

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 4370

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון	תאריך השלמות
החשב הכללי הדיור הממשלתי	27.05.2024	16.06.2024	

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
הסכם חכירה במבנק ו' ב"מתחם גבעון" ברחוב הארבעה בתל אביב	הארכת התקשרות	3(4)(ב)3	27.03.2024	8001161506

חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	תפקיד בוועדה
צביאל גנץ	יועץ משפטי	יו"ר ועדה
ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	יועץ/ת משפטי/ת חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

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

תקופת התקשרות ראשונה הערות: ספקים

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.06.2024	16.06.2024	31.08.2075	31.08.2075	1,265,000	1,265,000	שקלים ישראליים 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 למבנק ו' במתחם גבעון, ברחוב הארבעה, תל אביב.
- ישנו נכס המצוי ב"מתחם גבעון" בתל אביב אשר המדינה חוכרת בחכירת משנה מחברת מגרש 70 מרכז מסחרי חדש בע"מ (להלן - **חברת מגרש 70**). תקופת חכירת המשנה של המדינה מסתיימת ביום 1.9.2025.
- חברת מגרש 70 היא חוכרת הראשית מהעירייה, על הנכס חלה תכנית מפורטת אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.6.2004 (להלן - **התוכנית**), הנכס נמצא בשימוש משרד הבריאות.
- 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 במבנן הרלוונטי על פי התוכנית.
5. דמי החכירה שדורשת העירייה לפי המדריך לחוכר נקבעו לפי ערך הקרקע בלבד נכון ליום 15.12.2014 וללא התחשבות בשווי הבינוי הקיים במקרקעין. מבצע השיפוף הוארך על ידי העירייה מספר פעמים (בין היתר בשל מגפת הקורונה).
6. סעיף 11 לחוזה חכירת המשנה שבין חברת מגרש 70 לבין המדינה מיום 8.1.1964 קובע: "מותנה ומוסכם בין הצדדים כי: א. במקרה והעירייה תסכים לרישום הבניין כבית משותף יהיה הנכס חלקת משנה וירשם לזכות הרוכש; ב. במקרה והעירייה תהיה מוכנה למכור את הבניין או להחכירו לתקופת זמן נוספת, הרי כל אשר יוצע לגבי הנכס יוצע לרוכש והרוכש יהיה חפשי להתקשר ישירות עם העירייה ולחברה ולקבלנים לא תהינה שום טענות או תביעות כלשהן בקשר לנכס". סעיף 20 לתנאים המיוחדים לחוזה חוזר על אותו הנוסח.
7. מכאן שככל שהעירייה תאריך את תקופת החכירה בנכס, המדינה תהיה רשאית להירשם כחוכרת ראשית.
8. המדינה מעוניינת לנצל את האפשרות להאריך את תקופת החכירה בנכס עד לשנת 2075.
9. לפי "המפרט הכספי" שהעבירה העירייה לחוכרי מבנן ו' ביום 25.2.2024 התמורה הכוללת שעל המדינה להעביר לעירייה בגין הארכת תקופת החכירה בנכס עד שנת 2075 היא 863,477.66 ש"ח כולל מע"מ לאחר ניכוי השתתפות העירייה בעלות השיפוף, כמפורט לעיל).
10. בהתאם להערכת, שמאית המנהלת, עבור עלות השיפוף של מבנן ו' יהיה כ-402,000 ש"ח כולל מע"מ
11. שווי הנכס במבנן ו' לאחר הארכת החכירה הוא כ-2,500,000 ש"ח
12. לפיכך, מתבקשת הוועדה לאשר את ההתקשרות עם העירייה בהתאם לסכומים שפורטו לעיל ובהתאם לנוסחי חוזה החכירה וחווה השיפוף המצורפים למדריך לחוכר.
13. במידה והמדינה ללא תצטרף למבצע השיפוף במבנן ו' המדינה תאבד את זכויותיה בנכס, אשר שווין הכולל הוא כ-2,500,000 ש"ח, וכיוון שההשקעה הנדרשת מהמדינה לצורך שמירה על נכס זה היא נמוכה בהרבה ומסתכמת בסך של כ-1,265,000 ש"ח בלבד הארכת תקופת החכירה בתנאים מיטבים להתקשרות המקורית.
14. העירייה דורשת לשלם תמורה שחושבה לפי ערכי הקרקע בלבד נכון לשנת 2014. הגם שהמדינה נדרשת להשתתף בעלויות שיפוף החזיתות, שגם העירייה משתתפת בהן, הסכום הכולל נמוך בהרבה משווי הקרקע נכון לשנת 2024. על כן ניתן לקבוע כי התנאים להארכת ההתקשרות עם העירייה הם זהים ואף מיטיבים עם המדינה ביחס לתנאי חוזה החכירה המקוריים.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	צביאל גנץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000010974 לעיל,
לפי תקנה 3(4)(ב) (3) לתקנות חובת המכרזים.