

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 5469

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
משרד הבינוי והשיכון	24.06.2025	06.07.2025

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
ניהול דירות הדיור הציבורי	הארכת התקשרות	3(4)(ב)(3)	22.06.2025	8001525284

חברי ועדה נוכחים

יהונתן רזניק
גליה ימין
אורי שאשא

תפקיד

סגן בכיר לחשב הכללי
יועצת משפטית
סגן בכיר לחשב הכללי

תפקיד בוועדה

יו"ר ועדה
יועץ/ת משפטי/ת
חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים

הוועדה עומדת על התנאי שנקבע בהחלטת ועדת הפטור האחרונה, האישור בכפוף לכך שייקבע בהסכם ההתקשרות עם החברה תנאי שיבטיח שהחברה תפעל לרישום זכויות המדינה בנכסים ובפרק זמן סביר גם בלא קיומה של ההתקשרות בתוקף. על המשרד לדווח לסגן בכיר לחשב הכללי עד ליום 30.09.2025 עדכון על התקדמות בהליך רישום זכויות המדינה.

תקופת התקשרות פטור ממכרז
הערות:
ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
אזורים בנין (1965) בע"מ	520031089		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.07.2025	06.07.2025	30.11.2025	30.11.2025	3,012,890	3,012,890	שקלים ישראליים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן - **אזורים**) לטובת ניהול דירות הדיור הציבורי והתאמת דירות לנכים.
- בשנת 1961 הוקמה חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (להלן - **שוי"פ**) על ידי עמידר (בעקבות החלטת ועדת שרים), היא הייתה חברה ציבורית לבנייה והיוותה זרוע ביצוע של המשרד.
- בשנת 1994 החברה הופרטה, וביום 15.02.1994 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל לבין שוי"פ, שהסדיר את מערכת היחסים בין שני הגופים כתנאי להפרטה, בכל הנוגע לטיפול במכירת דירות שהמדינה רכשה מקבלנים, בניהול הדיור הציבורי, בתיקונים, תחזוקה ושיווק מגרשי בנה ביתך.

