



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 4210

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
משרד הבינוי והשיכון	20.03.2024	31.03.2024

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
ניהול דירות והשכרתן לזכאי הדיור הציבור	מימוש זכות ברירה (אופציה)	3(4)(ב)(3)	19.03.2024	8001112001

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
עמיהוד שמלצר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
אלון קינסט	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

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

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת הערות: ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לש	520023920		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.04.2024	01.04.2024	30.09.2024	30.09.2024	9,844,582	9,844,582	שקלים ישראליים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) הערות:

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.10.2024	01.10.2024	31.03.2025	31.03.2025	9,844,582	9,844,582	שקלים ישראליים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

דיון ונימוקים

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן – המשרד) מבקש התקשרות המשך עם חברת חלמיש (להלן – החברה) לטובת ניהול דירות

והשכרתן לזכאי הדיור הציבורי בתל אביב.

2. החברה נוסדה בשנת 1961 כחברה ממשלתית-עירונית, המוחזקת בחלקים שווים בין מדינת ישראל לעיריית תל אביב-יפו (להלן – **העירייה**). החברה עוסקת בין היתר בניהול דירות והשכרתן לזכאי הדיור הציבורי, טיפול החברה בדירות כולל אחזקה, שיפוצן ומכירתן. לצד פעילות זו החברה עוסקת גם בפעילויות שונות מטעם העירייה לרבות פינוי דיירים ופולשים, שיקום שכונה ופעולות לשיפור פני העיר.

3. הנכסים שבטיפול החברה הינם דירות משני סוגים, כדלקמן:

3.1. דירות שהחברה רכשה במימון מלא של המדינה, או שהועברו לה על מהמדינה, החל ממועד הקמתה של החברה ועד לשנת 1980 (להלן – **דירות רכוש בהשקעה**). הכספים שקיבלה החברה מהמדינה כמימון לרכישת הדירות נחשבו כהשקעת בעלי מניות, ונרשמו כהלוואת בעלים.

3.2. דירות שהמדינה בנתה או רכשה בעצמה, החל משנת 1980 (המועד בו הפסיקה המדינה להעביר מימון לחלמיש לרכש דירות), ואשר הועברו לניהולה השוטף של החברה (להלן – **רכוש מנהלי**).

4. נכון להיום, החברה מנהלת 1,633 דירות רובן המכריע משמשות לשיכון זכאים לדיור ציבורי.

5. על פי מסמכי יסוד החברה ועל פי החלטת הממשלה שהקימה אותה, החברה מהווה ביצוע למטרות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות עמה נעשית לשם ביצוע מטרות אלה.

6. בשנת 1999 הודיעה החברה למדינה כי היא מפסיקה באופן חד צדדי לקיים את הסדר התשלומים עבור המכר מדירות רכוש בהשקעה, כיוון שלטענתה הדירות בבעלותה (ואף רשומות על שמה) ולכן היא זכאית לקבלת הכספים ממכר על הדירות.

7. בשנת 2004 המדינה תבעה מחלמיש לשלם לה את הכספים שהיא הפסיקה להעביר למדינה, ולאחר מחלוקת רבת שנים בשנת 2010 הוחלט להביא את המחלוקת בין החברה למדינה לגישור. השופט במסגרת התביעה פסק בשנת 2012 כי החברה תשלם למדינה כ- 100 מיליוני ש"ח כפיצוי.

8. ביום 03.11.2013 אישרה ועדת הפטור התקשרות המשך עם החברה מכוח תקנה 3(ב)(4) לתקנות חובת המכרזים עבור הסכם ניהול לתקופה שמיום 01.04.2013 ועד ליום 31.03.2018 עם האופציה להארכת ההסכם בחמש שנים נוספות היקף ההתקשרות הכולל עמד על סך 94,547,524 ש"ח כולל מע"מ.

