

ירושלים, כ"ג תשרי תש"פ  
22 אוקטובר 2019  
סימוכין 2019102202181

**פרוטוקול ועדת מחירים מיום 22.10.2019 בנושא הארכה והגדלת התקשרות עם חב' אזורים לשנת 2020**

**רקע**

בתאריך 15.2.1994 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל לבין חברת שיכון ופיתוח, שהסדיר את מערכת היחסים בין שני הגופים ערב הפרטת החברה וכתנאי להפרטתה, בכל הנוגע לטפול במכירת דירות שהמדינה רכשה מקבלנים, בניהול הדיור הציבורי, בתיקונים, תחזוקה ושיווק מגרשי בנה ביתך. החברה מכרה עבור המדינה כ- 30,000 דירות, רובן הגדול לפני ההפרטה וכמה אלפי יח"ד לאחר ההפרטה.

ביום 22.12.2014 מוזגה חברת שוי"פ עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ, בהתאם לסעיף 323 לחוק החברות תשנ"ט – 1999. במסגרת המיזוג כל ההתחייבויות של חברת שוי"פ הועברו לאזורים בנין (1965) בע"מ.

החברה מטפלת כיום כחברה מאכלסת בכ-670 דירות, מתוכן 393 דירות באזורי יו"ש. החברה מבצעת אכלוס חוזר, שיפוץ דירות במסגרת חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי ומכירת דירות ורישום זכויות בדירות שנמכרו.

ביום 27.12.2016 אושרה הארכת התקשרות עם חברת אזורים מס' בקשה 590581 על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים לתקופה מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.12.2017 בהיקף של 6,127,650 ₪.

ביום 24.12.2017 אושרה הארכת התקשרות עם חברת אזורים מס' בקשה 608141 על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים לתקופה מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2018 בתוספת זכות ברירה למשרד החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2019 על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים בהיקף של 6,297,650 ₪.

כמו-כן ובהמשך לסעיף 1 בסיכום ועדת הפטור 590581 המשרד קיים מספר פגישות עם נציגי החברה במטרה לקדם את נושא סיום ההתקשרות, אך עדין קיימות מחלוקות בין הצדדים בנושאים הבאים: רישום זכויות, שיפוי, כתב ויתור, העברת רכוש וקיצוז חובות הדדיים.

לאחר מספר דיונים שהתקיימו בנושא עם החברה והחשב הכללי, סוכם כי במצב הדברים הנתון מול החברה, ולאור היעדר התקדמות בנושא רישום הזכויות ביו"ש באופן רוחבי, (מהלך המקודם ע"י משרד המשפטים אך נתקל בקשיים. המהלך יאפשר רישום זכויות מסודר ו"שחרור" של החברה מחובתה לנהל רישום נכסים היסטוריים, על כן נכון להאריך את תקופת ההתקשרות למשך תוקפו של חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), קרי עד 31.12.2022.

א. אגף נכסים וחברות:

- בהתאם לחוזה מקבלת החברה על פעילויותיה החוזר הוצאות כמפורט להלן:

נושא	סה"כ התקציב השנתי כולל מע"מ	סה"כ סכומי עמלות לשנה כולל מע"מ	הערות	סעיפים להלן
שיפוץ דירות לאיכלוס חוזר, שיפוץ דירות במסגרת חוק גוז'נסקי, דודי שמש, איטום גגות, וועדי בתים ושיפוצים כללים	2,650,000	98,050	3.7% עמלה	1-4
עמלות מכר		100,000		5
שמאות		80,000		6
משכורות עובדים	2,400,000			
טיפול בתביעות משפטיות	1,500,000	55,500	3.7% עמלה	
ביטוח	140,000			7
<b>סה"כ סכום העמלות וסכום העבודות הנדרשות לחברת אזורים בנין (1965) בע"מ לשנת 2020</b>	<b>6,690,000</b>	<b>333,550</b>		

1. שיפוץ לאכלוס חוזר - החברה מבצעת שיפוצים לדירות בדיוור הציבורי לצורך אכלוס חוזר בדירות פנויות.
2. שיפוץ במסגרת חוק גוז'נסקי - החברה מבצעת שיפוצים בפריטים של דירות מעבר לתחזוקת שבר ועפ"י כללים שנקבעו ע"י המשרד ובהתאם לחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח 1998.
3. דודי שמש - בהתאם לחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, החברה מבצעת החלפת דודי חשמל בדודי שמש בדירות בדיוור הציבורי.
4. שיפוצים כלליים - החברה מחויבת לבצע בנכסים עבודות אחזקה שוטפות על פי מלוא הסל המפורט בתוספת לתקנות חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי כגון איטום גגות.
5. עמלה - החברה מטפלת במכר דירות הדיוור הציבורי לדייריהן, בהתאם לחוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: "חוק הדיוור הציבורי") והנהלים הנלווים. השורות שבתחשיב העוסקות בעמלת מכר, שמאות והיוון נוגעות לפעילותה של החברה בתחום זה.

חוק הדיור הציבורי נועד לאפשר לדיירי הדיור הציבורי העומדים בתנאים מסוימים, לרכוש את הדירה בה הם מתגוררים. ברוב המקרים, הזכאים לרכוש את דירותיהם מכוח חוק הדיור הציבורי זכאים להנחה מתעריף השומה בשיעורים המשתנים בהתאם לנתוניהם ועל פי הקריטריונים הקבועים בחוק.

