

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה
(מקרקעין)

בשבתה כועדת פטור משרדית

מיום 5.1.20

החלטה מס' 1/20 *

בנושא: חניון במבצע קדש 64 בני ברק-התקשרות בפטור עם אפיקים שירותי תחבורה

מתקדמים בע"מ

חברי ועדה:

- | | | |
|-------------------|---|------------------------------------|
| מר גבי שוחט | - | יו"ר הוועדה |
| מר ערן הראל | - | מ"מ יו"ר, מנהל מינהל הדיור הממשלתי |
| גב' יפעת ענבר | - | חברה, חשבת המשרד |
| עו"ד לירן פנחס | - | חברה, יועמ"ש |
| גב' הילה קסנטיני | - | חברה, נציגת השמאי הממשלתי הראשי |
| מר אורי לאני | - | חבר, מינהל הדיור הממשלתי |
| גב' אורטל גבריאלי | - | חברה, מינהל הדיור הממשלתי |

משתתפים:

- | | | |
|-----------------------|---|---------------------------------|
| עו"ד מאיר צייגר | - | יועץ משפטי חיצוני |
| עו"ד דר' סיון ביבר | - | יועץ משפטי חיצוני |
| גב' עינת בלייכר | - | מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים |
| גב' דורין שעשוע-שמחון | - | מרכזת הוועדה |
- *ההחלטה התקבלה בדיון טלפוני

1. נתוני הנכס

ופרטיו:

כתובת הנכס:

מבצע קדש 64 בני-ברק

פרטי הנכס:

גוש 6643 חלק מחלקה 84

תיאור הנכס:

מגרש סלול אספלט מגודר ברשת היקפית בה מותקנות מערכות בקרה, צינורות כיבוי אש וטמ"ס, המשמש את חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ כחניון אוטובוסים של החברה. שטחו של המגרש הינו 5,160 מ"ר. בחלקו הדרום מערבי ממוקמים מס' מבנים יבילים חד קומתיים המשמשים לתאי שירותים, משרדים, מטבחון, וחדר מנוחה לנהגים.

אכלוס הנכס:

אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ, עד 14.10.19, דמ"ש 71,500 ₪ בצירוף מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן אוגוסט 2015.

מצב תכנוני:

<u>שם התוכנית</u>	<u>ילקוט פרסומים</u>	<u>תאריך מתן תוקף</u>	<u>מס' תוכנית</u>
תכנית המתאר של העיר בני ברק	1707	11/03/1971	בב/105 א
שינוי תכנית מפורטת בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים	2774	24/12/1981	בב/100 ב
התרת מבנה אחסנה	3940	07/11/1991	בב/560
פיתוח גשרים ושינוי ייעודי קרקע	5159	13/02/2003	תדמ"ת/2000
תכנון מחדש של המתחם וקביעת זכויות בנייה	6429	10/06/2012	בב/572

תכנית בב/572:

תכנית מתאר מקומית – "מתחם בני ברק צפון" בין מטרות התכנית: תכנון מחדש של המתחם ע"י שינוי

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה
(מקרקעין)

בשבתה כועדת פטור משרדית

מיום 5.1.20

החלטה מס' 1/20 *

ייעודי קרקע קיימים, בחלקם או שלמותם; פיתוח מוקד תעסוקה מטרופוליני משני, בעל אופי עסקי מורחב; חיזוק העיר בני ברק ע"י יצירת רובע נוסף שיעודיו העיקריים הם תעסוקה, שימושים מעורבים ושטחים ציבוריים.

המקרקעין הנדונים מסווגים עפ"י התכנית כאזור מסחר מעורב.
השימושים המותרים בהתאם לתקנון התכנית באזור המסחר המעורב, כוללים בין היתר: משרדים, מסחר קימעונאי וסיטונאי, חניונים. במתחם התוכנית יש להכין תוכניות מפורטות.

