

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 21/19 מיום 20.5.19

פרוטוקול ועדת מכרזים

בנושא: השכרת נכס מדינה ברח' יוספטל 3, אשדוד בפטור ממכרז

חברי ועדה:

מר גבי שוחט	-	יו"ר הוועדה - לא נכח
מר ערן הראל	-	מ"מ יו"ר, מנהל מינהל הדיור הממשלתי
רו"ח יפעת ענבר	-	חברה, חשבת המשרד
עו"ד יעל ענטר	-	חברה, יועמ"ש
מר אורי לאני	-	חבר, מנהל הדיור הממשלתי
גב' הילה קסנטיני	-	חברה, נציגת השמאי הממשלתי

משתתפים:

עו"ד עידן אשר	-	יועץ משפטי חיצוני
עו"ד ד"ר סיון ביבר	-	יועץ משפטי חיצוני
גב' עינת בלייכר	-	מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים
גב' דורין שעשוע-שמחון	-	מרכזת הוועדה

רשמה: גב' דורין שעשוע-שמחון

1. רקע:

כתובת הנכס:	רח' יוספטל 3, אשדוד.
פרטי הנכס:	גוש 2066 חלקה 133 תת חלקה 85.
תיאור הנכס:	חנות ששטחה 74 מ"ר.
השוכר, תקופה ודמ"ש:	לפי חוזה שכירות מיום 18.10.2009 מר דורון אלבז ומר משה דהרי שכרו את הנכס מאת חברת דואר ישראל, תמורת דמי שכירות של 10,000 ₪ לחודש (צמודים למדד). תקופת השכירות, לאחר מימוש כל האופציות הקבועות בחוזה השכירות, תסתיים ביום 14.9.2019.
מצב תכנוני:	התכניות החלות על הנכס הן תכנית מס' ד/433' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.1965 ותכנית מתאר מס' 77/101/02/3 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5.9.2000, שלפיהן ייעוד הנכס הוא מסחרי.
רישוי:	בארכיב אגף ההנדסה בעיריית אשדוד לא אותר היתר בניה לנכס. עם זאת, המבנה נראה במפת המדידה שברקע תשריט תכנית מס' ד/433' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.1965.
מצב קנייני:	מנסח רישום מיום 29.4.2019 לגוש: 2066, חלקה: 133 תת חלקה: 85 עולה כי מדינת ישראל היא הבעלים הרשום בשלמות. הנכס נכלל בהסכם להעברת נכסי חברת דואר ישראל לממשלת ישראל מיום 18.3.2015.
	הערכת השמאי, עו"ד רוני גולי מיום 26.3.2019: שווי דמי השכירות החודשיים: 7,740 ₪.

2. עיקרי הדיון והמלצות:

2.1 מהות הזכויות המוצעות:	הארכת שכירות לשוכרים הנוכחיים לתקופה בת שנה, בצירוף חמש תקופות אופציה בנות שנה כל אחת. תנאי השכירות יהיו בהתאם לחוזה השכירות המקורי בהתאם לדמי השכירות הקיימים (העולים על הערכת השמאי).
----------------------------------	---

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 21/19 מיום 20.5.19

2.2 גב' עינת בלייכר: השוכרים הנוכחיים, אשר הינם השוכרים של הנכס ב-10 השנים האחרונות, פנו בבקשה להאריך את תקופת השכירות.






3.2 עו"ד סיון ביבר: א. המבנה שבו נמצא הנכס הוא מבנה ותיק בן עשרות שנים (המבנה הוקם לפני שנת 1965 כמפורט בפרק הרישוי). ההנחה המקובלת על רשויות התכנון היא כי בתים עתיקי יומין הם מבנים שנבנו בהיתר אף אם מחמת חלוף הזמן ההיתר אינו בהישג יד (ראו עמ"ק (כ"ס) 20189/04 מדינת ישראל נ' מזרחי, נבו (2007) וע"פ (מחוזי ב"ש) 16633-02-13 נחום נ' ועדה מקומית לתכנון הגליל המזרחי, נבו (2013)).

ב. השימוש בנכס כחנות תואם לתכנית, ולא קיימות אינדיקציות לכך כי שימוש זה מנוגד להיתר, אף שהיתר זה לא אותר כאמור. על כן, איננו רואים מניעה להאריך את חוזה השכירות מבחינת דיני התכנון והבניה.

ג. השימוש בתקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 אפשרי בהתאם לחוות דעתנו העקרונית מיום 13.6.2019 (סימוכין: 10375/488/2), כיוון שהשוכרים הקיימים בנכס שוכרים את הנכס במשך 10 שנים ברציפות (בתום תקופת החוזה) וכיוון שבכוונתם להמשיך ולהפעיל את אותו העסק שאותו הפעילו במשך השנים, ללא שינוי ייעוד וללא תוספות בניה. השימוש בתקנה זו מחייב קבלת אישור מאת החשב הכללי או מי שהוסמך לכך על ידו.

3. החלטה:

לאור הנסיבות המתוארות לעיל, הוועדה מחליטה לאשר את הארכת תקופת השכירות בנכס למר דורון אלבו ומר משה דהרי, בהתאם להוראת תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לתקופה בת שנה עד ליום 14.9.2020, בצירוף חמש תקופות אופציה בנות שנה כל אחת, ובדמי שכירות חודשיים בסך של 10,000 ₪, כפי ששולמו עד היום, העולים על הערכת השמאי, בכפוף לאישור החשב הכללי או מי שהוסמך לכך על ידו.

 אורי לאני, חבר	 עו"ד יעל ענבר, חברה, יועמ"ש	 אודט גבדיאלי, חברה ר"ת יקנס"ן	 יפעת ענבר, חשבת המשרד	 ערן ראל, מ"מ יו"ר הועדה
---	---	--	--	---