

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 3136

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 06.06.2023	תאריך דיון 11.06.2023
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

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	31.05.2023	8000917551

חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם
אריאל פרץ
גל אמיר

תפקיד

סגן בכיר לחשב הכללי
יועץ משפטי
מנהל מינהל הרכש הממשלתי

תפקיד בוועדה

יו"ר ועדה
יועץ/ת משפטי/ת
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 (1)
הערות:
ספקים

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.07.2023	01.07.2023	31.12.2023	31.12.2023	6,344,433	6,344,433	שקלים ישראלים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה)
הערות:

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2024	01.01.2024	30.06.2024	30.06.2024	6,344,433	6,344,433	שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם חברת שקמונה (להלן - **החברה**) לטובת ניהול מלאי דירות לזכאים לדיור ציבורי בחיפה.
- החברה הינה חברה ממשלתית- עירונית האחראית על ניהול 860 דירות דיור ציבורי בעיר חיפה ובסביבתה.

3. בין המשרד לחברה נחתם הסכם לניהול הדירות במאי 2006 לחמש שנים, אשר הוארך והורחב מעת לעת, עד ליום 31.12.2022 מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.
4. ביום 27.11.2022 אישר החשב הכללי התקשרות המשך עם החברה לתקופה שמיום 01.01.2023 ועד ליום 30.06.2023 בהיקף של 6,344,443 ₪
5. בשנת 2016 החל המשרד בתהליך של רפורמה בשיטות ההפעלה ועקרונות הניהול של החברות המנהלות את הדיור הציבורי, שמטרתה להחליף את ההסכמים המיושנים.
6. 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.
7. 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 וחיידוש ההסכמים, כך שיכללו שינויים משמעותיים בדרך ואופן ניהול הנכסים, גביית שכ"ד, ניהול פרויקטים ועוד.
8. עבודת המטה נעשית בליווי חברת KMPG, אשר מייעצת למשרד ומבצעת ניתוח כלכלי ותפעולי לכלל החברות המאכלסות, לרבות שקמונה, אשר כולל, בין היתר, ניתוח מגדרי הפעילות, ניתוח היעילות התפעולית ובניית הסכם ניהול בהתאם.
9. 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.
10. יצוין 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.
11. 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.
12. 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.
13. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
14. 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
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 תחילה מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.07.2023	01.07.2023	31.12.2023	31.12.2023	6,344,433	6,344,433	שקלים ישראליים חדשים

מאשרים

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

אישור החשב הכללי:

