

# החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 5370

## פרטים כלליים

המשרד הפונה החשב הכללי הדיור הממשלתי	התקבל בוועדת הפטור 12.05.2025	תאריך דיון 18.05.2025
---	----------------------------------	--------------------------

## פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות תחנת משטרה לחיזוק המגזר הערבי באקה אל גרביה-	מטרת הפניה אישור התקשרות	תקנת חוק 3(א14)(א)	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה 18.03.2025	מספר פנייה 8001490680
---	-----------------------------	-----------------------	--	--------------------------

## חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם

אריאל פרץ

אביתר שמואל פרץ

## תפקיד

סגן בכיר לחשב הכללי

יעץ משפטי

סגן בכיר לחשב הכללי

## תפקיד בוועדה

יו"ר ועדה

יעץ/ת משפטי/ת

חבר/ת ועדה

## החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(א14)(א) לתקנות חובת המכרזים

## תקופת התקשרות ראשונה

הערות: מיום קבלת המושכר ל- 15 שנה בתוספת 5 תקופות אופציה בנות שנה כל אחת

## ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
מ.א.ר. שמש (1995) בע"מ	512242553		חברה בע"מ

## פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
				67,514,880	67,514,880	שקלים ישראלים חדשים
		0				

## דיון ונימוקים

- מינהל הדיור הממשלתי מבקש לשכור נכס עבור תחנת משטרה בבאקה אל גרביה.
- התחנה הקיימת שוכנת בנכס ישן בבעלות המדינה. לטענת המשטרה, המענה הניתן כיום לתושבים אינו מספק וקיימת מצוקת דוחק וצפיפות במקום, מה שפוגע בשירות לתושב ובמענה המבצעי.
- עוד ציינה המשטרה כי בהתאם לצרכים המבצעיים ישנה עדיפות משמעותית למקם את התחנה בקרבת גישה לצירים מרכזיים.
- במסגרת מכרזים שפורסמו בשנת 2016 ובשנת 2021 לאיתור דיור מתאים יותר לתחנת משטרה בבאקה אל גרביה לא היו הצעות.
- מאז ועד היום במשך שנים נעשו ניסיונות רבים לאתר דיור בפטור ללא הצלחה. בשנה האחרונה נבדקה האפשרות לעבור למבנה בזק שנמצא בסמוך לבאקה אך ההצעה לא התאימה למשטרה.
- נעשה גם ניסיון לאתר בקיבוץ מענית הסמוך לבאקה אל גרביה אך יש בעיית ייעוד למבנה והקיבוץ כלל לא הציע הצעה לבסוף ולכן זה ירד מהפרק.
- במסגרת איתור יזום של אנשי מנהלת לטיפול במגזר הערבי במשטרת ישראל אותר הדיור המוצע אשר עונה בדרישות

המבצעות הנדרשות, נמצא בפאתי העיר בגישה למספר צירים מרכזיים ולא בלב העיר. כמו כן הנכס ממוקם בסמוך למתחמי כבאות ומגן דוד אדום, כך שהאזור כולו ישמש כמתחם חירום אזורי. בשל כך, מדובר במיקום ייחודי בהתאם לתקנה 3(א14)א(א) לתקנות חובת המכרזים.

8. מבוקש להתקשר ל-15 שנה בתוספת 5 שנים אופציה, לדברי הדיור הממשלתי הבקשה לתקופה ארוכה נובעת ממספר סיבות:

8.1. מדובר בנכס שייבנה על חשבון המשכיר ובהתאם לדרישות המשטרה. מבנה ייעודי כזה כרוך בהשקעה ניכרת מצד המשכיר, ותקופת התקשרות ארוכה היא תנאי מרכזי לכדאיות כלכלית של השקעה זו. ללא התחייבות לזמן ארוך, ספק אם ניתן היה לקבל הצעה רלוונטית בכלל.

8.2. נוכח הניסיונות לאתר נכס במשך תקופה ארוכה המציאות הקיימת מראה שמדובר באתגר של ממש, עקב מגבלות תכנוניות, חוסר היצע, בעיות בטיחות ואבטחה, והתנגדויות תכנוניות.

9. הדיור הממשלתי הוסיף כי אין מדובר בתקופת התקשרות חריגה באופן שאינו תואם את צרכי הדיור הממשלתי. התקופה המוצעת סבירה, מידתית ומוצדקת בהתחשב בטיב המושכר, בתנאי השוק ובמורכבות הפרויקט.

10. דמי השכירות ודמי הניהול שסוכמו סבירים וזהים לעסקאות שבוצעו עם משכירים בישוים דומים בגליל.

#### מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אביתר שמואל פרץ	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	