

החלטת ועדת מכרזים מיוחדת בנושא פינוי אתרים זמניים מס' 31/9

מכר בפטור ממכרז של עד עשרים מבנים יבילים למועצה אזורית [REDACTED] (להלן - המועצה), אשר ישמשו כמבני מגורים זמניים למשפחות בתחום המועצה.

רקע

הוועדה מתבקשת לאשר מכירה בפטור ממכרז של עד עשרים מבנים יבילים מסוג קראווילה בגודל של 60 מ"ר (להלן - המבנים), אשר מפורקים ומוצבים באתר האחסנה בגילת (להלן - אתר האחסנה). עסקה זו תיעשה בצורה הדרגתית על בסיס מלאי זמין ופנוי של מבנים באתר האחסנה ובתיאום מראש מול-מנהלת פינוי-האתרים הזמניים (להלן - המנהלת) עד להשלמת כל עסקת המכירה ובהתאם להסכם מכר שיערך עם המועצה.

ביום 26.6.2013, התקיים דיון בנוכחות נציג מטעם המועצה, מר [REDACTED] ומינהלת פינוי האתרים הזמניים, במסגרתו הועלתה בקשה לרכישת מבנים יבילים שישמשו כפתרון מגורים זמני עבור משפחות חדשות עד למתן פתרון למגורי הקבע שלהם.

במסגרת בקשת הרכישה של המבנים ביקש נציג המועצה הנחה וזאת לאור העובדה כי בכוננתו לרכוש מבנים רבים נוספים למגורים זמניים, עוד העלה כי המועצה תידרש להוצאות גבוהות הכרוכות בהובלת המבנים והשמתם למגורי המשפחות.

החלטת הוועדה ונימוקה

הוועדה מחליטה לאשר למועצה מכירה בפטור ממכרז של עד עשרים מבנים יבילים ובהנחה בשיעור של 40% מהמחיר כפי שנקבע בהערכת השמאי הממשלתי אשר מצורפת להחלטה זו ומסומנת כנספח "א", מהנימוקים הבאים:

1. מכירת עשרים מבנים מאתר האחסנה הכרחית למניעת השחיקה המואצת של המבנים, וכן לצורך פינוי מקום למבנים יבילים נוספים אשר צפויים להגיע בטווח הזמן המיידי מהאתרים הזמניים, ולשם חסכון בכספי המדינה בגין הוצאות השמירה הגבוהות באתר האחסנה.
2. מצבם הפיזי של המבנים דורש שיפוץ לאור הבלאי הרב שצברו במשך השנים, דבר אשר מביא לפגיעה בכדאיות ובאטרקטיביות המבנים.
3. היישובים בהם יוצבו המבנים הינם רחוקים מאתר האחסנה ועל כן עלויות השינוע גבוהות.
4. השוק מוצף במבנים יבילים רבים הן מבנים משומשים והן מבנים חדשים, דבר המקשה על ביצוע עסקאות רכישה.
5. ביצוע המכר כאמור יניב תועלת כלכלית למדינה ומשכך, קיימת כדאיות כלכלית בביצוע העסקה.
6. המכירה המבוקשת הינה של מבנים יבילים הקיימים במאגר אשר בבעלות המדינה.

