

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר נכסים וחברות



ירושלים, כ"ד בתשרי תשע"ז
26 באוקטובר 2016
סימוכין 2016102602103

לכבוד,
וועדת מחירים

הנדון: וועדת מחירים בקשה לפטור חברת שקמונה לשנת 2017

1. רקע

שקמונה הינה חברה ממשלתית-עירונית האחראית על ניהול 825 דירות דיור ציבורי באזור חיפה. החברה מהווה על פי מסמכי היסוד שלה ועל פי החלטת הממשלה שהקימה אותה זרוע לביצוע מטלות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות עמה נעשית לשם ביצוע מטלות אלה.

בין חברת שקמונה לבין המשרד נחתם הסכם לניהול הדירות ב-5/2006 ל-5 שנים. באישור ועדת פטור בחשכ"ל מיום 1.9.2013 הוארך תוקפו של ההסכם ל-5 שנים נוספות ועד 30.4.16 לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חוק חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993(להלן: תקנות חובת מכרזים).

ביום 5.4.16 ניתן פטור לחברת שיקמונה מס' בקשה 577491 על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לחוק חובת המכרזים לתקופה מ 1.5.16 ועד 31.12.2016.

המשרד נמצא בתהליך עם החברה לחתימת הסכם ניהול חדש

ההתקשרות הינה למטרה ייחודית שתושג באופן הטוב ביותר אם ההתקשרות תבוצע בידי החברה, עקב שליטת המדינה בחברה ובהיותה החברה הממשלתית עירונית היחידה לביצוע המטלות האמורות.

ההארכה וההגדלה נדרשת לצורך מימון הפעולות כמפורט בטבלה שלהלן:

א. שיפוע דירות

1. **שיפוע לאכלוס חוזר** - החברה מבצעת שיפוצים לדירות בדיוור הציבורי לצורך אכלוס חוזר בדירות פנויות.
 2. **שיפוע במסגרת חוק גוז'נסקי** - החברה מבצעת שיפוצים בפרויטים של דירות מעבר לתחזוקת שבר ועפ"י כללים שנקבעו ע"י המשרד ובהתאם לחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי.
 3. **דודי שמש** - בהתאם לחוק זכויות הדייר החברה מבצעת החלפת דודי חשמל בדודי שמש בדירות בדיוור הציבורי.
 4. **שיפוצים כלליים** - החברה מחויבת לבצע בנכסים עבודות אחזקה שוטפות על פי מלוא הסל המפורט בתוספת לתקנות חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי
- אגף נכסים וחברות מבקש תקציב בגין עמלות וביצוע עבודה לתקופה של 1.1.2017-31.12.2017

נושא	היקף עבודות (הסכומים מבוססים על הערכה לפי שנים קודמות) כולל מע"מ	תקנה	סכום עמלה לחברה כולל מע"מ	הערות
עמלות ניהול ואחזקה		70-05-03-01	2,653,200	3,216 ש"ח לדירה לשנה
רישום זכויות, ארנונה, דמי חכירה, שמאויות וכו'	200,000	70-05-03-01		
פרס בגין גביה מעל גביית יסוד		70-05-03-01	200,000	
ביטוח	11,664	70-05-03-01		
שיפוע לאכלוס חוזר	1,000,000	70-05-07-01		
התקנת דודי שמש	200,000	70-05-07-04		
חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי חריגים	40,000	70-05-07-04		
ייצוג המשרד בפרויקטים להתחדשות עירונית		70-05-07-01	173,300	
עמלת מכירת דירות			117,000	(1)
שמאות	151,795			(2)
היוון	50,000			(3)
סה"כ סכום העמלות וסכום העבודות הנדרשות לתקופה של 1.1.17-31.12.2017	1,653,459		3,143,500	4,796,959

