

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כ"ב בטבת התשע"ט
30 בדצמבר 2018
סימוכין: 287521

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 30/12/2018

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
הגברת חגית שני, סגנית בכירה לחשב הכללי, חברת ועדה
עו"ד ינון גוטגליק, הלשכה המשפטית, יועץ משפטי

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 11/11/18
נתקבל בוועדת הפטור ביום 02/12/18

בקשה מס': 625740

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות המשך עם חברת י.ת.ב בע"מ, לצורך ניהול פרויקט מכרזי מחיר למשתכן ומחיר מטרה, לתקופה שמיום 30/12/18 ועד ליום 31/01/20, על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר:
1,547,910 ₪ כולל מע"מ

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת י.ת.ב בע"מ, על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 30/12/18 ועד ליום 31/01/20.

הערות ונימוקים:

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד), המבקש להתקשר בפטור ממכרז עם חברת י.ת.ב בע"מ (להלן - החברה) כמפורט להלן:

שם הקבלן	מהרות ההתקשרות	היקף התקשרות מקורית כולל מע"מ	היקף ההתקשרות הנוכחית כולל מע"מ	תחילת ההתקשרות	סיום ההתקשרות
י.ת.ב בע"מ	ניהול פרויקט מכרזי מחיר למשתכן ומחיר מטרה	1,273,000 ₪	1,547,910 ₪	מיום אישור ועדת הפטור	31.01.2020

2. החברה זכתה במכרז שפורסם בשנת 2015 לבחירת חברה לניהול פרויקט מכרזי "מחיר למשתכן", מכרזי בנייה להשכרה למגורים ומכרזי "מחיר מטרה". המכרז פורסם זמן קצר לאחר שהחלה תכנית מחיר למשתכן במתכונת החדשה, ורובה המוחלט של פעילות החברה הנה במסגרת תכנית מחיר למשתכן.

3. במסגרת פעילותה החברה אחראית על הקשר עם היזמים והזוכים, מבצעת בקרה על מפרטי דירות, תמהילי דירות ועמידת היזמים בתנאי המכרזים, בקרה על תהליך בחירת הדירות ע"י הזכאים, בקרה על הסכמי מכר הדירות ולוחות התשלומים הקבועים בהם, העברת רשימות זוכים ליזמים, טיפול בביטולי זכויות ועוד.

4. משך ההתקשרות בחוזה המקורי נקבע לתקופה של 9 חודשים מיום 20.02.16 ועד ליום 31.10.16 בסכום של 1,273,000 ₪ כולל מע"מ, עם אופציה לתקופה של 3 שנים ו-3 חודשים נוספים, עד לתאריך 01.02.20. בהחלטת ועדת מכרזים מיום 09.01.17 הוארכה ההתקשרות עם החברה עד ליום 31.08.17, כמימוש חלקי של האופציה הקבועה במכרז בהתאם לתקנה 3ג לתח"מ. ביום 31.08.17 מומשה זכות ברירה נוספת להארכת ההתקשרות עד ליום 31.03.18. ביום 04.02.18 אישרה ועדת הפטור באוצר הרחבת ההתקשרות בסך 54,560 ₪ כולל מע"מ מיום 04.02.18 ועד ליום 31.03.18 וכן אופציה מיום 01.04.18

ועד ליום 31.02.20 בסך 600,160 ₪ כולל מע"מ. ביום 05.03.18 אושר מימוש זכות ברירה עד ליום 30.09.18.

5. בנוסף, ביום 22.02.17 אישרה הוועדה להסכמי שירותים את הרחבת ההתקשרות עם החברה בהיקף חודשי של 27,280 ₪ כולל מע"מ לתקופה שמיום 01.03.17 ועד ליום 31.08.17, בגין תוספת שירותים שונים, לרבות הרחבת שירותי הייעוץ המשפטי והשתתפות בכנסים כנציגי המשרד. ההחלטה אושרה על ידי ועדת הפטור המשרדית ביום 03.05.17. פירוט מלא של השירותים החדשים מופיעים בפרוטוקול ועדת המכרזים מיום 22.02.17 ובפרוטוקול ועדת הפטור המשרדית מיום 03.05.17.
6. בתנאי ההתקשרות המקורית נקבע כי התמורה לחברה תעמוד על סכום חודשי קבוע במכפלת מספר הדירות שבשלב הגרלה ותיממה על חוזים. בהתאם לחוזה מול החברה, מספר יח"ד המקסימליות בהן יכולה החברה לטפל הינו 7,000 יח"ד. על פי המשרד, סך ההתקשרות החודשית המאושרת לפי החוזה בעבור טיפול ב-7,000 דירות על פי חישוב מדורג עומד על 141,444 ₪ כולל מע"מ.
7. קצב הפעילות (כמות הדירות בהן מטפלת החברה מדי חודש) של החברה והיקף המשימות הנדרשות ממנה גדל. הסבר על השינוי:

- א. החל מחודש יוני 2017 מופעלת שיטת הגרלות במתכונת של הגרלות גדולות, כך שבכל הגרלה מוגרלות אלפי יחידות דיור בבת אחת. עד כה התקיימו 5 הגרלות גדולות ובסך מצטבר של 44,000 יח"ד. זאת לעומת השיטה הישנה הכוללת הגרלות רבות עם היקף יח"ד מצומצם לכל הגרלה ובפריסה שנתית רחבה.
- ב. לאור הגידול בהיקף יח"ד המוגרלות, נבחרה במכרז חברת אשד-טל אסף לניהול יח"ד במסגרת הפרויקטים כאמור, אשר החלה את עבודתה בשלהי 2017. חברת הבקרה מנהלת למעלה מ-36,000 יח"ד מכלל יח"ד שהוגרלו בהגרלות הגדולות החל מדצמבר 2017.
- ג. בניסוח המכרז לבחירת חברת טל-אשד אסף, החליט המשרד כי לא תינתן מגבלת יח"ד לטיפול. עם זאת, ולאור מספר יח"ד שהוגרלו ושעתידים להיות מוגרלים, מעוניין המשרד לווסת את מספר יח"ד בקרב החברות.
- ד. בנוסף, המשרד עתיד לצאת במכרז נוסף לבחירת חברה לניהול יח"ד.

8. לאור כך, מבקש המשרד להגדיל את ההתקשרות עם החברה מ-7,000 יח"ד ל-22,000 יח"ד, בהיקף חודשי נוסף של 110,565 ₪, שמתעמים של חיסכון ויעילות ורציפות השירות צריכים להינתן ע"י אותו הגוף נותן השירותים. בעבור יח"ד הנוספות ישולם שכ"ט מופחת, לפי הקבוע בחוזה, בסך 7.371 ₪ כולל מע"מ ליח"ד ולמשך 14 חודשים.
9. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
10. מר אוראל יפרח, מנהל תחום שיכון ומקרקעין, בחוות דעתו מיום 25 בדצמבר 2018, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד ינון גוטגליק

הגברת חגית שני

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

31/12/18