



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

MIMH-626-18

### פרוטוקול משיבת וועדת הפטור המשרדית בסבב מתאריך 4.9.2018

#### השתתפו:

ערן יעקב	- יו"ר
רון דוד	- חבר
אורי קלינר, עו"ד	- חבר

דינה אסייג - מנהלת תחום רכש ומרכזת ועדת מכרזים

#### הנדון - הפסקת התקשרות עם מפעיל החניון נאות חן הגורן, והתקשרות עם מפעיל החניון קורן אס. תי בוני המרכז כספק יחיד למתן שירותי חניה לעובדי משרדינו בפקיד שומה חדרה רקע:

ועדת המכרזים המשרדית בישיבתה מתאריך 27.11.12 אישרה להתקשר עם חברת "נאות חן הגורן" בפטור ממכרז כספק יחיד למתן 50 מקומות חניה לכלי הרכב של עובדי משרדינו בחדרה. תקופת ההתקשרות נקבעה לשנה החל מתאריך 1.1.13 עם אופציה של הרשות להארכת תקופת ההתקשרות בשנתיים נוספות, שנה אחת בכל פעם.

בתאריך 21.10.15 פנתה הגב' אתי בן דוד, ממונה מינהל ומשאבי אנוש בפקיד שומה חדרה למרכזת הועדה בדוא"ל וציינה בפנייתה כי החניון בו עובדי המשרד חונים כיום הינו החניון היחיד אשר קרוב לבניין משרדינו בחדרה. לפנייתה, צירפה הגב' בן דוד הצעת מחיר למנוי חניה בסך של 600 ₪ בתוספת מע"מ למנוי.

בתאריך 1.11.15 פרסמה מרכזת הועדה הודעה במנוף בדבר כוונתה של הרשות להתקשר עם חברת נאות חן הגורן בפטור ממכרז כספק יחיד (פנייה מס' 571034) וצירפה את חו"ד המקצועית של מר יצחק כרמלי לפיה בהתאם למידע המצוי ברשותו חניון נאות חן הגורן הינו החניון היחיד המתאים לאספקת מקומות החנייה לעובד המשרד כאמור בטווח של 100 מטר מכתובת המשרד.

המועד האחרון להגשת השגות נקבע לתאריך 19.11.15.

מאחר ועד למועד זה לא הוגשו השגות, הנושא עלה לדיון בוועדת המכרזים המשרדית בישיבתה מתאריך 16.12.15.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

בהסתמך על חו"ד דעתו המקצועית של מר יצחק כרמלי ומאחר וההליך לאיתור ספקים נוספים לא העלה השגות, וועדת המכרזים המליצה בפני ועדת הפטור המשרדית לאשר את התקשרות עם חב' נאות חן הגורן בפטור ממכרז כספק יחיד למתן שירותי חניה ל- 50 מקומות חניה לעובדי משרד פקיד שומה ומסמ"ק חדרה ברח' הלל יפה בחדרה.

תקופת ההתקשרות נקבעה לשנה החל מתאריך 1.1.16 עם אופציה של הרשות להארכת בשנתיים נוספות, שנה אחת בכל פעם.

עלות ההתקשרות לשנה עבור 50 מקומות חנייה תעמוד על 360,000 ₪ בתוספת מע"מ.

עלות ההתקשרות ל- 3 שנים (כולל תקופות האופציה) תעמוד על 1,080,000 ₪ בתוספת מע"מ.

בהסתמך על המלצת ועדת המכרזים המשרדית, ועדת הפטור המשרדית בישיבתה מיום 20.1.16 אישרה להתקשר בפטור ממכרז כספק יחיד עם חב' נאות חן הגורן למתן שירותי חניה ל- 50 מקומות חניה לעובדי משרד פקיד שומה ומסמ"ק חדרה ברח' הלל יפה בחדרה.

תקופת ההתקשרות נקבעה לשנה מ- 1.1.2016 ועד 31.12.2016 עם אופציה של שנתיים נוספות, שנה אחת בכל פעם.

עלות מנוי תעמוד על סך של 600 ₪ בתוספת מע"מ לחודש.

היקף ההתקשרות לשנה עמד על 421,200 ₪ כולל מע"מ כחוק וסה"כ 1,263,600 ₪ כולל מע"מ ל- 3 השנים.

**יובהר** כי בשל העדר אישור רישיון עסק הרשות לא מימשה הרשות אופציה לשנת 2017 ובכל פעם אישרה הוועדה לתשלום רבעוני על צריכת השירות.

יובהר כי הנהלת החניון טענה כי אין ברשותה אישור רישיון עסק מהעירייה היות ומדובר בחניון שהינו לשימוש העובדים בלבד ולא לציבור הרחב, בדומה לחניה של בית מגורים.

עם קבלת אישורו של שאול פלוס מנהל תחום דיור בחשב הכללי מיום 27.8.17 כי רישיון עסק אינו ברשימת האישורים הנדרשים, הוסרה המגבלה.

נוכח האמור ועדת המכרזים המשרדית בישיבתה מיום 12.12.17 הסתמכה על הוראות הסכם ההתקשרות, ואישרה לממש את האופציה הקיימת למזמין להארכת תקופת ההתקשרות בשנה נוספת (שלישית ואחרונה) לתקופה החל מתאריך 1/1/2018 ועד לתאריך 31/12/2018.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

### הבקשה הנוכחית:

לרשות קיימת התקשרות חוזית המהווה חוזה ניהול תחזוקה במסגרת חוזה שכירות שנחתם עם נאות חן הגורן בע"מ ח.פ. 511555187 ב 30.5.1996.  
בתאריך 7.3.2018 נתקבלה במשרדו של מר כפיר חן, סמנכ"ל בכיר למנהל ומשאבי אנוש פנייה ממר חנן פוגל, מנהל אגף לביקורת תחומי כלכלה ותשתיות לאומיות בו מעלה את עניין שימוש רשות המסים בחניון תת קרקעי שהוקם בחלקו ללא היתר תוכן מכתבו מועבר לעיונם של חברי הועדה:

1. במשרד פ"ש חדרה התקבלה תלונה הנוגעת למתחם הכולל, בין היתר, את מבנה משרד השומה בחדרה.

2. בעקבות התלונה ערך אגף אחר במשרד מבקר המדינה בדיקה ראשונית בעיריית חדרה, ברשות המסים בישראל (להלן- רשות המיסים) ובמנהל הדיור הממשלתי. להלן עיקרי הממצאים:

**(א)** מנהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר חתם במאי 1996 על חוזה לתקופה של 119 חודשים עם חברת "נאות חן הגורן בע"מ" (להלן- הבעלים) שזכתה במכרז, לשכירת מבנה הכולל, בין היתר, 38 מקומות חניה לא מקורים עבור משרד השומה בחדרה. החוזה חודש לאחרונה באוקטובר 2017.

**(ב)** במקביל להתקשרות האמורה נחתם חוזה נוסף המתחדש מדי שנה בין רשות המסים לבין הבעלים (להלן- הסכם החניה), במסגרתו התחייב הבעלים להעמיד לשימושה של רשות המסים 50 מקומות חניה נוספים בחניון תת קרקעי מקורה מתחת לבניין משרד השומה, לצורך חניית כלי רכב של הרשות, של עובדיה ומוזמנים מטעמה. עוד נקבע כי עבור השימוש בחניון תשלם הרשות לבעלים דמי שימוש חודשיים קבועים עבור כל רכב בסך 600 ₪ בתוספת מע"מ (נכון להסכם משנת 2016), וכי יושכרו בסה"כ 45 מקומות חניה.

**(ג)** נמצא, כי החניון התת קרקעי מכיל כ- 58 מקומות חניה, כאשר 22 חניות הינן חוקיות, ובהמשכו כ- 36 מקומות חניה נוספים שנחפרו ללא היתר.

**(ד)** בהסכם בחניה צוין בין היתר, כי "בעל החניון מצהיר כי בידיו כל הרישיונות הנדרשים עפ"י דין להפעלת החניון בהתאם להוראות חוזה זה" עוד נקבע בהסכם, כי לא יאוחר ממועד חתימת החוזה וכתנאי לכניסתו לתוקף, מתחייב בעל החניון להמציא לרשות מספר מסמכים וביניהם "רישיון עסק להפעלת החניון מטעם עיריית חדרה".



