

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: האגודה לבריאות הציבור - השכרת נכס בתחנת רכבת חדרה מזרח**

הנכס שבנדון, ששטחו כ-132 מ"ר (+ שתי חצרות ששטחן כ-92 מ"ר), נמנה על נכסי רכבת לשעבר שהועברו לניהול הדיור הממשלתי לפני למעלה מ-10 שנים, כשרובם מושכרים לצדדים שלישיים לשימושים שונים.

אף הנכס שבנדון הושכר לאגודה לבריאות הציבור, לשם טיפולה, מטעם משרד הבריאות, במתן שירותים אמבולטוריים לנפגעי סמים וחלוקת תחליפי סם (מתדון), תחילה באמצעות רכבת ישראל, בהמשך על ידי הדיור הממשלתי בפטור ממכרז ולאחר מכן בהארכות תקופות השכירות שנערכו מעת לעת.

תקופות השכירות של הנכס, המתאים לפעילותה של העמותה בהיותו מבודד וממוקם מחוץ לעיר, הוארכו מעת לעת כאמור והאחרונה עד 31.12.17.

באמצע שנת 2016 פרסם משרד הבריאות מכרז פומבי בנוגע לפעילותה העמותה, אך הליכים משפטיים שננקטו מעכבים את סיום הליכי המכרז. לאור זאת והצורך החיוני ברצף פעילות העמותה, המשיכה העמותה לספק את השירותים האמורים מטעם משרד הבריאות, ובמסגרת זו, אף לעשות שימוש בנכס, בהארכות תקופות השכירות כאמור.

ביום 17/12/2017 אישרה ועדת הפטור את בקשת משרד הבריאות להמליץ בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז על-פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, להאריך את ההתקשרות הקיימת עם העמותה עד ליום 31.12.2018 או עד לסיום הליכי המכרז, המוקדם מביניהם, וביום 1.1.2018 אישר החשב הכללי מתן פטור ממכרז להתקשרות העמותה עם משרד הבריאות כאמור. סיכום ישיבת ועדת הפטור ואישור חשכ"ל צורף להחלטת ועדת המכרזים, בשבתה כועדת פטור משרדית. העמותה נאותה להעלות דמ"ש בגין שכירות הנכס לסך של 3,800 ₪ לחודש בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה.

עפ"י חו"ד יועמ"ש ועדת המכרזים, ניתן לפטור את ההתקשרות המבוקשת בהתאם להוראת תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים - "התקשרות המשך בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המזמין, בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות: ... באישור החשב הכללי או מי שהוא הסמיכו לכך, בנסיבות מיוחדות ומטעמים מיוחדים שיירשמו, אם אינה התקשרות כאמור בפסקת משנה (1) או שלא התקיימו בה התנאים הנוספים לפי פסקת משנה (2);"

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(14ג) לתח"מ. להחלטה זו צורף כאמור, סיכום דיון ועדת הפטור ואישור החשב הכללי להתקשרות משרד הבריאות עם העמותה.

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

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

**מיום 13.3.18**  
**החלטה מס' 37/18**

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

**כתובת הנכס:** מתחם תחנת רכבת מזרח, חדרה.  
**פרטי הנכס:** גוש 10024 חלקה 30 (חלק).  
**תיאור הנכס:** מבנה חד-קומתי בשטח בן כ-132 מ"ר, הכולל מבואת כניסה, אולם, 4 חדרים, מטבחון, שני מחסנים ושני חדרי שירותים + חצר מקורה בשטח בן כ-25 מ"ר + חצר לא מקורה בשטח בן כ-67 מ"ר. הנכס מצוי בצמוד למסילת הברזל העוברת ממזרח.  
**מהות הזכויות המבוקשות:** הארכת שכירות ב-12 חודשים, החל ביום 1.1.18 וכלה ביום 31.12.18  
**מושכר כיום בדמ"ש לחודש בסך:** 1,850 ₪ (לא כולל מע"מ) צמוד למדד מאי 2006.  
**השוכר:** האגודה לבריאות הציבור

