

החלטות ועדת מכרזים למכירת נכסי הדיור הממשלתי
בשבועה כועדת פטור משרדית, מיום 10.12.13
החלטה מס' 4/13 -

מר ניר ברלוביץ	- מ"מ יו"ר
מר עמית אלון	- מ"מ יו"ר
מר אלי בראל	- חבר
עו"ד מאיר צייגר	- חבר, יועמ"ש
מר אורי לאני	- חבר
גבי מלי רוזן	- חברה, נציגת השמאי הממשלתי הראשי
גבי עינת בלייכר	- מרכזת הועדה
מר נועם רבין	- משקיף

* ההחלטה התקבלה בישיבה טלפונית

כתובת הנכס: שמגר 5, פינת ירמיהו, ירושלים
פרטי הנכס: גוש 30077 חלקה 92 תת"ח 6
תיאור הנכס: דירת מגורים (המשמשת למשרד) בת שני מפלסים בקומות קרקע + ראשונה בשטח רשום של 69.60 מ"ר (כ-50 מ"ר ברוטו כל קומה עפ"י מדידה ידנית חיצונית).
מהות הזכויות המוצעות: התקשרות מותנית למכירת זכויות בעלות, בכפוף להשלמת הרישום ע"ש המדינה ובכפוף להגבלה בדבר העברה ל"זר", וזאת כנגד בניית תחנת כיבוי-אש חדשה ע"י היזם - הקונה

הערכת השמאי, דוד אנוברג מיום 18.10.13: - 2,570,000 ₪ + מע"מ.

מר ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר:

המדובר בהתקשרות שנבחנה בחודשים האחרונים בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה, (להלן "החטיבה") לבקשת הרשות הארצית לכבאות והצלה (להלן "הרשות"), שחוקמה על-פי חוק הרשות הארצית והצלה, התשע"ב-2012, חוק חדש שהתקבל בכנסת בחודש יולי 2012 בעקבות השריפה בכרמל (להלן "החוק"). החוק קבע, בין היתר, כי נכסי הרשויות המקומיות ששימשו את איגודי הערים שעסקו בכבאות והצלה באחריות הרשויות המקומיות לפני תחילת תוקפו של החוק, יעברו לקניין המדינה. מר גבי שוחט, מנהל החטיבה וסגן בכיר לחשבת הכללית מונה על-פי החוק ובהתאם להסמכת שר האוצר לתפקיד "הממונה על הנכסים", כהגדרתו בחוק, ובחודש מרץ 2013 חתם הלה על רשימת נכסים שהיו בבעלות רשויות מקומיות ועוברים לקניין המדינה. ברשימה זו נכללת תחנת כיבוי-אש רימון ברח' שמגר 5, פינת ירמיהו, שכונת רוממה, ירושלים.

תחנה זו, הכוללת אף את הנכס הנדון - דירת-מגורים המצויה בבניין הגובל בתחנה ואשר שימשה את הכבאים המוצבים בתחנה, נבנתה לפני שנים רבות, מצבה הפיסי ירוד ואינו הולם, בלשון המעטה, את הצרכים בתקופה הנוכחית. הרשות קיבלה הצעה מיזם, חברת א.ג.א. למדי נדל"ן בע"מ (להלן "היזם"), שהתקשר בעסקה לבניית דירות חדשות/תוספת דירות בבניין הגובל בו נמצא הנכס שבנדון כאמור, לבניית תחנה חדשה ומודרנית בתמורה לרכישת הזכויות בנכס. בהתאם להערכת השמאי, שווי הדירה (כולל פוטנציאל מכח תמ"א 38) עומד על 2,100,000 ₪, בעוד ששווי התחנה החדשה - עלויות הבניה שלה ע"י היזם, הינו 2,570,000 ₪ + מע"מ. מן הראוי לציין כי ההבנות העקרוניות אליהן הגיעו מינהל הדיור, הרשות והיזם, כללו בניה בסטנדרט שלא יפחת מתחנת כיבוי-אש רידינג בתל-אביב, תחנה שנבנתה בשנים האחרונות בסטנדרט גבוה וחדש.

החלטת ועדת מכרזים למכירת נכסי הדיור הממשלתי
בשבתה כועדת פטור משרדית, מיום 10.12.13
החלטה מס' 4/13

2

למיטב חבנתי המקצועית, בנסיבות המפורטות לעיל, המדובר ביחיד המסוגל לבצע את ההתקשרות שעל הפרק, כמשמעות מונח זה בתקנה 29(3) לתקנות חובת המכרזים. ממליץ איפוא, לפרסם מודעה על הכוונה להתקשר בפטור ממכרז עם היזם ומתן הזדמנות להשיג על כך. בהתאם לחוק, אף נערכה פניה לעיריית ירושלים אשר לה זכות סירוב ראשונה ביחס לנכס, במידה שהמדינה מבקשת למכור את הזכויות בו בתוך חמש שנים מיום כינון הרשות. העירייה אישרה כי היא מוותרת על זכות הסירוב הראשונה שעמדה לה. תחתקשרות שעל הפרק תהא מותנית בהשלמת רישום העברת הזכויות בנכס ע"ש המדינה, נושא המטופל בעת האחרונה.

עו"ד מאיר צייגר, יועמ"ש:

נבדק אישור לפטור ממכרז בנוגע התקשרות זו שעל הפרק, בהתאם להוראת תקנה 29(3) לתקנות - "התקשרות עם מי שלפי זכויות מכוח דין או בהתאם למצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות (בתקנות אלה - ספק יחיד), לאחר בחינת קיומם של ספקים לפי תקנה 3א(א)". לאור חוזה"ד בעל הסמכות המקצועית במשרד, מר ניר ברלוביץ לפיה המתקשר הוא בבחינת "ספק יחיד", כהגדרת מונח זה בתקנות, ההחלטה לפטור את ההתקשרות הנדונה ממכרז, בהתאם להוראת תקנה 29(3), סבירה, לאור הנסיבות המיוחדות המפורטות לעיל בחוזה"ד ברלוביץ, כאשר ההתקשרות תיערך לאחר מילוי התנאים הקבועים בתקנה 3א(א) לתקנות שעיקרם פרסום באתר האינטרנט על הכוונה להתקשר עם היזם בפטור ממכרז, ומתן הזדמנות להשיג על הכוונה האמורה במשך ימי עבודה לפחות ממועד הפרסום.

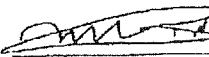
החלטה:

הועדה, בשבתה כועדת פטור משרדית, מחליטה לפרסם מודעה על הכוונה להתקשר עם היזם בפטור ממכרז, בהתאם להוראת תקנה 29(3) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 - "התקשרות עם מי שלפי זכויות מכוח דין או בהתאם למצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות (בתקנות אלה - ספק יחיד), לאחר בחינת קיומם של ספקים לפי תקנה 3א(א)". ומתן הזדמנות להשיג על כוונת המדינה בתוך עשרה ימי עבודה ממועד הפרסום. לאחר מכן, תשוב הועדה ותדון בנושא.


עמית אלון, חבר,
מ"מ יו"ר הועדה


מלי אלון,
חברה

אורי לאני,
חבר


עו"ד מאיר צייגר,
חבר, יועמ"ש

אלי בראל,
חבר


ניר ברלוביץ,
מ"מ יו"ר הועדה