



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2421

פרטים כלליים

המשרד הפונה החשב הכללי הדיור הממשלתי	התקבל בוועדת הפטור 21.11.2022	תאריך דיון 30.11.2022
--	---	---------------------------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
הארכת הסכם חכירה עם עיריית תל אביב ברחוב הארבעה, תל אביב	הארכת התקשרות	(3)(4)(ב)	16.11.2022	8000816482

חברי ועדה נוכחים עמוס שקדי עמיהוד שמלצר גל אמיר	תפקיד סגן בכיר לחשב הכללי יועץ משפטי מנהל מינהל הרכש הממשלתי	תפקיד בוועדה יו"ר ועדה יועץ/ת משפטי/ת חבר/ת ועדה
---	--	--

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה (3)(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת הערות: ספקים

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
21.11.2022	30.11.2022	31.08.2027	31.08.2027	1,813,207	1,813,207	שקלים ישראלים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

דיון ונימוקים

- מינהל הדיור הממשלתי (להלן - **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם עיריית תל אביב (להלן - **העירייה**) עבור הארכת חכירה למבטן ד'1 ומבטן ד'2 במתחם גבעון, ברחוב הארבעה, תל אביב.
- ישנם שני נכסים המצויים ב"מתחם גבעון" בתל אביב אשר המדינה חוכרת בחכירה ראשית מהעירייה.
- העירייה הינה הבעלים הרשום של הנכסים, והמדינה רשומה כחוכרת ראשית של הנכסים. תקופת החכירה הראשית של המדינה תסתיים ביום 31.8.2025.
- המשרד משכיר את הנכס במבטן ד'1 לחברת י.ע.ז. -חברה לבניה ופיתוח בע"מ תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 13,800 ₪ (לא כולל מע"מ והפרשי הצמדה למדד). תשלום שכ"ד משולם בכל רבעון.
- המשרד משכיר את הנכס במבטן ד'2 (יחד עם חלק נוסף של חנות במבטן ד'3) תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 28,000 ₪

- (לא כולל מע"מ והפרשי הצמדה למדד). תשלום שכ"ד משולם בכל רבעון.
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 (החל ממועד תום תקופת החכירה) וכן אופציה לחכור מהעירייה זכויות בנייה נוספות, הניתנות לניצול במבן הרלוונטי על פי התוכנית.
 7. דמי החכירה שדורשת העירייה לפי המדריך לחוכר נקבעו לפי ערך הקרקע בלבד נכון לשנת 2014 וללא התחשבות בשווי הבינוי הקיים במקרקעין. מבצע השיפוץ הוארך על ידי העירייה מספר פעמים (בין היתר בשל מגפת הקורונה) וההארכה האחרונה היא עד ליום 31.8.2022.
 8. המדינה מעוניינת לנצל את האפשרות להאריך את תקופת החכירה בנכסים עד לשנת 2075.
 9. ביחס למבנן ד'1 - לצורך השתתפות המדינה במבצע השיפוץ והארכת תקופת החכירה בהתאם ל"מפרטים הכספיים" שהועברו לחוכרי מבנן ד'1 נדרשת המדינה להעביר לעירייה סכום כולל של 1,302,754 ש"ח (לאחר ניכוי החלק היחסי של השתתפות העירייה בעלות השיפוץ בסך 4,000,000 ש"ח לכל המבנן).
 10. ביחס למבנן ד'2 - לצורך השתתפות המדינה במבצע השיפוץ והארכת תקופת החכירה בהתאם ל"מפרטים הכספיים" שהועברו לחוכרי מבנן ד'2 נדרשת המדינה להעביר לעירייה סכום כולל של 510,453 ש"ח (לאחר ניכוי החלק היחסי של השתתפות העירייה בעלות השיפוץ בסך 4,000,000 ש"ח לכל המבנן).
 11. למדריך לחוכר מצורפים נוסחים של חוזה שיפוץ ושל חוזה חכירה שעליהם תחתום העירייה עם כל החוכרים הראשיים שהצטרפו למבצע השיפוץ.
 12. כיוון שחלקה של המדינה במבנים ד'1 ו-ד'2 הוא חלק קטן יחסית, אין למדינה עדיפות בכוח המיקוח שלה כלפי העירייה ביחס לחוכרים ראשיים אחרים באותם מבנים, ולכן מוצע כי המדינה תחתום על חוזה החכירה ועל חוזה השיפוץ בנוסח שעליו יחתמו יתר החוכרים הראשיים באותם מבנים.
 13. שווי הנכס במבנן ד'1 לאחר הארכת החכירה הוא כ-5.5 מ"ח, שווי הנכס במבנן ד'2 לאחר הארכת החכירה הוא כ-1 מ"ח.
 14. כיוון שללא הצטרפות המדינה למבצע השיפוץ במבנים ד'1 ו-ד'2 המדינה תאבד את זכויותיה בנכסים, אשר שוויים הכולל הוא כ-6.5 מ"ח, מבוקש הארכת תקופת החכירה בכפוף לתנאים הבאים:
 - 14.1. הסכם החכירה וכן הסכם השיפוץ לא יכללו התחייבות כלשהי של המדינה למתן ערבויות למי מהצדדים או לכל גורם אחר.
 - 14.2. הסכם החכירה וכן הסכם השיפוץ לא יכללו התחייבות כלשהי של המדינה להצגת ביטוחים למי מהצדדים או לכל גורם אחר.
 - 14.3. הסכם השיפוץ וכל הסכם נלווה מול השותפים בפרויקט יובא לאישורה של ועדת המרכזים, לרבות ההתקשרות עם הקבלן המבצע.
 - 14.4. התניית בוררות, בהסכם החכירה, בהסכם השיפוץ או בכל הסכם קשור אחר – לא תחייב את המדינה ועל כל קביעה עתידית שעניינה בוררות תחול הנחיית היועץ המשפטי לממשלה שמספרה 6.1205.
 15. התקשרות ההמשך בתנאים מטיבים להתקשרות המקורית מהסיבות הבאות:
 - 15.1. השומות המקוריות שלפיהם קבעה העירייה את דמי החכירה המהווים עבור תקופת החכירה המקורית, מיום 1.9.1950 ועד ליום 31.8.2025, אינן מצויות בידי המדינה. עם זאת, מבירור שנערך מול מנהל אגף נכסי העירייה עולה כי דמי החכירה המהווים חושבו אז בשיעור של 91% משווי הקרקע בלבד.
 - 15.2. גם עתה העירייה דורשת לשלם תמורה לפי שיעור של 91% משווי הקרקע בלבד נכון לשנת 2014. הגם שהמדינה נדרשת להשתתף בעלויות שיפוץ החזיתות, שגם העירייה משתתפת בהן, הסכום הכולל נמוך בהרבה משווי הקרקע נכון שנת 2022.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	עמיהוד שמלצר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	גל אמיר	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	חבר/ת וועדה	
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000006566 לעיל,

