

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ד' בטבת התשע"ה
29 בדצמבר 2014
נכ. 2014-58176

לכבוד:
עו"ד נעמה קאופמן-פס
מנהלת הסיכונים הראשית

הנדון: אישור התקשרות בפטור ממכרז עם רשות שדות התעופה
סימוכין: אישור ועדת הפטור מיום 23/12/2014

בשטחי רשות שדות התעופה פועלים מספר משרדי ממשלה אשר פעילותם חיונית לתפקוד נמלי התעופה ומעברי הגבול, כדוגמת המכס, משטרת ישראל, רשות האוכלוסין וההגירה, משרד ראש הממשלה-כ"ד ועוד. הסכם השימוש בנכסים המשמשים את היחידות הללו מעוגן בהסכם מסגרת בין הדיור הממשלתי לבין רשות שדות התעופה, כאשר סה"כ השטחים המשמש את משרדים הממשלה כמתחמי רש"ת הינם כ-20,000 מ"ר.

בשנת 1991 סוכם ההסדר להעברת נכסים לרשות שדות התעופה (מסמך שנחתם על ידי יעקב ליפשיץ שלהבנתי היה המנהל הכללי של משרד האוצר באותה תקופה) קבע בסעיף 8.ב כי משרדי הממשלה ישלמו 60% או 75% מרמי השכירות אשר גובה הרשות משוכרים לא ממשלתיים. על פי סיכום זה נקבעו דמי השכירות אשר שילמה המדינה בגין הנכסים שהיו בשימוש ממועד חתימת ההסדר ועד היום כאשר הסכם המסגרת האחרון עם רש"ת נחתם בשנת 2004, לתקופה של 10 שנים.

לקראת תום תקופת הסכם המסגרת קיימתי ישיבות מו"מ רבות מול רשות שדות התעופה אשר עמדת הבסיס של רש"ת היתה דרישה להמשיך את הנוהל הקיים וכי דמי השכירות יקבעו על ידה בהתאם לשוכרים אחרים (עסקיים). דרישת רש"ת בתחילת המו"מ היתה להעלות את דמי השכירות ביחס לחוזה המסגרת הקודם כפי שעלו דמי השכירות המסחריים באותה תקופה.

מינהל הדיור הממשלתי התנגד בכל תוקף לדרישה זו וטענתנו היתה כי אין אנו דומים לשוכרים אחרים אשר יש להם יתרון כלכלי בישיבה בתוך שטחי רשות שדות התעופה ולעומתם השירותים הממשלתיים הם שרותי חובה ובלעדיהם אין אפשרות לתפעל שדות תעופה או מעברי גבול.

במקביל נערכו מספר ישיבות אצל סגן השר יחד עם עו"ד יואל בריס ועו"ד עמית שטאובר מהלשכה המשפטית במטרה לבדוק באילו אמצעים ניתן לאכוף על רשות שדות התעופה להשכיר לנו את השטחים בדמי שכירות רגילים (שלטענתנו דמי השכירות צריכים להיות דומים לדמי שכירות שאנו משלמים בסביבה). כסופה של הבחינה, המלצת הלשכה המשפטית היתה שישנה עדיפות לנסות להגיע להסדר כמו"מ ורק במידה ולא יצליח המו"מ, יש לבחון אפשרות לבצע הליך של הפקעת השטחים המשמשים את משרדי הממשלה.

לאחרונה הושלם הליך המשא ומתן עם נציגי רשות שדות התעופה, בו סוכם על הפחתה דרסטית בעלויות משרדי הממשלה המאכלסים את אתרי רש"ת.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

להלן טבלה לעלות למ"ר לחסכונות שהושגו במהלך המו"מ:

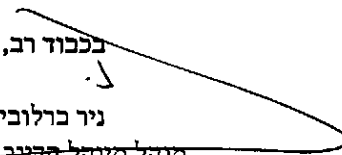
דמי שכירות וניהול לפי הסכם ישן				דמי שכירות וניהול לפי הסכם חדש			
דמי ניהול	קרקע	מחסן	משרד	דמי ניהול	קרקע	מחסן	משרד
74	12	133	196	35	7	40	83
62	12	89	120	35	7	34	78
62	6	45	76	26	3	13	30
62	7	36	80	26	3	13	30

להלן טבלה מרכזת את החסכון הכולל שהושג במהלך המו"מ:

סה"כ חיסכון	תשלום הסכם חדש	תשלום הסכם ישן	חיסכון
4,618,813 ₪	12,157,338 ₪	16,776,151 ₪	חיסכון שנתי בשכירות
6,139,370 ₪	4,283,456 ₪	10,422,826 ₪	חיסכון שנתי בשירותים
10,758,183 ₪			סה"כ חיסכון שנתי
215,163,660 ₪			סה"כ חיסכון לכלל התקופה

10) אציין עוד כי העלות הכוללת המצויינת בהחלטת ועדת הפטור היא עלות כוללת ל-20 שנות השכירות (שכירות+תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת).

לגבי השאלה מי ניהל את המו"מ אבקש לציין כי המו"מ נהל על ידי צוות של הדיור הממשלתי בראשותי.


 ניר ברלוביץ
 מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתק: עו"ד יואל בריס - היועץ המשפטי, משרד האוצר
 מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר
 מר עמית שטאובר - עו"ד, משרד האוצר
 מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
 עו"ד יואל בריס - היועץ המשפטי, משרד האוצר
 מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר
 מר עמית שטאובר - עו"ד, משרד האוצר
 מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר