



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 3735

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 22.11.2023	תאריך דיון 26.11.2023
---	---	---------------------------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות ניהול דירות דיור ציבורי בעיר חיפה וסביבתה	מטרת הפניה הארכת התקשרות	תקנת חוק (3)(4)(ב)	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה 21.11.2023	מספר פנייה 8001025474
---	------------------------------------	------------------------------	---	---------------------------------

חברי ועדה נוכחים אלי ביתן תמר יוסף ישי בן אלי	תפקיד סגן בכיר לחשב הכללי יועצת משפטית סגן בכיר לחשב הכללי	תפקיד בוועדה יו"ר ועדה יועץ/ת משפטית/ת חבר/ת ועדה
---	--	---

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה (3)(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים

תקופת התקשרות הערות: ספקים

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2024	01.01.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	12,688,866	12,688,866	שקלים ישראלים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

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.
- בין המשרד לחברה נחתם הסכם לניהול הדירות במאי 2006 לחמש שנים, אשר הוארך והורחב מעת לעת, עד ליום 30.06.2023 מכוח תקנה (3)(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.
- ביום 11.06.2023 אישר החשב הכללי התקשרות המשך עם החברה לתקופה שמיום 01.07.2023 ועד ליום 31.12.2023 בהיקף של 6,344,443 ₪
- 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 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 וחיזוק 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, אשר צפוי להסתיים 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.
12. אם ההתקשרות עם שקמונה לא תוארך, הדירות יועברו בפטור ממכרז לניהול אחת החברות המאכלסות איתן קיימת למשרד התקשרות – עמיגור או עמידר.
13. 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.
14. להלן הפירוט הקיף ההתקשרות:
- 15.

תיאור העבודה	היקף ההתקשרות המבוקשת
ניהול ותחזוקה דיור ציבורי	₪ 10,279,886
פעילויות ייחודיות עבור מנהל הסיוע בדיור	₪ 1,000,000
מענקי פינוי לקשישים העוברים מהדיור הציבורי להוסטלים	₪ 500,000
מתן שירותי סיוע בדיור לזכאים	₪ 684,000
ועדי בתים – פינוי בינוי	₪ 225,000

16. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.

17. מר זיו קושרובסקי, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליץ לאשר את התקשרות ההמשך.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	אלי ביתן	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	תמר יוסף	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000009694 לעיל,

לפי תקנה 3(4)(ב) (3) לתקנות חובת המכרזים.