

מדינת ישראל
משרד האוצר

נכ. 2013-30373

החלטת ועדת מכרזים מיוחדת בנושא פינוי האתרים הזמניים מס' 29/2

מכר בפטור ממכרז וקביעת עקרונות בהתקשרויות מכר של עד 60 מבנים יבילים למגורים
7 מבני ציבור ו- 1 מקווה המוצבים באתר הזמני [REDACTED] למועצה
האזורית [REDACTED] (להלן - המועצה)

רקע

הוועדה נדרשת לאשר מכירה בפטור ממכרז, של עד 60 מבני מגורים זמניים מסוג קראווילה, בגדלים של 60, 90 ו-110 מ"ר המוצבים באתר הזמני [REDACTED] (להלן - האתר הזמני) וכן 7 מבני ציבור הכוללים: 2 בתי כנסת, 2 מועדונים, 1 מעון יום, 2 גני ילדים (כל מבנה מעל ל-100 מ"ר). המבנים משמשים את אוכלוסיית המפונים ממבני מגורים ומבני ציבור עד למעברם לבית הקבע. העסקה תכנס לתוקף, עם מעבר הדרגתי של המפונים לבתי הקבע והפסקת השימוש במבני הציבור וזאת בהתאם להסכם מסגרת שיערך עם המועצה. מבנים אלה, ישמשו את המועצה כמבני מגורים [REDACTED] וכמבני ציבור זמניים או קבועים, בהתאם למדיניות הממשלה לעידוד ההתיישבות בפריפריה.

באתר הזמני הוקם מבנה המשמש כמקווה. בדיקות בשטח העלו כי לא ניתן לפרק ולפנות את המבנה מהאתר בשלמותו. בקשת המועצה כאמור לעיל, מתייחסת לרכש של מרבית המבנים היבילים הקיימים באתר, למעט מבנה המקווה. יחד עם זאת אין למועצה התנגדות כי המדינה לא תפנה את המקווה מהאתר הזמני. יודגש כי פירוק ופינוי המקווה משמעותו גרימת הוצאות גבוהות למדינה, שכן בוצעו, בין היתר, עבודות חפירה בעת הקמתו.

ביום 9.5.2013, קיימה מינהלת פינוי האתרים הזמניים פגישה עם ראש המועצה [REDACTED] ונציגיו. במהלך הפגישה העלה ראש המועצה, כי במסגרת יישום תוכנית ההתנתקות הוקם האתר הזמני [REDACTED] בפטור מהיתר בנייה והוצבו בו 97 מבנים יבילים מסוגים ובגדלים שונים לטובת אכלוס מפוני גוש קטיף וצפון השומרון זאת עד למעברם לבית הקבע. בניגוד לשאר המועצות האזוריות שבתחומן הוקמו האתרים הזמניים וגם אתרי הקבע, במועצה האזורית [REDACTED] הוקם רק אתר זמני והמפונים שגרים באתר זה צפויים לעבור להתגורר בתחומי המועצות נחל שורק, חוף אשקלון וחבל לכיש. כתוצאה מכך תקציב המועצה מופחת בצורה משמעותית מיתר המועצות. עוד צויין בפגישה כי, רשות מקרקעי ישראל הקפיאה את מתן התרי הבניה [REDACTED] לבניה חדשה וכי יש צורך בהסדרת הנושא במסגרת הסכם הרכישה. ראש המועצה ביקש כי לאור האמור לעיל ובדגש על הסיוע הרב שהעניקה המועצה למפונים, תינתן למועצה הנחה נוספת מעבר להנחה הכמותית כפי שקבע השמאי הממשלתי הן למבני המגורים והן למבני הציבור. באשר למבני הציבור, הדגיש ראש המועצה כי המבנים הוצבו

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

מלכתחילה על שטחי ציבור וכי ניתנו לו הבטחות שלטוניות כי מבנים אלו ישמשו את המועצה גם לאחר מעבר המפונים לבתי הקבע.

