

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך : ט"ו בטבת התשע"ט
23/12/18
סימוכין : 285318

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 23/12/27

משתתפים :

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, חבר ועדה
עו"ד אסתי פלדמן, יועצת משפטית, חברת ועדה

הנושא : משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 18/11/18
נתקבל בוועדת הפטור ביום 20/11/18
השלמות מיום 2/12/18

בקשה מס' : 624889

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם החברות עמיגור, עמידר, ש.ח.ק, שקמונה, ועמותת עלמה, לצורך ניהול בתי גיל הזהב, לתקופה שמיום 01/01/19 ועד ליום 31/12/19, או עד לבחירת זוכים במכרזים, המוקדם מביניהם, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר: 10,437,339 ₪ כולל מע"מ, לפי הפירוט להלן :
חברת עמיגור בסך של 1,136,850 ₪ כולל מע"מ
חברת עמידר בסך של 3,090,161 ₪ כולל מע"מ
חברת ש.ח.ק בסך של 377,754 ₪ כולל מע"מ
חברת שקמונה בסך של 5,276,737 ₪ כולל מע"מ
עם עמותת עלמה בסך של 555,837 ₪ כולל מע"מ

החלטת הוועדה : ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם החברות עמיגור, עמידר, ש.ח.ק, שקמונה, ועמותת עלמה, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 01/01/19 ועד ליום 31/12/19, או עד לבחירת זוכים במכרזים, המוקדם מביניהם.

הערות ונימוקים :

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן – המשרד) מבקש להתקשר בפטור ממכרז עם מספר חברות (להלן – החברות) המנהלות בתי דיור לגיל הזהב כמפורט בטבלה שלהלן וזאת לצורך ניהול ותחזוקה של הבתים עבור המשרד.

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	בת ים, השומר	119	01.01.19-31.12.19	418,047 ₪	1,136,850 ₪
	באר שבע, אביה	132	01.01.19-31.12.19	718,803 ₪	
עמידר	ירושלים, רמות	89	01.01.19-31.12.19	423,301 ₪	3,090,161 ₪
	ערד	94			
	צפת	84			
	מעלות	76			
	בית שמש	90			
	יבנה	85			
	באר שבע, דוד המלך	98			
ש.ח.ק	מעלה אדומים	102	01.01.19-31.12.19	377,754 ₪	377,754 ₪
שקמונה	נתניה, עמליה	89	01.01.19-31.12.19	281,976 ₪	5,276,737 ₪
	נתניה, רזיאל	86			
	נהריה, רגום	80			
	כרמיאל	100			

המשך -

	₪ 530,711		97	עכו, יפים גרמן	
	₪ 541,627		92	פרדס חנה	
	₪ 622,678		84	עכו אחי"י אילת	
	₪ 577,943		80	נצרת, הפסגות	
	₪ 571,282		120	עפולה	
	₪ 529,531		82	חיפה, שילון	
	₪ 559,775		82	מעלות, ארזים	
₪ 555,837	₪ 555,837	01.01.19- 31.12.19	122	נצרת עילית, בית זאבי	עמותת עלמה
₪ 10,437,339			2,083		סה"כ

