



30 יוני 2024
כ"ד סיון תשפ"ד

פרוטוקול ועדת מכרזים בנושא מינהלה ונכסי חו"ל מיום 19/05/2024

חברי ועדה נוכחים

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה
אלון שמר	יושב ראש	שרה סלנסקי	חבר
גדעון אליאס, חשב	חבר	משקיף	משקיף
עו"ד אולגה פולוצקי	חבר		
שני נחמיה	מרכז הוועדה		

רשמה	שני נחמיה
------	-----------

פרטי ההתקשרות המבוקשת:

מספר הבקשה	נושא הבקשה	תקנה תקציבית
2152	רכישת נכס עבור לשכת התיירות במומביי	37031621
תאריך תחילת התקשרות	תאריך סיום התקשרות	שווי ההתקשרות
01/12/2024	31/05/9999	₪ 5,299,425
שם הספק	מדינה	מספר הספק (ח.פ.ח.צ.ע.מ/מספר עמותה)
Marathon Realty PVD LTD	הודו	

תיאור מהות ההתקשרות

אגף הון אנושי ומינהל, מבקשים את אישור הוועדה להתקשרות עם חברת Marathon Realty PVD LTD (להלן: החברה), החברה ממנה הלשכה שוכרת כיום את משרדיה, לשם רכישת נכס עבור לשכת התיירות במומביי (להלן: הלשכה).

הלשכה במומביי פועלת מנכס מושכר החל משנת 2014 ועד היום, וממוקמת בצמוד לקונסוליית משרד החוץ בשל נסיבות ביטחוניות. הודות למיקום, שלטונות הודו מעניקים ללשכה מעמד דיפלומטי ובהיותה כזו מספקים אבטחה היקפית ברמה גבוהה, כולל אבטחה צמודה לשליח המשרד.

פרטי הצעת הרכישה:

בחודש מאי 2024 משרד התיירות קיבל הצעה מהחברה לרכישת הנכס בו נמצאת כיום הלשכה. מדובר בעלות קניה כוללת של 117,764,989 רופי שהם כ-5,299,425 ₪ (לפי שער המרה 0.045).

שטח ברוטו של הלשכה: 2,627 sqf (224 מ"ר). שטח נטו של הלשכה: 1,707.59 sqf (158.6 מ"ר).



יצוין כי מבחינה מקצועית, כוונת המשרד והנחיית השר הינה להמשיך ולפעול בהודו לטווח ארוך ואף להרחיב את פעילות השיווק באזור

חלופת המשך שכירות

ככל שרכישת הנכס לא תאושר, הלשכה תהיה מעוניינת להמשיך להתקשר בחוזה שכירות עם התברה. להלן עלויות הצפויות לשכירת הנכס למשך חמש שנים, מתאריך 1.12.2024 ועד 30.11.2029 (עליה של 10% מההסכם הנוכחי):

שנה	דמי שכירות לחודש (רופי)	תשלום GST 18% לחודשי (רופי)	סכום כולל לחודש (רופי)	סכום כולל לשנה (רופי)	סכום כולל לשנה בש"ח
01-12-2024 - 30-11-2025	717,802	129,204	847,006	10,164,076	₪ 457,383.42
01-12-2025 - 30-11-2026	753,692	135,665	889,357	10,672,279	₪ 480,252.56
01-12-2026 - 30-11-2027	791,376	142,448	933,824	11,205,884	₪ 504,264.78
01-12-2027 - 30-11-2028	830,945	149,570	980,515	11,766,181	₪ 529,478.15
01-12-2028 - 30-11-2029	872,492	157,049	1,029,541	12,354,487	₪ 555,951.92

- בכל שנה צפויה להיות עליה של 5% בגובה שכר הדירה וסה"כ עליה עד לסיום החוזה של 21.5%.
- שיעור המס החל כיום בהודו הינו 18% ויתכנו שינויים בשיעור המס בהתאם לדין המקומי. המס GST מחושב לפי השיעור המקובל של 9% CGST ושל 9% SGST.
- קיים פיקדון אצל החברה ממועד חתימת ההסכם הראשון בסכום של 5,043,840 רופי ובמועד חתימת ההסכם השני הופקד סכום של 63,048 רופי (עד כה סה"כ פיקדון של 5,106,888 רופי) ובטיוטת ההסכם החדש אנו נדרשים להפקיד פיקדון נוסף בגובה של 766,033 רופי, כך שגובה הפיקדון יעמוד על 5,872,921 רופי.

היתרונות הכלכליים והאסטרטגיים של רכישת הנכס לעומת המשך שכירתו :

חיסכון כלכלי :

בעשר שנים של שכירת הנכס (משנת 2014 ועד לשנת 2024) היה גידול בעלויות של 31% (פירוט בנספח). ככל שהמשרד ימשיך לשכור את הנכס, ב- 5 השנים הקרובות המשרד ישלם סכום כולל של כ- 2,527,331 ₪ וב- 10 השנים הבאות כ- 5,433,761 ₪. המשמעות היא כיסוי מלא של עלויות הרכישה ב- 10 שנים הבאות והחל מהשנה ה- 11 למשרד לא יהיו עלויות בגין הנכס. זאת ועוד יש להתייחס גם להיבטים הבאים :

- **אפשרות להשבחה:** רכישת נכס יכולה להוות דרך ליצור הון לאורך זמן, כיוון שערך הנכס עשוי לעלות.
- **יציבות:** רכישת נכס מעניקה יציבות רבה יותר משינויים שיכולים להיות בחוזה שכירות ולא נהיה קשורים לבעל דירה כלשהו.



- **ביטחון**: רכישת נכס נותנת ביטחון, בכך שהנכס לא יימכר לצד שלישי. עפ"י סעיף 28.3 להסכם השכירות הנוכחי וטיוטת ההסכם החדש, בעל הנכס יהיה רשאי למכור את הנכס לצד שלישי לפי שיקול דעתו.

החלטת הוועדה

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם הספק Marathon Realty PVD LTD במומביי, לשם רכישת הנכס בו נמצאת לשכת התיירות במומביי בעשור האחרון.

תקופת ההתקשרות המבוקשת: מיום חתימת הסכם רכישת הנכס.

עלות הרכישה המבוקשת: 117,764,989 רופי שהם כ- 5,299,425 ₪ (לפי שער המרה 0.045).

האישור הינו בכפוף לאישור ועדת מקרקעי חו"ל במשרד האוצר.

האישור הינו בהתאם לתקנה 3(31)ב לתקנות חובת המכרזים.

הערה: אין לראות בפרוטוקול זה התקשרות או התחייבות להתקשרות כלפי הספק. לצורך מימוש אישור ועדת מכרזים, יש לערוך הסכם שיחתם על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המשרד/ הנציגות. בלא הסכם חתום כנדרש לעיל, לא ניתן להתחיל במתן השירותים ו/או קבלת הטובין.

חתימת חברי הוועדה

שם	יושב ראש	חשב או נציגו	נציגת הלשכה המשפטית	מנהלת אגף בכיר חו"ל
	אלון שמר	גדעון אליאס	עו"ד אולגה פולוצקי	שרה סלנסקי
תאריך	4.7.24	3/7/2024	1.7.24	4.7.24
חתימה				

פרוטוקול ועדת הפטור המשרדית מיום

ועדת הפטור, לאחר שבחנה את הבקשה ואת המסמכים המצ"ב, מאשרת את ההתקשרות עם הספק Marathon Realty PVD LTD במומביי, לשם רכישת הנכס בו נמצאת לשכת התיירות במומביי בעשור האחרון.

תקופת ההתקשרות המבוקשת: מיום חתימת הסכם רכישת הנכס.

עלות הרכישה המבוקשת: 117,764,989 רופי שהם כ- 5,299,425 ₪ (לפי שער המרה 0.045).

האישור הינו בכפוף לאישור ועדת מקרקעי חו"ל במשרד האוצר.

האישור הינו בכפוף לאישור ועדת מקרקעי חו"ל במשרד האוצר.

האישור בהתאם לתקנה 10א(ב) לתקנות חובת המכרזים.

חתימת חברי הוועדה:

שם	מנכ"ל המשרד	יועץ משפטי	חשב
	דני שחר	עו"ד דודו קובסניאנו	גדעון אליאס
תאריך	14/7/24	9.7.2024	3/7/2024
חתימה			