בדיקה שערכה מינהלת פינוי האתרים הזמניים מול קבלן הפינוי העלתה כי קיים חשש לפירוק ופינוי מבני הציבור בשלמותם, זאת כתוצאה מדרך הצבתם באתר הזמני.

טבלת המבנים הקיימים ~~המבנים~~ מצ"ב להחלטה זו כנספח א'.
אומדן השמאי הממשלתי, לרבות התייחסותו להנחה הכמותית מצ"ב החלטה זו כנספח ב'.

החלטת הוועדה

בנסיבות העניין ולאחר שהוועדה בחנה את הבקשה, הוחלט לאשר את עסקת המכירה למועצה בפטור ממכרז ובשיעורי הנחה של 40% ממחירי השמאי הממשלתי בגין מבני המגורים ו-350 ש"ח למ"ר עבור כל מבנה ציבור, וזאת מהנימוקים שלהלן:

- א. התגייסות המועצה לסייע לקהילת המפונים מאז יישום תוכנית ההתנתקות ועד היום.
- ב. בקשת המועצה לרכישה מתייחסת למבני מגורים ומבני הציבור המוצבים כבר בתחום המועצה ועל כן קיימת תועלת כלכלית למדינה ממכירה של מבנים יבילים מתוך מלאי שכבר קיים ברשות המדינה.
- ג. העלויות הגבוהות הכרוכות בפירוק ופינוי מבני הציבור בשלמותם מהאתר הזמני.
- ד. הליך החזרת המצב לקדמותו בדגש על מבני הציבור, כרוך בעלויות גבוהות במיוחד.
- ה. חסכון למדינה כתוצאה מהתייתרות הצורך בפינוי המבנים מהאתר הזמני והעברתם לאתר האחסנה בגילת (להלן – אתר האחסנה), פירוקם, שינועם והחזרת המצב לקדמותו, הליך שכרוך בהוצאות גבוהות מאוד ומניעת שחיקה מואצת של המבנים באתר האחסנה.
- ו. מאחר והשוק מוצף במבנים יבילים רבים הן מבנים משומשים והן מבנים חדשים, ולאור מצבם (בשימוש מעל ל-8 שנים) אין למבנים הללו ביקוש רב וראיה לכך שני מכרזים פומביים שכשלו.
- ז. חסכון בעלויות דמי שמירה על המבנים היבילים, עקב עומס באתר האחסנה.
- ח. מכירת מבנים אלו תיתן מענה להחלטת הממשלה לחיזוק ההתיישבות בפריפריה.
- ט. תועלת לטובת הציבור בהעמדת מבנים יבילים לצורך מגורים ו/או מבני ציבור ברשות המקומית לרווחת תושביה. הוועדה רואה חשיבות רבה בביצוע מכר, כאמור, שגם עשוי להניב תועלת חברתית – ציבורית.

באשר למבנה המקווה, במכלול השיקולים מחליטה הוועדה שלאור העלויות הגבוהות בפירוק ופינוי המבנה כמו גם החזרת המצב לקדמותו, שכן לצורך הקמת המקווה בוצעו עבודות חפירה לעומק הקרקע ומערכת מים, ולאור הסכמת המועצה, המבנה יישאר באתר הזמני ועם החתימה על הסכם המכר, המדינה לא תישא עוד באחריות על המבנה.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

ביצוע התקשרויות כאמור, תיעשה עפ"י העקרונות הבאים:

- א. ההתקשרות תתבצע מול המועצה (להלן – **הגורם הרוכש**) אשר באחריותו ניהול העניינים המקומיים של אותו אתר זמני נשוא ההתקשרות.
- ב. הגורם הרוכש מתחייב בזאת שהמבנים היבילים שירכשו על ידו ישמשו למבני מגורים ומבני ציבור ויוצבו בהתאם למדיניות הממשלה.
- ג. המדינה לא תישא באחריות לטיב המבנים היבילים ו/או למצבם הפיסי והגורם הרוכש מתחייב לקבל את המבנים במצבם AS IS ביום החתימה על החוזה, לרבות מבנים ו/או תוספות בניה בלתי חוקיים. הגורם הרוכש מתחייב להכשיר את תוספת הבניה או לפרק אותה בהתאם לנדרש.
- ד. כחלק מההתקשרות, ייערך הסכם מכר עם הגורם הרוכש אשר יכלול מערכת התניות אותן יצטרך לקיים הגורם הרוכש, ובכלל זה, אחריותו בנושאי תכנון ובניה והוצאת היתר בניה כדין. לאור הקפאת מתן התרי בניה בקיבוצים תתאפשר למועצה להסדיר הנושא מול רשות מקרקעי ישראל תוך שנה מיום חתימת ההסכם. במקביל יפעל משרד האוצר לקידום הנושא. יודגש כי במידה ונושא זה לא יוסדר בזמן הנקוב מסיבות שאינן תלויות במועצה ולאחר שמשרד האוצר ישתכנע כי נעשו כל הפעולות הנדרשות מצד המועצה, תוכל המועצה לפנות ולבקש מתן ארכה.
- ה. זאת ועוד יידרש הגורם הרוכש להסדיר חיבור לממ"ד (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), אישור כיבוי אש, ויתן התחייבותו כי המדינה פטורה מכל אחריות ו/או מחויבות כלפיו ו/או כלפי צדדי ג', בגין רכישת המבנים היבילים ו/או בגין נזקים או פגמים עתידיים במבנים היבילים, ככל שיהיו, ואין בהתקשרות זו כדי לחייב את המדינה בהתחייבות ו/או חבות כלשהי.
- ו. התמורה בגין המכירה תתבצע בהתאם למחירים שנקבעו על ידי השמאי הממשלתי, ובהנחה בשיעור של 40% מהמחיר שנקבע ע"י השמאי הממשלתי בגין מבני המגורים ובסכום של 350 ש"ח למ"ר בגין כל מבנה ציבור.
- ז. האחריות על המבנה היביל, לרבות שמירה מפני פולשים ומקרי ביזה תעבור לגורם הרוכש מיום פינוי הקראווילה ע"י מתיושבת. רק לאחר העברת מלוא התמורה למדינה יקבל הגורם הרוכש את החזקה הרשמית בנכס ויורשה לעשות בו שימוש.
- ח. המבנה היביל יימסר לגורם הרוכש כשהוא מחובר לחשמל והגורם הרוכש עצמו יהא אחראי להעברת החשבונות על שמו.
- ט. הגורם הרוכש יישא בכל העלויות הכרוכות ברכישת המבנים וככל שיידרש בעתיד ובמידת הצורך בשינועם, הצבתם ורישויים מחדש, ובכלל זה יישא הגורם הרוכש בעלויות פירוק המבנים היבילים מהתשתיות הקיימות, עלויות הובלת המבנים היבילים, עלויות חיבור התשתיות, עלויות הצבת המבנים היבילים, עלויות שיפוץ, עלויות תכנון וכל עלות אחרת הקשורה בהשמת המבנים היבילים.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

סיווג ההחלטה: וועדת המכרזים מסווגת את ההתקשרות עם המועצה האזורית לביצוע עסקה זו, לפי תקנה 3(16) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992.

משך ההתקשרות לביצוע העסקה: לתקופה שלא תעלה על שנה וחצי מיום מתן ההחלטה או עד למועד פינוי האתר הזמני, המוקדם מבניהם.

היקף ההתקשרות: עומד על כ – 3.8 מיליון ₪.

לפי תקנה 10א(ח) לאור העובדה שעסקת המכירה אינה עולה על 4 מלש"ח, החלטה זו הינה בסמכותה של ועדת המכרזים המשמשת גם כועדת פטור בעניין זה.

חתימות: חברי הוועדה (ביום 1.8.2013)

משרד האוצר – מחשב הכללי ג. שוחט סגן בכיר לחשב הכללי		א. ארזי	עו"ד אלי רוזנפלד	עו"ד עדי תירוש	אלי בראל	דניאלה פרתם	מוטי אלימלך	גלית בן ציון
---	--	---------	------------------	----------------	----------	-------------	-------------	--------------

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il