

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: טלי פייבלמן - השכרת נכס (דירת-מגורים) ברח' אמיל זולא 14, תל-אביב**

הנכס שבנדון, שהינו דירת-מגורים בת שני חדרים ששטחה כ-58 מ"ר, נמנה על נכסי אפ"כ שהועברו לניהול הדיור הממשלתי לפני מספר שנים, כשרובם מושכרים.

אף הנכס שבנדון הושכר, עוד בתקופה בה נוהל ע"י אפ"כ, לטלי פייבלמן, אשה מבוגרת וחולה החיה בגפה בדירה מזה כ-15 שנה.

בחודש ספטמבר 2017 נערך מכרז פומבי להשכרת הנכס, אך לא נתקבלו הצעות כלל.

במקביל, פנתה השוכרת בבקשה להאריך את תקופת השכירות של הנכס, מחמת נסיבות אישיות שאוזכרו בתמצית לעיל.

לאחר שהשוכרת הסכימה להעלאת דמ"ש לסך של 4,700 ₪ לחודש (העלאה של 200 ₪) וכמו כן הבהירה כי אין בבעלותה דירה אחרת, החליטה ועדת המכרזים, בשבתה כועדת פטור משרדית, בישיבתה מיום 6.2.18, להיעתר לבקשת הנ"ל ולהתקשר עמה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים להתקשרות בפטור ממכרז, להארכת תקופת השכירות, לתקופת שכירות נוספת בת 12 חודש, החל ביום 1.12.17 וכלה ביום 30.11.18, תמורת דמ"ש בסך של 4,700 ₪ לחודש, סה"כ 56,400 ₪ (הכנסות למדינה), וזאת הן לאור תוצאות המכרז, הן לאור הנסיבות האישיות שפירטה השוכרת בבקשתה והן לאור החשיפה לסיכון מפני טענות צדדים שלישיים (כגון של מטפלת) לזכויות בנכס, במיוחד בשים-לב לתקופת המגורים הארוכה של השוכרת בדירה.

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 6.2.18, 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 החש"ל, אודה על מתן המלצתכם בפני החשב הכללי לאישור ההתקשרות המבוקשת בפטור ממכרז כאמור.

בברכה,  
ערן היאל,  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתק:

עו"ד מאיר צייגר, יועמ"ש ועדת מכרזים  
מר שי אבן-טוב, מנהל מינהלת שירותי ניהול נכסים  
גב' 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)**

**ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה**

**מיום 6.2.18**

**החלטה מס' 17/18**

מר גבי שוחט	- יו"ר הועדה
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 הועדה
גבי דורין שעשוע	- משקיפה
מר נועם רבין	- משקיף

**כתובת הנכס:** רח' אמיל זולא 14 דירה 7, תל-אביב-יפו  
**פרטי הנכס:** גוש 7078 חלקה 192 תתי"ח 9  
**תיאור הנכס:** דירה בת 2 חדרים בשטח כ-58 מ"ר המצויה בקומה שלישית בבנין בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף.  
**מהות הזכויות המבוקשות:** שכירות לתקופה בת 12 חודשים, החל ביום 1.12.17 וכלה ביום 30.11.18  
**מושכר כיום בדמ"ש חודשיים בסך:** 4,500 ₪ (לא חל חיוב במע"מ).  
**השוכר:** טלי פייבלמן

**הערכת השמאית, אירית ונונו, מיום 21.6.17: דמי השכירות החודשיים - 5,500 ₪ (כולל מע"מ).**

**מר שי אבן-טוב:** בהתאם להחלטת הועדה מס' 17-51 מיום 29.10.17, בדקנו את "הותק" של השוכרת בנכס וממצאי הבדיקה הם כ-15 שנה. כמו כן באנו בדברים עם השוכרת, או ליתר דיוק עם אחותה של השוכרת שמטפלת בענייניה, והיא הסכימה להעלות דמי השכירות בסך של 200 ₪ לחודש. עוד הבהירה כי לאחותה - השוכרת אין זכויות כלשהן בדירת מגורים אחרת.  
זכור, במכרז שהתפרסם לשכירת הנכס ושנסגר ביום 14.9.17 לא התקבלו הצעות כלל.

**מר ערן הראל:** לאור תוצאות המכרז ובעקבות פניית השוכרת בבקשה להאריך את תקופת השכירות שלה בנכס מחמת נסיבות אישיות כפי שפירטה במכתבה מיום 15.8.17, ומאחר שיש להבטיח את זכויות המדינה בנכס, גם מפני פלישה ו/או טענות לזכויות כלשהן ביחס לנכס כגון של מטפלת, וגם באופן שלא תגרמנה למדינה עלויות החזקת נכס ריק, ולאחר שהשוכרת הסכימה להעלות דמי השכירות והבהירה כי אין לה זכויות כלשהן בדירת מגורים אחרת, ממליץ לקבל את המלצת ועדת המכרזים ולהאריך את תקופת השכירות של השוכרת בנכס, בפטור ממכרז ב-12 חודשים נוספים, מ-1.12.17 ועד סוף חודש נובמבר 2018. כאמור בהחלטה 51/17 דלעיל, יש לציין בנספח הארכה שיחתם עם השוכרת, ככל שלא מצויין, כי השוכרת אינה רשאית להעביר את זכות השימוש בדירה לאחר. ממליץ עוד כי לאור נסיבות הנכס והשוכרת הספציפית כמפורט לעיל ובהחלטה הקודמת, תובא ההתקשרות לאישורו של החשב הכללי, בהתאם להוראת תקנה 3(14ג) 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 לזכויות כלשהן ביחס לנכס כגון של מטפלת, וגם באופן שלא תגרמנה למדינה עלויות החזקת נכס ריק, ניתן לפטור את ההתקשרות בהתאם להוראת תקנה 3(14ג) לתקנות חובת המכרזים - "התקשרות לענקת זכות במקרקעין שנעשית כדי להבטיח את זכויות המדינה במקרקעין, בהחלטה מנומקת, באישור החשב הכללי, בהיקף ולתקופה המזעריים הנדרשים בנסיבות העניין".

**החלטה:**

לאור המפורט לעיל, לרבות לאור הנסיבות האישיות שפירטה השוכרת הנוכחית בפנייתה, מקבלת הועדה את המלצת ועדת המכרזים ומ"מ יו"ר הועדה, וממליצה בפני החשב הכללי לאשר את הארכת תקופת השכירות בנכס לגבי טלי פייבלמן (השוכרת הנוכחית), בפטור ממכרז בהתאם להוראת תקנה 3(14ג) לתקנות חובת

מינהל הדיור הממשלתי  
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)  
~~שמות בעלי המניות~~  
מיום 6.2.18  
החלטה מס' 17/18

המכרזים כאמור והתנאים הקבועים בה, לתקופה של 12 חודשים נוספים, החל ביום 1.12.17 וכלה ביום 30.11.18 תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 4,700 ₪.  
בנספח ההארכה שייחתם עם השוכרת יצויין, ככל שלא צויין, כי השוכרת אינה רשאית להעביר את זכות השימוש בדירה או בחלק ממנה, לאחר.

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