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

- (ה) בבדיקה נמצא כי אין באגף רכש נכסים ולוגיסטיקה של מס הכנסה את האישורים הנדרשים להפעלת החניון כמופיע בחוזה, וכן פוליסת ביטוח תקפה לשימוש בחניון.
3. מהאמור לעיל עולה, כי רשות המסים שוכרת ועושה שימוש בחניון תת קרקעי שבחלקו העיקרי נבנה באופן לא חוקי.
4. מר פוגל מבקש את התייחסות מר כפיר חן לממצאי הבדיקה הראשונית בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 29.3.18
- בתאריך 28.3.18 השיב מר כפיר חן במכתב למר חנן פוגל ומציין:
- במסגרת ביקורת של מבקר המדינה בעיריית חדרה בוצע ביקורת לגבי השימוש בחניון תת קרקעי במבנה משרדי רשות המסים (מס הכנסה מסמ"ק ומע"מ) בחדרה.
- מבנה המשרדים בחדרה נשכר ע"י הדיור הממשלתי עפ"י חוזה שכירות מתאריך 30.5.1996.
- במסגרת חוזה השכירות נתקבלו 38 חניות שמורות לא מקורות.
- כבר ב 30.11.1997 הודיע הממונה על מחוז צפון לבעלים כי כל הסדר לתוספת חניות יהיה ישירות למול המשרדים (מצ"ב). היות ובעין נראו חניות במרתף הבניין והיה ידוע כי קיימת התנהלות משפטית לגבי המבנה (מופיע גם בחוזה השכירות ועפ"י הידוע טרם הסתיים רישום הבעלות במבנה) כנראה נתקבל בהבנה שאין אישור רישיון מהעירייה.
- שכירות שטח המרתף (כולל החניון המקורה) על פי הידוע החל עם אכלוס המבנה כשאנו משלמים עבור שטח זה ארנונה.
- בחוזה ניהול תחזוקה שנחתם ב- 7.7.1998 בין המדינה לבין נאות חן הגורן מפורטת התנהלות משפטית סביב המבנה ובכלל זה החניון, על כן משנתקבל אישור האכלוס לא נבדקו האישורים לגבי כל חלק במבנה, מה עוד שהחניון המקורה הינו המשך ישיר למשרדים בקומת המרתף.
- גם המבקר מציג כי לא כל החניון התת קרקעי איננו חוקי יש 22 חניות חוקיות והיתרה אינן חוקיות (לפי בדיקתו) כל בר דעת בטח מי שלא היה מעורב בתהליכי הבניה לא יכול היה לחשוב ששטח חניון הינו חוקי למחצה.
- בהתאם לאמור, פנה מר כרמלי אל מר כפיר חן בתאריך 29.4.18 וציין כי במסגרת ביקורת של מבקר המדינה בעיריית חדרה בוצע ביקורת לגבי השימוש בחניון התת קרקעי במבנה משרדי רשות המסים (מס הכנסה מסמ"ק ומע"מ) בחדרה.
- במכתב מבקר המדינה שנתקבל ב- 12.4.18 חשוב להדגיש:
1. בפוליסות הביטוח (אש, צד שלישי וחבות מעבידים) שבידנו לתקופת הביטוח 1.9.17 עד 31.8.18 אש נרשם "בטוח זה מתייחס לאחריותו החוקית של המבוטח, בהיות המבוטח בעלי מבנה בן 8 קומות לרבות קומות תת קרקעיות מושכרות למשרדי הממשלה" ( לוט הפוליסות)



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

2. בנסח טבו מתאריך 21.12.17 ע"מ 69,70 המתייחסים לתת חלקה 67 נרשם "מרתף/מרתף חניות 1,351 מ"ר" (לוט)

3. בדוא"ל מקב"ט מחוז צפון שבדק את הנושא למול קצין רישוי ואבטחה קיבל התשובה המצורפת.

מהאמור לעיל והמסמכים המצורפים ניתן ללמוד שבטיחות העובדים ושלמות הרכוש שלהם מעסיקים אותנו רבות.

אך היות ואין בסביבת המשרד חניון אחר שבאפשרותנו לשכור ומתוך דאגה גם לרווחת העובדים כל שיש באפשרותנו לעשות לפחות עד שהמשרדים יועברו לקריית הממשלה בעיר זה לאפשר להם לחנות בחניון המקורה בבניין.

