

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כ' בסיון התשע"ו
26 ביוני 2016
סימוכין: 212415

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 26/6/2016

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשבת הכללית, יו"ר הוועדה
רו"ח אלי ביתן, חשב בכיר-מטה חשב כללי, חבר ועדה
עו"ד ירון גולן, הלשכה המשפטית, יועץ משפטי

הנושא: משרד האוצר

החלטת ועדת המכרזים מיום 30/05/16
נתקבל בוועדת הפטור ביום 30/05/16

בקשה מס': 581256

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים, להתקשרות עם חברת זירה להשכיר במסגרת תכנית מחיר למשתכן, לתקופה שמיום 05/06/16 ועד ליום 31/12/17, בסכום נוסף של 6 מיליון ₪ למדינה תהא שמורה זכות הברירה להגדלת ההתקשרות עד ליום 31/12/20 (בסכום נוסף של 10,000,000 ₪ כולל מע"מ זכות ברירה, המהווים אומדן לעלויות הפעלות מנגנון ליווי ופיקוח ביתר הפרויקטים, על פי תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים)).
היקף ההתקשרות המבוקש/מאושר:
16,000,000 ₪ כולל מע"מ

החלטת הוועדה: ממליצים בפני שר האוצר על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת זירה להשכיר, לתקופה שמיום 19/6/16 ועד ליום 31/12/17, בסכום נוסף של 6 מיליון ₪ וכן זכות ברירה להגדלת היקף ההתקשרות בסך של 10 מל"ש לתקופה שמיום 31/12/17 ועד ליום 31/12/20, וזאת בהתאם לקיומן של נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות מתן פטור ממכרז כמפורט להלן, וכפופה לאישור שר האוצר, כאמור על פי תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים.
החלטה זו כפופה לאישור שר האוצר.

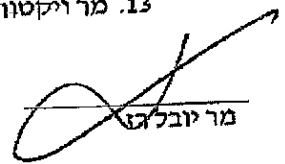
הערות ונימוקים:

1. תכנית מחיר למשתכן במונחונתה החדשה, הינה תכנית אשר במסגרתה יוכלו זכאים שזכו בהגרלות לרכוש דירה במחיר מופחת. התחרות בין היזמים במכרז הינה על המחיר הנמוך ביותר למ"ד דירתי, ממנו נגזר, לפי נוסחה קבועה מראש, מחיר הדירה הסופי לז"ד.
2. עד לאחריה, לא כללו תנאי מכרזי מחיר למשתכן חובה על הקבלן לקבל ליווי בנקאי לפרויקט, דרישה שלא נהוג לחייב בה במכרזי מקרקעין למגורים. מאחר וקיימות עלות מהותיות לליווי כאמור, בחרו חלק מן הקבלנים אשר זכו במכרזי "מחיר למשתכן" שלא לקבלו, ולממן את הבניה מהונס העצמי ומתקבולים מהדיירים. כבטוחה לרוכשים אלו נתנו הקבלנים הערות אזהרה.
3. במקביל, על מנת שהבנקים יסכימו להעמיד לרוכשים משכנתאות, נדרשת קיומה של בטוחה איתנה לחוזר ההלוואה. כאשר ישנו ליווי בנקאי, הבטוחה הנהוגה היא ערבות חוק מכר, אשר מגינה על רוכש הדירה במקרה בו הקבלן לא יוכל לסיים את הבניה ומבטיחה החוזר מלא של חשקעתו. בהיעדר ליווי בנקאי לפרויקט, הבטוחה הנהוגה הנה רישום הערת אזהרה לזכות הרוכש.
4. לאחרונה נתגלה כי על אף האפשרות בחוק המכר לרישום הערת אזהרה כאמור, בהיעדר בטוחה מסוג ערבות חוק מכר (או פוליסת ביטוח) הבנקים מסרבים להעמיד את הכספים במועדים הקבועים בלוח התשלומים, ומוכנים להעמיד את ההלוואות רק בשלבים מאוחרים יותר, כאשר יכולת הקבלן לעמוד בחובתו להשלים את הפרויקט הנה דאית יותר. דבר זה לא אפשר לרוכשים לשלם בעבור הדירה במועדים שנקבעו בחוזה.
5. בשבועות האחרונים נערכה בחינה מעמיקה של התלופות האפשריות לפתרון הבעיה, בהשתתפות כל הגורמים הנוגעים לדבר. מסקנות הבדיקה הובאו בפני שר האוצר, אשר החליט, בתיאום עם החשבת הכללית, לבחור בחלופה של ערבות מדינה לבנקים למשכנתאות כנגד כספי המשכנתאות, בגין הסיכון כי הפרויקט לא יובא לכדי סיום על ידי הקבלן.
6. מדינת ישראל תעמיד ערבויות להשלמת הפרויקטים, במקרה של כשל כתוצאה מהתנהלותם של קבלנים פרטיים, ותתחייב להשלימם. כנגד חשיפה זו, המדינה זורשת שליטה מלאה על

