

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

כ"ד ניסן, תשע"ח
9 אפריל, 2018

אל: ועדת הפטור, משרד האוצר

הנדון: אמגון בע"מ - השכרת נכס ברח' הלח"י 10, בני-ברק

הנכס שבנדון, ששטחו למעלה מ-1,000 מ"ר, נמנה על נכסי רכבת לשעבר שהועברו לניהול הדיור הממשלתי לפני למעלה מ-10 שנים, כשרובם מושכרים לצדדים שלישיים לשימושים מסחריים. אף הנכס שבנדון הושכר לאמגון בע"מ, תחילה בעקבות מכרז ולאחר מכן בהארכות תקופות השכירות שנערכו מעת לעת.

לאחר שהתברר כי השימוש המסחרי בעייתי מבחינה סטטוטורית, ננקטו הליכי תכנון, וביום 2.10.17 נכנסה לתוקף תכנית מתאר מקומית שהתירה שימושים מסחריים שכאמור, נחשבו קודם לכן כשימושים חורגים. התרת השימושים המסחריים היא עד ליום 30.5.19, קרי: לתקופה קצרה יחסית.

רמ"י, האמורה לקבל לידיה את הקרקעות במתחם נכסי הרכבת לצורך שיווקן, מסרבת לעשות כן ומתנה את קבלת הקרקעות כשהן ריקות ולאחר הריסת מבנים, ככל שניצבים עליהן.

נסיון העבר מלמד כי פינוי שוכר והותרת נכס ריק הביאו עמם פלישות של צדדים שלישיים, הרס וונדליזם, דבר שגרר עמו עלויות מיותרות, שהושתו על המדינה וחשיפה לסיכון של טענות לזכויות מצד צדדים שלישיים.

עריכת מכרז פומבי של הנכס לתקופת שכירות כה קצרה הינה בלתי אפשרית, במיוחד בשים לב לעובדה שהנכס תפוס ומעבר השוכר לנכס אחר יארך, אף הוא, זמן.

ההתקשרות עם השוכר, ככל שתאושר, תיעשה בהתבסס על שומת דמ"ש עדכנית - 42,246 ₪ לחודש בצירוף מע"מ, לתקופה שמיום 1.10.17 עד יום 30.5.19, סה"כ 844,920 ₪ בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה (הכנסות למדינה), לתקופה בת 20 חודש. בכל מקרה, המדינה תשמור על זכותה לקצר את תקופת השכירות בכל עת בהודעה מוקדמת של חצי שנה (למקרה של הקדמת בניה במתחם, דבר בלתי סביר).

עפ"י חו"ד יועמ"ש ועדת המכרזים, ניתן לפטור את ההתקשרות מחובת עריכת מכרז, בהתאם לתקנה 14(ג) לתח"מ - "התקשרות להענקת זכות במקרקעין שנעשית כדי להבטיח את זכויות המדינה במקרקעין, בהחלטה מנומקת, באישור החשב הכללי, בהיקף ולתקופה המזעריים הנדרשים בנסיבות העניין";

מצ"ב החלטת ועדת המכרזים, בשבתה כועדת פטור משרדית, מיום 2.1.18, לפיה ממליצה הועדה בפני החשב הכללי, לאשר פטור ממכרז להתקשרות דלעיל, בהתאם להוראת תקנה 14(ג) לתח"מ.

לאור הנוהל שלפיו נדרשת המלצתכם עובר לאישור החשכ"ל, אודה על מתן המלצתכם בפני החשב הכללי לאישור ההתקשרות המבוקשת בפטור ממכרז כאמור.

