

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 6430

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
משרד הבינוי והשיכון	15.07.2026	02.08.2026

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
ניהול דירות והשכרתם לזכאי הדיור הציבורי	הארכת התקשרות	3(4)(ב)(3)	12.07.2026	8001877585

חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם	תפקיד	תפקיד בוועדה
אורי כץ	סגן בכיר לחשבת הכללית	יו"ר ועדה
אורי שאשא	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
	סגן בכיר לחשבת הכללית	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

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

ההחלטה מותנית באישור של: החשבת הכללית

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	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
01.08.2026	01.08.2026	31.10.2026	31.10.2026	4,222,492	שקלים ישראלים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) הערות

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
01.11.2026	01.11.2026	31.12.2027	31.12.2027	19,000,000	שקלים ישראלים חדשים

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 פינוי דיירים ופולשים, שיקום שכונה ופעולות לשיפור פני העיר.
- הנכסים שבטיפול החברה הינם דירות משני סוגים, כדלקמן:
 - 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 כהלוואות 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 לדיוור 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 ש"ח 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 ש"ח כולל מע"מ.
9. 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.
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 3ג' לתקנות חובת המכרזים.
11. המשרד פעל לאורך השנים על מנת ליישב את המחלוקות האמורות לעיל לעניין דירות רכוש בהשקעה וסוגיות נוספות ואף עירב את משרד המשפטים, עם זאת המחלוקות טרם נפתרו.
12. יצוין כי החל משנת 2022 החל המשרד בהליך הפקת לקחים מהסכמי הניהול הקיימים בינו לבין כלל החברות המאכלסות את הדיוור הציבורי. בעקבות הלקחים שעלו, קיים המשרד עבודת מטה לעדכון ולחיזוק ההסכמים, כך שיקללו שינויים מהותיים בדרך ובאופן ניהול הנכסים, וזאת, בין היתר, לצורך הכרזת החברות כזרועות ביצוע בהתאם לתקנה 3ד לתקנות חובת המכרזים. חברת עמידר הייתה החברה הראשונה שחתמה על הסכם הניהול החדש באפריל 2024. חברת חלמיש הייתה צפויה להיות החברה הבאה שתחתום על ההסכם כאמור, אולם לנוכח המורכבות המשמעותית ואי-ההסכמות בין הצדדים בסוגיית הבעלות בדירות רכוש בהשקעה, הופסקה בשלב זה עבודת המטה לגיבוש ההסכם החדש עמה.
13. לאור האמור, ועדת הפטור במספר החלטות משנת 2023 אישרה התקשרות המשך מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.
14. בהחלטת החשב הכללי ממאי 2025 אושרה התקשרות המשך מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 12.05.2025 ועד ליום 30.09.2025 בהיקף של 10,133,982 ש"ח כולל מע"מ בתוספת אופציה לתקופה שמיום 01.10.2025 ועד ליום 31.01.2026 בהיקף של 6,755,988 ש"ח תוך הערה כי 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.
15. בהמשך להצגת ממצאי הדו"ח שהוכן ע"י KPMG, ביום 04.01.2026 התקיים דיון אצל החשב הכללי יחד עם משנה לפרקליט המדינה ומנהלת היחידה לאכיפה אזרחית ונציגי המשרד, בדיון סוכם כי יש לפעול על מנת להגיש תביעה כנגד החברה, הוסכם כי התביעה תוגש על ידי משרד חיצוני המתמחה בתביעות מסחריות ותלווה על ידי פרקליטה מהיחידה לאכיפה אזרחית.
16. עד להסדרת התביעה, ועדת הפטור בהחלטתה מיום 01.03.2026 אישרה התקשרות המשך מכוח תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים עבור התקופה שמיום 01.03.2026 ועד ליום 30.04.2026 בתוספת אופציה לתקופה שמיום 01.05.2026 ועד ליום 31.07.2026 בהיקף של 4,222,493 ש"ח. המשרד מימש את האופציה האמורה.
17. המשרד מעדכן כי ביום 13.05.2026 התקיים דיון אצל החשבת הכללית יחד עם נציגי המשרד, בדיון הציגו נציגי המשרד את עיקרי המחלוקת, ממצאי הדו"ח שהוכן ע"י KPMG וכן סטטוס העבודה ביחד עם הפרקליטות על כתב תביעה. בדיון סוכם כי יש להמשיך לפעול להגשת תביעה כנגד החברה.
18. יובהר כי בהליך הגישור שהתנהל בשנת 2010 נקבע כי עד להכרעת המחלוקת לעניין דירות רכוש בהשקעה, אין לבצע שינויים בסטטוס הרישומי של דירות אלו, וכן אין לבצע שינויים בכמות הדירות שמנהלת החברה, דרישה זו מחייבת הן את המשרד והן את החברה. על כן, הארכת ההתקשרות נדרשת על מנת לעמוד בדרישה זו עד להכרעת הסוגיה.
19. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
20. ההתקשרות הינה בתנאים זהים לתנאי הסכם הניהול בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות.
21. מר איתמר ריבלין, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את התקשרות ההמשך.

מאשרים				
פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	מיכל אסתר עבאדי-בויאנג'יו	החשבת הכללית באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשבת הכללית	יו"ר ועדה	
אישור	אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	אורי כץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור החשבת הכללית:				
אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000016136 לעיל,				
לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים.				