4. החברה מכרה עבור המדינה כ- 30,000 דירות, רובן הגדול לפני ההפרטה וכמה אלפי יח"ד לאחר ההפרטה (להלן – **ההסכם**).
5. ביום 22.12.2014 מוזגה שו"פ עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן – **אזורים**) בהתאם לסעיף 323 לחוק החברות התשנ"ט-1999. במסגרת המיזוג כל ההתחייבויות של שו"פ הועברו לאזורים.
6. כיום, אזורים מטפלת ב- 591 דירות כחברה מאכלסת, מתוכם 365 דירות באזורי יהודה ושומרון ו- 226 נכסים בקצרין ובצפת. כמו כן, אזורים מבצעת אכלוס חוזר, שיפוץ דירות במסגרת חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998 (להלן – **חוק זכויות הדייר**) ומכירת דירות ורישום זכויות בדירות שנמכרו.
7. ביום 27.12.2016 אישרה החשבת הכללית את החלטת ועדת הפטור על הארכת התקשרות עם אזורים על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993 (להלן – **התקנות**) לתקופה שמיום 01.01.2017 ועד ליום 31.12.2017 בהיקף של 6,127,650 ₪. החלטת ועדת הפטור כללה בסעיף 1 הערה לפיה המשרד וחטיבת שיכון ומקרקעין בחשכ"ל יערכו בשנת 2017 בחינה אודות תכולת ההתקשרות ומהותה.
8. ביום 26.12.2017 אישר החשב הכללי את הארכת ההתקשרות עם אזורים על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות לתקופה שמיום 01.01.2018 ועד ליום 31.12.2018 בתוספת זכות ברירה למשרד החל מיום 01.01.2019 ועד ליום 31.12.2019 בהיקף של 6,297,650 ₪ וזאת בכפוף לאמור בהחלטת ועדת הפטור מיום 24.12.2017.
9. מעת לעת ועדת הפטור אישרה התקשרות המשך מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים 31.12.2023.
10. יצוין, כי בהמשך להחלטת ועדת הפטור המצוינת בסעיף 7 לעיל, המשרד קיים מספר פגישות עם נציגי אזורים במטרה לקדם את נושא סיום ההתקשרות, אך עדיין קיימות מחלוקות בין הצדדים בנושאים הבאים: רישום זכויות במקרקעין, שיפוי, כתב ויתור, העברת רכוש וקיצוז חובות הדדיים. לאחר מספר דיונים שהתקיימו בנושא עם אזורים ונציגי אגף החשב הכללי, סוכם כי במצב הנתון מול אזורים, המשרד מעוניין להמשיך ולנהל את הדירות המושכרות באמצעות אזורים עד להשלמת הליך היפרדות.
11. בהחלטת ועדת הפטור מיום 06.12.2022 אושרה התקשרות המשך לתקופה שמיום 01.01.2023 ועד ליום 31.12.2023 בהיקף של 7,334,650 ₪ מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים תוך הערה שבתקופה זו על המשרד לעדכן את הרפרנטורה באגף החשב הכללי בדבר התקדמות העברת הבתים לבעלות המשרד.
12. בכוונת המשרד להפסיק את ההתקשרות אך ישנו קושי עם סוגיית הרישום באזורי יו"ש, אזורים מהווה מעין "טאבו" (גוף לרישום והסדר זכויות במקרקעין) ולכן ללא העברת הרישום לגוף אחר לא ניתן להפסיק את ההתקשרות.
13. בפניית המשרד לוועדת הפטור בנובמבר 2023 המשרד הציג כי בתקופה זו הוא מקדיש את פעילותו לחתימה על הסכם עמידר אשר צפוי להיות בתחילת שנת 2024 ובהמשך השנה צפוי לחתום על הסכם עם חלמיש, שקמונה וחלד. תהליכים אלה עלולים לחרוג ממסגרת הזמנים ולהימשך עד לסוף שנת 2025 כך שניתן להעריך כי יתפנה לסגירת פעילות הנכסים באזורים בשנת 2026.
14. לאור האמור, החשב הכללי אישר הארכת התקשרות מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים עבור התקופה שמיום 01.01.2024 ועד ליום 30.06.2024 בהיקף של 3,667,324 ₪ כולל מע"מ בתוספת אופציה עבור התקופה שמיום 01.07.2024 ועד ליום 30.11.2024 בהיקף של 3,056,104 ₪ אשר מימושה יהיה באישור סגן בכיר לחשב הכללי, האמון על פעילות המשרד כתלות בהתקדמות הליך ההסדרה.
15. בפניית המשרד לוועדת הפטור בנובמבר 2024 הוצג כי בהמשך להנחיית החשב הכללי המשרד קיים מספר פגישות עם נציגי אזורים במטרה לקדם את נושא סיום ההתקשרות, אך עדיין קיימות מחלוקות בין הצדדים המשרד מעוניין להמשיך ולנהל את הדירות המושכרות באמצעות אזורים עד להשלמת הליך היפרדות.
16. החשב הכללי אישר את ההתקשרות לתקופה שמיום 01.12.2024 ועד ליום 30.06.2025 בהיקף של 4,218,054 ₪ מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים תוך הערה כי בכל 3 חודשים המשרד ידווח לסגן החשב הכללי בכתב בדבר הליך ההיפרדות ומנגנון הניהול שנבנה.
17. ועדת הפטור העירה בהחלטתה כי האישור בכפוף לכך שייקבע בהסכם ההתקשרות עם החברה תנאי שיבטיח שהחברה תפעל לרישום זכויות המדינה בנכסים ובפרק זמן סביר גם בלא קיומה של ההתקשרות בתוקף.
18. המשרד מעדכן כי עדיין ישנו קושי להפסיק את ההתקשרות נוכח האמור בסעיף 12 לעיל.
19. ביום 03.06.2025 נושא זה הובא לדיון בפני החשב הכללי בשיחות נציגי האגף, הייעוץ המשפטי וחשבות המשרד והוצג כי יישוב המחלוקות עם אזורים מתמשך גם בימים אלו, והמשרד סבור כי עד סוף שנת 2025 הליך ההיפרדות יצלח.
20. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
21. איתמר ריבלין, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליץ לאשר את התקשרות ההמשך.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	יהונתן רזניק	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	גליה ימין	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשב הכללי:
אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000013657 לעיל,
לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.