

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך : ו' בטבת התשע"ח
24 בדצמבר 2017
סימוכין : 255000

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 24/12/2017

משתתפים :

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, חבר וועדה
עו"ד אביעד נימקובסקי, יועץ משפטי, הלשכה המשפטית

הנושא : משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 06/12/17
נתקבל בוועדת הפטור ביום 06/12/17

בקשה מס' : 608141

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ, לצורך תחזוקה שוטפת, שיפוץ דירות לאכלוס חוזר, מכירת דירות, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 01/01/18 ועד ליום 31/12/18, בתוספת זכות ברירה למשרד החל מיום 1/1/19 ועד ליום 31/12/19, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר : 12,595,300 ₪ כולל מע"מ, לפי הפירוט להלן :
6,297,650 ₪ כולל מע"מ
(בנוסף זכות ברירה בסך של 6,297,650 ₪ כולל מע"מ)

החלטת הוועדה : ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 01/01/18 ועד ליום 31/12/18. בתוספת זכות ברירה למשרד החל מיום 1/1/19 ועד ליום 31/12/19. המשרד ידווח לסגן הבכיר לחשב הכללי האמון על המשרד, על המשך המו"מ עם החברה ויפעל לסיום ההתקשרות עם החברה עד סוף שנת 2018.

הערות ונימוקים :

1. סך ההתקשרות המבוקשת על ידי המשרד לתקופה שבין התאריך 1.1.2018 ל- 31.12.2018, עומד על 6,297,650 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, המשרד מבקש זכות ברירה בגין סכום נוסף של 6,297,650 ₪ כולל מע"מ, בין התאריך 1.1.2019 ל- 31.12.2019.
2. מדובר בחברה ממשלתית לשעבר (שו"פ), שהופרטה בשנת 1994. החברה מנהלת כ-670 דירות דיור ציבורי מכוח הסכם שנחתם עמה ערב הפרטתה לצורך הסדרת מערכת היחסים לאחר ההפרטה.
3. ביום 27.12.2016 אישר החשב הכללי את הארכת ההתקשרות האחרונה עם החברה לפי תקנה 3(4)(ב) מיום 01.01.2017 ועד ליום 31.12.2017, בהיקף של 6,127,650 ₪. בסעיף 1 להחלטה זו נכתב כי בשנת 2017 יערכו המשרד וצוות שיכון ומקרקעין באגף החשב הכללי "בחינה אודות תכולת ההתקשרות האמורה ומהותה".
4. יצוין כי בשנים האחרונות נערך מו"מ מתמשך בין המשרד לבין החברה בניסיון למצוא מתווה להפרדות, עקב רצונם של שני הצדדים. הפרדות זו הנה תהליך מורכב מאוד, שכן במהלך השנים מכרה החברה כ-30,000 יח"ד, מהן יח"ד רבות בבנייה הקלה ובאזור יהודה ושומרון. סביב נכסים אלו ישנן בעיות רישומיות ומשפטיות שונות בהן החברה מטפלת, לרבות תביעות, הליכי רישום זכויות והסדרה מורכבים הכרוכים במכירת הנכסים ועוד.
5. לאור הידע הרב שהחברה צברה לאורך השנים בניהול הנכסים וההליכים המשפטיים המתנהלים בגינם והעלויות הכרוכות בהעברת הפעילות לגוף אחר, המשרד מעוניין להמשיך ולנהל את הדירות המושכרות באמצעות החברה עד להשלמת הליך הפרדות המלא.
6. כפי שנאמר על ידי היחידה המקצועית לחשב הכללי, במהלך השנה החולפת המשרד קיים מספר פגישות עם נציגי החברה וזאת במטרה לקדם את הליך הפרדות. בעקבות זאת חלה התקדמות משמעותית במשא ומתן, לובנו מספר מחלוקות ונמצאו פתרונות לחלק מן הסוגיות. עם זאת, עדיין נותרו מספר סוגיות ומחלוקות שטרם נמצא להם פתרון.
7. הפעולות המבוקשות, כמו גם שיעורי העמלות, נעשים בהתאם להסכם שנחתם עם החברה במועד הפרטתה ובתנאים הזיהים להתקשרות המקורית.

- המשך

8. יצוין כי לצורך תחזוקה שוטפת של הדירות שבניהולה, נותרים בידי החברה גם 40% משכר הדירה שנגבה מהדיירים ביח"ד שבניהולה, זאת בנוסף לסכומי העמלות והעבודות המפורטים לעיל. כמו כן, אם אירעה מכירה, החברה זכאית לעמלת מכר בשיעור של 0.67% ממחיר המכירה.
9. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
10. מר אוראל יפרח, מנהל תחום שיכון ומקרקעין, בחוות דעתו מיום 6 בדצמבר 2017, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אביעד
נימקובסקי

מר ויקטור וייס

מר יובל רוז

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

מר רוני חזקיהו

תאריך