

# מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: י"ז בטבת התשע"ט  
25 בדצמבר 2018  
סימוכין: 286975

## סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 25/12/2018

### משתתפים:

מר יובל רו, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה  
מר יוסי איצקוביץ, סגן בכיר לחשב הכללי, חבר ועדה  
עו"ד אפרת נחלון, יועצת משפטית, הלשכה המשפטית

### הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 12/12/18  
נתקבל בוועדת הפטור ביום 17/12/18

בקשה מס': 626893

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם ההסתדרות הציונית העולמית, לצורך ניהול ותחזוקת נכסים במגזר הכפרי, לתקופה שמיום 25/12/18 ועד ליום 24/04/22, בתוספת זכות ברירה עד ליום 24/02/27, על פי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

### היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר:

60,000,000 ₪ (לתקופה שמיום 25/12/18 ועד ליום 24/04/22) (פטורים ממע"מ)  
90,000,000 ₪ (לתקופה של זכות ברירה עד ליום 24/04/27)

החלטת הוועדה: מאשרים את ההתקשרות עם ההסתדרות הציונית העולמית, על פי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 25/12/18 ועד ליום 24/04/22, בתוספת זכות ברירה עד ליום 24/04/27, בכפוף להארכת הסכם המסגרת בחמש שנים נוספות, לפי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים.

**יובהר כי ככל ויידרש שינוי בתנאי ההסכם, לרבות בגין הכרעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) כמפורט, הנושא יובא מחדש לאישור ועדת הפטור.**

### הערות ונימוקים:

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד) מבקש להתקשר בפטור ממכרז עם ההסתדרות הציונית העולמית, אשר לה כפופה החטיבה להתיישבות (להלן - החטיבה), לצורך ניהול ותחזוקת נכסים במגזר הכפרי.

הקבלן	נושא	תחילת ההתקשרות	סיום ההתקשרות	היקף התקשרות (כולל מע"מ)	זכות ברירה מבוקשת (כולל מע"מ)
ההסתדרות הציונית העולמית	ניהול נכסים במגזר הכפרי	יום אישור ועדת הפטור	24.02.2022	60,000,000 ₪	90,000,000 ₪ לחמש שנים נוספות

- ביום 09.10.2016 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1998, בנושא "אצילת סמכויות הממשלה בתחום התיישבות והסדרת מערכת היחסים שבין ממשלת ישראל לבין החטיבה להתיישבות" (להלן - החלטת הממשלה), אשר מהווה את הבסיס להסכם המסגרת בין ממשלת ישראל לבין ההסתדרות הציונית העולמית להסדרת יחסי המדינה עם החטיבה להתיישבות (להלן - הסכם המסגרת).
- ביום 23.04.2017 אישרה ועדת הפטור במשרד האוצר את הסכם המסגרת לפי תקנה 3(19)(א) לתח"מ. ביום 24.04.2017 נחתם הסכם המסגרת עצמו, על יסוד החלטת הממשלה.
- הסכם המסגרת מהווה את הבסיס לפעילות החטיבה ברוב תחומי פעילותה, אולם הוא מהווה תשתית מספיקה לצורך העברת התקורות לחטיבה בגין תפקודה השוטף בלבד. לצורך ביצוע כל פעילות המצויה בתחומי אחריותה והעברת תשלומים בגין פעילות זו, בהתאם לתכנית העבודה השנתית של החטיבה או כל מטלה אחרת שתוטל עליה, תידרש בנוסף גם חתימה על הסכם פרטני שישען על הסכם המסגרת. ההסכמים הפרטניים נועדו לפרט ולהשלים את הוראות הסכם המסגרת ככל שהדבר נדרש. בהתאם לכך, ב-20.12.2017 אישרה ועדת הפטור את בקשת משרד החקלאות להתקשר עם ההסתדרות הציונית לצורך ביצוע תכנית העבודה לשנת 2017, וביום 18.12.2018 אישרה ועדת הפטור את ההתקשרות לצורך יישום תכנית העבודה של שנת 2018.

