

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: עמותת הוד ישראל - השכרת נכס ברח' גולדברג 2, רחובות**

הנכס שבנדון, שהינו חלק ממבנה, המצוי בקומת הקרקע ושטחו כ-300 מ"ר, משמש את העמותה לאחסון מוצרים לחלוקה לנוזקים.

הנכס בשימוש העמותה מכח הסכם שימוש (בר-רשות) משנת 2004 ונספחים להארכות תקופות השימוש שנערכו ונחתמו מעת לעת, עם העמותה. תקופת השימוש האחרונה הסתיימה ביום 30.9.17. העמותה פנתה בבקשה להאריך את תקופת השימוש בנכס ב-10 שנים נוספות לאור פעילותה במגזר השלישי - פעילות של סיוע לנוזקים, ללא כוונת רווח. העמותה נאותה לשלם דמי שימוש בסך של עד 3,500 ₪ לחודש בצירוף מע"מ.

יצוין כי רישום זכויות המדינה בנכס טרם הושלם - לזכות המדינה רשומות הערות אזהרה בלבד (מהשנים 1973 ו-1984), כאשר הבעלות בנכס עודנה רשומה ע"ש עיריית רחובות. נוסף על כך, הנכס מצוי במבנה אשר אינו רשום כבית משותף, וביתר חלקי המבנה עושות שימוש העיריה והמועצה הדתית. יעוד החלקה עליה ניצב הנכס הוא בנייני ציבור. במצב דברים זה, ספק רב אם ניתן כלל לפרסם מכרז למכר זכויות המדינה בנכס, כפי ששאף מינהל הדיור לעשות. הסדרת זכויות המדינה בנכס תארך זמן שבשלב זה, קשה להעריכו.

בדיון שנערך בפני ועדת המכרזים, בשבתה כועדת פטור משרדית, ביום 2.1.18, נקבע כי יש להבטיח את זכויות המדינה בנכס, גם מפני פלישה ו/או טענות צדדים שלישיים לזכויות כלשהן בנכס וגם באופן שלא תגרמנה למדינה עלויות החזקת נכס ריק, ולכן יש להיענות לבקשת העמותה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים להתקשרות בפטור ממכרז, ולהאריך את תקופת השימוש שלה בנכס, לתקופה של 5 שנים + זכות ברירה (אופציה) ל-2 תקופות שימוש נוספות בנות שנה כל אחת (כאשר בתקופות השימוש הנוספות תעמוד למדינה הזכות לקצר), תמורת דמי שימוש חודשיים בסך של 3,500 ₪ בצירוף מע"מ (ככל שחל), סה"כ עד 294,000 ₪ בצירוף מע"מ לתקופה של עד שבע שנים, בפטור ממכרז על-פי תקנה 3(ג14) לתקנות חובת המכרזים.

עפ"י חו"ד יועמ"ש ועדת המכרזים, ניתן לפטור את ההתקשרות מחובת עריכת מכרז, בהתאם לתקנה 3(ג14) 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 3(ג14) 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 שי אבן-טוב, מנהל מינהלת שירותי ניהול נכסים  
גבי דורין שעשוע שמחון, מרכזת ועדת מכרזים  
מר יוסי רובן, מנהל מחלקת השכרת נכסים, מינהלת שירותי ניהול נכסים

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

**החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)**

**מיום 2.1.18**

**החלטה מס' 7/18**

-	מר גבי שוחט	-	יו"ר הוועדה, התנצל
-	מר ערן הראל	-	מ"מ יו"ר, מנהל מינהל הדיור הממשלתי
-	רו"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 הוועדה
-	גבי דורין שעשוע	-	משקיפה
-	מר נועם רבין	-	משקיף, התנצל

**כתובת הנכס:**

**פרטי הנכס:**

**תיאור הנכס:**

רח' גולדברג 2, רחובות

גוש 3703 חלק מחלקות 985, 1196

שטח בן כ-300 מ"ר הכולל 6 חדרים המשמשים כחדרי אחסון למוצרים לחלוקה לנוקדים, משרד, מטבחון ו-3 תאי שירותים, המצוי בחלק הצפוני של קומת הקרקע בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע.

שימוש לתקופה של 5 שנים, החל ביום 1.10.17 וכלה ביום 30.9.2022 + זכות ברירה (אופציה) ל-2 תקופות שימוש נוספות בנות שנה כל אחת כאשר בתקופות השימוש הנוספות תעמוד למשכיר הזכות לקצרו.

1,000 ₪ (לא כולל מע"מ) צמוד למדד אוגוסט 2012.

