

מדינת ישראל  
משרד האוצר

נכ. 2013-46433

החלטת ועדת מכרזים מיוחדת בנושא פינוי האתרים הזמניים מס' 31/2

מכר בפטור ממכרז של מבנה יביל מסוג קראווילה 110 מ"ר המוצב על מגרש בבעלות

א. רקע

הוועדה נדרשת לאשר מכר בפטור ממכרז של מבנה יביל מסוג קראווילה, בגודל של 110 מ"ר שמספרו 11056 (להלן – "החטי"ל"), של מבנה יביל מסוג קראווילה, במסגרת יישום תוכנית ההתנתקות של מבנה יביל ואשר שימש למגורים את משפחת שפינתה לאחרונה את המבנה ומסרה את החזקה בו לידי מינהלת פינוי האתרים הזמניים.

פנתה למינהלת פינוי האתרים הזמניים (להלן: "המינהלת") וביקשה לרכוש את המבנה וזאת כדי לאפשר לקלוט משפחות נוספות. יצויין כי המבנה מוצב על שטח בבעלות

מסרה כי השימוש במבנה במקומו הנוכחי יהיה זמני, כפי שצוין זאת מהנדס הוועדה והמועצה האזורית בני שמעון, במכתבו מיום 17.3.2013, לפיו שכונת כפר דרום, בה ממוקמים המבנים היבילים, הוקמה בשימוש חורג על שטח שייעודו תעשייה קלה ומלאכה לפי תביע 1/439/03/7. עוד צוין מהנדס הוועדה והמועצה האזורית בני שמעון, כי לאחר פינוי המבנה היביל מהשטח, במסגרת ניקוי השטח והחזרת המצב לקדמותו, יש צורך בפינוי יסודות המבנה והמערכות השונות, לרבות הוצאת הכלונסאות, דבר שמייקר מאוד את פינוי המבנה והחזרת המצב לקדמותו בשטח האתר הזמני ויגרום לחטי"ל להוצאות נוספות מעבר לעלויות הפירוק, השינוע והרכבה במקום אחר.

העונק מכתבו של המהנדס מצורף להחלטה זו, ומסומן כנספח "א" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

במקרה של רכש מבנים ישירות מהאתר הזמני ע"י החטי"ל, קבעה שמאית מטעם מינהלת פינוי האתרים הזמניים הנחה בשיעור של 40% ממחיר השומה המקורית למבנים יבילים.

העתק מאומדן השמאית מצורף להחלטה זו ומסומן כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

לאור האמור לעיל וההוצאות הנוספות אשר פורטו במכתב המהנדס, אשר הינן הכרחיות לצורך ניקוי והשבת השטח לקדמותו, מבקשת מבנה יביל לרכוש את המבנה היביל המתואר לעיל בהנחה בשיעור של 45% מהמחיר הכולל. לצורך כך, התחייבה מבנה יביל כי לאחר פינוי המבנה היביל תהיה אחראית להחזרת המצב בשטח לקדמותו.

עסקת המכירה, תתבסס, בין היתר, על העקרונות הבאים:

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

חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

- א. המדינה לא תישא באחריות לטיב המבנה היביל ו/או למצבו הפיסי, והגורם הרוכש יתחייב לרכוש את המבנה היביל במצבו כפי שהוא (AS IS).
- ב. הגורם הרוכש יתחייב כי המבנה היביל ישמש כמבנה מגורים בלבד, זמני או קבוע ומתחייב שלא לעשות במבנה כל שימוש חריג ו/או אחר אלא בכפוף למדיניות הממשלה בנושא והחלטות שיתקבלו על ידי מעת לעת בעניין ובכפוף לכל דין.
- ג. הגורם הרוכש יתחייב לפעול, עם השלמת עסקת הרכישה, להוצאת וקבלת כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים על-פי חוק, ובכלל זה יפעל לקבלת היתר בניה כדין, וישא בתשלומי אגרות והיטלים ככל שיידרשו, לרבות עלויות רכישה ממיד והתקנתו בסמוך למבנה היביל, בהתאם להנחיות הגיא/פקע"ר והנחיות כיבוי אש.
- ד. החל ממועד העברת החזקה במבנה, הגורם הרוכש מתחייב כי הוא הגורם האחראי הבלעדית לתקינות המבנה היביל, לרבות כל נזק ו/או אובדן שייגרם למבנה על ידי הגורם הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או לצד שלישי.
- ה. עוד יצהיר הגורם הרוכש כי ידוע לו כי המבנה היביל מוצב כיום בשונה מייעוד הקרקע הקיים בתביע והוא מתחייב כי ידאג לשינוי התביע ו/או הצבתו כדין.
- ו. היה ולא עלה ביד הגורם הרוכש להציב את המבנה היביל בהתאם לתביע המאושרת, בתוך שנים עשר חודשים מיום החתימה על הסכם המכר, יתחייב הגורם הרוכש לשנע את המבנה היביל ממיקומו הנוכחי ולהציבו בכפוף לתוראות החוק.
- ז. ככל שיידרש הגורם הרוכש לשנע את המבנה היביל כאמור, ממיקומו הנוכחי ~~למיקומו החדש~~ הרי שהוא ישא בכל העלויות הכרוכות בשינוע כאמור, לרבות עלויות פירוק, הצבה ורישוי, שינוע, חיבור תשתיות, הרכבה, שיפוץ, תכנון וניקוי השטח והחזרת המצב לקדמותו והכל, מבלי לגרוע מכל עלות אחרת הדרושה בנסיבות העניין לביצוע העבודה.
- ח. העתק מהחלטת ועדת המכרזים זאת מועבר במישרין לוועדה לתכנון ובנייה בני שמעון.
- ט. יצוין ויודגש כי מאחד והמבנה היביל הנרכש ע"י ~~המדינה~~ במסגרת עסקה זו נמצא על שטחי ~~המבנה~~, עם מימוש העסקה, קרי חתימה על הסכם המכר והעברת התמורה, תסיים המדינה את כל התחייבויותיה כלפי ~~המדינה~~ בכל הקשור למבנה ולמגרש עליו הוא מוצב.

### ב. החלטת הוועדה:

- הוועדה מאשרת את עסקת המכירה בפטור ממכרז של המבנה בשיעור הנחה של 45% ממחיר השמאי הממשלתי, ואלה נימוקי ההחלטה:
1. הוועדה שוכנעה כי מוצדק למכור לגורם הרוכש את המבנה היביל במחיר ובשיעור הנחה המפורטים לעיל, לאור העובדה כי המבנה נמכר ישירות מהאתר הזמני וקיימות הוצאות נוספות הנדרשות מהגורם הרוכש בגין ניקוי השטח והחזרת המצב לקדמותו לרבות הוצאת היסודות והמערכות הנמצאות בשטח.
  2. עסקת המכר מוצדקת שכן מדובר במכירת מבנה הקיים ממילא במאגר המבנים היבילים שבבעלות המדינה.
  3. מכירה ישירות מהאתר הזמני תניב כדאיות כלכלית למדינה ע"י מעורר עלויות הפירוק והובלה שהמדינה נושאת לצורך הצבת המבנה באתר האחסנה עד למימוש.

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

חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

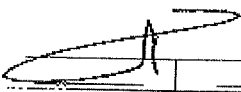
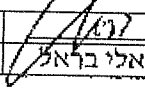
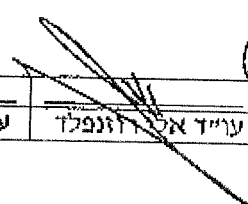
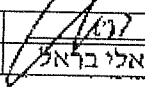
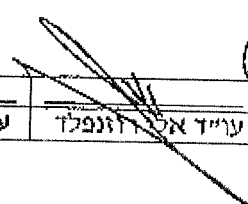
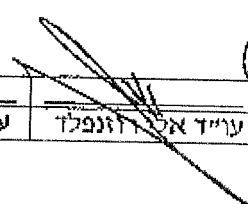

4. התחייבות  לפינוי המבנה לאחר ביצוע המכירה וניקוי השטח והחזרת המצב לקדמותו יחסכו לקופת המדינה.

