

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 6357

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
משרד הבינוי והשיכון	21.06.2026	29.06.2026

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
ניהול דירות דיור ציבורי בעיר חיפה וסביבתה	הארכת התקשרות	3(4)(ב)(3)	21.06.2026	8001854888

חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם	סגן בכיר לחשבת הכללית	תפקיד בוועדה
רוני מר	יועץ משפטי	יו"ר ועדה
אורי שאשא	סגן בכיר לחשבת הכללית	יועץ/ת משפטי/ת חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

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

ההחלטה מותנית באישור של: החשבת הכללית

תקופת התקשרות המשך נוספת הערות ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
שקמונה חברה ממשלתית - עירונית לשקום	520024209		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
01.07.2026	01.07.2026	30.09.2026	30.09.2026	5,412,410	5,412,410

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) הערות

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
01.10.2026	01.10.2026	31.12.2026	31.12.2026	5,412,410	5,412,410

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן – המשרד) מבקש התקשרות המשך עם שקמונה (להלן – החברה) לטובת ניהול מלאי דירות לזכאים לדיוור הציבורי בחיפה.
- החברה הינה חברה ממשלתית – עירונית האחראית על ניהול של 1,335 דירות דיור ציבורי בעיר חיפה ובסביבתה.
- החברה מבצעת תחזוקה שוטפת, שיפוץ דירות למוגבלים ולעולים ותיקים, מתן שירותי סיוע בדיוור לזכאים, מענקי פינוי לקשישים העוברים לבתי דיור גיל הזהב וועדי בתים – פינוי בינוי.
- בין המשרד לחברה נחתם הסכם לניהול דירות – במאי 2006, לחמש שנים, אשר הוארך והורחב מעת לעת, עד ליום 31.12.2024 מכוח תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים.
- ביום 14.10.2024 אישר החשב הכללי הרחבה והארכת התקשרות מכוח תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים לתקופה שמיום 01.11.2024 ועד ליום 31.05.2025 בהיקף של 10,550,579 ש"ח כולל מע"מ. יצוין כי ההרחבה נבעה מהעברת 465 דירות

- בחיפה מעמידר לשקמונה כחלק ממבצע ייעול מלאי הדיור הציבורי וכן לאור מספר בקשות לשיפוץ המאושרות על ידי המהנדסים נדרשה תוספת חד פעמית של 3,500,000 ₪ כולל מע"מ.
6. בשנת 2016 החל המשרד בתהליך של רפורמה בשיטות ההפעלה ועקרונות הניהול של החברות המנהלות את הדיור הציבורי, שמטרתה להחליף את ההסכמים המיושנים.
7. החל מאוקטובר 2018 מנהל המשרד משא ומתן במטרה לאשר ולחתום על הסכם המסגרת, בהתאם לתקנה 3ד לתקנות חובת המכרזים ולהכריז על החברה כזרוע ביצוע. במסגרת ההסכם החדש יכללו גם עקרונות הניהול החדשים לרבות קביעת אמנת השירות (SLA).
8. במהלך שנת 2024 נחתם הסכם ניהול עם חברת עמידר, שמהווה בסיס למשא ומתן עם שקמונה, חברת KPMG מלווה את המשרד בהליך ההכנה למו"מ ובמו"מ עצמו, וכן נעשו בחינות כלכליות ומקצועיות לבחינת ההסכם הקודם.
9. עם תום ההסדר מול עמידר המשרד החל בתהליך משא ומתן לחתימה על הסכם ניהול חדש עם החברה.
10. עד תום ההליך אישרה ועדת הפטור בשלוש החלטות הארכת התקשרות מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים כאשר ההארכה האחרונה ניתנה עד ליום 30.06.2026.
11. המשרד מעדכן כעת כי המשא ומתן עם החברה נמצא בשלבים מתקדמים להלן לוחות הזמנים להשלמת המשא ומתן וחתימה על ההסכם החדש, כפי שהציג המשרד:
- 11.1. הסכמה על נוסח הסכם סופי והחתמת צוות המנכ"לים לעניין זרוע הביצוע - עד ליום 20.07.2026.
- 11.2. החתמת צוות מנכ"לים על עקרונות הסכם המסגרת של חברת שקמונה ופרסום להערות - עד ליום 30.08.2026.
- 11.3. החלטת ממשלה על עקרונות הסכם המסגרת - עד ליום 10.09.2026.
- 11.4. אישור ועדת מכרזים וועדת פטור - עד ליום 29.09.2026.
- 11.5. חתימה על הסכם - עד ליום 30.09.2026.
12. יצוין כי במסגרת בקשת הפטור הקודמת, אשר גובשה בתקופת תקציב המשכי, היקף ההתקשרות בתחום התחזוקה נקבע בהתאם למגבלות התקציביות שחלו באותה עת ובהתאם למסגרת התקציבית שאושרה בעבר. במהלך תקופת ההתקשרות התעוררו צרכים תחזוקתיים נוספים, אשר לא ניתן היה לתת להם מענה במסגרת התקציבית הקיימת. לפיכך, במסגרת הבקשה הנוכחית מתבקשת הגדלת היקף ההתקשרות בסך של 2 מיליון ש"ח, וזאת במטרה להתאים את מסגרת ההתקשרות לצרכים בפועל ולהבטיח את המשך מתן שירותי התחזוקה הנדרשים.
13. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
14. מר איתמר ריבלין, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליץ לאשר את התקשרות ההמשך.

מאשרים				
פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	מיכל אסתר עבאדי-בויאנג'יו	החשבת הכללית באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשבת הכללית	יו"ר ועדה	
אישור	אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשבת הכללית:
אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000015970 לעיל,
לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.