

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כ"ו בחשוון התש"ף
24/11/19
סימוכין: 310757

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 24/11/19

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
גבי מירב קדם, סגנית בכירה לחשב הכללי, חברת וועדה
עו"ד אפרת נחלון, יועצת משפטית, הלשכה המשפטית

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 22/10/19
נתקבל בוועדת הפטור ביום 05/11/19

בקשה מס': 641169

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ, להסדרת מערכת היחסים לאחר ההפרטה, לתקופה שמיום 01/01/20 ועד ליום 31/12/20, בתוספת אופציה להארכת ההתקשרות למשך שתי תקופות בנות שנה כל אחת עד ליום 31/12/22, על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר: 22,003,950 ₪ כולל מע"מ לפי הפירוט להלן:
7,334,650 ₪ כולל מע"מ לתקופה שמיום (01/01/20 ועד ליום 31/12/20)
14,669,300 ₪ כולל מע"מ לתקופה שמיום (01/01/21 ועד ליום 31/12/22)

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ, על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 01/01/20 ועד ליום 31/12/20, בתוספת אופציה להארכת ההתקשרות למשך שתי תקופות בנות שנה כל אחת עד ליום 31/12/22.

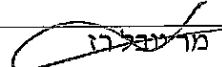
הערות ונימוקים:

1. משרד הבינוי והשיכון מבקש להאריך את ההתקשרות בפטור עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ.
2. מדובר בחברה ממשלתית לשעבר "שיכון ופיתוח" (שו"פ), שהופרטה בשנת 1994. החברה מנהלת כ-670 דירות דיור ציבורי מכוח הסכם שנחתם עמה ערב הפרטתה לצורך הסדרת מערכת היחסים לאחר ההפרטה וללא הגבלת זמן. מכיוון שמדובר בדירות בנייה, לא ניתן לבצע את הפעולות המבוקשות אלא ע"י החברה.
3. ביום 27.12.2016 אישר החשב הכללי את הארכת ההתקשרות עם החברה לפי תקנה 3(4)(ב)(3), מיום 01.01.2017 ועד ליום 31.12.2017, בהיקף של 6,127,650 ₪. ביום 24.12.2017 אושרה הארכה נוספת מיום 01.01.2018 ועד ליום 31.12.2018, בתוספת זכות ברירה להארכת ההתקשרות מיום 01.01.2019 ועד ליום 31.12.2019. בהחלטות אלו נכתב כי המשרד וצוות שיכון ומקרקעין באגף החשב הכללי יערכו "בחינה אודות תכולת ההתקשרות האמורה ומהותה".
4. יצוין כי בשנים האחרונות נערך מו"מ מתמשך בין המשרד לבין החברה בניסיון למצוא מתווה להפרדות עקב רצונם של שני הצדדים בכך. הפרדות זו הנה תהליך מורכב מאוד, שכן במהלך השנים מכרה החברה כ-30,000 יח"ד, רבות מהן בבנייה הקלה ובאזור יהודה ושומרון. סביב נכסים אלו ישנן בעיות רישומיות ומשפטיות שונות בהן החברה מטפלת, לרבות תביעות (כגון בגין נזקי טרמיטיס בבנייה הקלה), הליכי רישום זכויות והסדרה מורכבים הכרוכים במכירת הנכסים ביו"ש (לרבות מקרים בהם החברה משמשת כחברה משכנת ורישום הזכויות מתנהל בספריה בלבד) ועוד.
5. מכיוון שטרם נמצאו פתרונות לכל הסוגיות, ולאור הידע הרב שהחברה צברה בנושאים אלו וההליכים המשפטיים המתנהלים בגינם והעלויות הכרוכות בהעברת הפעילות לגוף אחר, המשרד מעוניין להמשיך ולנהל את הדירות המושכרות באמצעות החברה עד להשלמת הליך הפרדות.
6. במהלך השנתיים החולפות קיים המשרד מספר פגישות עם נציגי החברה וזאת במטרה לקדם את הליך הפרדות. בעקבות זאת חלה התקדמות משמעותית במשא ומתן, לובנו מספר מחלוקות ונמצאו פתרונות לחלק מן הסוגיות. עם זאת, עדיין נותרו מספר סוגיות ומחלוקות שטרם נמצא להם פתרון.

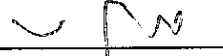
7. לאחר מספר דיונים שהתקיימו ביחד עם נציגים מהחשב הכללי, סוכם כי במצב הדברים הנתון מול החברה, ולאור היעדר התקדמות בנושא רישום הזכויות ביו"ש באופן רוחבי (מהלך המקודם על ידי משרד המשפטים ואמור לאפשר רישום זכויות מסודר ו"לשחרר" את החברה מחובתה לנהל רישום נכסים היסטוריים), על כן נכון להאריך את תקופת ההתקשרות למשך תוקפו של חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), קרי עד 31.12.2022.
8. יצוין כי לצורך תחזוקה שוטפת של הדירות שבניהולה, נותרים בידי החברה גם 40% משכר הדירה שנגבה מהדיירים ביחיד שבניהולה, זאת בנוסף לסכומי העמלות והעבודות המפורטים לעיל. כמו כן, אם אירעה מכירה, החברה זכאית לעמלת מכר בשיעור של 0.67% ממחיר המכירה. פירוט מקיף של תחשיבי העלויות מופיע בפרוטוקול ועדת מחירים מיום 22.10.2019.
9. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
10. מר ישי בן אלי, סגן בכיר לחשב הכללי, בחוות דעתו מיום 12 בנובמבר 2019, ממליץ לאשר את ההתקשרות.


 עו"ד אפרת נחלון


 גב' מירב קדם


 מר יושע

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

26/11/2019
 תאריך