

ירושלים, ט' תמוז תשפ"ו, יום רביעי 24 יוני 2026

אל:

ועדת המכרזים המיוחדת למכירה ולמימוש זכויות המדינה בנכסיה  
בשבתה כוועדת פטור משרדית

**הנדון: חוות דעת לעניין "יחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות" ("ספק יחיד")**

**נכס באזור תעשייה מילואות אכזיב גוש 18289 חלקה 40 (חלק)**

1. להלן חוות דעתי, לצורך בחינת אישור התקשרות בפטור ממכרז, בקשר להשכרת רצועת קרקע המהווה "שטח כלוא" באזור תעשייה מילואות אכזיב, בין מסילת הברזל הישנה לבין שטחי מפעל מילואות.
2. עסקינן במקרקעין ששטחם כ-27,719 מ"ר המשמשים כשטח תפעולי לצרכי העמסה, פריקה, שינוע ואחסנה פתוחה של תוצרת חקלאית, ובתחומם קיימות סככות ומבנים בבניה קלה המשמשים לאחסנה וכיו"ב. המקרקעין מצויים באזור תעשייה מילואות אכזיב והם חלק מחלקה 40 בגוש 18289 ("הנכס").
3. הגישה לשטח מתאפשרת בפועל דרך מקרקעי מפעל מילואות בלבד, ומכאן שמדובר בשטח ה"כלוא" פיסית ואשר אינו נגיש לצדדים שלישיים בדרך עצמאית. הנכס היה בשימוש של מפעל השימורים של חברת מילוז 1989 בע"מ ("מילוז").
4. ניהול הנכס שהיה בבעלות רכבת ישראל, הועבר בשנת 2004 מרכבת ישראל למינהל הדיור הממשלתי. מאז, הוחזק השטח והוסדר השימוש בו מול המינהל באמצעות הארכות בהתנהגות מעת לעת, תוך תשלום דמי שימוש חודשיים על ידי חברת מילוז. זאת על רקע ניסיונות הצדדים להסדיר את השימוש בדרך של עסקת חכירה מול רשות מקרקעי ישראל, ניסיונות אשר לא צלחו.
5. ביום 03.03.2024 הומחו זכויותיה והתחייבויותיה של חברת מילוז (1989) בע"מ ("מילוז") בשטח לשוכר המיועד – חברי מילואות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("מילואות"). מילואות ביקשה להסדיר ההתקשרות מול מינהל הדיור הממשלתי ותשלום דמי השכירות על ידי מילואות חלף מילוז.
6. שומה מיום 17.9.2025 העריכה את דמי השימוש הראויים בסך של 80,400 ₪ לחודש בתוספת מע"מ כדין.
7. בנסיבות אלה – ובהינתן מאפייניו הפיזיים הייחודיים של השטח כ"שטח כלוא" שהגישה אליו מתאפשרת בפועל דרך מקרקעי המפעל בלבד, אין היתכנות מעשית להתקשרות עם גורם אחר שאינו הגורם המחזיק והמתפעל את המפעל הסמוך. כל התקשרות עם צד שלישי תחייב, כתנאי סף, יצירת גישה תפעולית/משפטית דרך מקרקעי המפעל, שאינה קיימת כיום, וכן שיתוף פעולה של מחזיק המפעל בפועל. בהיעדר אלה, לא ניתן לאפשר למציע חלופי לממש שימוש בשטח.

8. על כן, לדעתי, מילואות היא "היחיד המסוגל" לבצע את נושא ההתקשרות, כהגדרתו בתקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ("ספק יחיד").
9. בהתבסס על האמור לעיל, אני ממליץ כי הוועדה תאשר את ההתקשרות עם מילואות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(29) ("ספק יחיד"), לצורך חתימה על הסכם שכירות בלתי מוגנת ביחס לנכס.

בברכה,  
  
מיכאל רבין, מנהל  
מינהל הדיור הממשלתי

**העתק:**

מר מנחם יוזנט, מנהל מינהלת שירותי ניהול נכסים- מינהל הדיור הממשלתי  
עו"ד ברי בר-ציון, יועץ משפטי