

# מדינת ישראל

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

כ"ט בתשרי התשע"ו  
12 באוקטובר 2015  
נכ. 2015-49665

אל:  
ועדת הפטור - החשב הכללי

**הגדרון: מ/744/3 - הילות לפטור - דיור משרד החינוך סימינר שיין רח' קפלן 47 פתח תקוה**

1. מדובר בדיור אשר הושכר עבור משרד החינוך עוד בתחילת שנות ה-60 ואשר מאז משמש את משרד החינוך כמרכז הדרכה.
2. בשנת 2003 נחתם הסכם פשרה בין המדינה לבין המשכיר "חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ", בו נקבע בין היתר כי המדינה תמשיך להחזיק במושכר הכולל את השטח המוחזק על ידה במעמד של דיירת מוגנת (מצ"ב הסכם הפשרה).
3. כמו כן נקבע בסעיף 11 להסכם הפשרה כי למדינה לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה נגד המשכירה לתשלום עבור השקעות שבוצעו או יבוצעו בסמינר שיין.
4. לאור האמור לעיל החלטה כיום על פנויי הדיור ויציאה למכרז לאיתור דיור חלופי משמעותה ויתור על מעמד המדינה כדיירת מוגנת.
5. לטענת משרד החינוך קיימת חשיבות גדולה לאופי הדיור והשטחים הפתוחים הצמודים לו וזאת היות מדובר במרכז הדרכה שחלק המפעילות מבוצעת במרחבים הפתוחים מהווים חלק מהדיור.
6. דמי השכירות המעודכנים נכון להיום הינם כ-27 ש"ח למ"ר לחודש.
7. על-פי אומדן נכון להיום ההשקעות המתוכננות בנכס הינם בסך של 2 מיליון ש"ח. בחישוב של פריסת ההשקעה על פני תקופת השכירות, יוצא כי מדובר בתוספת של כ-3 ש"ח/למ"ר לחודש. כך שדמי השכירות הכוללים (שכ"ד + השקעות) הינם בגבולות של כ-30 ש"ח למ"ר לחודש.
8. בעסקאות שכירות אשר נערכו בתקופה האחרונה על ידי הדיור הממשלתי באזור פתח תקוה, דמי השכירות שנקבעו בעסקאות אילו הינם בגבולות של 55 עד 60 ש"ח למ"ר לחודש ללא מע"מ ועם מע"מ בגבולות של 64-69 ש"ח/למ"ר לחודש.
9. להלן תחשיב של היתרון הכלכלי בעסקה והגדרונה:

דיור עבור רשות המיסים ורווחה	עסקאות ממוצעות בפתח תקוה	סימינר שיין	
69	64	30	מחיר למ"ר כולל מע"מ
2,305	2,305	2,305	שטח
159,114	148,327	69,150	עלות חודש כוללת
<b>1,909,370</b>	<b>1,779,921</b>	<b>829,800</b>	<b>עלות שנתית כוללת</b>
24.5	24.5	24.5	תקופת השכירות כוללת בשנים
<b>46,779,560</b>	<b>43,608,065</b>	<b>20,330,100</b>	<b>עלות ההתקשרת הכוללת</b>

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317500 פקס: 02-5695379

950,121	היתרון הכללי השנתי
23,277,965	היתרון הכלל לאורך כל תקופת השכירות

כל הערכים כוללים מע"מ  
היתרון הוא לעסקאות ממוצעות

10. מעיון בטבלה מלאה עולה כי יש יתרון כלכלי מובהק בהמשך השכירות בדיוור הנוכחי, דהיינו מעבר לדיוור חלופי יהיה בעל השלכות כלכליות משמעותיות.
11. לשאלת ועדת הפטור לא בוצע כל הליך פומבי לאיתור דיוור חלופי.

על כן, בהתאם לאמור לעיל, הנני בדעה כי המשך השכירות בדיוור הנוכחי מהווה את החלופה המיטבית הן מבחינה כלכלית למדינה והן מבחינת מאפייני הדיוור לכן אבקש את אישורכם להתקשרות המבוקשת.

מנהל רכב,  
מר ניר ברלוביץ  
מנהל מינהל הדיוור הממשלתי  
מ"מ יו"ר ועדת מכרזים

העתק:

מר עמית אלון - מנהל אגף דיוור ממשלתי, משרד האוצר  
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317500 פקס: 02-5695379

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)