1. בבעלות המשרד 61 בתי גיל זהב המשמשים לשיכון קשישים זכאי המשרד, לא כולל מבנים המשמשים כבתי גיל זהב הכלולים בהסכמי ניהול הדיור הציבורי של עמידר ועמיגור. בתאריכים 20.12.17 וה-21.05.18 אישרה ועדת הפטור התקשרות המשך, לניהול 27 בתי גיל זהב מתוך 61.
2. במסגרת בקשות אלו נימנו 22 בתי דיור לגיל הזהב אשר עתידים להיכלל במכרזים אשר יהוו פיילוט לבחינת שיטת ההפעלה האופטימלית אשר תחול על כל 61 בתי הדיור לגיל הזהב, כמפורט בסעיף 13. **הבקשה הנוכחית עוסקת ב-22 בתי גיל זהב, אשר נכללו בהארכות ההתקשרות האחרונות.**
3. יובהר כי המכרזים האחרונים להפעלת 34 בתי גיל הזהב הנותרים פורסמו בשנים מאוחרות יותר, ולכן לא מבוקשת הארכת תקופת ההתקשרות בגינם בעת זו.
4. במהלך השנים 2010-2011 זכו החברות במכרזים לניהול והפעלת 22 הבתים. תקופת ההתקשרות שנקבעה במכרז הייתה שלוש שנים בתוספת זכויות ברירה להארכה בשלוש שנים נוספות. כל זכויות הברירה מומשו במלואן.
5. ביום 31.8.2015 יצא המשרד למכרז חדש לניהול בתי גיל זהב באריאל, בת ים וירושלים. במכרז באריאל זכתה חברת ש.ח.ק שירותי ניהול ורפואה בע"מ (להלן – ש.ח.ק), אשר החלה לנהל את הבית שבאריאל ביום 1.10.15. עם זכייתה של חברת ש.ח.ק במכרז, הגישו שתי חברות אחרות עתירות כנגד זכייתה, בטענה ששיטת הניקוד ודירוג האיכות במכרז לא התנהלו בצורה תקינה. מכיוון שטענות אלו היו רלוונטיות גם למכרזים בבתי-ים ובירושלים, הנחתה הלשכה המשפטית של המשרד לעצור את ההליך המכרזי בכלל בתי הדיור.
6. החברות נאותו למשוך את עתירותיהן בעקבות הסכמת המשרד כי ישוב לדון בוועדת המכרזים המשרדית בעניין ההצעה הזוכה ובטענות שהועלו בעתירה. לאחר שבחנה ועדת המכרזים את נושאי העתירות, החליטה כי יש לבחון שינוי וחשיבה מחדש של נושא שיטת הניקוד והאיכות. אי לכך הזמין המשרד ממשרד רו"ח חיצוני ניתוח של המכרזים והמלצות לאמות מידה לניקוד האיכות. בתאריך 14.2.2016 הוגש מסמך ההמלצות.
7. בתאריך 21.2.2016 פנתה ועדת המכרזים של המשרד לוועדת הפטור בחשכ"ל בבקשה להארכת תוקף והגדלת חוזי ניהול לשנים-עשר בתי גיל זהב עד לתאריך 31.12.2016, וזאת לצורך התארגנות לבניית מכרז חדש. בתאריך 13.3.2016 התקבל פטור מוועדת הפטור במשרד האוצר.
8. במקביל, בתאריך 24.2.2016 התכנסה ועדת המכרזים ודנה בתפיסת ניהול בתי גיל הזהב. בעקבות זאת נמצא כי שיטת ניהול והפעלת הבתים הנה מיושנת ולא מיטבית מכל הבחינות, לרבות איכות חיי הדיירים, השירותים הניתנים למשרד, מצבם הפיזי של הנכסים וכו', ולכן 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.
9. בדיונים שנערכו במהלך שנת 2016 נקבע כי יש לערוך שינויים מקיפים במבנה ההתקשרויות, לרבות הגדרה מחדש של תכולת השירותים בכל התחומים.
10. 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 החשבת הכללית להארכת ההתקשרות עד ליום 31.12.2017.
11. 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. בנוסף לאור חילופי תפקידים במשרד, נערכה בכינה מחדש של הנושא והוקמה וועדה שתעסוק בנושא בתי גיל הזהב (להלן – הוועדה).
12. יובהר כי חשבות המשרד ואגף החשב הכללי הבהירו למשרד שעל אף רצון המשרד בבחינה מחדש, יש לצאת למכרזים חדשים בדחיפות. בעקבות זאת הוועדה החלה בהליך אינטנסיבי וקיימה מרתון ישיבות בנושא עדכון תפיסת ההפעלה, כשבליבת הדיון נמצאת סוגית 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.
 - ב. ב-11 מתוך 22 הבתים ייערך פיילוט במסגרתו יפורסמו מכרזים במתכונת מפוצלת. חברה אחת תיבחר במכרז לניהול 11 הבתים, וחברה שנייה תזכה במכרז לתחזוקת אותם 11 הבתים.

- המשך

- ג. בשאר הבתים (11 מ-22) יערך פיילוט, במסגרתו יפורסמו מכרזים לביצוע הניהול והתחזוקה ע"י אותו הגורם.
- ד. פרסום מכרז לחברת בקרה לצורך בקרה על המכרזים כאמור בסעיף ב-ג. הכנת המכרז טרם הסתיימה.
13. מן המשרד נמסר כי המכרזים החדשים עתידים להתפרסם בחודש דצמבר 2018.
14. 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, מבקש המשרד להאריך את ההתקשרויות בשנה נוספת או עד לבחירת זוכים במכרזים, המוקדם מבניהם.
15. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
16. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, בחוות דעתו מיום 29 בנובמבר 2018, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אסתי פלדמן

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