למרות האמור, מר אלון סולומון, ממונה מינהל ממשד מסמ"ק חדרה נתבקש לבדוק חניון חלופי באזור והגיש למר כרמלי הצעה מקורן א.ס.ת.י. בוני המרכז, חברה לבניין והשקעות בע"מ ל 50 מנוי חנייה ברח' אחד העם 9 בחדרה בחניון תת קרקעי מפלס 2- ו- 3 בעלות 425 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש למנוי.

מר כרמלי המהווה כגורם המקצועי טוען שחניון זה ממוקם מעל 250 מטר מהמשרד אך בהעדר חניון נוסף חניון זה הינו אופציה יחידה על כן ממליץ לאשר את ההתקשרות עימו למתן 50 מקומות חנייה.

בתאריך 22.7.18 פרסמה מרכזת הועדה הודעה במנוף בדבר כוונתה של הרשות להתקשר עם **קורן א.ס.ת.י. בוני המרכז** בפטור ממכרז כספק יחיד (פנייה מס' 619646) וצירפה את חו"ד המקצועית של מר יצחק כרמלי לפיה בהתאם למידע המצוי ברשותו חניון זה הינו החניון היחיד המתאים לאספקת מקומות החנייה לעובד המשרד כאמור בטווח של 250 מטר מכתובת המשרד.

המועד האחרון להגשת השגות נקבע לתאריך 8.8.18

מאחר ועד למועד זה לא הוגשו השגות, הנושא עלה לדין בוועדת המכרזים המשרדית בתאריך 28.8.2018.

בהסתמך על חו"ד דעתו המקצועית של מר יצחק כרמלי ומאחר וההליך לאיתור ספקים נוספים לא העלה השגות, וועדת המכרזים ממליצה בפני ועדת הפטור המשרדית לאשר את התקשרות עם חב' **קורן א.ס.ת.י. בוני המרכז** בפטור ממכרז כספק יחיד למתן שירותי חניה ל- 50 מקומות חניה לעובדי משרד פקיד שומה ומסמ"ק חדרה הממוקמים ברח' הלל יפה בחדרה.

תקופת ההתקשרות תהיה החל מתאריך 1.11.18 עד 31.12.19 עם אופציה של הרשות להארכת בשנתיים נוספות, שנה אחת בכל פעם.

עלות מנוי תעמוד על סך של 425 ₪ בתוספת מע"מ לחודש.

עלות ההתקשרות לשנה עבור 50 מקומות חנייה תעמוד על 298,350 ₪ כולל מע"מ.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

עלות ההתקשרות ל- 3 שנים (כולל תקופת האופציה) תעמוד על 895,050 ₪ כולל מע"מ.

### החלט:

בהסתמך על המלצת ועדת המכרזים המשרדית, ועדת הפטור המשרדית מאשרת:

1. הוועדה מאשרת להתקשר בפטור ממכרז כספק יחיד עם חברי קורן אס.אס.תי בוגי המרכז למתן שירותי חניה ל- 50 מקומות חניה לעובדי משרד פקיד שומה ומסמ"ק חדרה בחניון הממוקם ברח' אחד העם 9 בחדרה
2. תקופת ההתקשרות תחל מתאריך 1.11.18 עד 31.12.19 עם אופציה של הרשות להארכת בשנתיים נוספות, שנה אחת בכל פעם.
3. עלות מנמי תעמוד על סך של 425 ₪ בתוספת מע"מ לחודש
- היקף ההתקשרות לשנה יעמוד על 298,350 ₪ כולל מע"מ כחוק וסה"כ 895,050 ₪ כולל מע"מ ל- 3 השנים.
4. באחריות המחלקה המשפטית לחכין חוזה ברוח הדברים, בחוזה כאמור ירשם יתשלום הארנונה תחיל על בעל החניון

החלטת הוועדה מסתמכת על תקנה 3(29), תקנה 3(א)א ועל תקנה 10 א(ג) (1) לתח"מ.

רשות המיסים ביגה יל  
מס הכנסה ומסוי מקרקעין  
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה  
08-10-80

אורי קלינו, חבר

דונן דוד, חבר

ערן יעקב, יו"ר

רשמה: דינה אסייג, מנהלת תחום רכש ומרכזות ועדת מכרזים