

# מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כ"ז באדר א' התשע"ט

04/03/19

סימוכין: 292884

## סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 04/03/19

### משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הועדה  
מר אלי ביתן, סגן בכיר לחשב הכללי, חבר וועדה  
עו"ד אפרת נחלון, חברת וועדה, יועצת משפטית

### הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 08/01/19

נתקבל בוועדת הפטור ביום 13/01/19

בקשה מס': 628641

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם חברת עמיגור, עמידר, שקמונה, ש.ח.ק, אריאל, שלו ובניו, לצורך ניהול ותחזוקה של הבתים עבור המשרד, לתקופה שמיום 01/01/19 ועד ליום 31/12/20, או עד לבחירת זוכים במכרזים חדשים, לפי המוקדם מביניהם, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש: 18,982,320 ₪ כולל מע"מ, לפי הפירוט להלן:

לחברת עמיגור בסך של 2,450,310 ₪  
לחברת עמידר בסך של 10,867,625 ₪  
לחברת שקמונה בסך של 1,595,125 ₪  
לחברת ש.ח.ק בסך של 567,100 ₪  
לחברת אריאל בסך של 1,572,199 ₪  
לחברת שלו ובנו בסך של 1,929,960 ₪

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת עמיגור, עמידר, שקמונה, ש.ח.ק, אריאל, שלו ובניו, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, לתקופות המפורטות בטבלה שלהלן: או עד לבחירת זוכים במכרזים חדשים, לפי המוקדם מביניהם.

### הערות ונימוקים:

1. משרד הבינוי והשיכון מבקש להתקשר עם מספר חברות המנהלות בתי דיור לגיל הזהב כמפורט בטבלה שלהלן:

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	מגדל העמק	96	01.08.2019-	1,236,744 ₪	2,450,310 ₪
	גבעת רם	125	31.12.2020	1,213,566 ₪	
עמידר	אילת	103	01.03.2019-	1,866,028 ₪	10,867,625 ₪
	נתיבות	138	01.08.2019-	1,167,537 ₪	
	אופקים	146	31.12.2020	1,118,394 ₪	
	אשקלון	132	01.11.2019-	1,007,350 ₪	
	כ"ס	102		874,593 ₪	
	ק. אונו	104		955,232 ₪	
	פ. זאב מ. דיין	85		770,415 ₪	
	תל אביב נס לגויים	115		802,626 ₪	
	פ. זאב טוניק	91		763,475 ₪	
	ק. ביאליק צור שלום	160		1,088,605 ₪	
	חיפה רד"ק	80	01.03.2020-	453,370 ₪	
אור עקיבא	89	31.12.2020	750,386 ₪		
שקמונה	נצרת גולן	53	1.09.2019-	844,739 ₪	
			031.12.2020		

ש.ח.ק	ירושלים קרית יובל	89	01.04.2020-31.12.2020	₪ 567,100	₪ 567,100
אריאל	רמת השרון	106	01.05.2020-31.12.2020	₪ 551,294	₪ 1,572,199
	יהוד	56		₪ 369,585	
	לוד המפרי	91	₪ 481,568		
	חיפה רמת אלון	54	₪ 169,752		
שלו ובניו	אשדוד יג	104	1.11.2019-	₪ 910,071	₪ 1,929,960
	קרית גת	106	031.12.2020	₪ 914,273	
	לוד חשמונאים	84	01.11.2020-31.12.2020	₪ 105,616	
סה"כ		2,309		₪ 18,982,320	

2. בבעלות המשרד 61 בתי גיל זהב המשמשים לשיכון קשישים זכאי המשך, מלבד הבתים הכלולים בנפרד בהסכמי ניהול הדיור הציבורי של עמידר ועמיגור. ועדת הפטור באוצר אישרה התקשרויות המשך לניהול 29 בתים, והמכרזים ל-9 בתים נוספים כלולים עדיין במסגרת האופציות הקיימות למשרד עד לסוף שנת 2020. הבקשה הנוכחית עוסקת ב-23 בתי גיל זהב הנוותרים, שלא נכללו בהארכות ההתקשרות האחרונות.
3. במהלך השנים 2010-2011 זכו החברות במכרזים לניהול והפעלת 23 הבתים שבבקשה הנוכחית. תקופת ההתקשרות שנקבעה במכרז הייתה שלוש שנים בתוספת זכויות ברירה להארכה בשלוש שנים נוספות. כל זכויות הברירה בבתיים שבבקשה הנוכחית מומשו במלואן.
4. בתאריך 24.2.2016 התכנסה ועדת המכרזים ודנה בתפיסת ניהול בתי גיל הזהב. נמצא כי שיטת ניהול והפעלת הבתים הנה מיושנת ולא מיטבית מכל הבחינות, לרבות איכות חיי הדיירים, השירותים הניתנים למשרד ומצבם הפיזי של הנכסים, וכי נדרשת רפורמה מקיפה בתחום. כתוצאה מכך החל תהליך לבחינה מחדש של כל מתודת ההפעלה, בליווי יועצים חיצוניים.
5. 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. לאחר חילופי תפקידים במשרד, נערכה בחינה מחדש של הנושא והוקמה ועדה שתעסוק בנושא (להלן – הוועדה). הוועדה החלה בהליך אינטנסיבי וקיימה מרתון ישיבות בנושא עדכון תפיסת ההפעלה, כשבליבת הדיון נמצאת סוגיית הפרדת הניהול והתחזוקה.
6. הוועדה החליטה כי תפיסת הניהול החדשה בתחומי החברה, הרווחה, שירותי המעטפת, ניהול כספי וכי תיושם במכרזי פיילוט להפעלת 22 בתי דיור:
  - א. 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.
  - ב. בשאר הבתים (11 מ-22) יערך פיילוט במסגרתו יפורסמו מכרזים לביצוע הניהול והתחזוקה ע"י אותו הגורם.
  - ג. יפורסמו מכרז לחברת בקרה לצורך בקרה על המכרזים כאמור בסעיפים א-ב.
7. מן המשרד נמסר כי המכרזים החדשים עתידיים להתפרסם עד כחודשים מהיום, שכן המכרזים כמעט מוכנים ומחכים לאישור תקציבי מאגף תקציבים. המשרד מדגיש כי למרות העיכוב בהוצאת מכרזי הפיילוט, שתוכננו לצאת עד תחילת 2019 כפי שנמסר לוועדת הפטור בעבר, אין כוונה להאריך את הפיילוט מעבר לסוף דצמבר 2020, ועד סוף דצמבר 2020 מתעתד המשרד לצאת במכרז חדש לניהול כלל הבתים שבו יוטמעו לקחי הפיילוט כאמור.
8. 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 עד לדצמבר 2020.
9. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
10. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, בחוות דעתו מיום 10 בפברואר 2019, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אפרת נחלון

מר אלנביתן

מר יובל רז

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

9/3/2019  
תאריך