תכנית 501-0339168 – הוראות לשימושים חורגים בתחום תכנית בב/572
התכנית אושרה למתן תוקף ביום ה-02.10.2017 ומטרתה תיקון סעיף 12.1 לתכנית בב/572 (הוראות מעבר) הארכת המועדים הקבועים בתכנית לשימושים חורגים לתקופה נוספת של 24 חודשים אשר יסתיימו ב-30.05.2019.

תכנית 501-0308296 – תכנית מתאר כוללנית לעיר בני ברק – בב/2035
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום ה-03.07.2018 המקרקעין הנדונים מסווגים ביעוד לתעסוקה.

תכנית 501-0726174 בהכנה
בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מיום 11.02.2019 הוחלט להמליץ להפקיד את התוכנית הנדונה, שמטרתה הארכת השימושים החורגים בתכנית בב/572 בחמש שנים נוספות מעבר ל-30.05.2019.

בבעלות מדינת ישראל. **מצב משפטי:**

הערכת השמאי: יעקב צפריר מיום 01.09.2019: דמי השכירות החודשיים 65,000 ₪ בצירוף מע"מ, ככל שחל.

2. עיקרי הדיון והמלצות:

2.1 הערכת השמאי מיום 1.9.19 נערכה על פי שימוש מיטבי.

2.2 **מהות הזכויות המבוקשות:**
שכירות לתקופה של 5 שנים החל מיום 15.10.19 וכלה ביום 14.10.24, כאשר למשכיר תעמוד הזכות, בכל עת, לקצר את תקופת השכירות בהודעה מראש בת 6 חודשים.

2.2 **בקשת משרד התחבורה:**
במכתבה של הגב' נעה אבירם, מנהלת אגף בכיר תחבורה ציבורית (בפועל), מיום 5.9.2019 ביקש משרד התחבורה כי ההסכם יחתם מול חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ.

2.3 **חוות-דעת משפטית:**
מחוות דעתו של עו"ד עופר לוי, סגן בכיר (בפועל) ליועצת המשפטית של משרד התחבורה, מיום 12.12.2019, עולה כי על רקע הסמכויות הנתונות למפקח על התעבורה בהתאם לפקודת התעבורה, ובהתאם למכתב של הגב' אבירם, כמפורט לעיל, חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ היא "ספק יחיד" לשם השכרת הנכס, לפי תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים").

החלטה:

הוועדה מאשרת לפרסם באתר המרשתת של מנהל הדיור הממשלתי (מנהל הרכש הממשלתי), הודעה על הכוונה להתקשר עם חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ בהסכם להשכרת הנכס כאמור לעיל, בתוקף היותו "ספק יחיד", כמשמעות מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים ובהתאם לתקנה 3(א)(1)(ב) לתקנות חובת המכרזים. תקופת פרסום המודעה תעמוד על 10 ימי עבודה, בהם תהא לצדדים שלישיים האפשרות לפנות לוועדה בנוגע לכוונה להתקשר עם חבי אגד כאמור.

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה
(מקרקעין)
בשבתה כועדת פטור משרדית
מיום 5.1.20
החלטה מס' 1/20 *

ככל שתהיינה פניות של צדדים שלישיים כאמור, תובאנה הן לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן יובא לדיון בפני הוועדה נוסח הסכם השכירות, במסגרתו תשכיר המדינה את הנכס לחברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ, ככל שהוועדה תמצא לנכון לאשר את ההתקשרות המבוקשת.

08/01/2020

<p>X</p> <hr/> <p style="text-align: center;">יפתת ענבר חשבת משרד האוצר. אגף החשב הכללי</p> <p style="text-align: center;">יפתת ענבר</p>	<p>X</p> <hr/> <p style="text-align: center;">לירן פנחס עורר ד"ו. הלשכה המשפטית</p> <p style="text-align: center;">יעל ענטור</p>	<p>X ערן</p> <hr/> <p style="text-align: center;">ערן הראל מ"מ י"ר הוועדה נחתם על-יד: Harel Eran ID_038794756</p> <p style="text-align: center;">ערן הראל</p>
--	--	---

