

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך : י"ב באב התש"ף
02/08/20
סימוכין : 328288

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 02/08/2020

משתתפים :

מר יוסי איצקוביץ, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
מר אלי ביתן, סגן בכיר לחשב הכללי, חבר וועדה
עו"ד עמית שטאובר, יועץ משפטי, לשכה משפטית

הנושא: משרד האוצר - מינהל הדיור הנמשלת

החלטת ועדת המכרזים מיום 16/06/20
נתקבל בוועדת הפטור ביום 23/07/20

בקשה מס': 652126

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות המשך עם **נייט סליפ בע"מ** לצורך הארכת שכירות נכס ברח' הלח"י 10 בני ברק, לתקופה שמיום 02/08/20 ועד ליום 30/06/23, על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – **תקנות חובת המכרזים**).

היקף ההתקשרות המבוקש/מאושר :

2,498,400 שקל כולל מע"מ

החלטת הוועדה : ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות המשך עם **נייט סליפ בע"מ** על פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 02/08/20 ועד ליום 30/06/23.

הערות ונימוקים :

- מינהל הדיור הממשלתי (להלן: **המשרד**) מבקש להאריך הסכם שכירות עם **נייט סליפ בע"מ** (להלן: **השוכר**).
- הנכס הושכר לשוכר לתקופה של שלוש שנים מיום 01.09.2011 ועד ליום 31.08.2014, מעת לעת הוארכה ההתקשרות עם השוכר לתקופות קצרות, כאשר התקופה האחרונה הסתיימה ביום 30.05.2019, הארכות אלה נעשו לאור העובדה כי מתד גיסא, לא ניתן היה לצאת למכרז להשכרת הנכס בשל המצב התכנוני של הנכס ומאידך גיסא לא היה ניתן לפנות את הנכס ללא הריסתו בשל סירוב רמ"י לקלוט נכסים מובנים.
- כעת מבוקשת הארכת התקשרות עם השוכר בהתאם לנימוקים הבאים:
 - המבנה שבו עושה שימוש השוכר מצוי במתחם הרכבת בני ברק ונכלל במתחם תכנית מתאר מקומית בב/572 (אזור מרכז עסקים ראשי הכולל שימושים מותרים למסחר קמעונאי). כן חלה על המקרקעין שעליהם ניצב המבנה, תכנית שאישרה את השימושים החורגים הנעשים בתחום תכנית בב/572 עד ליום 30.05.2019. לכאורה פקע ביום זה תוקפו של אישור השימושים החורגים הקיימים במתחם תכנית המתאר בב/572. אולם, עמדתו של יועמ"ש הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק, היא כי, לאור תכנית בב/572, השימוש המסחרי שנעשה במתחם אינו שימוש חורג, אלא שימוש שונה מהשימוש שהותר בתכנית העבר-שמורת הרכבת- שימוש לאחסנה". לפיכך, סבור העו"ד כי לא נדרשים היתר לשימוש חורג או הארכת תוקף התכנית שאישרה כאמור, את השימושים החורגים במתחם.
 - המשרד מעוניין להמשיך להשכיר לנייט סליפ מבנה זה, אשר שימש במקור לאחסנה וזאת עד לאישור התוכניות המפורטות בהתייחס לכל המתחם, המוקדמות ע"י רמ"י וע"י הוועדה המקומית, פרק זמן המוערך בשלוש שנים.
 - המשך ההתקשרות עם השוכר הנוכחי מתחייב, לאור העובדה כי אין עדיין תכניות מפורטות למתחם כולו, לרבות לנכס ועריכת מכרז להשכרת המבנה לשימושים מסחריים, לתקופה קצרה (זו 3 שנים לכל היותר) כאשר נכס זה תפוס, תחייב את פינוי השוכר מהנכס במידה והוא לא זוכה במכרז.
 - הנושא נדון בוועדת המכרזים ביום 15.04.2019 יועמ"ש הוועדה ביקשה הבהרה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק, בנוגע להליך התכנוני במתחם טרם מתן אישור הוועדה להארכת ההתקשרות. לאור זאת, התקיימה ביום 19.12.2019 ישיבה בה נטלו חלק מנהל מינהל הדיור הממשלתי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (ראש עיריית בני ברק) בישיבה זו

חיונה יועמ"ש הועדה המקומית עו"ד את דעתו כאמור לפיה השוכר ראשי להמשיך ולעשות שימוש מסחרי במבנה, ותידרש רק הגשת בקשה לשינוי מטרת שימוש בהיתר.

