



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2416

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 20.11.2022	תאריך דיון 27.11.2022		
פרטי ההתקשרות המבוקשת	נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מרכזים הפונה
ניהול מלאי דירות לזכאים בעיר חיפה וסביבתה ופעילויות נוספות בתחום הדיור הציבורי	הארכת התקשרות	3(4)(ב)3	8000815744	20.11.2022
חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה		
עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה		
עמיהוד שמלצר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטית/ת		
גל אמיר	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	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

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת
הערות:
ספקים

שם ספק
שקמונה חברה ממשלתית - עירונית לשקום

ח.פ.
520024209

סטטוס ספק

סוג ספק

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2023	01.01.2023	31.12.2023	31.12.2023	12,688,866	12,688,866	שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם חברת שקמונה (להלן - **החברה**).
- החברה הינה חברה ממשלתית- עירונית האחראית על ניהול 860 דירות דיור ציבורי בעיר חיפה ובסביבתה.
- בין המשרד לחברה נחתם הסכם לניהול הדירות במאי 2006 לחמש שנים, אשר הוארך והורחב מעת לעת, האישור האחרון ניתן עד ליום 31.12.2022 מכוח תקנה 3(4)(ב)3 לתקנות חובת המכרזים.
- בשנת 2016 החל המשרד בתהליך של רפורמה בשיטות ההפעלה ועקרונות הניהול של החברות המנהלות את הדיור הציבורי, שמטרתה להחליף את ההסכמים המיושנים.
- החל מאוקטובר 2018 מנהלים המשרד משא ומתן במטרה לאשר ולחתום על הסכם מסגרת, בהתאם לתקנה 3 לתקנות

- חובת המכרזים ולהכריז על החברה כזרוע ביצוע. במסגרת ההסכם החדש יכללו גם עקרונות הניהול החדשים לרבות קביעת אמנת השירות (SLA), כפי שאושר בהתקשרות אחרת של המשרד לקבלת שירותי ניהול דיור ציבורי.
6. בשנת 2021 התקיימו מספר ישיבות עם חברת שקמונה על עדכון הסכם הניהול אשר התבסס על הסכמי הניהול של עמידר ועמיגור. אולם כעת, לאור הלקחים שהופקו מהסכמי הניהול הקיימים בין המשרד לבין החברות המאכלסות בדיור הציבורי, המשרד מקיים עבודת מטה לעדכון וחיזוק ההסכמים, כך שיכללו שינויים משמעותיים בדרך ואופן ניהול הנכסים, גביית שכ"ד, ניהול פרויקטים ועוד.
7. עבודת המטה נעשית בליווי חברת KMPG, אשר מייעצת למשרד ומבצעת ניתוח כלכלי ותפעולי לכלל החברות המאכלסות, לרבות שקמונה, אשר כולל, בין היתר, ניתוח מגזרי הפעילות, ניתוח היעילות התפעולית ובניית הסכם ניהול בהתאם.
8. בהמשך לעבודת המטה, לאור משאבי הזמן הנדרשים והתשומות הניהוליות המשמעותיות הנדרשות מכח האדם המצומצם המוקצה לעניין ובמטרה שהסכמי הניהול יהיו אחידים עד כמה שניתן, לא ניתן לנהל מו"מ עם שקמונה במקביל לניהול עם חברת עמידר, שמתחיל בימים אלה.
9. יציין שהחברה איננה החברה היחידה המסוגלת לנהל עבור המשרד את הדיור הציבורי באזור חיפה, אולם המשרד סבור שמטעמי חסכון ויעילות יש עדיפות להמשך ניהול דירות אלה על ידי שקמונה, שמנהלת אותן כבר עשרות שנים, וכל תיקי הנכסים ותיקי הדיירים מרוכזים אצלה.
10. בנוסף, הפרטת ניהול הדיור הציבורי אינה עומדת כיום על הפרק, לכן, בכל מקרה, לא יתפרסם מכרז לניהול דירות הדיור הציבורי בחיפה ובסביבתה. אם ההתקשרות עם שקמונה לא תוארך, הדירות יועברו בפטור ממכרז לניהול אחת החברות המאכלסות איתן קיימת למשרד התקשרות – עמיגור או עמידר.
11. העברת ניהול דירות משקמונה לחברה מאכלסת אחרת, תפגע ברצף הטיפול בדיירים ובדירות, ותהיה כרוכה בעלויות לא מעטות מצד המדינה, ואינה נכונה מבחינה מקצועית בעת זו.
12. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
13. גב' לאה עלמו, רפרנטית שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את התקשרות ההמשך.

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
שקמונה חברה ממשלתית - עירונית לשקום	520024209		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2023	01.01.2023	31.12.2023	30.06.2023	12,688,866	6,344,433	שקלים ישראלים חדשים

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000006607 לעיל, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.