(1) **עמלה:** החברה מטפלת במכר דירות הדיור הציבורי לדייריהן, בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: "החוק" או "חוק המכר") והנהלים הנלווים. השורות שבתחשיב העוסקות בעמלת מכר, שמאות והיוון נוגעות לפעילותה של החברה בתחום זה. חוק המכר נועד לאפשר לדיירי הדיור הציבורי העומדים בתנאים מסוימים, לרכוש את הדירה בה הם מתגוררים. על פי החוק, מחיר דירה ציבורית לצורך רכישה יהיה מחירה בשוק החופשי, בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי או שמאי מטעמו. ברוב המקרים, הזכאים לרכוש את דירותיהם מכח החוק זכאים להנחה מתעריף השומה בשיעורים המשתנים בהתאם לנתוניהם ועל פי הקריטריונים הקבועים בחוק. בגין כל דירה שנמכרת לדייר מכח חוק המכר, משולמת לחברה המנהלת עמלת מכר בסך של 2,500 ש"ח. ההערכה היא כי כ-40 עסקאות מכר דירות של חברת שקמונה תושלמנה (העמלה תשולם רק בגין עסקאות שהושלמו).

(2) **שמאות:** במסגרת הליך המכר, הדייר מגיש בקשה לרכישת דירתו. הבקשה נבדקת, ולאחר מן הדייר מקבל הודעה על תנאי הרכישה, לרבות מחיר הדירה לאחר עריכת השומות, שיעור ההנחה וכו'. בשלב זה, חלק מן הדיירים בוחרים שלא לבצע את עסקת הרכישה. כתוצאה מכך, מספר הדירות בגין נערכות שומות גדול יותר ממספר הדירות שנמכרות בפועל, והדבר בא לידי ביטוי גם בסכומי ההתקשרות. כמו כן, מחיר כל דירה מוערך באמצעות שתי שמאיות, ובמקרה של פער גבוה בין השומות, תיעשה פנייה לשמאי בורר (שומה שלישית). ישנה השתתפות מוגבלת של הזכאי בשומה, ויתרת עלות השומה ממומנת ע"י המדינה, מכח החוק. ההערכה היא כי עריכת השומות תידרש עבור כ-162 דירות.

(3) **היוון:** בגין מרבית הדירות, לא שולמו ע"י המדינה דמי היוון של הזכויות במקרקעין כנדרש על פי חוק. כחלק מהליך המכר, על הדירות להימכר לאחר ביצוע היוון (ותשלום דמי ההיוון לרמ"י). הצפי הנו למכירת 40 יח"ד, כשדמי ההיוון נאמדים ב-1,250 בממוצע ליח"ד.

ב. פעילויות יחודיות עבור מנהל הסיוע בדיור

החברה מבצעת עבור אגף אכלוס במשרד פעילויות ייעודיות מיוחדות המשתלבות במכלול תפקידיה כאחראית על ניהול ותחזוקה של דיור ציבורי בכלל פעולות אלה:

1. הרחבת דירות של דיירי השיכון הציבורי המתגוררים בצפיפות מעיקה-כתחליף לרכישת דירות נ"ר גדולות עבורם.
2. התאמת ושיפוץ דירות של דיירי השיכון הציבורי המוגבלים לצרכיהם המיוחדים. פעילות זו מבוצעת הן עבור דיירי השיכון הציבורי שהינם ותיקים בארץ והן עבור עולים זכאים של המשרד לקליטת עליה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר נכסים וחברות



עידוד מעבר מדירות גדולות לקטנות איתור דיירי שיכון ציבורי אשר מתגוררים בדירות גדולות (כמו קשישים שגרים בדירות 4 חדרים), מציאת פתרונות חלופיים, הצעתם לזכאים ואף הצעת תגמול. סה"כ המשרד משלם לדייר 70-125 אש"ח מענק תלוי בגודל הדירה והישוּב 2,000 ₪ להובלה, 3,000 ₪ תמריץ לחברה