7. הפרויקט, שתבטיח את השלמתו כנדרש. לשם כך, נדרש גוף שילווה את הפרויקט במהלך חייו, יפקח על ביצועו, ויכלל לוחות מראש סיכונים לכשל בפרויקט ולהתערב כדי למנוע אותם, ואף להיכנס בנעלי היוזם כדי להבטיח את השלמת הפרויקט אם אירוע כשל אכן יתממש ("STEP IN"). הקניית השליטה והחזאות למדינה, כדי להבטיח את השלמת הפרויקט ואי חילוט הערבות, יכולה להיעשות על-ידי גוף ממשלתי בלבד, כגון חברה ממשלתית.
8. לאור זאת, מבקש מטה הדיור להתקשר עם חברת דירה להשכיר, לצורך תפעול מנגנון הפיקוח והבקרה על הפרויקטים מטעם המדינה, זאת בהתאם להחלטת ועדת ההיגוי שמינתה החשבת הכללית, אשר בסמכותה להמליץ בפני החשבת הכללית על העמדת הערבויות ותנאיהן.
9. יובהר כי החברה עוסקת בתחומים ובפעילויות המעניקים לה את הניסיון והיכולת הנחוצים לצורך ביצוע המוטל עליה במסגרת החתקשרות המבוקשת כעת, כמפורט להלן:
 - א. החברה מתכננת ומשווקת קרקעות בסטטוסים מורכבים של רישום וזכויות, מתמצאת בנושא בטוחות חוק המכר ויכולה לפעול לביצוע הרישומים הנדרשים להבטחת זכויות המדינה בפרויקט.
 - ב. החברה מפקחת על היוזמים הזוכים במכרזי דיור להשכרה לטווח ארוך, בוחרת את בגיית הדירות בהתאם למפרטים שנקבעו מראש ע"י המדינה במסמכי המכרז, בדומה לפיקוח הנדרש על הקבלנים הזוכים במכרזי מחיר למשתכן.
 - ג. החברה מפקחת על הגרלות לקביעת הזכאים לדיור להשכרה לטווח ארוך, בדומה להגרלות הנערכות במסגרת תכנית מחיר למשתכן, ורגילה לפעול בממשק שבין היוזמים והדיירים.
10. לאחר בחינה שביצע מטה הדיור, סבורים כי ישנם יתרונות לגודל בהתקשרות עם דירה להשכיר עבור כלל הפרויקטים שבהם ישנו צורך בהתערבות, כמפורט במכתבו של מר אביגדור יצחקי מיום 23.05.2016 ובפרוטוקול ועדת המכרזים מיום 30.05.2016 שבסימוכין. כפי שנמסר לנו ממטה הדיור, פיצול ההתקשרות בין מספר גופים ממשלתיים היה מוביל לכפל עלויות, עקב הצורך בהקמת מספר מנגנונים ממשלתיים זהים לאותה המטרה. בהקשר זה יש לזכור גם שמדובר בקבוצה סגורה ומצומצמת של פרויקטים, זאת משום שבכל המכרזים החדשים עוגנת במסמכי המכרז הדרישת לבטוחה מסוג ערבות חוק מכר (או פוליסת ביטוח), ולכן לא יהיה צורך בהפעלת מנגנון ערבות המדינה במסגרתם.
11. מלבד האמור לעיל, יצוין דירה להשכיר הוכרזה כזרוע ביצוע של משרד האוצר ונמצאת בעיצומו של תהליך גיבוש וחתימה על הסכם מסגרת. עם זאת, לאור העובדה השירותים המבוקשים בהתקשרות הנוכחית מתייחסים לקבוצה סגורה של פרויקטים, אין בכוננת המשרד להכניס התקשרות זו לתוך הסכם המסגרת המתגבש עם דירה להשכיר.
12. יצוין כי היקף ההתקשרות המבוקש אינו כולל את ההוצאות הניכרות לחן תינדרש חמדינה במקרה של כשל של קבלן, בעקבותיו תיאלץ לבצע "STEP IN" (להיכנס בנעלי היוזם), ואת העמלות שתשולמנה ככל שישל כאמור יתרחש. ככל שתהיינה הוצאות כאמור, הן תשולמנה באמצעות דירה להשכיר בפטור, לאחר אישור ועדת הפטור המרכזית.
13. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשבת הכללית, מיום 2/6/16 ממליץ לאשר את ההתקשרות.


ע"י ירון גולן


ר"ח אלי בתן


מר יובלסקי



שר האוצר

ל' בסיון התשע"ו
6 ביולי 2016
שר. 2016-7486

לכבוד:

מר יובל רז

סגן בכיר לחשבת הכללית

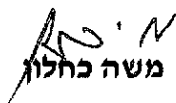
יו"ר ועדת הפטור

הנדון: פטור ממכרז ע"פ תקנה 3 (28) - החברה הממשלתית דירה להשכיר

החלטת ועדת הפטור של משרד האוצר מיום 26/06/2016

בהתאם לסמכותי על פי תקנה 3 (28) לתקנת חובת המכרזים, תשנ"ג 1993 ולאחר שעיינתי בהחלטת ועדת הפטור של משרד האוצר (להלן: "ועדת הפטור"), הריני מאשר את החלטת ועדת הפטור מיום 26/06/2016, שמספרה 581256, על כל תנאיה.

בכבוד רב,


משה כחלון
שר האוצר