ג. סיווג ההחלטה: הועדה מסווגת החלטה זו לפי תקנה 3(19)ג לתקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993 – התקשרות לביצוע מטרות ציבוריות עם קרנות ומוסדות נשלטים בלעדית בידי ההסתדרות הציונית.

ד. משך ההתקשרות: התקופה המוגדרת לביצוע עסקה זו הינה לא יאוחר מיום 30.10.2013.

ה. היקף ההתקשרות: היקף המכירה, לאחר מתן 45% הנחה עבור רכישת מבנה, הינו בסך כולל של 52,938 ₪. עם החתימה על ההחלטה תחייב חשבות האוצר את  בסכום הרכישה, דהיינו סך של 52,938 ₪, באמצעות התחייבות תקציבית מס' 13-4-00184 מיום 1.9.2013. יתרת ההתחייבות לאחר החיוב כאמור יעמוד על סך של 94,500 ₪ (= 147,438-52,938) העתק מההתחייבות התקציבית מצורפת להחלטה זו ומסומנת כנספה ג' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

חתימות חברי הוועדה (ביום 20.10.2013)

						
גלית בן ציון	מוטי אלימלך	דניאלה פרזם	אלי ברק	עו"ד עדי תירוש	עו"ד אלי אונפלד	גלי שוחט

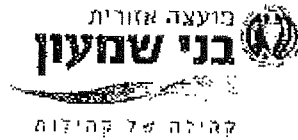
רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)



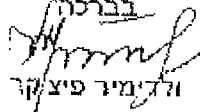
17 מרץ 2013

לכבוד:

מר [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

הנדון: שכונת כפר דרום

ברצוני לציין ששכונת כפר דרום הוקמה בשימוש חורג על שטח שייעודו: תעשייה קלה ומלאכה לפי תב"ע-1/439/03/7, לאחר פינוי הקרווילות יש צורך לפנות גם יסודות וכן מערכות שונות בשטח הנ"ל.

בברכה  
  
הד"ר יצחק פיצ'ק  
מהנדס הוועדה והמועצה.

העתקים:

[Redacted]

## מדינת ישראל משרד האוצר - החשב הכללי

**מינהלת שרותי ניהול נכסים**

**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

כ"ג אלול תשע"ב  
10 ספטמבר 2012

### אומדן טובין - מיטלטליו

#### מבנים יבילים (יד שניה) ביחס למכרז

פרסמה מכרז לרכישת מבנים יבילים בגדלים שונים, בחנו את תוצאות המכרז בהתייחס לעלויות שיפוצים (כפי שחושבו ע"י החטיבה) ורכישת מבנה יד שניה.

1. תוצאות המכרז: (בהתייחס לשני מבנים ששטחם דומה למבנים היבילים המשוקים על ידנו):

מבנים יבילים				
שטח מבנה	מחיר והארגז	מחיר 2	ממוצע	מחיר מ"ר בני
52	₪126,305	₪130,000	₪128,153	₪2,464.47
92	₪208,400	₪237,600	₪223,000	₪2,423.91
			ממוצע למ"ר	₪2,444.19

המכרז כולל גם עלות יסודות והוצאת היתר למבנים.

