

ירושלים, כ"ג תשרי תש"פ
22 אוקטובר 2019
סימוכין 2019110302001

לכבוד
ועדת מחירים

הנדון: התקשרות עם חברת עמיגור לחתימת הסכם ניהול חדש

1. חברת עמיגור הינה חברת בת של הסוכנות היהודית המנהלת עבור המשרד דירות דיור ציבורי וכן בחזקת עמיגור מבנים השייכים לסוכנות היהודית, המשמשים כבתי דיור גיל הזהב.
- ביום 28.12.2010 אישרה ועדת הפטור במשרד האוצר, מס' בקשה 517470, התקשרות עם חבי עמיגור בגין הסכם שיחתם בין המדינה לבין החברה לתקופה שמיום 1.1.2011 ועד ליום 31.12.2017, לפי תקנה 3(19)(ג) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.
- בהמשך להחלטת ועדת הפטור, ביום 30.12.2010 נחתם הסכם בין המשרד לחברה לתקופה של 7 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות.
- ביום 24.12.2017 אישרה ועדת הפטור במשרד האוצר, מס' בקשה 607377, המשך התקשרות עם חבי עמיגור לתקופה שמיום 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2019 לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים.

חברת עמיגור מנהלת כ – 11,000 דירות בדיור הציבורי וכ-4,370 דירות בבתי גיל זהב

2. תחומי הפעילות של החברה בהתאם לעקרונות הסכם הניהול:

- 2.1 קבלה ומכירה של נכסים.
- 2.2 גריעת והריסת נכסים.
- 2.3 אכלוס נכסים.
- 2.4 גביית שכר דירה בקשר לנכסים.
- 2.5 אחזקת נכסים, לרבות אחזקת שבר בנכסים.
- 2.6 שיפוץ מקלטים והשמשת מקלטים שבבנייני הדיור הציבורי.
- 2.7 שיפוץ ותחזוקת נכסים.
- 2.8 התאמת דירות דיור ציבורי לנכים והרחבתן.
- 2.9 טיפול בפולשים ובפלישות לנכסים.
- 2.10 רישום נכסים, לרבות טיפול באיחוד וחלוקה וברישום בתים משותפים.
- 2.11 ייצוג המדינה מול יזמים בפרויקטים של התחדשות עירונית, בקשר לדירות הדיור הציבורי.
- 2.12 מתן מענה לבעיות ופניות דיירי הדיור הציבורי וטיפול בפניות ציבור.
- 2.13 טיפול בתביעות משפטיות בקשר לנכסים.
- 2.14 פעולות שיפוץ, חיזוק ואחזקה במבני רוב שוכרים.
- 2.15 טיפול במעבר קשישים מהדיור הציבורי להוסטלים ולבתי גיל הזהב.
- 2.16 אחזקה שיטתית בנכסים ובחצרות.
- 2.17 ניהול בתי דיור גיל הזהב.

3. עקרונות הסכם הניהול החדש:

- 3.1. תקופת ההתקשרות לנושא הדיור הציבורי תהא לתקופה של 7 שנים מיום 1.1.2020 עם אופציה ל-3 שנים נוספות, ולנושא בתי דיור גיל הזהב לתקופה של שנה עם אופציה ל-9 שנים נוספות.
- 3.2. ההסכם יחול על כל סוגי הנכסים המנוהלים על ידי החברה, לרבות נכסי בתי דיור גיל הזהב.
- 3.3. נקבעה עמלת ניהול קבועה ועמלת ניהול משתנה עבור כל סוגי פעולות החברה בקשר לניהול הנכסים.
- 3.4. הכנסות משכר דירה וממכר דירות יועברו למשרד.
- 3.5. אחוזי גבייה מינימאליים נקבעו על 91%.
- 3.6. קביעת אמנת שירותים – S.L.A הן לדיור הציבורי והן לבתי גיל הזהב.
- 3.7. השקעות במערכות מידע.
- 3.8. מוקד שירות טלפוני.

