

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: יי בכסלו התש"ף
08/12/19
סימוכין: 313102

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 08/12/19

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
מר גל אמיר, מנהל מינהל הרכש, חבר ועדה
עו"ד אפרת נחלון, חברת ועדה, יועצת משפטית

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 02/06/19
נתקבל בוועדת הפטור ביום 24/11/19

בקשה מס': 642499
בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות המשך עם עמותת שיקום גראבסקי לשילוב הנכים עם כלל האוכלוסייה. לתקופה שמיום 01/07/21 ועד ליום 01/06/45, על פי תקנה 3(א14)(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/ מאושר:
16,714,100 שקל כולל מע"מ

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם עמותת שיקום גראבסקי לתקופה שמיום 01/07/21 ועד יום 01/06/45 על פי תקנה 3(א14)(א) לתקנות חובת המכרזים.

הערות ונימוקים:

1. מצ"ב בקשת משרד הבינוי והשיכון (להלן – המשרד) להתקשר בפטור ממכרז עם עמותת מרכז שיקום גראבסקי (להלן – העמותה) לצורך העמדת מסגרת דיור תומכת לנכים רתוקים לכיסאות גלגלים זכאי המשרד (להלן – נכים רתוקים) לפי תקנה 3(א14)(א) לתח"מ.
2. המשרד מעניק כיום סיוע לנכים רתוקים מחוסרי דיור באמצעות 3 מסלולים מרכזיים: רכישת דיור ציבורי מותאם לנכים, השתתפות מוגדלת בשכר דירה והשתתפות במענק לרכישת דירה מותאמת. המשרד מפעיל במקביל גם מיזם נוסף, דרך עמותת שלהבת, בניסיון לייצר פתרונות חדשניים יותר בעלות נמוכה יותר כמו פרויקט המותאם ספציפית לנכים רתוקים ומספק ליווי של אב בית, עובדים סוציאליים ופעילות חברתית.
3. בשנת 2015 פרסם המשרד מכרז לקבלת הצעות למתן שירות למסגרת דיור תומכת לנכים רתוקים, בתקרת מחיר של 6,000 ₪ לחודש שכירות לכל דייר, בנוסף למענקים וסבסוד נוסף מצד הביטוח הלאומי ומשרד הרווחה. המכרז נכשל לאחר שהתקבלה הצעה יחידה מאת מציע שלא עמד בתנאי המכרז.
4. בשנת 2018 פנתה עמותת גראבסקי למשרד בהצעה להעמיד שירות העונה על הצרכים, תמורת תשלום חודשי של 4,300 שכר דירה לכל דייר. עלות המיזם הכוללת לפי הצעתה היא 16,714,000 למשך 25 שנים, בתוספת הצמדה, עבור 13 דיירים, לא כולל חשבונות המים, החשמל והארנונה.
5. העמותה מציעה לקיים את הפרויקט בנכס שבבעלותה ברחוב רש"י 79 בירושלים המשמש כיום כהוסטל ל-36 נכים ושיש בו תכנית להרחבת זכויות הבנייה לצורך אנשים עם מוגבלות שתאפשר לעמותה להקים אגף ייעודי מתאים עם דירות מונגשות בגודל שבין 50-60 מטר (כ-2.5 חדרים).
6. המשרד סבור כי ישנו ערך רב לפרויקט המוצע במיקום הספציפי שהציעה העמותה, בשל העובדה שמדובר בפרויקט במרכז ירושלים, במקום נגיש וקרוב שיש בו גישה לשירותים רבים כמו שוק 'מחנה יהודה', הרכבת הקלה וקופת חולים.
7. להצעת העמותה יתרונות נוספים, בשל המחיר הזול של שכר הדירה המוצע לעומת מחירי השוק החופשי, בשל ייעוד השטח המוגבל למוסדות ציבור (שטח חום), חוסר בהתנגדות מצד הקהילה המקומית (להבדיל ממקומות אחרים), הניסיון הרב של העמותה בניהול מסגרות דומות והעובדה שהעמותה מגייסת תרומות לצורך בניית הדירות המוצעות.

- המשך

8. לאור הנסיבות המנויות לעיל, בקשת הפטור של המשרד היא לפי תקנה 3(א14)(א) העוסקת ב"התקשרות לרכישת זכויות במקרקעין אם המקרקעין המסוימים דרושים לשימוש המשרד" "בשל מיקומם המיוחד או בשל תכונה ייחודית אחרת".
9. תוצאות של בדיקה כללית שנעשתה על ידי משרד רו"ח דלוייט ב12.08.2019 הצביעו על כדאיות כלכלית בבחירת אופציה זו על פני חלופות אחרות כמו רכישת דירות מותאמות.
10. בקשת המשרד היא אם כן לאשר את ההתקשרות בפטור ממכרז עם העמותה, בסך כולל של 16,714,000 ₪, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים (כך שלא מדובר בעסקה העולה לכדי עסקה במקרקעין לענייני מס) לאור החזון של שילוב הנכסים במסגרת כלל האוכלוסייה ככל האפשר תוך כדי אספקה של סביבה תומכת ונגישות למרכזי חיים.
11. מר ישי בן אלי סגן בכיר לחשב הכללי ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אפרת נחלון

מר גל אמיר

מר יובל רז

אישור החשב הכללי:

אני מאשר את התקשרות המשך בפטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(א14)(א) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.

מר רוני חזקיהו

תאריך