

**החלטת ועדת מכרזים מיוחדת בנושא פינוי האתרים הזמניים מס' 36/1**

**מהות הבקשה: תוספת ותיקון להחלטות ועדת המכרזים מס' 29/2 ומס' 32/4 בעניין מכרז בפטור ממכרז למועצה האזורית שפיר (להלן - המועצה) של מבנים יבילים המוצבים באתר הזמני בקיבוץ עין צורים.**

**רקע**

1. ביום 1.8.2013, אישרה ועדת המכרזים בהחלטה מס' 29/2, מכר הדרגתי בפטור ממכרז למועצה, של עד 60 מבני מגורים זמניים פנויים מסוג קראוויילה, בגדלים של 60, 90 ו-110 מ"ר המוצבים באתר הזמני בקיבוץ עין צורים (להלן - האתר הזמני) וכן 7 מבני ציבור הכוללים: 2 בתי כנסת, 2 מועדונים, 1 מעון יום, 2 גני ילדים (כל מבנה בשטח של כ-100 מ"ר ומעלה) ומבנה מקווה. כלל המבנים, ישמשו את המועצה כמבני מגורים לקיבוץ עין צורים וכמבני ציבור זמניים או קבועים. הוועדה קבעה כי עבור מבני המגורים תינתן הנחה בשיעור של 40% ממחיר השמאי הממשלתי ועבור 7 מבני הציבור נקבע סכום של 350 ₪ למ"ר עבור כל מבנה.

**ההחלטה המקורית מצ"ב כנספח א' להחלטה זו**

2. ביום 25.11.2013, נחתם בין משרד האוצר לבין המועצה הסכם מסגרת. בהסכם המסגרת נקבע מנגנון לביצוע מכר פרטני של מבנים, לפיו התמורה בגין כל מבנה יביל אשר המועצה תבקש לרכוש, תועבר לחשבון האוצר בתוך 5 ימים ממועד משלוח הודעה למועצה על מבנה יביל המתפנה באתר הזמני. עוד נקבע כי בגין מכירת מבני הציבור למועצה כפי ההחלטה המקורית ייחתם הסכם בנפרד.

**הסכם המסגרת עם המועצה מצ"ב כנספח ב' להחלטה זו**

3. ביום 3.2.2014, אישרה ועדת המכרזים בהחלטה מס' 32/4, לאחר התייעצות עם שמאית מטעם מינהלת פינוי האתרים הזמניים (להלן - המינהלת), הפחתה של מחיר מבני ציבור, כך שעלות כל מבנה יעמוד על סך של 50,000 ₪ למבנה, ללא קשר לגודל המבנה. עוד נקבע, כי יתר עקרונות המכר ושאר התנאים המפורטים בהחלטה מס' 29/2 ובהסכם המכר מיום 25.11.2013, יישארו על כנם ללא שינוי.

**החלטה מס' 32/4 מצ"ב כנספח ג' להחלטה זו**

4. ביום 13.8.2014, התקיים דיון בהשתתפות ראש המועצה ונציגי המינהלת, במסגרתו העלה ראש המועצה, קושי ביישום ההסכם הלכה למעשה, בכל הנוגע להעברת התמורה בעד המבנים. לטענתו המועצה מתקשה לעמוד בתנאי של העברת התמורה תוך 5 ימים ובקשתו כי תקופה זו תוארך ל-21 ימים. בנוסף, הביע ראש המועצה רצון לאפשר לו במסגרת הסכם המסגרת לרכוש גם מבנים יבילים מסוג "אלמור", המוצבים אף הם באתר הזמני בעין צורים ולא נכללו בהחלטות קודמות בעניין המכר מול המועצה.

**החלטת הועדה**

הוועדה מאשרת לתקן את הסכם המסגרת שנחתם ביום 25.11.2013, ולכלול בו את השינויים, כמפורט:

א. למועצה תינתן האפשרות לרכוש גם מבנים יבילים מסוג "אלמור", במחיר של 700 ₪ למ"ר כפי אומדן השמאי הממשלתי ובהנחה בשיעור של 40% מהאומדן.