4. כמו כן, משרדי הממשלה השונים רשאים לחתום על הסכמים עם החטיבה מכח הסכם המסגרת. ישנו הסכם אחד שנקבע במפורש בהסכם המסגרת שקיומו נדרש ושהוא יהווה נספח להסכם המסגרת. מדובר בהסכם שייחתם בין משרד הבינוי והשיכון לבין ההסתדרות הציונית לצורך הקמה, ניהול, אכלוס, השכרה ומכירה של מבני מגורים, והוא נושא בקשה זו.
5. הסכם המסגרת נחתם לתקופה של חמש שנים, עד ליום 24.02.2022, בתוספת שתי זכויות ברירה למדינה להאריך בחמש שנים נוספות כל אחת.
6. עניינה של התקשרות זו הוא ניהול כ-3,000 מבנים במגזר הכפרי, רובם יבילים, השייכים למשרד הבינוי והשיכון ומנוהלים עבורו ע"י החטיבה להתיישבות. בין הנושאים העיקריים המוסדרים בהסכם זה נמנים אכלוס הנכסים, השכרתם ומכירתם בהתאם להנחיות המשרד, הסדרת התשלומים המועברים למשרד מהחטיבה שמקורם בגביית שכר דירה וכספי מכר, תפעול ותחזוקת הנכסים, קביעת רמת השירות הניתנת לדיירים, דיווחים למשרד וכדומה.
7. מבחינה חוזית, בקשה זו עוסקת בהסכם פרטני בין משרד הבינוי והשיכון לבין ההסתדרות הציונית העולמית. הסכם זה משלים הן את הסכם המסגרת והן את ההסכמים הפרטניים השנתיים לעניין ביצוע תכניות העבודה השנתיות. יצוין כי תכניות העבודה השנתיות של החטיבה להתיישבות עוסקות גם בפעילות זו, תחת סעיף תחזוקת מבנים וניהול נכסים. יובהר כי לא מדובר בכפילות, אלא במתן ביטוי לאותה הפעילות בשני מישורים שונים:
  - a. ברובד החוזי המסדיר את היחסים בין משהב"ש לבין ההסתדרות הציונית לעניין ניהול נכסים אלו השייכים למשהב"ש ואת הכללים שיחולו על ניהולם – במסגרת בקשה זו.
  - b. ברובד החוזי שבין משרד החקלאות לבין ההסתדרות הציונית לעניין הכללת תחום זה בתחומי פעילותה כחלק מתכנית העבודה השנתית (מידי שנה).
8. במסגרת פעילות זו, החטיבה להתיישבות גובה מהדיירים שכר דירה ודמי מכר עבור הממשלה, מעבירה 50% מהם למשרד, ומשתמשת ביתרה לניהול ולתחזוקת הנכסים.
9. ההיקף הכספי של ההתקשרות המבוקשת נקבע על בסיס אומדן תקבולים בסך של עד 18,000,000 ₪ בשנה, אשר 50% מהם, כאמור, נותרים בידי החטי"ל לצורך ניהול ותחזוקה.
10. יצוין כי בשנה שעברה הוגשה בקשה לאישור התקשרות זו בגין הרכיב שנכלל בתכנית העבודה לשנת 2017. עם זאת, מדובר בפעילות רציפה של גבייה שוטפת של שכר דירה לטובת המדינה שאין אפשרות לעצור, ובתחזוקה שוטפת מטעם המשכיר הממומנת מתקבולי שכר הדירה. לאור זאת ולאור מאפייני הפעילות והוראות הסכם המסגרת, הוסכם כי נכון יותר לערוך הסכם רב שנתי.
11. כמו כן, יצוין כי במהלך שנת 2018 התעוררה מחלוקת בשאלת הבעלות על הנכסים בין ההסתדרות הציונית שטענה לראשונה לבעלות עליהם, לבין משרד הבינוי והשיכון. הנושא הועבר לביורר אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי). יצוין כי מחלוקת זו אינה אמורה להשליך על ניהול הנכסים, וכי גם אם ייקבע, בניגוד לעמדת הדרגים המקצועיים במשרדי הממשלה, כי מדובר בנכסים שבבעלות ההסתדרות הציונית, התקבולים מהם אמורים להמשיך ולהיות מועברים למשרד בהתאם לכללים הקיימים.
12. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, בחוות דעתו מיום 18 בנובמבר 2018, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אפרת נחלון

מר יוסי איצקוביץ

מר יובל רון