9. בדין שהתקיים ביום 21.10.2018 בין נציגי המשרד לבין נציגי החברה התברר כי קיימים פערים בין הצדדים והדרישות ההדדיות לא התקבלו, לפיכך הוסכם בין הצדדים כי סעיף 3 ה' להסכם לפיו "אם לא הגיעו הצדדים להסכמה בדבר תנאי ההסכם אשר יחולו לאחר תום השנים יוארך ההסכם ובאותם תנאים לתקופה נוספת בת 5 שנים" יכנס לתוקפו.

10. בתאריך 26.11.2018 מימש המשרד את זכות הבחירה (אופציה) והאריך את ההתקשרות לתקופה שמיום 01.01.2018 ועד ליום 31.03.2023 בהתאם לתקנה 3' לתקנות חובת המכרזים.

11. בהחלטת ועדת הפטור מיום 14.03.2023 אושר התקשרות המשך לתקופה שמיום 01.04.2023 ועד ליום 31.03.2024 בהיקף של 19,769,165 ש"ח מכוח תקנה 3(ב)(4) לתקנות חובת המכרזים.

12. בשל חוסר ההסכמות הנוגעות לדירות רכוש בהשקעה ולעוד סוגיות, המשרד פעל בשנים 2019 ו- 2020 על מנת ליישב את המחלוקות ואף עירב את משרד המשפטים.

13. בשנת 2022 המשרד החל בהליך הפקת לקחים מהסכמי הניהול הקיימים בין המשרד לבין כלל החברות המאכלסות בדיור הציבורי. לאור הלקחים, המשרד מקיים עבודת מטה לעדכון וחידוש ההסכמים, כך שיקללו שינויים משמעותיים בדרך ואופן ניהול הנכסים, גביית שכ"ד, ניהול פרויקטים ועוד.

14. עבודת המטה נעשית בליווי חברת KMPG, אשר מייעצת למשרד ומבצעת ניתוח כלכלי ותפעולי לכלל החברות המאכלסות, אשר כולל, בין היתר, ניתוח מגזרי הפעילות, ניתוח היעילות התפעולית ובניית הסכם ניהול בהתאם.

15. לאור משאבי הזמן הנדרשים והתשומות הניהוליות המשמעותיות הנדרשות מכוח האדם המצומצם המוקצה לעניין ובמטרה שהסכמי הניהול יהיו אחידים עד כמה שניתן, לא ניתן היה לנהל משא ומתן עם החברה במקביל לניהול משא ומתן עם חברת עמידר אשר נמצא בשלב הסופי של חתימה על הסכם.

16. בימים אלו החל הצוות בעבודת הכנה לקראת משא ומתן על הסכמי הפעלה של חברות חלמיש ושקמונה. העבודה על שני הסכמים אלו צפויה להימשך במהלך שנת 2024 ואף ברבעון הראשון של שנת 2025.

17. כאמור, במהלך שנת 2024 יקדם האגף הסכם סופי להפעלת החברה ועל כן, מבקש כעת הארכת התקשרות.

18. המשרד ציין כי הפרטת ניהול הדיור הציבורי אינה עומדת כיום על הפרק, לכן, בכל מקרה, לא יתפרסם מכרז לניהול דירות הדיור הציבורי בתל-אביב יפו. אם ההתקשרות עם החברה לא תוארך, הדירות יועברו בפטור ממכרז לניהול אחת החברות המאכלסות איתן קיימת למשרד התקשרות – עמיגור או עמידר.

19. העברת ניהול דירות מחברת חלמיש לחברה מאכלסת אחרת, תפגע ברצף הטיפול בדיירים ובדירות, ותהיה כרוכה בעלויות לא מעטות מצד המדינה, ואינה נכונה מבחינה מקצועית בעת זו.

20. כמו כן, ישנו קושי מהותי בסוגיית הבעלות של רכוש בהשקעה, והסוגיה טרם נפתרה.

21. ההתקשרות הינה בתנאים זהים לתנאי הסכם הניהול בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות.

22. גב' לאה עלמו, רפרנטי שיכון ומקרקעין ממליצה 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	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אלון קינסט	מנהל מינהל הרכש	חבר/ת וועדה	
אישור	עמיהוד שמלצר	הממשלתי	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000010659 לעיל,

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