3.5 ביום 21.07.20 התקבל אישור יועמ"ש הוועדה המקומית כאמור לפיו אין מניעה כי השוכר יגיש בקשה בהתאם להוראת סעיף 145 לחוק התכנון והבניה לשינוי שימוש, מהשימוש הקובע בתוכנית לשימוש אחר המאושר על פי התוכנית התקפה בהתקיים התנאים הבאים המפורטים בסעיף:

1. השימוש המבוקש למטרת עסק הותר בתכנית החלה על המגרש והוא תואם את הוראות התכנית ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש.
2. התוכנית שלפיה מבוקש האישור לשינוי שימוש אושרה לאחר יום תחילתו של חוק זה, כאמור בסעיף 279.
3. הבקשה אינה כוללת עובדות הטעונות היתר.
4. הבקשה אינה למטרת מפעל תעשייתי.
5. השימוש המבוקש למטרת עסק אין בו כדי לפגוע בסביבה, בבריאות הציבור או בבטיחות או לשנות משמעותית את אופי הסביבה.
- 3.6 הארכת השכירות עם השוכר תימנע פלישה לנכס.
- 3.8 הארכת השכירות נועדה להבטיח את זכויות המדינה במקרקעין אלו.
4. יובהר כי הדיור הממשלתי אינו מחזיק בנכסים נוספים בנויים המושכרים לצדדים שלישיים לתקופות קצרות במתחם רכבת בני ברק (חוץ מנכס זה והנכס המושכר לאגמון) ולכן מדובר בבקשה ייחודית לפטור ממכרז את ההתקשרות עם המחזיק הקיים.
5. כן יודגש כי קבלת החלטה על יציאה למכרז לתקופת שכירות כה קצרה - תקופה של 3 שנים מחייבת במהלך תקופה זו לפעול הן לפינוי השוכר, ככל ולא יזכה במכרז, והן להערכת השוכר החדש לכניסתו למושכר וביצוע התאמות.
6. הליך פינוי המושכר הנוכחי יוכל להתבצע רק לאחר שהשוכר הקיים איתר נכס חלופי מסחרי, העתיק תכולת הנכס המושכר למושכר החדש, ולאחר שביצע התאמות בנכס החדש שאיתר. בנוסף על תקופה זו, המשכיר החדש יידרש לביצוע התאמות ושיפוץ לפני כניסתו למושכר שזכה במכרז השכירות שלו, מהלך שיימשך תקופה נוספת של מספר חודשים, ושניתן להתחיל בו רק לאחר פינוי המושכר מהשוכר הקיים.
7. כלל הפעילות שתוארה, הינה לפני תחילת שימוש של השוכר בנכס, באופן שלא יותיר לשוכר החדש משך תקופת שימוש. לפיכך פרטום מכרז לתקופה זו בנכס מסחרי תפוסים - אינה ראלית ואינה כלכלית.
8. הארכת ההתקשרות תהיה תמורת תשלום דמי שכירות ריאליים שנקבעו בשומה עדכנית.
9. יובהר, כי נוכח ההיבטים התכנוניים שפורטו בפרוטוקול הנושא יובא גם לידיעת יושבת ראש הוועדה המחוזית באמצעות מינהל הדיור הממשלתי.


עו"ד עמית
שטאובר


מר אלון ביתן


מר יוסי איצקוביץ

אישור החשב הכללי:

אני מאשר את התקשרות המשך בפטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(4)(ב)3 לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.


מר יוני חזקיהו

3/8/20
תאריך