**הערכת השמאי, מר דרור ביתן, מיום 7.1.18 - דמי השכירות החודשיים: 3,800 ₪, לא כולל מע"מ, ככל שחל.**

**רקע:**

1. הנכס שימש בעבר הרחוק כמבנה תחנת הרכבת בחדרה מזרח, והועבר לדיור הממשלתי בשנת 2004. המבנה הושכר עוד בתקופת ניהולו ע"י הרכבת לאגודה לבריאות הציבור, עמותה המטפלת בנפגעי סמים וחלוקת תחליפי סם (מתדון) מטעם משרד הבריאות.
2. תקופת השכירות של הנכס הוארכו מעת לעת, האחרונה עד 31.12.17.
3. הנכס מתאים לפעילותה של העמותה בהיותו מבודד וממוקם מחוץ לעיר.
4. יעוד הנכס הינו מסילת ברזל אך אין כוונת השמשה של המסילה באותו מתחם.
5. בחודש יוני 2016 ערך משרד הבריאות מכרז פומבי חדש (לאחר שהליכי מכרז קודם הוקפאו ע"י ביהמ"ש העליון) ביחס לפעילות הטיפול האמבולטורי בנפגעי סמים וחלוקת תחליפי סם (מתדון). אף בהתייחס למכרז החדש הוגשו שלוש עתירות שונות לביהמ"ש והליכי המכרז טרם הסתיימו. לאור זאת והצורך החיוני ברצף פעילות העמותה, המשיכה העמותה לספק את השירותים האמורים מטעם משרד הבריאות, ובמסגרת זו, אף לעשות שימוש בנכס.
6. ביום 17/12/2017 אישרה ועדת הפטור את בקשת משרד הבריאות להמליץ בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז על-פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, להאריך את ההתקשרות הקיימת עם העמותה עד ליום 31.12.2018 או עד לסיום הליכי המכרז, המוקדם מביניהם, וביום 1.1.2018 אישר החשב הכללי מתן פטור ממכרז להתקשרות העמותה עם משרד הבריאות כאמור.
7. העמותה נאותה להעלות דמ"ש בגין שכירות הנכס לסך של 3,800 ₪ לחודש בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה.

**מר ערן הראל:**

בנסיבות המתוארות לעיל ועד להכרעה בנוגע לזוכה במכרז משרד הבריאות למתן השירותים האמורים, סבור כי יש להיענות לבקשת העמותה, ולהמליץ בפני החשב הכללי על מתן פטור ממכרז על-פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, ביחס להארכת תקופת השכירות שלה בנכס עד ליום 31.12.18 או עד

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

מיום 13.3.18

החלטה מס' 37/18

2

לסיום הליכי המכרז, המוקדם מביניהם, תמורת דמי"ש בסך של 3,800 ₪ לחודש בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה.

**עו"ד מאיר צייגר :**

ניתן לפטור את ההתקשרות בהתאם להוראת תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים - "התקשרות המשך בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המזמין, בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות: ... באישור החשב הכללי או מי שהוא הסמיכו לכך, בנסיבות מיוחדות ומטעמים מיוחדים שיירשמו, אם אינה התקשרות כאמור בפסקת משנה (1) או שלא התקיימו בה התנאים הנוספים לפי פסקת משנה (2);"

**החלטה :**

הועדה, בשבתה כועדת פטור משרדית, ממליצה בפני החשב הכללי על מתן פטור ממכרז על-פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, להארכת תקופת השכירות של האגודה לבריאות הציבור בנכס, לתקופת שכירות נוספת עד ליום 31.12.18 או עד לסיום הליכי המכרז של משרד הבריאות, המוקדם מביניהם, תמורת דמי"ש בסך של 3,800 ₪ לחודש, סה"כ עד 45,600 ₪ בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה (הכנסות למדינה).

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

**אישור החשב הכללי :**

אני מאשר את ההתקשרות עם האגודה לבריאות הציבור, בפטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת הועדה דלעיל, בשבתה כועדת פטור משרדית.

מר רוני חזקיהו

תאריך