

□
החשב הכללי - ועדת הפטור
מספר פרוטוקול 5790

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
משרד הבינוי והשיכון	05.11.2025	18.11.2025
פרטי ההתקשרות המבוקשת		
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק
ניהול דירות הדיור הציבורי	הארכת והרחבת התקשרות	3(4)(ב)(3)
מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה	
04.11.2025	8001639958	

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
ביאן אסמאעיל עאבד	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית/ת
אלון קינסט	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על : אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים			
ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי			
תקופת התקשרות המשך נוספת			
הערת 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
01.12.2025	01.12.2025	30.04.2026	30.04.2026
היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)		סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
שקלים ישראלים חדשים		3,500,000	3,500,000

דיון ונימוקים

1. 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.
2. 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.
3. בשנת 1994 החברה הופרטתה, וביום 15.02.1994 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל לבין שוי"פ, שהסדיר את מערכת היחסים בין שני הגופים כתנאי להפרטתה, 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 שוי"פ עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן – אזורים) בהתאם לסעיף 323 לחוק החברות התשנ"ט-1999. במסגרת המיזוג כל ההתחייבויות של שוי"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 בדיור 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)(3)

- לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993 (להלן – **התקנות**) לתקופה שמיום 01.01.2017 ועד ליום 31.12.2017 בהיקף של 6,127,650 ₪. החלטת וועדת 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 וועדת הפטור מיום 24.12.2017.
9. מעת לעת ועדת הפטור אישרה התקשרות המשך מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים 30.11.2024.
10. בפניית המשרד לוועדת הפטור להארכת התקשרות מעת לעת הוצג כי 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. ביום 03.06.2025 נושא זה הובא לדיון בפני החשב הכללי בשיתוף 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. עיקרי המחלוקות בין הצדדים היו בנושאים הבאים: רישום זכויות במקרקעין, שיפוי, כתב ויתור, העברת רכוש וקניזוז חובות הדדיים, כאשר הקושי העיקרי היה סוגיית הרישום באזורי יו"ש, אזורים פועלת כחברה משכנת ומהווה "טאבו" ולכן ללא העברת הרישום לגוף אחר לא ניתן היה להפסיק את ההתקשרות.
15. לאור האמור ועדת הפטור אישרה התקשרות המשך מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים עבור התקופה שמיום 06.07.2025 ועד ליום 30.11.2025 בהיקף של 3,012,890 ₪ כולל מע"מ. תוך הערה כי 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 האמון על פעילות המשרד עד ליום 30.09.2025 עדכון על התקדמות בהליך רישום זכויות המדינה.
16. יציין, כי בהמשך לאמור לעיל, המשרד ואזורים הגיעו להסכמות, ביום 28.10.2025 אושר הסדר פשרה בוועדת הפשרות המשרדית וביום 29.10.2025 חתם על הסדר פשרה עם אזורים. על פי הסכם הפשרה, המשרד יעביר את כלל התחומי הפעילות של אזורים, לרבות ניהול דירות הדיור הציבורי והפעילות כחברה משכנת לחברת עמידר המהווה זרוע ביצוע של המשרד.
17. על מנת לאפשר את יישום הסכם הפשרה ולבצע את העברת המקל בין חברת אזורים לעמידר המשרד מבקש להאריך את התקשרות בעוד חמישה חודשים או עד לסיום יישום הסכם הפשרה וסיום ההתקשרות עם חברת אזורים, המוקדם מבניהם.
18. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
19. 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	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אלון קינסט	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	חבר/ת וועדה	
אישור	ביאן אסמאעיל עאבד		יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000014538 לעיל, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.