ב. יוארך המועד להעברת התמורה לחשבון האוצר בגין המבנים הנרכשים, לפרק זמן של 21 יום ממועד הודעת המינהלת למועצה על המבנה שמתפנה.

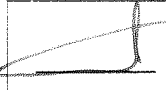


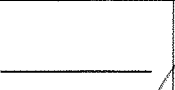


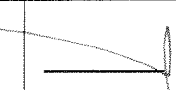
יתר עקרונות המכר ושאר התנאים בהחלטות מס' 29/2 ו- 32/4 ובהסכם המכר מיום 25.11.2013, יישארו על כנם וללא שינוי.

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

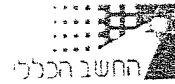
**משך ההתקשרות לביצוע העסקה:** לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים ממועד החתימה על הנספח להסכם בהתאם לתיקון האמור, או עד למועד פינוי האתר הזמני, לפי המוקדם מבניהם.

**היקף ההתקשרות:** ללא שינוי מההחלטה המקורית מס' 29/2.

חתימות: חברי הוועדה (ביום 30.11.2014)

						
גלית בן ציון	מוטי אלימלך	שחר ינאי	עוי"ד נועה נאמן	חסן איסמל	עוי"ד עמית שטאובר	גבי שוחט

מסמך



מדינת ישראל  
משרד האוצר

נכ. 30373-2013

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

מכר בפטור ממכרז וקביעת עקרונות בהתקשרויות מכר של עד 60 מבנים יבילים למגורים לקיבוץ עין צורים, 7 מבני ציבור ו- 1 מקווה המוצבים באתר הזמני בקיבוץ עין צורים למועצה האזורית שפיר (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 בקיבוץ עין צורים (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 כמבני 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 לקיבוץ עין צורים 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 שפיר ונציגיו. במהלך הפגישה העלה ראש המועצה, כי במסגרת יישום תוכנית ההתנתקות הוקם האתר הזמני עין צורים 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 שפיר, 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 בקיבוצים 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](http://ag.mof.gov.il)



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

שער הממשלה: [www.gov.il](http://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 פיננסי האתרים הזמניים מול קבלן הפינוי העלתה כי קיים חשש לפירוק ופינוי מבני הציבור בשלמותם, זאת כתוצאה מדרך הצבתם באתר הזמני.

טבלת המבנים הקיימים בעין צורים מצייב להחלטה זו **כנספח א'**,  
אומדן השמאי הממשלתי, לרבות התייחסותו להנחה הכמותית מצייב 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 ₪ 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 וראייה 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 ואו 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

השכ"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)

ביצוע התקשרויות כאמור, תיעשה עפ"י העקרונות הבאים:

- א. ההתקשרות תבצע 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 כד"ן. 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, וייתן 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 תבצע בהתאם למחירים שנקבעו על ידי השמאי הממשלתי, ובהנחה בשיעור של 40% מהמחיר שנקבע ע"י השמאי הממשלתי בגין מבני המגורים ובסכום של 350 ₪ 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 מתיישביה. 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.

מ' 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)

סיווג החלטה: וועדת המכרזים מסווגת את ההתקשרות עם המועצה האזורית לביצוע עסקה זו, לפי תקנה 1613 (16) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992.

משך ההתקשרות לביצוע העסקה: לתקופה שלא תעלה על שנה וחצי מיום מתן החלטה 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 מלשי"ח, החלטה זו הינה בסמכותה של יעדת המכרזים המשמשת גם כועדת פטור בעניין זה.

חתימות: חברי הוועדה (ביום 1.8.2013)

גלית בן ציון	מוטי אלימכך	דניאלה פרטם	אלי בראל	עו"ד עדי תירוש	עו"ד אלי רוזנפלד	גבי שוחט

אשר האגף לחשב הכללי  
ג. שוחט  
סגן בכיר לחשב הכללי

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

השכ"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)

סיווג החלטה: 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 החלטה 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 1.8.13)

גבי שוחט	עו"ד אלי רוזנפלד	עו"ד עדי תירוש	אלי בראל	דניאלה פרתם	מוטי אלימלך	גלית בר ציון

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

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

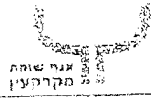
שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

14

מספר	מיקום נוכחי	סוג מבנה	מ"ר
10002	עין צורים	קארווילה	110
10003	עין צורים	קארווילה	110
10004	עין צורים	קארווילה	110
10005	עין צורים	קארווילה	110
10006	עין צורים	קארווילה	110
10007	עין צורים	קארווילה	110
10009	עין צורים	קארווילה	90
10010	עין צורים	קארווילה	90
10011	עין צורים	קארווילה	110
10012	עין צורים	קארווילה	110
10013	עין צורים	קארווילה	110
10014	עין צורים	קארווילה	110
10015	עין צורים	אלמור	120
10017	עין צורים	אלמור	120
10018	עין צורים	אלמור	120
10019	עין צורים	אלמור	120
10020	עין צורים	אלמור	120
10021	עין צורים	אלמור	120
10022	עין צורים	אלמור	120
10023	עין צורים	אלמור	120
10024	עין צורים	קארווילה	110
10025	עין צורים	קארווילה	90
10026	עין צורים	קארווילה	110
10027	עין צורים	קארווילה	110
10029	עין צורים	קארווילה	110
10030	עין צורים	קארווילה	110
10031	עין צורים	קארווילה	60
10032	עין צורים	אלמור	120
10035	עין צורים	אלמור	120
10036	עין צורים	קארווילה	60
10037	עין צורים	קארווילה	60
10038	עין צורים	אלמור	120
10039	עין צורים	קארווילה	60
10040	עין צורים	קארווילה	110
10041	עין צורים	קארווילה	110
10042	עין צורים	קארווילה	60
10043	עין צורים	קארווילה	90
10044	עין צורים	קארווילה	110
10047	עין צורים	קארווילה	90
10048	עין צורים	קארווילה	90
10049	עין צורים	קארווילה	110
10051	עין צורים	אלמור	120
10052	עין צורים	קארווילה	110
10053	עין צורים	אלמור	120
10056	עין צורים	אלמור	120
10057	עין צורים	אלמור	120
10058	עין צורים	קארווילה	110

110	קארווילה	עין צורים	10059
110	קארווילה	עין צורים	10060
110	קארווילה	עין צורים	10061
110	קארווילה	עין צורים	10062
110	קארווילה	עין צורים	10063
110	קארווילה	עין צורים	10064
110	קארווילה	עין צורים	10065
110	קארווילה	עין צורים	10066
110	קארווילה	עין צורים	10067
120	אלמור	עין צורים	10068
120	אלמור	עין צורים	10069
120	אלמור	עין צורים	10070
120	אלמור	עין צורים	10071
120	אלמור	עין צורים	10072
120	אלמור	עין צורים	10073
120	אלמור	עין צורים	10074
120	אלמור	עין צורים	10075
120	אלמור	עין צורים	10076
90	קארווילה	עין צורים	10079
60	קארווילה	עין צורים	10080
60	קארווילה	עין צורים	10081
60	קארווילה	עין צורים	10082
60	קארווילה	עין צורים	10083
60	קארווילה	עין צורים	10084
60	קארווילה	עין צורים	10085
60	קארווילה	עין צורים	10089
90	קארווילה	עין צורים	10091
90	קארווילה	עין צורים	10092
90	קארווילה	עין צורים	10094
90	קארווילה	עין צורים	10096
90	קארווילה	עין צורים	10097
90	קארווילה	עין צורים	10098
90	קארווילה	עין צורים	10099
90	קארווילה	עין צורים	10100
90	קארווילה	עין צורים	10101
90	קארווילה	עין צורים	10102
90	קארווילה	עין צורים	10103
90	קארווילה	עין צורים	10104
60	קארווילה	עין צורים	10106
90	קארווילה	עין צורים	10109
90	קארווילה	עין צורים	10110
90	קארווילה	עין צורים	10111
90	קארווילה	עין צורים	10114
90	קארווילה	עין צורים	10115
90	קארווילה	עין צורים	10116
90	קארווילה	עין צורים	10117
90	קארווילה	עין צורים	10118
90	קארווילה	עין צורים	10120

110	קארווילה	עין צורים	10123
60	קארווילה	עין צורים	10126



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



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

לכבוד  
משרד האוצר  
מינהל הדיור הממשלתי  
מינהלת שרותי ניהול נכסים  
גבי גילת 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 לאינג' דני הראל שיסייע לנו בבדיקת הנדון בהתאם לבקשתכם (מצ"ב אומדני בנושא מיום 26/4/10), לאחר שנערכה בדיקה במפעלים השונים למבנים יבילים וביקור במקום האיחסון של המבנים המשומשים נערך אומדן מחודש לשווי הסביר לשווי 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 למי"ר שנקבע ע"י גבי מלאכי שקבעה 1,055 ₪ /מי"ר כ 15% - 20% נוספים ולקבוע 875 ₪ /מי"ר. גם לדעתנו סביר שבמכירה של 5 יחידות ניתן להפחית 15% נוספים כמו"כ במידה והיא קושי בשיווק של היחידות יש מקום לשקול הפחתה נוספת בגלל הפחת המואץ בשטח.

4. האלמורים - לדעת אינג' 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 (גג מפת) לפי אומדנו מתקבל כ 700 ₪ /מי"ר (לפני הפחתות בגין מכירה בכמות, קשיי מכירה וכו').

בברכה,  
יהושע גולדברג  
שמאי מחוזי  
מנהל הלשכה

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

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



מדינת ישראל  
משרד האוצר

נכ. 2013-37670

הסכם מסגרת למכירת עד 60 מבנים יבילים למגורים, 7 מבני ציבור ו-1 מקווה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 25 חודש נובמבר 2013

בין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל  
המיוצגת על ידי סגן בכיר לחשב הכללי במשרד האוצר  
וחשב משרד האוצר מרחוב קפלן 1, ירושלים  
(להלן: "משרד האוצר" או "המדינה")

מצד אחד

לבין: מועצה אזורית שפיר  
שכתובתה לצורך הסכם זה היא: ארחי (שפיר) 29411  
(להלן: "המועצה")

מצד שני:

והואיל ומשרד האוצר הנו בעל הזכויות ב- 60 מבנים יבילים מסוג קראווילה, בגדלים של 60, 90 ו- 110 מ"ר המוצבים באתר הזמני עין צורים (להלן: "האתר הזמני") וכן 7 מבני ציבור הכוללים: 2 בתי כנסת, 2 מועדונים, 1 מעון יום, 2 גני ילדים (להלן: "המבנים היבילים");

רשימת כל המבנים היבילים שהוצבו באתר הזמני במסגרת יישום תוכנית ההתנתקות ושחלקם יכללו בעסקה זו, מצ"ב נספח "א" להסכם זה.

והואיל והמועצה מעוניינת לרכוש את המבנים מאת משרד האוצר במצבם הנוכחי AS IS, שישמשו את קיבוץ עין צורים כמבני מגורים ואת המועצה כמבני ציבור;

והואיל והעסקה תכנס לתוקף, עם מעבר הדרגתי של המפונים לבתי הקבע והפסקת השימוש במבני הציבור וזאת בהתאם להסכם דנן. מבנים אלה, ישמשו את המועצה כמבני מגורים לקיבוץ עין צורים וכמבני ציבור זמניים או קבועים, בהתאם למדיניות הממשלה לעידוד ההתיישבות בפריפריה.

והואיל ובאתר הזמני הוקם מבנה המשמש כמקווה ובדיקות בשטח העלו כי לא ניתן לפרק ולפנות את המבנה מהאתר בשלמותו;

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

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



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

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

והואיל ונקשת המועצה כאמור לעיל, מתייחסת לרכש של מרבית המבנים היבילים הקיימים באתר למעט מבנה המקווה, אך יחד עם זאת אין למועצה התנגדות כי המדינה לא תפנה את המקווה מהאתר הזמני;

והואיל ומשרד האוצר מסכים למכור את המבנים למועצה, לרבות מבנה המקווה, בתנאים המפורטים בהסכם זה;

והואיל וועדת המכרזים המיוחדת לפינוי האתרים הזמניים החליטה בהחלטה מס' 29/2 מיום 1.8.2013, להתקשר עם המועצה בפטור ממכרז לצורך מכירת המבנים היבילים נשוא הסכם זה, מהנימוקים המיוחדים שצוינו על ידי הוועדה בהחלטתה הנ"ל.

העתק מהחלטת ועדת המכרזים המיוחדת מס' 29/2 מצ"ב להסכם זה, מסומן **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

#### **לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

#### **מבוא ונספחים**

1. המבוא להסכם זה והתחייבויות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כגופו.
2. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

#### **הצהרות והתחייבויות הצדדים**

3. המבנים היבילים יישארו מוצבים בקיבוץ עין צורים ויתנו מענה לצרכי הקהילה.
4. המבנים המוצבים בקיבוץ עין צורים מאוכלסים כיום על ידי משפחות ממפוני גוש קטיף וצפון השומרון, אשר חלקן משפחות זכאיות לפי חוק יישום תוכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005, הבנויות בימים אלו את בתי הקבע מחוץ לתחומי המועצה האזורית שפיר (להלן – "משפחות המפונים"). המועצה תקבל לחזקתה את המבנים רק לאחר מעבר משפחות המפונים לבתי הקבע.
5. המועצה מצהירה כי המבנים ישמשו בכפוף להוראות כל דין לשימוש כמבני מגורים עבור קיבוץ עין צורים וכמבני ציבור, ומתחייבת שלא לעשות במבנים כל שימוש אחר אלא בכפוף למדיניות הממשלה בנושא והחלטות שיתקבלו על ידה מעת לעת בעניין ובכפוף לכל דין.
6. המועצה מתחייבת כי תבצע בעצמה ועל חשבוה את כל הבדיקות והבירורים וכן, תפעל להוצאת וקבלת כל האישורים, לרבות אישור כיבוי אש, הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי חוק, הכרוכים בהצבת המבנים באתר הזמני ובכלל זה, תפעל לקבלת היתר בניה כדין על מבני המגורים, ציבור והמקווה במצבם AS IS, נשיאה בתשלומי אגרות והיטלים ככל שיידרשו,

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

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

gov<sup>®</sup>

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

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

- לרבות עלויות רכישת ממו"דים ככל שדרוש והתקנתם בסמוך למבנים בהתאם להנחיות הג"א/ פיקוד העורף.
7. המדינה לא תישא באחריות כלשהי לטיב המבנים היבילים ו/או למצבם הפיסי, התכנוני והמשפטי.
8. לאור הקפאת מתן התרי בניה בקיבוצים תתאפשר למועצה להסדיר הנושא מול רשות מקרקעי ישראל תוך שנה מיום חתימת פרוטוקול מסירת המבנים. במקביל יפעל משרד האוצר לקידום הנושא. יודגש כי במידה ונושא זה לא יוסדר בזמן הנקוב מסיבות שאינן תלויות במועצה ולאחר שמשרד באוצר ישתכנע כי נעשו כל הפעולות הנדרשות מצד המועצה, תוכל המועצה לפנות ולבקש מתן ארכה להצגת ההיתר.
9. המועצה מתחייבת כי במידה ותהיה חריגה בשימוש המותר בקרקע במקום עליו מוצבים המבנים לבין התביע הקיימת, להסדיר את השימוש או להציב את המבנים מחדש בהתאם לשימוש המותר בקרקע ותישא בכל העלויות הכרוכות בשינוע המבנים והצבתם על-פי דין.
10. החל ממועד מסירת כל מבנה וביחס לכל מבנה שיימסר, המועצה מתחייבת כי היא הגורם האחראי הבלעדי לתקינות המבנים היבילים, לרבות כל נזק ו/או אובדן שייגרם למבנים על ידי הגורם המאכלס ו/או מי מטעמו ו/או לצד שלישי.
11. עם היוודע על מבנה מתפנה תודיע מנהלת פינני האתרים הזמניים למועצה. במידה והמועצה תהיה מעוניינת לרכוש את המבנה המתפנה תודיע על כך תוך 24 שעות למינהלת פינני האתרים הזמניים. במידה והמועצה לא תרכוש את המבנה המתפנה מינהלת פינני האתרים הזמניים תפעל לפינויו מהאתר הזמני ללא דיחוי.
12. המועצה מתחייבת להעביר את התמורה עבור מבנה מתפנה אותו היא מעוניינת לרכוש עד חמישה ימים ממועד פינויו בפועל. יחד עם זאת, ממועד פינויו על-ידי משפחות המפונים וטרם מסירת החזקה למועצה תהא המועצה אחראית על תקינות המבנה ומניעת פלישות ואולם לא תורשה לאכלס ו/או לבצע שינויים במבנה וזאת עד להעברת מלוא התמורה עבור המבנה המתפנה.
13. עם העברת מלוא התמורה למדינה עבור המבנה המתפנה תקבל המועצה את החזקה הרשמית במבנים היבילים ותורשה לעשות בהם שימוש. ממועד זה תופסק פעילות חברות הניהול והאחריות על המבנים המתפנים, לרבות שמירה מפני פולשים ומקרי ביזה, האחריות תועבר למועצה מיום קבלת החזקה.
14. המבנים היבילים יימסרו למועצה כשהם מחוברים לחשמל, ובאחריות מערך תנופה באמצעות חברות הניהול לוודא כי המתיישב שגר במבנה סילק את כל חובותיו לחברת החשמל עם עזיבת המבנה והמועצה עצמה תהא אחראית להעברת החשבונות על שמה.
15. משרד האוצר לא יישא באחריות כלשהי כלפי המועצה ו/או כלפי צדדים שלישיים החל ממועד מסירת המבנים לידי המועצה. המועצה מוותרת על כל טענה כלפי משרד האוצר הנובעת מיישום הסכם זה.
16. מובהר, כי פרוטוקול מסירת וקבלת המבנים ייחתם בנפרד, לאחר החתימה על הסכם זה, ובמועד שייקבע על ידי הצדדים.

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

השכ"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)

**התמורה**

17. בגין רכישת 60 מבנים יבילים למגורים תשלם המועצה למשרד האוצר סכום של 875 ₪ למ"ר, בהתאם אומדן השמאי הממשלתי, ובהנחה בשיעור של 40% עבור כל מבנה; סך הכל שווי העסקה לא תעלה על סכום של כ- **3,800,000 ₪ (שלושה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

18. התמורה תועבר ל-חן משרד האוצר מסי 250922, סניף ראשי 001, בנק הדואר – 09, באופן הדרגתי ובהתאם לכמות המבנים הפנויים/המתפנים.

19. כל סכום שלא ישולם עד למועד האמור בסעיף 12 לעיל, ישולם בצירוף ריבית בשיעור המתפרסם מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר וידוע כ"ריבית פיגורים חשב".

20. החזקה במבנים תימסר למועצה רק לאחר תשלום מלוא התמורה למשרד האוצר עבור המבנים המתפנים.

**ביטוח**

21. המועצה מתחייבת לערוך ביטוח למבנים היבילים מרגע קבלת החזקה בהם.  
 22. המועצה תהיה אחראית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו על דה ו/או על ידי מי מטעמה למבנים ו/או לכל אדם לרבות עובדים ו/או צדדים שלישיים, תוך ביצוע השירותים.

**איסור הסבת זכויות**

23. המועצה אינה רשאית להסב לשום גורם ו/או אדם אחר זכויותיה על פי הסכם זה ואינה רשאית להעביר ו/או למסור ו/או להמחות לאחר כל זכות או חובה על פי הסכם זה אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב מאת משרד האוצר ואולם משרד האוצר לא יתנגד להסבת הזכויות מטעמים סבירים.

**הפרה וביטול**

24. במידה ולדעת משרד האוצר לא עומדת המועצה בהתחייבויותיה כולן או מקצתן, יהיה רשאי משרד האוצר תוך מתן הודעה של 48 שעות מראש, ולאחר שניתנה למועצה אפשרות לתקן במשך 7 ימים את ההפרה והיא לא עשתה כן, יבוטל הסכם זה ולמועצה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות כלשהן נגד משרד האוצר בגין הביטול.  
 25. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לצד המקיים כנגד הצד המפר.  
 26. סעיפים 3, 5-9, 12-14, 17-22, 23, 25 הינם סעיפים יסודיים להסכם זה והפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

**פללי**

27. עבור רכישת 7 מבני הציבור ייחתם הסכם בנפרד.  
 28. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל וויתור, אורכה או הנחה, אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם שיעשה בכתב ובחתימת נציג מוסמך של הצדדים.

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

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

gov<sup>il</sup>

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

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

29. כל ההודעות לפי הסכם זה תישלחנה בדואר רשום ובהשלחן כך תחשבנה כי הגיעו ליעדן בחלוף 72 שעות מעת משלוח זה.

30. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט בכותרת ההסכם.

ולראיה באנו על החתום

אשר אנרג'יל ראש המועצה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה
מועצה אזור ה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה
מועצה אזור ה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה
מועצה אזור ה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה	מועצה אזור ה

25.12.13

הסכם זה נכנס לתוקף מיום תחילתו

בתיק 104/10

בניגוד עם תלוייה שטר

מרכז רגיסטר  
מ.ר. 14865  
בית יפן, קפסל 2 תל אביב, 64734  
טל. 03-6137979 פקס 03-6137964

10007



מדינת ישראל  
משרד האוצר

נכ. 2014-5130

**החלטת ועדת מכרזים מיוחדת בנושא פינוי האתרים הזמניים מס' 32/4**  
**החלטת המשך להחלטה מס' 29/2 בעניין מכר בפטור ממכרז למועצה האזורית שפיר (להלן –**  
**המועצה) של מבנים יבילים המוצבים באתר הזמני בקיבוץ עין צורים.**

**רקע**

ביום 1.8.2013, אישרה ועדת המכרזים למועצה בהחלטה מס' 29/2, מכר הדרגתי בפטור ממכרז, של עד 60 מבני מגורים זמניים פנויים מסוג קראווילה, בגדלים של 60, 90 ו-110 מ"ר המוצבים באתר הזמני בקיבוץ עין צורים (להלן – **האתר הזמני**) וכן 7 מבני ציבור הכוללים: 2 בתי כנסת, 2 מועדונים, 1 מעון יום, 2 גני ילדים (כל מבנה בשטח של כ-100 מ"ר ומעלה) ומבנה מקווה. כלל המבנים, ישמשו את המועצה כמבני מגורים לקיבוץ עין צורים וכמבני ציבור זמניים או קבועים. הוועדה קבעה כי עבור מבני המגורים תינתן הנחה בשיעור של 40% ממחיר השמאי הממשלתי ועבור 7 מבני הציבור נקבע סכום של 350 ₪ למ"ר עבור כל מבנה.

**החלטה מס' 29/2 מצורפת להחלטה זו כנספח א'.**

לאחר מתן ההחלטה וטרם החתימה על הסכם המכר, פנה ראש המועצה למנהלת פינוי האתרים הזמניים וביקש הנחה נוספת על המחיר שנקבע ל-7 מבני הציבור (להלן – **המבנים**) בטענה כי מבנים אלו הוצבו מלכתחילה על שטחי ציבור וכי ניתנה לו הבטחה שלטונית בעבר כי הם ישמשו את המועצה גם לאחר מעבר המפונים לבתי הקבע.

כמו כן, טען ראש המועצה כי תקציב המועצה מופחת משמעותית ממועצות אחרות מאחר ובניגוד לשאר המועצות האזוריות שבתחומן הוקמו האתרים הזמניים, הוקמו גם אתרי הקבע. ואילו במועצה האזורית שפיר, הוקם רק אתר זמני והמפונים שגרים באתר זה צפויים לעבור להתגורר בתחומי המועצות נחל שורק, חוף אשקלון וחבל לכיש.

ביום 25.11.2013, נחתם הסכם מכר עבור מבני המגורים, ללא מבני הציבור, זאת כדי למנוע עיכובים ביישום החלטה מס' 29/2 ופלישות וונדליזם במבני מדינה שפנו מתושביהם.

לאור פנייתנו של ראש המועצה, ערכה שמאית מטעם מנהלת פינוי האתרים הזמניים בדיקה נוספת מול קבלן הפינוי, ביחס למבני הציבור. הבדיקה העלתה כי מבני הציבור הורכבו בשטח האתר עצמו (בניגוד למבנים אחרים המשוועים ממקום למקום) ולכן קיים חשש רב לפירוק המבנים והוצאתם בשלמותם מהשטח מאחר וסבירות גבוהה כי יגרם להם נזק רב בעת הפינוי.

**החלטת הועדה**

לאור האמור לעיל באשר לעמידות המבנים בזמן פירוק ולאחר התייעצות עם השמאית מטעם מנהלת פינוי האתרים הזמניים, מחליטה הועדה כי מחירו של מבנה ציבור יעמוד על סך של 50,000 ₪ למבנה ללא קשר לגודל המבנה. זאת גם מהנימוקים הבאים:

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

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



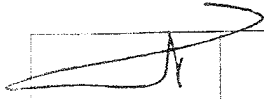



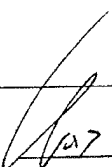
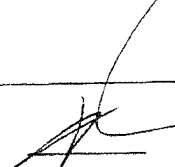
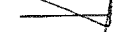
אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

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

- א. הליך החזרת המצב לקדמותו בדגש על מבני הציבור, כרוך בעלויות גבוהות במיוחד לאור העובדה כי קשה מאוד לנתק את מבני הציבור המחוברים לקרקע ולהוציאם מהשטח.
- ב. הוצאת המבנים מהשטח תגרום נזק רב למבנים עצמם, שעלולים להישבר.
- ג. חסכון כלכלי למדינה מאחר ואין צורך בפינוי המבנים מהאתר הזמני והעברתם לאתר האחסנה בגילת, הליך שכרוך בהוצאות גבוהות מאוד ומניעת שחיקה מואצת של המבנים באתר האחסנה.

יתר עקרונות המכר ושאר התנאים המפורטים בהחלטה מס' 29/2 ובהסכם המכר מיום 25.11.2013 יישארו על כנם וללא שינוי.

חתימות: חברי הוועדה (ביום 3.2.2014)

						
גלית בן ציון	מוטי אלימלך	דניאלה פרטס	עוייד עדי תירוש	אלי בראל	עוייד עמליט שטראובר 10.2.14	גבי 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)