

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כ"ד באב התשע"ה

09/08/15

סימוכין: 189778

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 09/08/15

משתתפים:

עו"ד נעמה קאופמן-פס, מנהלת הסיכונים הראשית, החשב הכללי, יו"ר הוועדה
גבי מירב קדם, מנהלת מינהל הרכש הממשלתי, חברת וועדה
עו"ד אלי רוזנפלד, הלשכה המשפטית משרד האוצר, יועץ משפטי

הנושא: משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי

החלטת ועדת המכרזים מיום 27/07/15

נתקבל בוועדת הפטור ביום 06/08/15

בקשה מס': 568618

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשר עם דן ויינשטיין, בכדי למכור לו זכויות בנכס ברחוב חורי 20 חיפה, על פי תקנה 23(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/ מאושר:

5,339,500 ש"ח כולל מע"מ - הכנסה למדינה

החלטת הוועדה: מאשרים את ההתקשרות עם דן ויינשטיין (או חברה שיקים לצורך כך), למכירת זכויות בנכס מדינה, לתקופה שמיום 09/08/15 ועד ליום 8/8/2016, על פי תקנה 23(ב) לתקנות חובת המכרזים.

הערות ונימוקים:

1. מכרז ראשון למכירת הנכס פורסם בתאריך 2.9.13. ההצעה הגבוהה ביותר שהוצעה במסגרת ההתמחרות שנערכה הייתה בסך של 3,750,000 ש"ח בתוספת מע"מ. בעקבות זאת, החליטה ועדת המכרזים כי נוכח הפער הגדול בין סכום ההצעה הגבוהה ביותר לבין שתי השומות הראשונות (צפניה: 8,383,000 ש"ח לפני מע"מ; פרמינגר: 9,000,000 ש"ח לפני מע"מ), ייסגר המכרז ללא בחירת זוכה, תוזמן שומה נוספת ולאחר מכן ייערך דיון נוסף בפני הוועדה.
2. השומה השלישית של השמאי סמיר קעואר עמדה על 4,660,000 ש"ח לפני מע"מ. לאור הפערים בין שלוש השומות וההצעה הגבוהה ביותר הוחלט לפנות אל השמאי הממשלתי מחוז חיפה והצפון. השמאי באסל בלאן ממשרדו ערך שומה ובה קבע שווי של 5,669,491 ש"ח בתוספת מע"מ.
3. ביום 24.8.14 החליטה ועדת המכרזים על פרסום מכרז נוסף לנכס, במחיר מינימום של 90% מהערכת השמאי הממשלתי, קרי: 5,100,000 ש"ח בתוספת מע"מ. המכרז השני פורסם בתאריך 7.9.14. למכרז זה לא נתקבלו הצעות כלל.
4. ביום 15.3.15 פורסם "קול קורא" בנוגע למכירת הנכס ובעקבותיו היו מתעניינים שהביעו נכונות לרכוש את הנכס בסביבת מחיר של 4,000,000 ש"ח - 4,400,000 ש"ח בתוספת מע"מ, אך גם אלו נסוגו.
5. עתה נמצאת בפני הוועדה הצעה של מציע, דן ויינשטיין, על סך של 4,525,000 ש"ח בתוספת מע"מ. עלויות המשך החזקת הנכס מסתכמות בסך של כ-172,000 ש"ח לשנה והן כוללות ארנונה בסך של כ-127,000 ש"ח, עבודות הנובעות מהכרזה על הנכס כמבנה מסוכן בסך של כ-21,000 ש"ח ושמירה וסירורים בסך של כ-24,000 ש"ח.
6. מדובר על נכס בעייתי. גם בגלל בעיית רישום בטאבו (סתירות) וגם לאור ההכרזה עליו כמבנה מסוכן, כשעלויות התיקונים והשיפוצים הנדרשים לצורך הסרת הסכנה וההכרזה מסתכמות בעשרות אלפי ש"ח. הנכס עומד ריק מזה למעלה משנתיים והחזקתו גוררת עלויות משמעותיות. לאור העובדה שהמכרז השני נסגר מבלי שהוגשה כל הצעה ולאור העובדה שנותר, בשלב זה, מציע אחד המעוניין בנכס, הוועדה סבורה שעריכת מכרז נוסף לא תביא תועלת ועל כן מבוקש הפטור שבנדון. סכום ההצעה של דן ויינשטיין עומד על כ-80% משומת השמאי הממשלתי.
7. בהעדר תקציב מאושר לשנה זו, אישור זה כפוף להוראות הדין ולהוראות החשבת הכללית לעניין זה לרבות אישור הוועדה להתקשרויות חריגות כמשמעה בהוראות תכ"מ שמספרה 1.2.6.1.

עו"ד אלי רוזנפלד

גבי מירב קדם

עו"ד נעמה קאופמן-פס