בברכה,

ערן הראל,

מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתק:

עו"ד מאיר צייגר, יועמ"ש ועדת מכרזים
מר רביב ורטש, מנהל נכסי רכבת, מינהלת שירותי ניהול נכסים
מר שי אבן-טוב, מנהל מינהלת שירותי ניהול נכסים
גב' דורין שעשוע שמחון, מרכזת ועדת מכרזים

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

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)

מס' 9/18

מיום 2.1.18

החלטה מס' 9/18

- מר גבי שוחט	- יו"ר הועדה, התנצל
- מר ערן הראל	- מיימ יו"ר, מנהל מינהל הדיור הממשלתי
- רוי"ח יפעת ענבר	- חשבת המשרד
- עו"ד מאיר צייגר	- חבר, יועמ"ש
- מר אריאל אלדר	- חבר, נציג השמאי הממשלתי
- מר אורי לאני	- חבר
- מר שי אבן-טוב	- מרכז הועדה
- גבי דורין שעשוע	- משקיפה
- מר נועם רבין	- משקיף, התנצל

כתובת הנכס: רח' הלח"י 10 בבני ברק ("נכס אמגון")
מס' הנכס: גוש: 6642 חלקה: 3 (חלק)
תיאור הנכס: אולם חלוקה והפצה + מתסן בשטח בנוי של כ-751 מ"ר + גלריית משרדים בשטח של כ-276 מ"ר
מהות הזכויות המוצעות: שכירות לתקופה בת 20 חודשים, החל ביום 1.10.17 וכלה ביום 30.5.19, כאשר למדינה נתונה הזכות לקצר את תקופת השכירות בכל עת בהודעה מראש בת חצי שנה
מושכר כיום בדמ"ש חודשיים בסך: 42,246 ₪ בצירוף מע"מ
השוכר: אמגון בע"מ

הערכת השמאי, מר יעקב צפריר, מיום 14.12.17 – דמי שכירות חודשיים: 42,200 ₪ (לא כולל מע"מ).

רקע:

הנכס המצוי במתחם הרכבת בני ברק, הושכר לאחר הליך מכרז לחברת אמגון בע"מ לתקופה של 5 שנים מיום 01.10.2006 ועד 30.09.2011. לאחר מכן בוצעו הארכות התקשרות עם אמגון לתקופות קצרות של שנה כל אחת, כאשר הארכה אחרונה הסתיימה ב-30.09.2017. הארכות אלו נעשו לאור העובדה כי מחד גיסא, לא ניתן היה לצאת למכרז להשכרת הנכס בשל המצב התכנוני הבעייתי, ומאידך גיסא, לא ניתן היה לפנות את הנכס ללא הריסתו עקב סירובה של רמ"י לקלוט קרקע שעליה מבנים. נסיון העבר העלה כי נכסים מבונים אחרים במתחם שפוננו ע"י מינהל הדיור, נפלשו, הושחתו ונבזזו. בעקבות זאת הוכרזו המבנים הנ"ל כמבנים מסוכנים ומיועדים להריסה, דבר שגרר עמו עלויות כספיות מיותרות (פינוי הפולשים, שמירה, ארנונה וכיו"ב) שהושתו על המדינה. ביום 2.10.17 קבלה תוקף תכנית מתאר מקומית שתקנה את סעיף הוראות המעבר בתכנית מתאר מקומית בב/572 שעסקה בתכנון מחדש של מתחם בני ברק - צפון, והתירה שימושים מסחריים שנחשבו קודם לכן כשימושים חורגים, בשטח המתחם. (לפי תכנית בב/572 מהווה המתחם חלק ממע"ר, בו מותרים, בין היתר, שימושים למסחר קמעונאי). התכנית המתקנת הכשירה, מבחינה סטטוטורית, את השימושים המסחריים הנערכים במתחם הנ"ל עד ליום 30.5.19. על מנת לממש את תכנית בב/572 יש ליזום הליכי תכנון לאישור תכניות מפורטות, שמכוון ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה, והדבר טרם נעשה.

ההנמקות המוצעות להמשך התקשרות עם אמגון:

1. לאור העובדה כי אין כיום בתוקף תכניות מפורטות למתחם שמכוון ניתן, כאמור, להגיש בקשות להיתרי בניה, ולאור העובדה שהשימוש המסחרי במבנה מותר, כיום, סטטוטורית, אין נדרשת, בשלב זה, הריסת המבנה. יחד עם זאת, תקופת השימוש במבנה, בשלב זה, אינה אפשרית, מבחינה סטטוטורית, מעבר לתאריך 30.05.2019.

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)

שבתה כועדת פטור משרדית

מיום 2.1.18

החלטה מס' 9/18

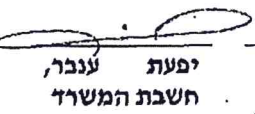
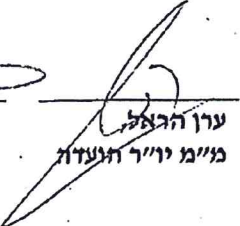
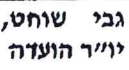
2

2. אשר על כן, לא ניתן לערוך מכרז פומבי להשכרת הנכס לתקופה כה קצרה של שנה וחצי, כאשר הנכס תפוס כאמור, ויידרש פינוי השוכר ומעברו לנכס אחר, במידה שלא יזכה הוא במכרז.
3. רמ"י מסרבת לקבל את הקרקע עליה ניצב הנכס ומתנה את קבלת הקרקע בהיותה ריקה וללא מבנים עליה.
4. הארכת תקופת השכירות לשוכר, תמנע פלישה, טענות אפשריות של צדדים שלישיים לזכויות כלשהן, והרס וונדליזם במבנה במידה שימונה, כפי שאירע בעבר, אירוע שגרר עמו כאמור, עלויות כספיות מיותרות כמפורט לעיל. מכאן שהמשך החזקת הנכס על-ידי השוכר הנוכחי, חב' אמגון, לתקופה שעד 30.05.2019 כאמור, יש בו כדי להבטיח את זכויות המדינה במקרקעין אלו.
5. ההתקשרות שתיעשה עם השוכר הנוכחי תתבסס על שומה עדכנית של דמ"ש. עד כה, שילם השוכר את דמי השכירות כסדרם.

עו"ד מאיר צייגר: לאור הנסיבות המפורטות לעיל והמטרה העיקרית העומדת מאחורי ההתקשרות הנדונה – להבטיח את זכויות המדינה בנכס בעיקר מפני פלישה ואו טענות של צדדים שלישיים לזכויות כלשהן ובה בעת לחסוך למדינה עלויות כספיות מיותרות, ניתן לפטור את ההתקשרות בהתאם להוראת תקנה 3(ג14) לתקנות חובת המכרזים - "התקשרות להענקת זכות במקרקעין שנעשית כדי להבטיח את זכויות המדינה במקרקעין, בהחלטה מנומקת, באישור החשב הכללי, בחיקוף ולתקופה המזערית הנדרשים בנסיבות העניין".

החלטה:

הועדה, בשבתה כועדת פטור משרדית, ממליצה בפני החשב הכללי על מתן פטור ממכרז להתקשרות עם אמגון בע"מ, לתקופה בת 20 חודשים, החל ביום 1.10.17 וכלה ביום 30.5.19 (כאשר למדינה נתונה הזכות לקצר את תקופת השכירות בכל עת בהודעה מראש בת חצי שנה), תמורת דמי שכירות הודשיים בסך של 42,246 ₪ בצירוף מע"מ, בפטור ממכרז בהתאם להוראת תקנה 3(ג14) לתקנות חובת המכרזים כאמור וחתומים הקבועים בה.

 אורי לאני, חבר	 עו"ד מאיר צייגר, חבר, יועמ"ש	 אריאל אלדר, חבר	 יפעת ענבר, חשבת המשרד	 ערן רזאל, מ"מ יו"ר הועדה	 גבי שוחט, יו"ר הועדה
--	--	---	---	---	--