

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



ג' חשון, תשע"ח
23 אוקטובר, 2017

אל:
ועדת המכרזים המיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה
בנכסיה (מקרקעין) בשבתה כועדת פטור משרדית

הנדון: נכס ברח' היצירה 20, פתח-תקוה - חוות-דעת בנוגע ל"יחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות"

1. המדובר בנכס המהווה מגרש פתוח ששטחו כ-4,600 מ"ר ומשמש לחניה ואחסנה פתוחה. הנכס התקבל בזמנו מחברת רכבת ישראל בע"מ (יעודו עד 2011 היה - מסילת ברזל) והושכר מעת לעת ל"אודיס" - מפעלי סינון בע"מ (להלן "אודיס"), חברה החוכרת מרמ"י שטח הצמוד לנכס, בן כ-15,000 וכו היא מנהלת את מפעלה.
2. בהתאם לבדיקות ולנתונים שקבלתי מהשמאי שערך שומה להערכת דמי השכירות הראויים בגין הנכס וכן מהמינהלת המנהלת את הנכס, הנכס הינו כלוא. הנגישות הבלעדית לנכס הינה משטח מפעל אודיס, ועל כן הנכס אינו זמין לכל גורם אחר.
3. נערכו נסיונות להשיב את הנכס לידי רמ"י אך זו מסרבת לקבלו כל עוד אין בידי אודיס היתר לשימוש חורג. אודיס פועלת מזה זמן ממושך לקבלת היתר לשימוש חורג אך טרם קבלה אותו.
4. בשנת 2011 קבלה תוקף תכנית מתאר מקומית ששינתה את יעוד הנכס לשב"צ/שצ"פ ודרך.
5. עם זאת, מבירורים שנערכו אין בכוונת עיריית פתח-תקוה להפקיע את הנכס בטווח השנים הקרובות.
6. במצב דברים זה, בו אין רמ"י מוכנה לקבל לידיה את החזקה בנכס וניהולו ואין נחזית כוונה להפקיעו בשנים הקרובות, הריני ממליץ בפני הועדה לאשר את השכרתו בפטור ממכרז, בהתאם להוראת תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים.
7. כאמור, אודיס עונה על הגדרת "ספק יחיד הקבועה בתקנה 3(29) לתקנות.

בברכה,
ערן זרבל
מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתק:
ער"ד מאיר צייגר, יועמ"ש ועדת הפטור המשרדית
מר שי אבן-טוב, מרכז ועדת הפטור המשרדית