



## החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2198

### פרטים כלליים

|   |   |                                 |
|---|---|---------------------------------|
| המשרד הפונה<br><b>משרד הבינוי והשיכון</b> | התקבל בוועדת הפטור<br><b>13.09.2022</b> | תאריך דיון<br><b>15.11.2022</b> |
|---|---|---------------------------------|

### פרטי ההתקשרות המבוקשת

|  |               |          |                                 |            |
|--|---------------|----------|---------------------------------|------------|
| נושא ההתקשרות  | מטרת הפניה    | תקנת חוק | מועד החלטת ועדת<br>מכרזים הפונה | מספר פנייה |
| השלמת פרויקט שיקום ושחזור בית<br>הכנסת "תפארת ישראל" | הרחבת התקשרות | (29)3    | 28.08.2022                      | 8000789559 |

|                         |                     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>חברי ועדה נוכחים</b> | <b>תפקיד</b>        | <b>תפקיד בוועדה</b> |
| עמוס שקדי               | סגן בכיר לחשב הכללי | יו"ר ועדה           |
| עמיהוד שמלצר            | יועץ משפטי          | יועץ/ת משפטי/ת      |
| אורי שאשא               | סגן בכיר לחשב הכללי | חבר/ת ועדה          |

### החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה (29)3 לתקנות חובת המכרזים

### תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת הערות: ספקים

|                                     |           |           |         |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| שם ספק                              | ח.פ.      | סטטוס ספק | סוג ספק |
| חב' לשיקום ופיתוח הרובע היהודי-מקבל | 520028127 |           |         |

### פרטי תקופה

| תאריך תחילה | תאריך תחילה מאושר | תאריך סיום מבוקש | תאריך סיום מאושר | אומדן      | סכום מאושר | מטבע                |
|-------------|-------------------|------------------|------------------|------------|------------|---------------------|
| 08.09.2022  | 15.11.2022        | 30.01.2024       | 30.01.2024       | 14,000,000 | 14,000,000 | שקלים ישראלים חדשים |

### דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מבקש להתקשר עם החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים (להלן - **החברה**) לטובת השלמת פרויקט שיקום ושחזור בית הכנסת תפארת ישראל.
- החברה הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של מדינת ישראל, ובהתאם להסכם חכירה שנחתם למול רשות מקרקעי ישראל ב-1970, היא בעלת זכויות החכירה ברובע היהודי בעיר העתיקה שבירושלים, לרבות בקרקע בה יתבצעו עבודות שיקום ושחזור בית הכנסת תפארת ישראל (להלן - **הפרויקט**).
- בהסכם החכירה נקבע כי החברה תעסוק בשיקומו ופיתוחו של הרובע היהודי והוטל עליה, בין היתר לתכנן ולבצע פעולות שיקום ופיתוח ברובע היהודי.
- ביום 28.5.14 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1629 שעניינה שחזור ובניית בית הכנסת "תפארת ישראל" (ניסן ב"ק) ברובע היהודי בירושלים.
- עלות הפרויקט נאמדה ב-37 מלש"ח, מתוכם הממשלה נושאת ב-28 מלש"ח, עיריית ירושלים ב-3 מלש"ח והחברה ב-6

