

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 4834

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 06.11.2024	תאריך דיון 13.11.2024
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות ניהול דירות הדיור הציבורי והתאמת דירות לנכים	מטרת הפניה הארכת התקשרות	תקנת חוק 3(4)(ב)(3)	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה 06.11.2024	מספר פנייה 8001306145
---	-----------------------------	------------------------	---	--------------------------

חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם

אורי כץ

אביתר שמואל פרץ

תפקיד

סגן בכיר לחשב הכללי

יועץ משפטי

סגן בכיר לחשב הכללי

תפקיד בוועדה

יו"ר ועדה

יועץ/ת משפטי/ת

חבר/ת ועדה

החלטת ועדת הפטור

הוועדה ממליצה על אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים
ההחלטה מותנית באישור החשב הכללי

בכפוף לכך שייקבע בהסכם ההתקשרות עם החברה תנאי שיביטיח שהחברה תפעל לרישום זכויות המדינה בנכסים ובפרק זמן סביר
גם בלא קיומה של התקשרות בתוקף

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת
הערות:
ספקים

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.12.2024	01.12.2024	30.11.2025	30.11.2025	7,203,950	7,230,950	שקלים ישראלים חדשים

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- 608 דירות כחברה מאכלסת, מתוכם 369 דירות באזורי יהודה ושומרון ו- 235 נכסים בקצרים 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 וקיזוז 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. בכוננת 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. כעת המשרד פונה בבקשה להארכה נוספת, המשרד מעדכן 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. יישוב המחלוקות עם אזורים מתמשך גם בימים אלו, והמשרד סבור כי עד סוף שנת 2025 הליך ההיפרדות יצלח.
17. התקשרות המשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
18. איתמר ריבלין, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליץ לאשר את התקשרות המשך.

החלטת החשב הכללי

מאשר את ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים

אושר ע"י חברי ועדת הפטור בפרוטוקול מספר

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת (1)
הערות:
ספקים

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

פרטי תקופה

מטבע	סכום מאושר	אומדן	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש
שקלים ישראלים חדשים	4,218,054	7,230,950	30.06.2025	30.11.2025	01.12.2024	01.12.2024

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור בתנאים	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	בכל 3 חודשים המשרד ידווח לסגן החשב הכללי בכתב בדבר הליך ההיפרדות ומנגנון הניהול שנבנה.

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000012064 לעיל,

לפי תקנה 3(4)(ב)3 לתקנות חובת המכרזים.

הערות:

בכל 3 חודשים המשרד ידווח לסגן החשב הכללי בכתב בדבר הליך ההיפרדות ומנגנון הניהול שנבנה.