7. תועלת לטובת הציבור בהעמדת מבנים יבילים לצורך מבני ציבור ברשויות המקומיות השונות, לרווחת תושביהן ו/או תושבים ו/או מתעניינים חדשים. הוועדה רואה חשיבות רבה בביצוע מכר, כאמור, שגם עשוי להניב תועלת חברתית – ציבורית וגם עולה בקנה אחד עם רצון המדינה בפנינוי האתרים הזמניים וכן תורם ליישוב הפריפריה.
8. התמורה שנקבעה לביצוע העסקה לשם רכישת המבנים, הינה סך של 31,500 ₪ עבור כל אחד מהמבנים, קרי סך של 630,000 ₪ עבור רכישת עשרים מבנים.
9. ביצוע המכירה כאמור תבוצע ע"י המועצה (להלן: "הגורם הדוכש") וכמפורט לעיל, ותהא בכפוף לחתימה על חוזה מכר שייחתם בין משרד האוצר לבין המועצה ואשר יכלול, בין היתר, את תנאי המכר הבאים:
- א. התחייבות המועצה להוציא את המבנים המתאימים מאתר האחסנה תוך 30 ימים מיום החתימה על הסכם המכר וכל אימת שמלאי המבנים הזמין יאפשר זאת, עד להוצאת כל עשרים המבנים. כל זאת בתיאום מראש מול נציג מינהלת פינוי האתרים הזמניים (להלן – המנהלת).
- ב. המועצה תצהיר כי ידוע לה שהמבנים הנמכרים לה במסגרת הסכם זה היום מבנים מוצבים כיום באתר האחסנה בגילת, וכי היא ראתה את המבנים ורוכשת אותם במצבם AS IS, לאחר שבדקה אותם במצבם כפי שהם מוצבים כיום. המדינה לא תישא באחריות כלשהי לטיב המבנה היביל ו/או למצבו הפיסי, התכנוני והמשפטי, והמועצה מצהירה כי הם עונים לצרכיה.
- ג. המועצה תתחייב לבצע בעצמה ועל חשבונה את כל הבדיקות והבירורים וכן, תפעל להוצאת וקבלת כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי חוק, הכרוכים בהצבת המבנים כדין ובכלל זה, תפעל לקבלת היתר בניה, אישור כיבוי אש, תישא בתשלומי אגרות והיטלים ככל שיידרשו, לרבות עלויות רכישת ממ"ד ככל שדרוש והתקנתו בסמוך למבנים בהתאם להנחיות הג"א/ פיקוד העורף.
- ד. המועצה תתחייב כי המבנים ישמשו לפעילות התיישבותית ו/או כל פעילות ציבורית אחרת בהתאם לצרכי המועצה, ומתחייבת שלא לעשות במבנה כל שימוש חריג ו/או אחר אלא בכפוף למדיניות הממשלה בנושא והחלטות שיתקבלו על ידה מעת לעת בעניין ובכפוף לכל דין.
- ה. המועצה תתחייב להסדיר את השימוש ו/או להציב את המבנים בהתאם לשימוש המותר בקרקע ולשאת בכל העלויות הכרוכות ברכישה, בפירוק ככל שדרוש, הובלות, שינוע, הצבה ורישוי, ובכלל זה תישא המועצה בעלויות חיבור התשתיות, עלויות הרכבת והצבת המבנים לרבות ביסוס וכלונסאות, עלויות שיפוץ, עלויות תכנון וכל עלות אחרת הקשורה בהשמת המבנים במקומם החדש.
- ו. משרד האוצר לא יישא באחריות כלשהי כלפי המועצה ו/או כלפי צדדים שלישיים החל ממועד מסירת המבנים לידי המועצה.
- ז. עבור כל יום איחור בהוצאת המבנים מאתר האחסנה במועד הנקוב, יוטל על המועצה קנס כספי.

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

חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il



אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

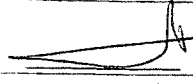



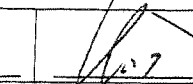
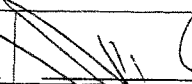

לאור האמור לעיל, בנסיבות האמורות, הוועדה השתכנעה כי קיימת הצדקה לביצוע מכר למועצה
בפטור ממכרז ובשיעורי הנחה כמפורט לעיל.

וועדת המכרזים מסווגת התקשרות זו לפי תקנה 3(16) לתקנות חובת המכרזים, התשל"ג – 1993.

משך ההתקשרות לביצוע העסקה: ממועד החתימה על ההחלטה ועד ליום 31.5.2014.