6. מצד הממשלה, תקצוב הפרויקט מתחלק בין המשרד, משרד ראש הממשלה, המשרד לשירותי דת, משרד הפנים והמשרד לירושלים והתפוצות. האחריות לאיגום התקציבים הוטלה על המשרד. פריסת התקציב, בהתאם להחלטת הממשלה, תוכננה להיעשות על פני ארבע שנים, בין השנים 2014 - 2017.
7. ועדת הפטור אישרה ביום 28.09.2016 לבצע את הפרוייקט בהתקשרות עם החברה בפטור מחובת מכרז, ע"פ תקנה 3(29) לתח"ם, לתקופה שמיום 28.09.2016 ועד יום 31.12.2018 ובהיקף של 25,500,000 ש"ח כולל מע"מ.
8. יצוין כי ממועד החלטת ועדת הפטור האמורה לעיל ועד פנייתו הנוספת של המשרד לוועדת הפטור בשנת 2021, לא נחתם הסכם התקשרות בין המשרד ובין החברה. הדבר קרה בשוגג, כשלמעשה, מיום 28.09.2016 ועד היום פעלו הצדדים ביניהם בהתאם ל'הסכם שבהתנהגות'. המשרד אישר תשלומים בהתאם להתקדמות הפרוייקט בפועל. היקף עבודות עמד על 9,084,785 ש"ח.
9. הפרוייקט לא הושלם במהלך תקופת ההתקשרות המאושרת מהסיבות המפורטות להלן:
  - 9.1. עיכוב במתן היתר בנייה – כתוצאה מהתנגדויות ומצו מניעה שניתן בעקבות תביעה שהוגשה כנגד החברה.
  - 9.2. עיכוב משפטי – במסגרת הליך משפטי שהתנהל נגד החברה הוצא צו מניעה לביצוע הפרוייקט. בעקבות פשרה בין הצדדים הצו הוסר בשנת 2019.
  - 9.3. איגום חלקי של התקציב בהחלטת הממשלה – המשרד לא איגם את מלוא הסכום שנקבע בהחלטת הממשלה.
10. לאור האמור ועדת הפטור ביום 20.06.2021 אישרה למשרד להתקשר עם החברה מכוח ספק יחיד בהתאם לתקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 20.06.2021 ועד ליום 30.01.2024 בהיקף של 4,915,215 ש"ח בתוספת אופציה לתקופה שמיום 20.06.2021 ועד ליום 31.01.2025 בהיקף של 11,500,000 ש"ח, ההיקפים שאושרו היה בהתאם להחלטת הממשלה.
11. ביום 03.08.2021 נחתם הסכם בין המשרד לחברה לפיתוח הרובע (להלן – **ההסכם**), אשר הסדיר את תנאי ההתקשרות בין החברה והמשרד לביצוע הפרוייקט.
12. ביום 28.12.2021 ועדת המכרזים אישרה מימוש חלקי של זכות הברירה והגדילה את היקף ההתקשרות עם החברה בסך של 7.5 מיליוני ש"ח בהתאם לתקנה 3(א) לתקנות חובת המכרזים.
13. ביום 08.09.2022 אישרה ועדת המכרזים מימוש חלקי נוסף של זכות הברירה והגדילה את היקף ההתקשרות עם החברה בסך של 1 מלש"ח.
14. בחודש מרץ 2022, הסתיימה בניית שלד הבניין והחלו בביצוע חיפוי אבן ותשתיות הבניין (חשמל, אינסטלציה ועוד). משחלפו כשמונה שנים ממועד קבלת החלטת הממשלה, עלה כי נדרשים עוד כ-20 מיליון ש"ח לצורך השלמת עבודות השחזור והבניה שנותרו הכוללות חיפוי אבן של כל המבנה ועבודות הפנים. הפער בעלות הנדרשת כאמור, נובע מעלות החפירות הארכיאולוגיות ועבודות הביסוס המורכבות שנדרשו בעקבות הגילויים הארכיאולוגיים, התכנון המורכב וההתייקרויות שחלו בענף הבניה.
15. על כן, ביום 29.05.2022 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1518 שעניינה "שחזור ובניית בית כנסת תפארת ישראל (ניסן ב"ק) ברובע היהודי בירושלים - תיקון החלטת ממשלה" שהגדילה את העלות התקציבית הכוללת הקבועה בסעיף 2 להחלטה 1629 מסך של 37 מיליון ש"ח לסך של 57 מיליון ש"ח, כאשר התקציב הנוסף בסך 20 מיליון ש"ח יועבר מתקציב גורמים שונים, ובכלל זה, משרדי ממשלה, כאשר תקציב בסך 14 מיליון ש"ח משרדי הממשלה יאוגם על ידי המשרד במהלך השנים 2022 - 2024.
16. המשרד צרף לפנייתו חוות דעת משפטית של היועץ המשפטי של המשרד, בה צוין כי החברה הינה ספק יחיד בנסיבות העניין מכוח היותה בעלת זכויות חכירה במקרקעין עליו יבוצע הפרוייקט.
17. המשרד פרסם את דבר כוונתו להתקשר עם החברה כספק יחיד בפטור מחובת מכרז, בהתאם לתקנה 3(א) לתקנות חובת המכרזים ולא התקבלו השגות.
18. מר שי פנחס, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליץ לאשר את ההתקשרות.

**מאשרים**

| פרטי אישור | שם פרטי ושם משפחה | תפקיד               | תפקיד בוועדה   | הערות |
|------------|-------------------|---------------------|----------------|-------|
| אישור      | עמוס שקדי         | סגן בכיר לחשב הכללי | יו"ר ועדה      |       |
| אישור      | אורי שאשא         | סגן בכיר לחשב הכללי | חבר/ת וועדה    |       |
| אישור      | עמיהוד שמלצר      | יועץ משפטי          | יועץ/ת משפטי/ת |       |