תוקף	תקנה	היקף עבודות (הסכומים מבוססים על הערכה לפי שנים קודמות), ₪ כולל מע"מ	נושא
מ-1.1.17 ועד 31.12.2017	70-05-06-01 70-05-06-02	1,000,000	שיפוץ דירות למוגבלים בתנועה, שיפוץ דירות נ"ר לעולים וותיקים, הרחבת דירות למשפחות המתגוררות בצפיפות בדיור
מ-1.1.17 ועד 31.12.2017	70-05-06-04	500,000	מענקי פינוי לקשישים העוברים מהדיור הציבורי להוסטלים, כולל הובלה ותמריץ לחברה (אגף אכלוס)

ג. מתן שרותי סיוע בדיור לזכאים

נוסף על הפעולות אותן נדרשת החברה לבצע בדירות הדיור הציבורי שבניהולה, מכח הסכם שנחתם בינה לבין המדינה, ישנן עבודות נוספות, אשר ישנו הכרח בביצוען, מכח חקיקה או מכח נהלי המשרד, הרלוונטיים לכלל דירות הדיור הציבורי באזור ולא רק לאלו שבניהולה של החברה.

- החברה הנ"ל נוסדה על ידי הממשלה כדי לטפל במכלול בעיות הדיור של אוכלוסיות חלשות ונזקקות באזור חיפה.
- בחברה פועלת מחלקת אכלוס, שנותנת שירותים לתושבי האזור על פי הנחיות של אגף המנהל לסיוע בדיור בהקשר זה החברה ממלאת פונקציה ממשלתית-ציבורית מובהקת, ומהווה זרוע ביצועית של משרד הבינוי והשיכון בטיפול בבעיות דיור של שכבות מצוקה בערים אלה. פעילות זו מחייבת הבנה, רגישות, יחסי אמון מיוחדים וניסיון בטיפול באוכלוסיית קשות יום.
- כאמור, עובדי מחלקת האכלוס בחברה הם הגורמים הבלעדיים המטפלים בתושבי האזור והם נותנים שירותים זהים לאלה שניתנים במחלקת אכלוס במחוזות לתושבים בשאר היישובים. פעילות זו כרוכה בקבלת קהל, איסוף מידע מגורמי רווחה, הכנת תיקים לדיון בוועדות חריגים, השתתפות כחברים בוועדת חריגים עליונה, הקצאת דירות בשכירות בשיכון הציבורי וכיו"ב.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר נכסים וחברות



יצוין כי עבור מכלול הפעולות של מחלקת האכלוס בחברה, משולמת לחברה עמלות אכלוס, המתקצבת בתקנה מיוחדת


תוקף	היקף עבודות (הסכומים מבוססים על התערכה לפי שנים קודמות, למילל מע"מ)	נושא
מ-1.1.17 ועד 31.12.2017	684,000	טיפול במבקשי סיוע


טבלה מרכזת:


תוקף הבקשה	סה"כ הסכום המבוקש בש"ח (כולל מע"מ)	נושא
מ-1.1.17 ועד 31.12.17	4,796,959	תחזוקה דיור ציבורי
מ-1.1.17 ועד 31.12.2017	1,000,000	פעילויות ייחודיות עבור מנהל הסיוע בדיור
מ-1.1.17 ועד 31.12.2017	500,000	מענקי פינוי לקשישים העוברים מהדיור הציבורי להוסטלים (אגף אכלוס)
מ-1.1.17 ועד 31.12.2017	684,000	מתן שרותי סיוע בדיור לזכאים
	6,980,959	סה"כ

החלטת הוועדה:

הוועדה ממליצה בפני וועדת הפטור במשרד האוצר לאשר הארכת ההסכם כמבוקש, מ-1.1.2017 ועד 31.12.17 או עד מועד חתימת הסכם חדש, המוקדם מבין השניים, בסכום של 6,980,959 ₪ כולל מע"מ, בהתאם לתקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג - 1993. ההתקשרות הינה בתנאים זהים להתקשרויות המקוריות.


 עו"ד עדנה ביבי
 הלשכה משפטית


 ויקטוריה סלין
 סגנית חשב


 אורי בר חיים
 מנהל אגף נכסים וחברות

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 5847353 פקס:

<http://www.moch.gov.il>