

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 4733

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 30.09.2024	תאריך דיון 14.10.2024
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

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)	15.09.2024	8001272057

חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם	תפקיד	תפקיד בוועדה
כסלו שקד	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
אורי שאשא	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית/חבר/ת ועדה
	סגן בכיר לחשב הכללי	

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.11.2024	01.11.2024	31.12.2025	31.12.2025	17,172,899	17,172,899	שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד) מבקש הרחבה והארכת התקשרות 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.
- בין המשרד לחברה נחתם הסכם לניהול הדירות במאי 2006 לחמש שנים, אשר הוארך והורחב מעת לעת, עד ליום 31.12.2023 מכוח תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים.
- ביום 26.11.2023 ועדת הפטור אישרה התקשרות מכוח תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים לתקופה שמיום 01.01.2024 ועד ליום 31.12.2024. בהיקף של 12,688,866 ש"ח כולל מע"מ.
- 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 מנהל המשרד משא ומתן במטרה לאשר ולחתום על הסכם מסגרת, בהתאם לתקנה 3D 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 עם עמידר.
7. במהלך השנה האחרונה נחתם הסכם ניהול עם חברת עמידר, שמהווה בסיס למשא ומתן עם שקמונה, חברת KPMG מלווה את המשרד בהליך ההכנה למו"מ ובמו"מ עצמו, וכן נעשו בחינות כלכליות ומקצועיות לבחינת ההסכם הקודם.
8. המשרד מבצע ייעול של מלאי הדיור הציבורי ולכן מעביר מעמידר לשקמונה 465 דירות בחיפה החל מנובמבר 2024, על כן יש לשלם לחברה עמלת ניהול ותחזוקה בסך 225,759 ש"ח (כולל מע"מ) מיום 01.11.2024 ועד ליום 31.12.2024.
9. כמו כן, לאור מספר בקשות לשיפוץ המאושרות על ידי המהנדסים וצוות התחזוקה נדרשת תוספת חד פעמית של 3,500,000 (כולל מע"מ) בגין עבודות תחזוקה ושיפוץ.
10. לאור האמור, המשרד מבקש הרחבה והארכת התקשרות עם שקמונה בתנאים זהים, למתן כל השירותים הכלולים בהסכם הניהול.
11. עם תום ההסדר מול עמידר המשרד החל בתהליך משא ומתן לחתימה על הסכם ניהול חדש עם החברה. עם זאת, לאור משאבי הזמן המוגבלים והתשומות הניהוליות הנדרשות מכח האדם המצומצם המוקצה לנושא, ובהתחשב בכך שצפויים שינויים מהותיים בנוגע לדרך ואופן הניהול במסגרת ההסכם המעודכן, תהליך המשא ומתן צפוי לארוך מספר חודשים.
12. מר איתמר ריבלין, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליץ לאשר את התקשרות המשך.

החלטת החשב הכללי

מאשר את ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים אושר ע"י חברי ועדת הפטור בפרוטוקול מספר

תקופת התקשרות פטור ממכרז
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
01.11.2024	01.11.2024	31.12.2025	31.05.2025	17,172,899	10,550,579	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:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000011894 לעיל, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.