

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2518

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 07.12.2022	תאריך דיון 11.12.2022
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
הארכת התקשרויות בתי גיל זהב	הארכת התקשרות	(3)(4)(ב)3	06.12.2022	8000826606

חברי ועדה נוכחים עמוס שקדי עמיהוד שמלצר גל אמיר	תפקיד סגן בכיר לחשב הכללי יועץ משפטי מנהל מינהל הרכש הממשלתי	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

תקופת התקשרות הערות: ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
עמידר-החברה הלאומית לשכון עולים העמ	520017393		
שקמונה חברה ממשלתית - עירונית לשקום	520024209		
שלו ובניו בע"מ	511121014		
שחק שירותי ניהול ורפואה בע"מ	513171355		
אריאל המרכז לחקר וקידום הגיל השלישי	515281202		

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2023	01.01.2023	26.01.2023	26.01.2023	1,565,965	1,565,965	שקלים ישראלים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מבקש התקשרות המשך בפטור ממכרז עם החברות עמידר, שקמונה, ש.ח.ק, אריאל - המרכז לקידום וחקר הגיל השלישי ושלו ובניו (להלן - **החברות**) המנהלות ביתי דיור לגיל הזהב בפריסה ארצית המפורטים בנספח.
- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מנהל 124 בתי דיור לגיל הזהב, הכוללים כ-13,000 יח"ד. מתוך בתים אלו 62 בתי גיל זהב הינם בבעלות המדינה המשמשים לשיכון קשישים הזכאים לכך בהתאם לנוהלי המשרד. בתים אלו מנוהלים על ידי ספקים שזכו בניהול הנכסים ואספקת השירותים לדיירים במסגרת מכרזים פומביים פרטניים לפני מספר שנים, אשר מעת לעת הוארכו ההתקשרויות עימם על ידי ועדת הפטור. האישור האחרון ניתן עד ליום 28.02.2022.
- ביום 30.11.2020 פרסם המשרד מכרז 10.2020 לניהול 61 בתי דיור לגיל הזהב שבבעלות המשרד, המחולקים לשלושה

- אשכולות לפי פריסה גיאוגרפית, וכל מציע יוכל לזכות לכל היותר ב-2 אשכולות בהתאם לפריסה הגאוגרפית. לפיכך, במתווה החדש יבחרו 2-3 חברות מנהלות, דבר שיסייע להתייעלות כלכלית וארגונית.
4. ביום 28.12.2020 החליטה ועדת המכרזים לניהול והפעלה של בתי דיור גיל הזהב במשרד (להלן – **ועדת המכרזים**) לדחות את המועדים שנקבעו במסמכי המכרז בשל מגבלות הסגר שהוטל ביום 27.12.2020 ומבצע החיסונים "תן כתף" שהחל בתאריך 29.12.2020 בבתי דיור גיל הזהב.
5. בהמשך, בשל היקף גדול של שאלות הבהרה שמחייבות מענה יסודי וכן בשל גילוי של טעות, בה התברר שבית דיור גיל זהב אחד לא נספר כלל ברשימת בתי דיור גיל הזהב, אשר הצריך עדכון של מסמכי המכרז בהתאם, כך שיכלול את כל 62 בתי דיור גיל הזהב, נדרשה ועדת המכרזים לדחות את המועדים פעם נוספת.
6. ביום 12.10.2021 המשרד פתח את מעטפות הצעות המחיר, בבדיקת ההצעות נמצא כי הצעת המחיר של חברת אריאל הייתה נמוכה בשיעור ניכר, ועל כן ביום 22.12.2021 הוחלט לפסול את הצעת אריאל.
7. לאור פסילת הצעותיה של אריאל למכרז, חושבו מחדש ציוני העלות והציונים המשוקללים של המציעות האחרות במכרז, ועדת המכרזים קבעה ביום 22.12.2021 כי הזכות במכרז הן:
- 7.1. באשכול צפון – עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן – עמידר).
 - 7.2. באשכול מרכז – שלו ובניו בע"מ (להלן – שלו).
 - 7.3. באשכול ירושלים ודרום – עמידר.
8. לאחר הכרזה על הזוכים במכרז הוגשו עתירות לבית משפט, ביום 02.03.2022 החליט בית המשפט כי עד לקבלת החלטה בעתירות, יינתן צו מניעה להעברת ניהול הבתים לזוכות במכרז, כל עוד החברה הקודמת מוכנה להמשיך ולנהל את הבתים שניהלה עד ליום 28.02.2022.
9. בעקבות ההחלטה של בית המשפט חברות עמיגור ועלמה אשר נתנו שירותים במסגרת המכרז הישן ביקשו שלא להמשיך ועל כן ביום 01.03.2022 חברות עמידר ושלו עברו לנהל את הבתים שהיו באחריותן בהתאם לאשכולות שהן זכו במכרז (סה"כ 7 בתי דיור גיל זהב).
10. ביום 21.03.2022 התקיים דיון בעתירות ובמסגרתו הורה בית המשפט למשרד לבדוק שני אתרים של שלו שנתקפו בעתירות.
11. ביום 03.05.2022 ניתן פסק דין בעתירות, אשר קבע כדלהלן:
- 11.1. לעניין החלטת ועדת המכרזים לפסול את הצעתה של אריאל – פסק הדין דוחה את טענותיה של אריאל ומותיר את החלטת ועדת המכרזים בעינה.
 - 11.2. לעניין הכרזת שלו כזוכה באשכול מרכז – בית המשפט קיבל את טענותיה של שחק בדבר אי עמידתה של חברת שלו בתנאי הסף שבסעיף 29.1 למכרז ופסק כי חברת שלו אינה עומדת בתנאי הסף.
 - 11.3. המכרז יוחזר לוועדת המכרזים, שתכריז על הזוכה במכרז, באופן המתיישב עם האמור בפסק הדין.
12. ביום 04.05.2022 החליטה ועדת המכרזים:
- 12.1. לפסול את הצעותיה של שלו בהתאם ובהמשך לפס"ד מיום 03.05.2022, כפי שהוזכר לעיל, לפיו הצעותיה של שלו לא עומדות בתנאי הסף שבסעיף 29.1 למכרז.
 - 12.2. ועדת המכרזים חישה מחדש את ציוני העלות והציונים המשוקללים של המציעות האחרות במכרז. לאור הציונים המחושבים מחדש, קבעה הוועדה כי הזכות במכרז הן:
 - 12.2.1. באשכול צפון – עמידר
 - 12.2.2. באשכול מרכז – עמידר
 - 12.2.3. באשכול ירושלים ודרום – שחק
13. לטובת היערכות של החברות הזוכות ושל המפעילות הקיימות אישרה ועדת הפטור הארכת התקשרות עם החברות אשר מנהלת את 55 בתי דיור לגיל הזהב לחודש לתקופה שמיום 01.06.2022 ועד ליום 30.06.2022 בהיקף של 2,837,268 ש"ח כולל מע"מ ומכח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.
14. ביום 24.05.2022 הגישה חברת שלו ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין של בית המשפט המחוזי וכן ביקשה עיכוב ביצוע פסק הדין ביחס לארבעה בתים בלבד במחוז מרכז.
15. ביום 02.06.2022 פנה המשרד באמצעות הפרקליטות לבית המשפט בבקשה לעכב את ביצוע הפסק דין ביחס לכלל הבתים במחוז מרכז, ירושלים ודרום.
16. ביום 22.06.2022 בית המשפט העליון אישר עיכוב ביצוע פס"ד של בית המשפט המחוזי.
17. בשל הערור נדרש לאריך את ההתקשרות עם החברות עד למתן פסק דין סופי בעתירה. הארכת ההתקשרות עבור הפעלת בתי דיור גיל זהב באשכול מרכז, ירושלים ודרום.
18. ביום 03.07.2022 אישרה ועדת הפטור התקשרות המשך לתקופה שמיום 03.07.2022 ועד ליום 31.12.2022 בהיקף של 11,202,676 ש"ח מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.
19. ביום 21.09.2022 התקבל פסק דין בבית המשפט העליון בע"מ 3511/22 על פיו יוחזר הדיון לבית המשפט המחוזי על מנת

