

□
החשב הכללי - ועדת הפטור
מספר פרוטוקול 5308

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
משרד הבינוי והשיכון	06.04.2025	12.05.2025
פרטי ההתקשרות המבוקשת		
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק
ניהול דירות והשכרתם לזכאי הדיור הציבורי	הארכת התקשרות	3(4)(ב)(3)
מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה	
31.03.2025	8001461853	

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
אביתר שמואל פרץ	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
אלון קינסט	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	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						
הערות: ספקים						
שם ספק חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לש						
ח.פ. 520023920						
סטטוס ספק סוג ספק						
פרטי תקופה						
תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.04.2025	12.05.2025	30.06.2025	30.06.2025	5,066,993	5,066,993	שקלים ישראלים 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
01.07.2025	01.07.2025	31.03.2026	31.03.2026	15,200,979	15,200,979	שקלים ישראלים חדשים

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 לרכוש דירות), ואשר הועברו לניהולה השוטף של החברה (להלן – **רכוש מנהלי**).
- 3.3. נכון להיום, החברה מנהלת 1,633 דירות רובן המכריע משמשות לשיכון זכאים לדיור ציבורי.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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.
- 3.6. 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.
- 3.7. 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.
- 3.8. בדיון 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.
- 3.9. 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 3' לתקנות חובת המכרזים.
- 3.10. 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 ₪ מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.
- 3.11. בהחלטת ועדת הפטור מיום 31.03.2024 אושר התקשרות המשך מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים לתקופה שמיום 01.04.2024 ועד ליום 30.09.2024 בהיקף של 9,844,582 ₪ כולל מע"מ בתוספת אופציה לתקופה שמיום 01.10.2024 ועד ליום 31.03.2025 בהיקף של 9,844,582 ₪ כולל מע"מ.
- 3.12. 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.
- 3.13. 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 שישללו שינויים משמעותיים בדרך ואופן ניהול הנכסים, גביית שכ"ד, ניהול פרויקטים ועוד, במטרה לאשר ולחתום על הסכם מסגרת, בהתאם לתקנה 3' לתקנות חובת המכרזים ולהכריז על החברה כזרוע ביצוע.
- 3.14. 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.
- 3.15. באפריל 2024 המשרד וחברת עמידר חתמו על הסכם ניהול חדש המהווה בסיס למו"מ למול שאר החברות המאכלסות, וחברת חלמיש הייתה אמורה להיות החברה הבאה שאמורה לחתום על הסכם חדש, אך לאור המורכבויות המשפטיות והקנייניות בנושא רכוש בהשקעה, העבודה על ההסכם החדש מולה נעצרה.
- 3.16. 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 – עמידר או עמידר.
- 3.17. 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.
- 3.18. ההתקשרות הינה בתנאים זהים לתנאי הסכם הניהול בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות.
- 3.19. מר איתמר ריבלין, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את התקשרות ההמשך.

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

ההתקשרות מאושרת עד ליום 30.9.25, בתוספת אופציה עד ליום 31.1.26. טרם מועד מימוש האופציה וכתנאי למימושה על המשרד להציג לחשב הכללי תכנית לטיפול והעברת הנכסים בחברה בהתבסס על מסקנות עבודת המטה המתבצעת בליווי של KPMG

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת (1)
הערות:
ספקים

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.04.2025	12.05.2025	30.06.2025	30.09.2025	5,066,993	10,133,982	שקלים ישראליים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (1)
הערות:

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.07.2025	01.10.2025	31.03.2026	31.01.2026	15,200,979	6,755,988	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 3000013300 לעיל,
לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.