

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: ז' בסיון התשע"ח

21/05/18

סימוכין: 268986

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 21/05/18

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
הגב' מירב קדם, סגנית בכירה לחשב הכללי, חברת ועדה
הגב' אסתי פלדמן, הלשכה המשפטית, יועצת משפטית

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 21/02/18

נתקבל בוועדת הפטור ביום 10/04/18

בקשה מס': 614591

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות המשך עם החברות לפי הפירוט להלן: עמיגור, עמידר ושקמונה, (להלן – החברות), על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש: 10,142,672 ₪ כולל מע"מ, לפי הפירוט להלן:
3,563,995 ₪ כולל מע"מ חברת עמיגור
5,066,444 ₪ כולל מע"מ חברת עמידר
1,512,233 ₪ כולל מע"מ חברת שקמונה

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם החברות על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, או עד לכניסת הזוכים שייבחרו במכרזים לפעילות, לפי המוקדם מביניהם. לפי הפירוט להלן:

שם החברה	מיקום בית הדיור לגיל הזהב	מס' יחידות דיור	תקופת התקשרות מבוקשת	סה"כ תשלום לבית דיור (כולל מע"מ)	סה"כ תשלום לחברה (כולל מע"מ)
עמיגור	אשקלון, עמישב	125	1.8.18-31.12.20	1,914,000 ₪	3,563,995 ₪
	אשדוד, נרקיס	48	1.7.18-31.12.20	1,649,995 ₪	
עמידר	באר שבע, דוד המלך	98	1.5.18-31.12.18	552,074 ₪	5,066,444 ₪
	רמלה	54	1.7.18-31.12.20	1,690,545 ₪	
	אשדוד, י"ב	107	1.9.18-31.12.20	1,397,922 ₪	
	קרית אתא, סירקין	98	1.9.18-31.12.20	1,425,903 ₪	
שקמונה	חיפה, נווה דוד	78	1.8.18-31.12.20	1,512,233 ₪	1,512,233 ₪
סה"כ		608			10,142,672 ₪

הערות ונימוקים:

- במהלך השנים 2010-2012 זכו החברות במכרזים לניהול והפעלה של 61 בתי דיור לגיל הזהב (להלן – בתים). תקופת ההתקשרות שנקבעה במכרז הינה שלוש שנים ומתן אופציה לשלוש שנים נוספות וכל האופציות מומשו.
- ביום 20.12.17 אישרה ועדת הפטור המרכזית, הרחבת והארכת ההתקשרות עם 20 בתי גיל זהב מתוך הבתים עד לסוף שנת 2018, לצורך ביצוע פיילוט של המשרד.
- בבקשה זו מבוקש להאריך את ההתקשרות עם החברות לצורך ניהול והפעלה של 7 בתי דיור לגיל הזהב מתוך הבתים עד למועד תום ההתקשרות של יתר הבתים ועל מנת להשוות את תקופת ההתקשרות של כלל הבתים.
- מתוך 7 בתי דיור לגיל הזהב האמורים, עבור בית דיור אחד מבוקש להאריך את ההתקשרות עם חברת עמידר עד לסוף שנת 2018 בלבד מאחר שבית דיור זה משתתף בפיילוט המשרדי.
- בתאריך 24.2.2016 התכנסה ועדת המכרזים ודנה בתפיסת ניהול בתי גיל הזהב. בעקבות זאת נמצא כי נדרשת רפורמה מקיפה בתחום. כתוצאה מכך החל תהליך ממושך של בחינה מחדש של כל מתודת הפעלת בתי גיל הזהב מן ההיבטים התפעוליים, הכספיים, הפיזיים (לרבות תחזוקה ושיפוצים מקיפים), חברתיים, סוגיות מתחום הרווחה ועוד, וזאת בליווי יועצים חיצוניים.

6. המשרד ביקש להמתין עד לקבלת ההמלצות מהיועץ בינואר 2017 ולגבש מתווה סופי ומוסכם למכרזים, כאשר רק לאחר מכן ניתן יהיה לכתוב את מסמכי המכרזים, ועל כן ביקש הארכה נוספת. ביום 7.12.2016 התקבל אישור החשב הכללי להארכת ההתקשרות עד ליום 31.12.2017.
7. במהלך העבודה על מסמכי המכרז בשנת 2017 נתגלו מורכבויות וקשיים שונים ועלה הצורך בבחינה מחדש של חלקים מתפיסות ההפעלה והניהול השוטף, ובפרט של נושא הפרדת התחזוקה מן הניהול.
8. במקביל, הוקמה ועדה שתעסוק בנושא בתי גיל הזהב (להלן – הוועדה).
9. בעקבות הנחיית אגף החשב הכללי הוועדה החלה בהליך אינטנסיבי בנושא עדכון תפיסת ההפעלה, כשבליבת הדיון נמצאת סוגיית הפרדת הניהול והתחזוקה. הוועדה החליטה על הליך פיילוט שיאפשר לבחון את אפקטיביות החלופות, כמפורט להלן:
 - א. תפיסת הניהול החדשה בתחומי החברה, הרווחה, שירותי המעטפת, ניהול כספי וכו' תיושם במכרזים להפעלת 22 בתי דיור. רובן המוחלט של סוגיות אלו כבר סוכמו.
 - ב. ב-11 מתוך 22 הבתים ייערך פיילוט במסגרתו יפורסמו מכרזים במתכונת מופצלת. חברה אחת תיבחר במכרז לניהול 11 הבתים, וחברה שנייה תזכה במכרז לתחזוקת אותם 11 הבתים.
 - ג. בשאר הבתים (11 מתוך 22) ייערך פיילוט במסגרתו יפורסמו מכרזים לביצוע הניהול והתחזוקה ע"י אותו הגורם.
 - ד. הוחלט לדחות את פרסום המכרז לחברת הבקרה עד לאחר פרסום המכרזים לניהול ותחזוקת הבתים, לאור הצורך להגדיר את שירותי הבקרה בהתאם לתפיסת ההפעלה הסופית שתיקבע.
10. יצוין כי בהתאם לתוצאות הפיילוט המשרד עתיד להחליט לגבי מתכונת ההפעלה ב-39 הבתים האחרים, עד לתום תקופת ההתקשרות.
11. מן המשרד נמסר כי טיוטות המכרזים החדשים מצויות בשלבים מתקדמים, ולדברי מנהלת תחום בתי דיור גיל זהב המכרזים עתידים להתפרסם עד חודש יולי 2018, כאשר ההכרזה על הזוכים צפויה בחודש דצמבר 2018. מאחר ונושא פיצול או איחוד המכרזים לניהול ולתחזוקה הינו סוגיה מהותית וקריטית, ועל מנת שניתן יהיה לבחון ולהעריך כראוי את החלופה ולהתאים את מסמכי המכרז ומבנה ההתקשרות המבוקשת, ולאור החילופים שנערכו בהנהלת המשרד שהובילו לבחינה מחדש של חלק מן הסוגיות, מבקש המשרד להאריך את ההתקשרויות בשנה נוספת.
12. מדובר בהגדלה בתנאים זהים לתנאי ההתקשרויות המקוריות, כשהתשלום לכל ספק הוא בהתאם לתנאי המכרז בו זכה.
13. גב' אורלי ג'בלי, רפרנטית שיכון ומקרקעין, בחוות דעתה מיום 17 באפריל 2018, ממליצה לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אסתי פלדמן

הגברת מירב קדם

מר יובל דז

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 חקיהו

24/5/2018
תאריך