בגין כל דירה שנמכרת לדייר מכוח חוק הדיור הציבורי, משולמת לחברת אזורים לפי הסכם שנחתם בשנת 1994 עמלה של כ 0.67% ממחיר המכירה.  
בנוסף לתשלום העמלות, החברה מקבלת 40% מגובה שכר הדירה המשולם ע"י הדיירים והיתרה מועברת למשרד הבינוי והשיכון.

6. **שמאות** - במסגרת הליך המכר, הדייר מגיש בקשה לרכישת דירתו. הבקשה נבדקת, ולאחר מכן הדייר מקבל הודעה על תנאי הרכישה, לרבות מחיר הדירה לאחר עריכת השומות, שיעור ההנחה וכו'. בשלב זה, חלק מן הדיירים בוחרים שלא לבצע את עסקת הרכישה. כתוצאה מכך, מספר הדירות בגינן נערכות שומות גדול יותר ממספר הדירות שנמכרות בפועל, והדבר בא לידי ביטוי גם בסכומי ההתקשרות. כמו כן, מחיר כל דירה מוערך באמצעות שתי שמאיות, ובמקרה של פער גבוה בין השומות, תיעשה פנייה לשמאי בורר (שומה שלישית). ישנה השתתפות מוגבלת של הזכאי בשומה, ויתרת עלות השומה ממומנת ע"י המדינה, מכוח החוק.

7. **ביטוח** – החברה תערוך במימון המשרד, אצל מבטח מסחרי מורשה בישראל, לטובתה ולטובת משרד הבינוי והשיכון, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח אחריות מעבידים, ביטוח אחריות מקצועית. לצורך זה מבוקש הגדלה ע"ס 140,000 ₪ (לפי תשלום אחרון שבוצע בשנת 2019).

סה"כ מבוקשת הארכה והגדלה להתקשרות עם חברת אזורים החל מיום ה- 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2020 לביצוע הדרישות והמטלות המפורטות בטבלה שלעיל, בהיקף של 7,023,550 ₪ כולל מע"מ מתקנות 70.05.07.01 70.05.07.04, וכן זכות ברירה להארכת ההתקשרות בהיקף שנתי זהה למשך שתי תקופות בנות שנה אחת כל אחת.

#### ב. מינהל הסיוע בדיור:

- החברה מבצעת עבור מינהל הסיוע בדיור במשרד פעילויות ייעודיות מיוחדות המשתלבות במכלול תפקידה כאחראית על ניהול ותחזוקה של הדיור הציבורי. בכלל פעולות אלה:
- הרחבה והתאמת דירות של דיירי השיכון הציבורי המתגוררים בצפיפות מעיקה-כתחליף לרכישת דירת נ"ר גדולה עבורם.
  - התאמת דירות של דיירי השיכון הציבורי המוגבלים בניידותם וכן דירות שנרכשו עבור נכים רתוקים לכסאות גלגלים (דירות נ"ר) לצרכים המיוחדים שלהם.

פעולות אלה מבוצעת הן עבור דירות נ"ר הנרכשות עבור זכאי המשרד ותיקים בארץ והן עבור עולים זכאים של המשרד לקליטת עליה.

נושא	סכומי עמלות לשנה בש"ח, כולל מע"מ	סכום העבודה לשנה בש"ח, כולל מע"מ	הערות
הרחבות והתאמת דירות לנכים	11,100	300,000	3.7% עמלה
סה"כ העמלות וסכום העבודות הנדרשות לחב' אזורים לשנת 2020	11,100	300,000	

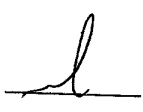
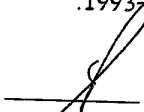
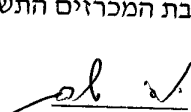
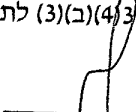

סה"כ מבוקשת הארכה והגדלה להתקשרות עם חברת אזורים החל מיום ה- 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2020 לצורך ביצוע עבודות עבור מינהל הסיוע בדיוור, בהיקף של 311,100 ₪ כולל מע"מ, מתקנה 70-05-06-02, וכן זכות ברירה להארכת ההתקשרות בהיקף שנתי זהה למשך שתי תקופות בנות שנה אחת כל אחת.

**סיכום הבקשה:**

אגף בכיר נכסים וחברות ואגף מינהל הסיוע בדיוור, מבקשים להאריך ולהגדיל את ההתקשרות עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ, לתקופה של שנה נוספת מיום 1.1.2020 ועד 31.12.2020, בסכום של 7,334,650 ₪ כולל מע"מ, וכן זכות ברירה להארכת ההתקשרות בהיקף שנתי זהה למשך שתי תקופות בנות שנה אחת כל אחת.

**החלטה:**

הוועדה מחליטה בכפוף לאישור ועדת הפטור באוצר, לאשר את המשך ההתקשרות עם חברת אזורים לתקופה שמיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2020 ולהגדיל את ההתקשרות בסך של 7,334,650 ₪ כולל מע"מ, וכן זכות ברירה להארכת ההתקשרות בהיקף שנתי זהה למשך שתי תקופות בנות שנה אחת כל אחת, בהתאם לתקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993.

				
שחר יששכר, עו"ד לשכה משפטית	גלעד שמיר חשב המשרד	יוסי שבת מנהל אגף בכיר מימון ותקציבים	רון כהן סמנכ"ל בכיר איכלוס	נדב לחמן לזר מנהל אגף בכיר נכסים וחברות

**העתק: חברי הוועדה**

- גב' אירית פרידלנדר – ס/מנהל אגף נכסים וחברות
- גב' חופית כהן – אגף סיוע בדיוור
- גב' לימור לוי – אגף נכסים ודיוור
- גב' עפרה טולדנו, אגף הכספים