

חביב קצב

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:
קבצים מצורפים:

<Arie Shechter <Aries@bdsk.co.il
יום רביעי 13 דצמבר 2017 15:02
חביב קצב
אפרים נגוסה
סיכום כדאיות חברת עמידר
סיכום ממצאים.pdf

חביב שלום רב

מצ"ב סיכום הממצאים בעבור בחינת כדאיות כלכלית לחברת עמידר בתפעול מקבצי הדיור עבור משרד הקליטה.
לרשותך לשאלות או הבהרות ככל שנידרש.

יום טוב
אריה

Arie Shechter, C.P.A | Tel +972 (2) 500 - 5528 | 050-6660120
Manager | Fax +972 (3) 521 - 4656 Email Aries@bdsk.co.il

Ben David Shalvi Kop CPA & Co
The Leading Edge Alliance
Jerusalem Branch, 11 Kiryat Mada St, Amot Building, Har Hotzvim
www.bdsk.co.il

BDSK
Ben David Shalvi Kop

משרד העלייה והקליטה שומר על איכות הסביבה.אנא המנע מהדפסה שלא לצורך

משרד הקליטה

בחינת כדאיות כלכלית של גובה העמלה המשולמת לחברת עמידר המפעילה מקבצי הדיור ומרכזי הקליטה עבור משרד העלייה והקליטה

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ח.פ. 520017393

דצמבר 2017

עורך הבדיקה : משרד רו"ח בן דוד שלוי קופ ושות'

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
3	פרק 1 - מבוא
4	פרק 2 – רקע כללי
5	פרק 3 – ממצאים
6	פרק 4- מסקנות והמלצות
7	נספחים

בחינת כדאיות כלכלית של גובה העמלה המשולמת לחברת עמידר המפעילה מקבצי הדיור ומרכזי הקליטה עבור משרד העלייה והקליטה

פרק 1 - מבוא:

1.1 כללי:

לבקשת משרד הקליטה (להלן "המשרד"), ערכנו בחינת כדאיות כלכלית של גובה העמלה משולמת לחברת "עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ" שמספרה 520017393 (להלן החברה"). המפעילה מקבצי הדיור ומרכזי הקליטה עבור משרד העלייה והקליטה. הבדיקה נערכה על נתוני שנת 2016. ובוצעה בין החודשים יוני – דצמבר 2017.

1.2 מטרת הבדיקה:

לבחון את סבירות גובה התשלום שמשולם על ידי המשרד בהתאם לעלויות החברה.

1.3 החומר שהונח בפני המבקר:

1. דוח כספי מבוקר לשנת 2016.
2. דוח עלות לשנת 2016.
3. מדגם כרטסות לשנת 2016.
4. מדגם חשבוניות לשנת 2106.
5. תקציב לשנת 2016.
6. בסיס העלות לפעילות לשנת 2016.
7. הסכם קיבוצי מיוחד שנחתם בין החברה לבין ההסתדרות העובדים הכללית החדשה והועד הארצי של עובדי החברה.
8. טבלת השוואת שירותים ניתנים בין משרד הקליטה למשרד השבינוי והשיכון.

1.4 מתודולוגית הבדיקה:

- א. קבלת תיק בדיקה.
- ב. פניה בכתב לחברה לקבלת מסמכים ונתונים נוספים.
- ג. פגישה עם גורמים רלוונטיים במשרד ובחברה.
- ד. ריכוז הממצאים וביצוע השלמות ובדיקות משלימות במידת הצורך.
- ה. הכנת תחשיב סופי וממצאים העברתו למשרד.

פרק 2 – רקע כללי:

2.1 כללי:

המשרד מפעיל 72 מקבצי דיור ו-4 מרכזי קליטה לעולי אתיופיה ברחבי הארץ. במקבצי הדיור ובמרכזי הקליטה ישנן כ- 11,422 יחידות דיור (להלן: "יחידות הדיור"). יחידות הדיור מנוהלות ומתופעלות על ידי חברת עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "החברה").

התעריף הנוכחי לעמלת עמידר לכל יחידת דיור (הן במקבצי הדיור והן במרכזי הקליטה) לחודש הינו סך של 34.77 ₪ ללא מע"מ (דהיינו- סך של 40.68 ₪ כולל מע"מ).

