

**מינהל הדיור הממשלתי**  
**החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)**  
**מיום 12.3.19**  
**החלטה מס' 16/19**

**פרוטוקול ועדת מכרזים**

**בנושא: פרסום מכרז להשכרת זכויות המדינה בנכס ברח' הגבורה 7 אשקלון**

**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 המשדד
עו"ד לירן פנחס	-	חברה, יועמ"ש
מר אורי לאני	-	חבר, מינהל הדיור הממשלתי
גבי אורטל גבריאלי	-	חברה, מינהל הדיור הממשלתי, לא נכחה

**משתתפים:**

עו"ד מאיר צייגר	-	יועמ"ש
גבי עינת בלייכר	-	מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים
מר אריאל אלדר	-	משקיף
גבי דורין שעשוע-שמחון	-	מרכזת הועדה
מר נועם רבין	-	משקיף

**רשמה:** גבי דורין שעשוע-שמחון

**1. רקע:**

**כתובת הנכס:**  
**פרטי הנכס:**  
**תיאור הנכס:**

הגבורה 7 אשקלון.

גוש 1931 חלקה 141 תת"חים 58, 80, 81, 83.

משרדים בשטח בן כ-1,640 מ"ר ברוטו (שטח רשום בן 1,470.9 מ"ר) המצויים בקומות א, ב' ו-ג' בבנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, לפי החלוקה הבאה:

משרדים בשטח בן כ-270 מ"ר ברוטו (שטח רשום בן 243.70 מ"ר) המצויים בקומה א' של המבנה והידועים כתת"ח 58;

משרדים בשטח בן כ-767 מ"ר ברוטו (שטח רשום בן 670.90 מ"ר) המצויים בקומה ב' של המבנה והידועים כתת"ח 80;

משרדים בשטח בן כ-254 מ"ר ברוטו (שטח רשום בן 231 מ"ר) המצויים בקומה ב' של המבנה והידועים כתת"ח 81;

משרדים בשטח בן כ-352 מ"ר ברוטו (שטח רשום בן 325.30 מ"ר) המצויים בקומה ג' של המבנה והידועים כתת"ח 83.

עיריית אשקלון, מיום 16.2.14 עד 15.2.19 (סה"כ 5 שנים), 66,375 ₪ בצירוף מע"מ (צמוד למדד אפריל 2013 שפורסם ביום 14.5.13).

**השוכר, תקופה ודמ"ש:**

תכנית מס' 11/107/03/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2826 מיום 10.06.1982 עפ"י התכנית הנכס הנדון הינו ביעוד אזור מסחרי.

**מצב תכנוני:**

ניתן היתר בניה מספר 951 מיום 29/05/1960 לבנין קומת קרקע וקומה א' של חניות ומשרדים.

**רישוי:**

הערה: מעיון בתיק הבנין הסרוק באתר העיירה לא נמצא מידע על קיומו של מבנה מסוכן / מבנה לשימור.

**מצב משפטי:**

בבעלות מדינת ישראל.

**היקף ההתקשרות הראשונה:** 3,982,500 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה למדד אפריל 2013 ומע"מ כדין).

**היקף ההתקשרות החדשה:** 4,200,000 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה למדד אפריל 2019 ומע"מ כדין).

**היקף ההתקשרות בתקופת האופציה:**

4,200,000 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה למדד אפריל 2019 ומע"מ כדין).

**מינהל הדיור הממשלתי**  
**החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)**  
**מיום 12.3.19**  
**החלטה מס' 16/19**

2

הערכת השמאי, עופר כהן מיום 15.7.18: דמי השכירות החודשיים - 70,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

**2. עיקרי הדיון והמלצות:**

2.1 השומה מיום 15.7.18 נערכה על פי שימוש מיטבי.

2.2 מהות הזכויות המבוקשות:- הארכת שכירות לעיריית אשקלון לתקופה בת 5 שנים, מיום 16.2.19 ועד ליום 15.2.24 + זכות ברירה (אופציה) ל-5 שנים נוספות.

**גב' עינת בלייכר:**

בשנת 2014 הושכר הנכס לעירייה, בפטור ממכרז, ל-5 שנים, לשימוש משרדי העיריה (העירייה מחזיקה במשרדים נוספים בבניין). לדברי עיריית אשקלון, קשה מאד לאתר משרדים בהיקף שטחים כדוגמת שטח המושכר באשקלון, אם בכלל, והשימוש במושכר כשהוא צמוד למשרדה האחרים של העירייה חיוני עבור העיריה.

העיריה מבקשת להאריך את תקופת השכירות ל-5 שנים נוספות + אופציה ל-5 שנים נוספות. בהתאם לעמדת הלשכה המשפטית בנוגע להחלת התקנה הנ"ל למתן פטור להתקשרות, אשר איננה מתאימה, הנושא מובא לדיון הוועדה בשנית.

עו"ד לירן פנחס: הלשכה המשפטית בחנה שוב את הנושא והגיעה למסקנה שניתן לפטור את ההתקשרות ממכרז בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993: "התקשרות המשך..." באישור החשב הכללי או מי שהסמיכו לכך, בנסיבות מיוחדות ומטעמים מיוחדים שירשמו...".

**החלטה:**

הוועדה מחליטה לאשר את הארכת תקופת השכירות בנכס לעיריית אשקלון, בפטור ממכרז, בהתאם להוראת תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים"), לתקופה של 5 שנים, מיום 16.2.19 ועד ליום 15.2.24 + זכות ברירה (אופציה) ל-5 שנים נוספות, לאור העובדה שהנכס משמש את משרדי עיריית אשקלון והוא צמוד למשרדים אחרים שלה; לאור זאת שקשה מאד לאתר נכסים בהיקף שטחים כדוגמת שטח המושכר באשקלון, אם בכלל; והשימוש במושכר הצמוד למשרדה האחרים של העיריה חיוני ביותר עבור העיריה (גוף ציבורי).

תנאי ההתקשרות יהיו זהים לתנאי ההתקשרות הקודמת, בתוספת חיוב מפורש של השוכר בהנגשת המושכר על-פי דין. *א"ס תלפניו*

 אורי לאני, חבר	 עו"ד לירן פנחס, חברה, יועמ"ש	 יפעת ענבר, חשבת המשרד	 ערן הראל, מ"מ יו"ר הוועדה
---	--	---	--