



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 1762

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
החשב הכללי הדיור הממשלתי	25.05.2022	29.05.2022

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
התקשרות בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב	אישור התקשרות	3(א14)ג	24.05.2022	8000740510

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(א14)ג לתקנות חובת המכרזים

תקופת התקשרות ראשונה הערות: ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
עיריית תל-אביב-יפו	500250006		

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.06.2022	01.06.2022	31.12.2075	31.12.2075	10,230,000	10,230,000	שקלים ישראלים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

דיון ונימוקים

- מינהל הדיור הממשלתי (להלן - **המשרד**) מבקש הארכת התקשרות עם עיריית תל אביב עבור הסכם חכירה על המקרקעין ברחוב הארבעה 12-14 המהווים חלק ממתחם גבעון בתל אביב.
- חב' מגרש 63 מרכז מסחרי חדש בע"מ, אשר נמחקה ממרשם החברות לפני מעלה מעשרים שנה (להלן - **החברה**) הינה החוכרת הראשית של המקרקעין לתקופה המסתיימת ביום 01.09.2025.
- בהסכם החכירה לא ניתנה אופציה לחברה הנ"ל להאריך את תקופת החכירה.
- המדינה רשומה כחוכרת משנה על החכירה בחלק מהמקרקעין המהווה 65% מהמקרקעין (להלן - **הנכס של המדינה**) וזכאית להירשם כחוכרת ראשית.
- הנכס של המדינה משמש כלשכת בריאות מחוז תל-אביב.

6. העירייה הודיעה על מבצע לשיפוץ חזיתות המבנים במתחם גבעון ופרסמה מדריך לשיפוץ החזיתות לפיו, בכפוף לחתימה על חוזה לשיפוץ המבנים תשלום דמי היוון ושיפוץ חזיתות המבנים על ידי החוכרים, תעניק העירייה לבעלי זכויות החכירה הראשית במתחם גבעון, אופציה להאריך את תקופת החכירה שלהם במתחם גבעון לשתי תקופות נוספות עוקבות כל אחת בת 25 שנה, עפ"י התב"ע.
7. בהתאם למכתב מעריית תל אביב מיום 14.04.2022 חוכרים אשר לא יצטרפו למבצע השיפוץ עד ליום 31.05.2022 יאבדו את זכותם להאריך את תקופת החכירה.
8. דמי החכירה שדורשת העירייה לפי המדריך לחוכר נקבעו לפי ערך הקרקע בלבד נכון לשנת 2017 וללא התחשבות בשווי הבינוי הקיים במקרקעין.
9. המשרד מעוניין לנצל את האפשרות להאריך את תקופת החכירה בנכס של המדינה עד לשנת 2075 ולממש את זכויות הבניה הנוספות שנוספו למבנה מכח הוראות התב"ע.
10. לדברי המשרד הארכת החכירה ומימוש זכויות הבניה הנוספות דרוש עבור הרחבת משרדי הממשלה באזור תל אביב. המחיר הנדרש על ידי העירייה לשם רכישת זכויות הבניה הנוספות מבוסס על תעריף שנקבע על ידה במדריך לחוכר בשנת 2017, אשר כיום הוא נמוך בצורה משמעותית ממחיר השוק.
11. יתר על כן לשם הארכת חוזה החכירה על פי המדריך לחוכר המדינה צריכה לשלם רק עבור הקרקע ללא שווי המבנה הבנוי כיום.
12. לאור האמור היתרון הכלכלי להארכת החכירה מול עיריית תל אביב נובע משני טעמים, מכאן שמעבר מהמקרקעין יהיה כרוך בעלויות כלכליות משמעותיות.
13. היות ותקופת הסכם החכירה המבוקשת עולה על 25 שנים, נדרש אישור החשב הכללי להתקשרות.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור	ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	יהלי רוטנברג	החשב בכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000005140 לעיל, לפי תקנה 3(א14)ג לתקנות חובת המכרזים.