עמותת הוד ישראל

**מהות הזכויות המבוקשות:**

**בשימוש כיום בדמ"ש לחודש בסך:**

**בר הרשות:**

**הערכת השמאי, מר יעקב צפריר, מיום 24.8.17 - דמי השימוש החודשיים: 7,700 ₪, לא כולל מע"מ.**

**רקע:** הנכס מצוי כיום בשימוש עמותת הוד ישראל מכח הסכם שימוש שנחתם בשנת 2004 ונספחי הארכה להסכם שנחתמו במהלך השנים, כאשר ההארכה האחרונה נחתמה ביום 1.9.16 לתקופת שימוש שהסתיימה ביום 30.9.17, בדמ"ש בסך 1,000 ₪ לחודש (לא כולל מע"מ), (צמוד למדד אוגוסט 2012).

**מר שי אבן-טוב:** ביום 28.12.17 פנתה גבי רות אביזור, יו"ר העמותה, בבקשה להאריך את תקופת השימוש בנכס ב-10 שנים נוספות מהסיבות המצוינות במכתבה (המצ"ב), תמורת דמי שימוש בסך של 2,500 ₪ ובמידה שהסכום נמוך מדי, יעשו מאמץ לשלם דמי שימוש בסך של 3,500 ₪ בצירוף מע"מ. יצויין כי רישום זכויות המדינה בנכס טרם הושלם - לזכות המדינה רשומות הערות אזהרה בלבד (מהשנים 1973 ו-1984), כאשר הבעלות בנכס עוזנה רשומה ע"ש עיריית רחובות ורשומה אף חכירה לזכות יונייטד ישראל אפיל אינק על חלק מהמקרקעין. נוסף על כך, הנכס מצוי במבנה אשר אינו רשום כבית משותף, וביתר חלקי המבנה עושות שימוש העיריה והמועצה הדתית. יעוד החלקה עליה ניצב הנכס הוא בנייני ציבור. במצב דברים זה, ספק אם ניתן כלל לפרסם מכרז למכר זכויות המדינה בנכס, כפי ששאף מינהל הדיור לעשות. הסדרת זכויות המדינה בנכס תארך זמן שבשלב זה, קשה להעריכו.

**מר ערן הראל:** בנסיבות המתוארות לעיל ומאחר שיש להבטיח את זכויות המדינה בנכס, גם מפני פלישה ו/או טענות צדדים שלישיים לזכויות כלשהן בנכס וגם באופן שלא תגרמנה למדינה עלויות החזקת נכס ריק, סבור כי יש להיענות לבקשת העמותה ולהאריך את תקופת השימוש שלה בנכס, לתקופה של 5 שנים + זכות ברירה (אופציה) ל-2 תקופות שימוש נוספות בנות שנה כל אחת (כאשר בתקופות השימוש הנוספות תעמוד למדינה הזכות לקצרו), תמורת דמי שימוש חודשיים בסך של 3,500 ₪ בצירוף מע"מ (ככל שחל), בפטור ממכרז על-פי תקנה 3(ג14) לתקנות חובת המכרזים.

**עו"ד מאיר צייגר:** לאור הנסיבות המפורטות לעיל והמטרה העיקרית העומדת מאחורי ההתקשרות הנדונה - להבטיח את זכויות המדינה בנכס גם מפני פלישה ו/או טענות צדדים שלישיים לזכויות כלשהן

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

משרד הדיור והתנועה

מיום 2.1.18  
החלטה מס' 7/18

2

בנכס, וגם באופן שלא תגרמנה למדינה עלויות החזקת נכס ריק, 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, בהיקף ולתקופה המזעריים הנדרשים בנסיבות העניין".

**החלטה:**

הועדה, בשבתה כועדת פטור משרדית, ממליצה בפני החשב הכללי על מתן פטור ממכרז להתקשרות עם עמותת הוד ישראל לתקופת שימוש נוספת בנכס, לתקופה של 5 שנים, החל ביום 1.10.17 וכלה ביום 30.9.2022 + זכות ברירה (אופציה) ל-2 תקופות שימוש נוספות בנות שנה כל אחת (כאשר בתקופות השימוש הנוספות תעמוד למשכיר הזכות לקצרו), תמורת דמי שימוש חודשיים בסך של 3,500 ש"ח, בצירוף מע"מ (ככל שחל), בהתאם להוראת תקנה 3(ג14) לתקנות חובת המכרזים כאמור והתנאים הקבועים בה.

				
אורי לאבי, חבר	אריאל אלדר, חבר	יפעת ענבר, חשבת המשרד	ערן הרצל, מ"מ יו"ר הועדה	גבי שוחט, יו"ר הועדה