2. מחירי מבנים יבילים יד שניה:

שטח מבנה בסיסי	שטח מ"ר	שטח מ"ר	הנחה לחטיבה	מחיר לחטיבה מגילת
שטח מבנה	60	875	20%	₪42,000
שטח מבנה	90	78,750	20%	₪63,000

3. מצב קיים: עלות השיפוצים ורכישת המבנים ע"פ (מבני מסורקים מגילת):

שטח מבנה במ"ר	60
מחיר מבנה מפורק (כולל הנחה 20%)	₪42,000
<b>עלויות שיפוצים</b>	
יסודות בלא סאות	₪15,300
הובלה	₪10,200
פינוי פסולת	
שיפוצים	₪55,000
בצ"מ שיפוצים 10%	₪5,500
סה"כ עלויות	₪86,000
מע"מ 17%	₪14,620
סה"כ עלויות כולל מע"מ	₪100,620
סה"כ שיפוצים כולל מבנה	₪142,620
מחיר מכרז ממוצע (60 מ"ר)	₪146,651.53
מחיר ממוצע כולל מע"מ 17%	₪171,582
יזרון כלכלי ברכישת מבנה יד שניה	16.88%

## מדינת ישראל משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שדותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

4. התאמת מחירי המבנים כולל עלות הוצאת היתרים:

מחיר מקורי של המינהלת	עלות הוצאת היתר	מחיר מתואם	הנחה לחטיבה	מחיר לחטיבה למבנים מגילת
₪52,500	₪10,000	₪42,500	20%	₪34,000
₪78,750	₪10,000	₪68,750	20%	₪55,000

5. יחס מחירים בין המוצע במכרז לבין מחיר מתואם:

מחיר מבנה 60 מ"ר מתואם (לאחר הפחתת הוצאת היתר)	מחיר מכרז ממוצע	יחס כלכלי של מבנה יד שניה
₪100,620	₪171,582	17%
₪134,620	₪171,582	21.54%

6. חישוב הנחה למבנים ממורקים מגילת ששטחם נע בין 60 מ"ר - 90 מ"ר:

מחיר מקורי	עלות הוצאת היתר	מחיר מתואם מכרז חס"ל	הנחה לחס"ל	מחיר לחס"ל מגילת	% הנחה מהמחיר המקורי
₪52,500	₪10,000	₪42,500	20%	₪34,000	35.24%
₪78,750	₪10,000	₪68,750	20%	₪55,000	30.16%
				ממוצע למבנה	32.70%
תוחלף הנחה למחיר מקורי של השומה - 30%					

7. חישוב מבנים יד שניה מאתרים זמניים:

התבדל הכלכלי בין הוצאת מבנה מאתר זמני לבין מבנה מפורק מגילת עומד על עלות הפירוק והנוכלה והניקוי שחל על המדינה כאשר הוצאות תלו מסתכמות בכ- 30,000 ₪ למבנה של 60 מ"ר (ע"פ תחשיבי ~~הממוצע~~). במידה ונפחית עלויות אלו ממחיר המבנה היביל כפי שנמכר כיום מגילת מתקבל מחיר מבנה מאתר זמני בסך של 22,500 ₪. אחוז ההנחה במצב זה עומד על כ- 40% ממחיר השומה המקורית למבנים.

2,300	ניתוק תשתיות
12,500	פירוק מבנה + רעפים
10,200	הובלה
5,000	פינוי פסולת

ערכה וחליטה  
אסתי גולאני  
מינהלת הדיור הממשלתי

77 000



**מדינת ישראל – משרד האוצר**

כ"ו אלול תשע"ג  
01 ספטמבר 2013

לכבוד  
מר גבי שוחט  
סגן בכיר לחשב הכללי  
משרד האוצר

שלום רב,

**הנדון : התחייבות חשב – רכישת מבנים אבני איתן השומרית – שלב א'**

משרדנו מתחייב לשאת בעלות לרכישת 3 מבנים ~~במסגרת התחייבות~~ בעלות כוללת של 147,438 ש"ח

סעיף תקציבי : 04.61.05.11.000

מס' התחייבות : 13-4-00184

תוקף התחייבות חשב : 31/12/2013

איש קשר : ~~שלום סיני~~

הזשלום יועבר אליכם כמקובל, לאחר בקשתכם ועמ"י ביצוע בפועל.

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

בברכה,

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

הנתקים :  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~