



## החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2812

### פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 15.02.2023	תאריך דיון 14.03.2023
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

### פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות ניהול דירות והשכרתן לזכאי הדיור הציבורי	מטרת הפניה הארכת והרחבת התקשרות	תקנת חוק (4)(ב)(3)	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה 13.02.2023	מספר פנייה 8000866675
--	------------------------------------	-----------------------	---	--------------------------

### חברי ועדה נוכחים

עמוס שקדי  
עמיהוד שמלצר  
ישי בן אלי

### תפקיד

סגן בכיר לחשב הכללי  
יועץ משפטי  
סגן בכיר לחשב הכללי

### תפקיד בוועדה

יו"ר ועדה  
יועץ/ת משפטי/ת  
חבר/ת ועדה

### החלטת הוועדה

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

### תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת הערות: ספקים

שם ספק  
חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לש

סוג ספק	סטטוס ספק	ח.פ. 520023920
---------	-----------	-------------------

### פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.04.2023	01.04.2023	31.03.2024	31.03.2024	19,769,165	19,769,165	שקלים ישראלים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

### דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם חברת חלמיש (להלן - **החברה**) לטובת ניהול דירות והשכרתן לזכאי הדיור הציבורי בתל אביב.
- 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, שיפוצ ומכירתן. לצד פעילות זו החברה עוסקת גם בפעילויות שונות מטעם העירייה לרבות 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 למטלות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות עמה נעשית לשם ביצוע מטלות 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 המחלוקות בין החברה למדינה לגישור. השופט במסגרת התביעה פסק בשנת 2012 כי החברה תשלם למדינה כ-100 מיליוני ₪ כפיצוי.
8. ביום 03.11.2013 אישרה ועדת הפטור התקשרות המשך עם החברה מכוח תקנה 3(4)(ב) 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 ₪ 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 הברירה (אופציה) והאריך את ההתקשרות לתקופה שמיום 01.01.2018 ועד ליום 31.03.2023 בהתאם לתקנה ג' לתקנות חובת המכרזים.
11. חוסר ההסכמות נוגעות לדירות רכוש בהשקעה ולעוד סוגיות, המשרד פעל בשנים 2019 ו-2020 על מנת ליישב את המחלוקות ואף עירב את משרד המשפטים.
12. בשנת 2022 המשרד החל בהליך הפקת לקחים מהסכמי הניהול הקיימים בין המשרד לבין החברות המאכלסות בדיור הציבורי. לאור הלקחים, המשרד מקיים עבודת מטה לעדכון וחידוש ההסכמים, כך שיקלו שינויים משמעותיים בדרך ואופן ניהול הנכסים, גביית שכ"ד, ניהול פרויקטים ועוד.
13. 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.
14. בנוסף, 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.
15. 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.
16. כמו כן, ישנו קושי מהותי בסוגיית הבעלות של רכוש בהשקעה, והסוגיה טרם נפתרה.
17. ההתקשרות הינה בתנאים זהים לתנאי הסכם הניהול בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות.
18. גב' לאה עלמו, רפרנטי שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את התקשרות המשך.

## מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	עמיהוד שמלצר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור	ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000007701 לעיל,  
לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.