20/01/2020

/01/2020

<p>X אורטל גבריאלי</p> <hr/> <p style="text-align: center;">אורטל גבריאלי תקציבאית חטיבת הנכסים, אגף החשב הכללי נחתם על-יד: Gavrielly Ortal ID_034709055</p> <p style="text-align: center;">אורטל גבריאלי</p>	<p>X הילה קסנטיני</p> <hr/> <p style="text-align: center;">הילה קסנטיני נציגת משרד המשפטים</p> <p style="text-align: center;">הילה קסנטיני</p>	<p>X אורי לאני</p> <hr/> <p style="text-align: center;">אורי לאני מרכז חוזים והתקשרויות, אגף החשב הכללי נחתם על-יד: Lane Uri ID_056353477</p> <p style="text-align: center;">אורי לאני</p>
---	--	--

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כועדת פטור משרדית
מיום 5.1.20
החלטה מס' 1/20 *

בנושא: חניון במבצע קדש 64 בני ברק-התקשרות בפטור עם אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ

- חברי ועדה:**
- מר גבי שוחט
 - מר ערן הראל
 - גבי יפעת ענבר
 - עו"ד יעל ענטר
 - גבי הילה קסנטיני
 - מר אורי לאני
 - גבי אורטל גבריאל
- יו"ר הוועדה
 - מ"מ יו"ר, מנהל מינהל הדיור הממשלתי
 - חברה, חשבת המשרד
 - חברה, יועמ"ש
 - חברה, נציגת השמאי הממשלתי הראשי
 - חבר, מינהל הדיור הממשלתי
 - חברה, מינהל הדיור הממשלתי

- משתתפים:**
- עו"ד מאיר צייגר
 - עו"ד דר' סיון ביבר
 - גבי עינת בלייכר
 - גבי דורין שעשוע-שמחון
- יועץ משפטי חיצוני
 - יועץ משפטי חיצוני
 - מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים
 - מרכזת הוועדה

*ההחלטה התקבלה בדיון טלפוני

1.נתוני הנכס

ופרטיון:

כתובת הנכס:

מבצע קדש 64 בני-ברק

פרטי הנכס:

גוש 6643 חלק מחלקה 84

תיאור הנכס:

מגרש סלול אספלט מגודר ברשת היקפית בה מותקנות מערכות בקרה, צינורות כיבוי אש וטמ"ס, המשמש את חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ כחניון אוטובוסים של החברה. שטחו של המגרש הינו 5,160 מ"ר. בחלקו הדרום מערבי ממוקמים מס' מבנים יבילים חד קומתיים המשמשים לתאי שירותים, משרדים, מטבחון, וחדר מנוחה לנהגים.

אכלוס הנכס:

אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ, עד 14.10.19, דמ"ש 71,500 ₪ בצירוף מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן אוגוסט 2015.

מצב תכנוני:

שם התוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף	מס' תוכנית
תכנית המתאר של העיר בני ברק	1707	11/03/1971	בב/105 א
שינוי תכנית מפורטת בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים	2774	24/12/1981	בב/100ב
התרת מבנה אחסנה	3940	07/11/1991	בב/560
פיתוח גשרים ושינוי ייעודי קרקע	5159	13/02/2003	תדמ"ת/2000
תכנון מחדש של המתחם וקביעת זכויות בנייה	6429	10/06/2012	בב/572

תכנית בב/572:

תכנית מתאר מקומית – "מתחם בני ברק צפון" בין מטרות התכנית: תכנון מחדש של המתחם ע"י שינוי ייעודי קרקע קיימים, בחלקם או שלמותם; פיתוח מוקד תעסוקה מטרופוליני משני, בעל אופי עסקי מורחב; חיזוק העיר בני ברק ע"י יצירת רובע נוסף שיעודיו העיקריים הם תעסוקה, שימושים מעורבים ושטחים ציבוריים.