היקף ההתקשרות: היקף המכירה הינו סך של 630,000 ₪.

חתימות: חברי הוועדה (ביום 14. 11. 2013)

						
גלית בן ציון	מוטי אלימלך	דניאלה פרטס	עוי"ד עדי תירוש	אלי בראל	עוי"ד אלי רוזנפלד	גבי שוחט

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

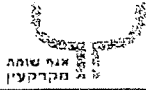
שער הממשלה: www.gov.il

27-APR-2010 11:24 FROM MIN. OF JUSTICE TLV TO 8025317174 P.01

27-APR-2010 11:24 FROM MIN. OF JUSTICE TLV

TO 8025317174

P.01



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומות מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



תאריך עברי : י"ב אייר תש"ע
תאריך לועזי : 26/04/2010
מסי תיק שומה : שע/תא/התנתקות/127
מסי תיק לקוח :
מסי אופק : 13092
לקביעת שכ"ט : 7.50 יח' שומה

לכבוד
משרד האוצר
מינהל הדיר הממשלתי
מינהלת שרותי ניהול נכסים
גבי גלית בן ציון (פקס 02-5317174)

הנדון: בדיקת סבירות מבנים יבילים (קראוילות ואלמורים) . מבנה יביל מסחרי ומבנה יביל שרותים
מכתבכם מיום 28/3/10

בהמשך לפנייתכם פנינו לאיג' דני הראל שסייע לנו בבדיקת הנדון בהתאם לבקשתכם (מצ"ב אומדניו בנושא מיום 26/4/10), לאחר שנערכה בדיקה במפעלים השונים למבנים יבילים וביקור במקום האיחסון של המבנים המשומשים נערך אומדן מתודש לשווי הסביר למבנים – החדשים והמשומשים המאוחסנים בשטח. לאחר התייעצות בנושא להלן מסקנותינו:

1. לגבי מבנה מסחרי במצב חדש מוכן להשלמה - הסך שנקבע ע"י השמאית אסתי מלאכי 575,000 ₪ בגבולות הסביר וניתן לקבלו.
2. לגבי מבנה השירותים במצב חדש מוכן להשלמה הסך שנקבע ע"י השמאית אסתי מלאכי 50,000 ₪ למבנה בגבולות הסביר וניתן לקבלו.
3. הקראוילות - לפי ההתרשמות מהביקור באתר בגילת - חס מהווים את רוב המבנים המפורקים לאיחסון בשטח (למעלה מ 30 יחידות) - מההתרשמות של הפחת המצטבר (גם אסתי מלאכי ציינה את הפחת המואץ בשטח להערכתה כ 10% לשנה) נראה שיש מקום להפחית מהמחיר למ"ר שנקבע ע"י גבי מלאכי שקבעה 1,055 ₪ /מ"ר כ 15% - 20% נוספים ולקבוע 875 ₪ /מ"ר. גם לדעתנו סביר שבמכירה של 5 יחידות ניתן להפחית 15% נוספים כמ"כ במידה ויהא קושי בשיווק של היחידות יש מקום לשקול הפחתה נוספת בגלל הפחת המואץ בשטח.
4. האלמורים - לדעת איג' דני הראל יש בשטח כ 15 מבנים כאלה, מבנים אלה ישנים יותר לא נמצא מחיר כחדשים (היו לפני כן בבסיסי צה"ל) וחלקם לא עבר שיפוץ, וגם הסטנדרט גימור שלהם נמוך יותר (נג מפח) לפי אומדנו מתקבל כ 700 ₪ /מ"ר (לפני הפחתות בגין מכירה בכמות, קשיי מכירה וכו').

בברכה,
יהושע גולדברג
שמאי מחוזי
מנהל הלשכה

לוט- מצ"ב 2 מכתבי האומדן של איג' דני הראל מ 26/4/10 (מכתב מסי 1161 ו 1159)

העתק
השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי (פקס 02-6467704)