- לאפשר לצדדים למצות את זכות הטיעון בכל המתייחס לפרשנות המונח "יחידות דיור" בסעיף 29.1 למכרז, להכריע בשאלה זו ובטענה לגבי המרחק הגיאוגרפי בין יחידות הדיור של שלו ולתת את החלטתו בעתירה מחדש.
20. בנוסף, הבהיר בית המשפט העליון כי ההחלטה מיום 22.06.2022 על עיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי תעמוד על כנה עד להכרעה של בית המשפט המחוזי בעתירה מחדש.
21. בעקבות פסק הדין של בית המשפט העליון והחזרת התיק להכרעה מחדש בעניינה של חברת שלו כמו כן צו עיכוב הביצוע שניתן בבית המשפט העליון, בשלב זה אשכול דרום וירושלים ואשכול מרכז לא הועברו לידי זוכות במסגרת המכרז ואילו עמידר מנהלת בתקופת הביניים את אשכול צפון.
22. לאחר שקילת הסיכונים והסיכויים ההדדיים של הצדדים בהמשך ההליכים וכן האינטרס הציבורי בקביעתם הסופית של הזוכים במכרז, המדינה והחברות שחק, שלו ועמידר הגיעו להסכמות ביניהן וההסכמות קבעו כי הזכות במכרז הן:
- 22.1 אשכול צפון – שלו
- 22.2 אשכול מרכז – עמידר
- 22.3 אשכול ירושלים ודרום – שחק
23. כמו כן, הפשרה קבעה כי בתוך 30 יום מקבלת תוקף של פסק דין להסכם פשרה זה, יחתמו החברות האמורות על חוזים חדשים בהתאם לנספח במכרז, כך שמועד תחילת ההפעלה יחל תוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על ההסכם.
24. יצוין כי ישנה התחייבות של החברות כי לא תהיה כל טענה או פנייה משפטית על המכרז.
25. בהתאם להסכם הפשרה בתוך 60 יום מקבלת תוקף של פסק הדין יהיה מועד תחילת ההפעלה, קרי ביום 27.01.2023.
26. לאור האמור מבוקש התקשרות המשך.
27. התקשרות ההמשך תהיה בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
28. גב' לאה עלמו, רפרנטית שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את התקשרות המשך.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	גל אמיר	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	חבר/ת וועדה	
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	עמיהוד שמלצר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000006824 לעיל, לפי תקנה 3(4)(ב)3 לתקנות חובת המכרזים.