המקרקעין הנדונים מסווגים עפ"י התכנית כאזור מסחר מעורב. השימושים המותרים בהתאם לתכנון התכנית באזור המסחר המעורב, כוללים בין היתר: משרדים, מסחר קימעונאי וסיטונאי, חניונים. במתחם התוכנית יש להכין תוכניות מפורטות.

תכנית 501-0339168 – הוראות לשימושים חורגים בתחום תכנית בב/572

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כועדת פטור משרדית
מיום 5.1.20
החלטה מס' 1/20 *

2

התכנית אושרה למתן תוקף ביום ה-02.10.2017 ומטרתה תיקון סעיף 12.1 לתכנית בב/572 (הוראות מעבר) הארכת המועדים הקבועים בתכנית לשימושים חורגים לתקופה נוספת של 24 חודשים אשר יסתיימו ב-30.05.2019.

תכנית 501-0308296 – תכנית מתאר כוללנית לעיר בני ברק – בב/2035
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום ה-03.07.2018 המקרקעין הנדונים מסווגים ביעוד לתעסוקה.

תכנית בהכנה 501-0726174
בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מיום 11.02.2019 הוחלט להמליץ להפקיד את התוכנית הנדונה, שמטרתה הארכת השימושים החורגים בתכנית בב/572 בחמש שנים נוספות מעבר ל-30.05.2019.

מצב משפטי: בבעלות מדינת ישראל.

הערכת השמאי: יעקב צפירי מיום 01.09.2019: דמי השכירות החודשיים 65,000 ₪ בצירוף מע"מ, ככל שחל.

2. עיקרי הדיון והמלצות:

2.1 הערכת השמאי מיום 1.9.19 נערכה על פי שימוש מיטבי.

2.2 מהות הזכויות המבוקשות: שכירות לתקופה של 5 שנים החל מיום 15.10.19 וכלה ביום 14.10.24, כאשר למשכיר תעמוד הזכות, בכל עת, לקצר את תקופת השכירות בהודעה מראש בת 6 חודשים.

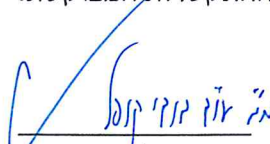
2.2 בקשת משרד התחבורה: במכתבה של הגב' נעה אבירם, מנהלת אגף בכיר תחבורה ציבורית (בפועל), מיום 5.9.2019 ביקש משרד התחבורה כי ההסכם יחתם מול חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ.

2.3 חוות-דעת משפטית: מחוות דעתו של עו"ד עופר לוי, סגן בכיר (בפועל) ליועצת המשפטית של משרד התחבורה, מיום 12.12.2019, עולה כי על רקע הסמכויות הנתונות למפקח על התעבורה בהתאם לפקודת התעבורה, ובהתאם למכתב של הגב' אבירם, כמפורט לעיל, חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ היא "ספק יחיד" לשם השכרת הנכס, לפי תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים").

החלטה:

הוועדה מאשרת לפרסם באתר המרשתת של מנהל הדיור הממשלתי (מנהל הרכש הממשלתי), הודעה על הכוונה להתקשר עם חברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ בהסכם להשכרת הנכס כאמור לעיל, בתוקף היותו "ספק יחיד", כמשמעות מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים ובהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב) לתקנות חובת המכרזים. תקופת פרסום המודעה תעמוד על 10 ימי עבודה, בהם תהא לצדדים שלישיים האפשרות לפנות לוועדה בנוגע לכוונה להתקשר עם חב' אפיקים כאמור.

ככל שתהיינה פניות של צדדים שלישיים כאמור, תובאנה הן לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן יובא לדיון בפני הוועדה נוסח הסכם השכירות, במסגרתו תשכיר המדינה את הנכס לחברת אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ, ככל שהוועדה תמצא לנכון לאשר את ההתקשרות המבוקשת.

				
אורי לאני, חבר	עו"ד יעל ענטר, חברה, יועמ"ש	אורטל גבריאל, חברה	יפעת ענבר, חשבת המשרד	ערן הראל, מ"מ יו"ר הוועדה