4. היקף כספי:

ההיקף הכספי של עמלות הניהול בדיור הציבורי, לרבות תחזוקת שבר דירות ושבר בניינים, הינו כ-45 מלש"ח לכל שנה (כ-315 מלש"ח ל-7 שנים).

ההיקף הכספי של התמורה לחברה בגין השכרה וניהול של בתי גיל הזהב הינו כ-52.4 מלש"ח לכל שנה. (כ-366.8 מלש"ח ל-7 שנים).

בנוסף, נדרשת התקשרות לצורך תחזוקה, ביטוח, מיסים והוצאות מכר, כמפורט להלן:

להלן הפירוט:

מסגרת כספית לכל שנה משנות ההסכם (מלש"ח)	סוג הוצאה	תקנה תקציבית
45	עמלות ניהול דיור ציבורי	70.05.04.01
52.8	עמלות ניהול בתי גיל הזהב	70.05.05.02
97.8	סך עמלות ניהול דיור ציבורי	
1	ארנונה/מיסים והיטלים/רישום נכסים/פרצלציה	70.05.04.01
2.4	ביטוח	70.05.04.01
3.4	סך היטלים	
36	תחזוקה כולל אכלוס חוזר	70.05.07.01
2	חוק גוזנסקי+ דודי שמש	70.05.07.04
1.921	הוצאות שמאות היוון ומכר	70.05.09.01
6.504	שיפוץ דירות להגדלת המלאי	70.05.09.03
15.736	אחזקת חזיתות ומבנים	70.05.07.09
62.161	סך פעולות אחזקה בדיור ציבורי	
7.5	שיפוצים והתאמות לפרפלגים- מינהל סיוע בדיור	70.05.06.02
1.5	הרחבות ושיפוץ והכנה לאכלוס של דירות נ"ר	70.05.06.02
1.5	העברת קשישים להוסטלים	70.05.06.04
10.5	סך פעילות מינהל סיוע בדיור	
173.861	סך הכל	

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר נכסים וחברות

משרד
הבינוי
והשיכון




מאחר והמשרד וחברת עמיגור מעוניינים להמשיך ולחסדיר באופן חוזי את היחסים ביניהם בנוגע לניהול הנכסים, בהתאם לעקרונות הסכם עמיגור, ובהמשך למשא ומתן שנוהל עם חברת עמיגור לעניין זה, מבקשים אגף נכסים וחברות לאשר התקשרות של המשרד עם חברת עמיגור בהסכם ניהול חדש כאמור לעיל.

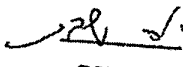
החלטת הוועדה

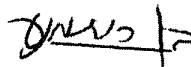
הוועדה מאשרת בכפוף לאישור וועדת הפטור של החשב הכללי במשרד האוצר, התקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת עמיגור.


תוקף ההסכם יהיה ל-7 שנים עם זכות ברירה להארכה ב-3 שנים בתחום ניהול הדיור הציבורי, ולשנה אחת עם זכות ברירה להארכה ב-9 שנים בתחום בתי גיל הזהב, מיום 1.1.2020, בהיקף כספי שנתי של 173,861,000 ש"ח כמפורט בסעיף 4 לעיל.
היקף ההתקשרות הכולל הינו 847.427 מלש"ח (121.061 מלש"ח * 7 שנים לניהול הדיור הציבורי + 52.8 מלש"ח לשנה אחת לניהול בתי גיל הזהב)
ההתקשרות תעשה בפטור ממכרז, לפי תקנה (ג) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993


שחר יששכר, עו"ד
לשכה משפטית


יוסי שבת
חשב המשרד


מנהל אגף בכיר
מימון ותקציבים


רון כהן
סמנכ"ל בכיר
איכלוס


נדב לחמן לזר
מנהל אגף בכיר
נכסים וחברות

העתק: חברי הוועדה
גב' אירית פרידלנדר - ס/מנהל אגף בכיר נכסים וחברות
גב' לימור לוי - אגף בכיר נכסים וחברות
גב' עפרה טולדנו, אגף הכספים