. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, בחוות דעתו מיום 25 באוקטובר 2017, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד ינון גוטגליק

רו"ח אילנה בר-
תקווה

מר יובל רז