חברת עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ח.פ. 520017393 התאגדה בשנת 1949, החברה הינה חברה ממשלתית כמשמעותה חוק החברות הממשלתיות, התש"ה-1975, ובהתאם לכך היא כפופה לחוק האמור והתקנות שהותקנו על פיו.

החברה עוסקת בעיקר בניהול דירות, השכרתן ומכירתן לעולים ולזכאים אחרים לקבלת דיור ממשלתי.

לחברה הכנסות לשנת 2016 בסך 415 מיליון ₪, עיקר ההכנסות של החברה הינם ממשרדי הממשלה.

2.2 הפעילות המבוקרת:

מדינת ישראל – משרד הקליטה מפעילה באמצעות שלוחתה עמידר מערך של כ- 11,422 דירות, התשלום בגין כל דירה לחודש כאמור הינו 34.77 ₪ לפני מע"מ.

בעבור עלות זו החברה מספקת בין היתר את השירותים הבאים, ביצוע אכלוס, פינוי וביקורים במקבצי הדיור ובמרכזי הקליטה בדיקת הדירות הפנויות, בדיקת הדירות המאוכלסות, בחינה של מסמכי בעלות, טיפול במימוש אופציות להארכה, החתמת החוזים, ערבויות, טיפול בביטוחים, פיקוח הנדסי שוטף, פיקוח כספי, ביקורת פתע, דוחות סטטיסטיים ועוד.

פרק 3- ממצאים :

החברה הגישה לביקורת דוח הכולל את ההוצאות הישורות והעקיפות בגין פעילות הפעלת מערך הדירות, הביקורת בחנה את הסכומים שדווחו בדוח זה בצרוף אסמכתאות.

בהתאם לדוח החברה, לחברה הוצאות בגין הפעלת מערך מקבצי הדיור ומרכזי הקליטה בסך 3,492,969 ₪ בנוסף החברה הכירה ב- 30% מהעלות הפעילות כעלות תקורה סך העלות הכוללת המבטא עלות לטיפול בדירה בסך 33.13 ₪ לדירה.

הביקורת בחנה את הנתונים ובהתאם לבחינתנו זו נמצא כי סך ההוצאות בגין הפעלת מערך מקבצי הדיור ומרכזי הקליטה הינם בסך 3,260,972 ₪, הביקורת הכירה בהוספת – 30% מהעלות כתקורה המבטא עלות לטיפול בדירה בסך 30.93 ₪ לדירה.

לחברה הסכם התקשרות עם משרד הבינוי והשיכון והחשב הכללי להפעלת דיור ציבורי, על פי הצהרת החברה המצייב כנספח 3 התשלום החודשי (בניכוי עלות שבר דירות ובנינים) לניהול דירה מסתכם בכ-240 ₪ לחודש, החברה העבירה מסמך השוואה בין השירותים שמוענקים למשרד לבין השירותים המוענקים להסכם עם משרד הבינוי והשיכון (מצייב כנספח 1).

הכל ממודד

חשבון אחרון שהוגש (פרצות) הינו בגין חודש ספטמבר, להלן ההצמדות:

1
מסמך
מסמך

עמלת ניהול לשנה:
בניכוי:
שבר דירות 584.73
שבר בניינים 225.87

2,429.40
202.45
216.26
לחודש:
ממודד:

לזה יש להוסיף את החלק היחסי של העמלה הקבועה בסך 28 מ' שם בניטרול רכיבים שלא קשורים לפעילות הניהול והתקבלו בעבר ולא יתקבלו בעתיד:

29,610,822
3,663,000
5,620,526
5,266,080
1,800,000
1,800,000
11,461,216
סה"כ עמלה ממודדת:
מזה יש להוריד:
בנוס גבייה 2016
עמלת פריסה ממודד
עמלת מכר לפי 1000 יח"ד
עמלות תמ"א לשנה
עמלת גריעת נכסים

38,870
295
24.57
מספר נכסים 9.2017:
עמלה משוקלל לשנה
לחודש

240.83
סה"כ עמלה ליח"ד לחודש: