

אייל נון, נבון, ושות', משרד עורכי דין ונוטריונים Eyal Nun, Navon & Co.. Law Offices & Notaries

Eyal Nun, Advocate & Notary*
Ami Navon, Advocate & Notary*

Alexander Vise, Advocate & Notary
Aya Sorek, Advocate
David Salton, Advocate
Lidia Greenberg, Advocate
Yoav Nisenbaum, Advocate
Tal Dor, Advocate
William Abu Awad, Advocate
Ortal Swersky, Advocate
Dority Michaeli, Advocate
Rula Barkat, Advocate
Moran Mizrahi, Advocate
Avner Yehiel Nahum, Advocate
Racheli Yoahanan, Advocate
Mor Koren, Advocate
Nir Brachya, Advocate
Yehonatan Yashar, Advocate

Avi Shelach, Advocate, of Counsel**
Prof. Assaf Meydani, Advocate, of Counsel
*Arbitrator & Certified Mediator
** Land Appraiser



אייל נון, עורך דין ונוטריון*
עמי נבון, עורך דין ונוטריון*

אלכסנדר וייס, עורך דין ונוטריון
איה שורק, עורכת דין
דוד סלטון, עורך דין
לידיה גרינברג, עורכת דין
יואב ניסנבאום, עורך דין
טל דור, עורך דין
ויליאם אבו עואד, עורך דין
אורטל סוירסקי, עורכת דין
דורית מיכאלי, עורכת דין
רולא ברקאת, עורכת דין
מורן מזרחי, עורכת דין
אבנר יחיאל נחום, עורך דין
רחלי יוחנן, עורכת דין
מור קורן, עורכת דין
גיר ברכיה, עורך דין
יהונתן ישר, עורך דין

אבי שלח, עורך דין, יועץ**
פרופ' אסף מידני, עורך דין, יועץ
* בורר ומגשר מוסמך
** שמאי מקרקעין

ד' בחשון התשע"ו
18 באוקטובר 2015

לכבוד
לילך גבע
המנהלת הכללית
המועצה המקומית קצרין
מרכז איתן
קצרין 1290000

שלום רב,

הנדון: הסכם שכירות - קופת חולים כללית

בישיבת מליאת המועצה המקומית קצרין שהתקיימה ביום 8.9.15 העלה חבר המועצה א' זכריה את ענינו של ההסכם שבנדון, ובקש כי הענין יבדק.

מליאת המועצה החליטה כי ההסכם יבדק על ידי ואציג את הנושא בישיבת המליאה הבאה.

בשנת 1984 נבנה מבנה עבור קופת חולים כללית במרכז קצרין.

בין קופת החולים לבין המועצה המקומית נכרת ביום 15.1.84 הסכם להקמת המבנה, שעל פיו הוסכם כי המועצה תקים את המבנה וקופת החולים תשתתף במימון מחצית מעלויות ההקמה (ההסכם מצ"ב).

עוד הוסכם כי קופת החולים תצייד את המבנה על חשבונה (הריהוט והציוד ישארו בעלות הקופה), ותפעיל במקום מרפאה ראשונית ומרפאה מקצועית.

ההסכם לא הוגבל בזמן, וקופת חולים כללית לא נדרשה לשלם דבר על פי ההסכם בגין דמי שכירות או חכירה.

לא מצאתי אסמכתא כי ההסכם אושר בשעתו על ידי משרד הפנים.

9 Karlibach St.
Tel Aviv 6713213

Tel 03-5610461
Fax 03-5627548
Email nunlaw@nunlaw.co.il

טלפון
פקס
דואל

קרליבך 9
תל אביב 6713213

אייל נון, נבון, ושות', משרד עורכי דין ונוטריונים Eyal Nun, Navon & Co.. Law Offices & Notaries

Eyal Nun, Advocate & Notary*
Ami Navon, Advocate & Notary*

Alexander Vise, Advocate & Notary
Aya Sorek, Advocate
David Salton, Advocate
Lidia Greenberg, Advocate
Yoav Nisenbaum, Advocate
Tal Dor, Advocate
William Abu Awad, Advocate
Ortal Swersky, Advocate
Dority Michaeli, Advocate
Rula Barkat, Advocate
Moran Mizrahi, Advocate
Avner Yehiel Nahum, Advocate
Racheli Yoahanan, Advocate
Mor Koren, Advocate
Nir Brachya, Advocate
Yehonatan Yashar, Advocate

Avi Shelach, Advocate, of Counsel**
Prof. Assaf Meydani, Advocate, of Counsel
*Arbitrator & Certified Mediator
** Land Appraiser



אייל נון, עורך דין ונוטריון*
עמי נבון, עורך דין ונוטריון*

אלכסנדר וייס, עורך דין ונוטריון
איה שורק, עורכת דין
דוד סלטון, עורך דין
לידיה גרינברג, עורכת דין
יואב ניסנבאום, עורך דין
טל דור, עורך דין
ויליאם אבו עואד, עורך דין
אורטל סוירסקי, עורכת דין
דורית מיכאלי, עורכת דין
רולא ברקאת, עורכת דין
מורן מזרחי, עורכת דין
אבנר יהיאל נחום, עורך דין
רחלי יוחנן, עורכת דין
מור ברוך, עורכת דין
ניר ברכיה, עורך דין
יהונתן ישר, עורך דין

אבי שלח, עורך דין, יועץ**
פרופ' אסף מידני, עורך דין, יועץ
* בורר ומגשר מוסמך
** שמאי מקרקעין

על פי ההסכם, אמור היה להבנות מבנה בשטח של 1,500 מ"ר, אך בפועל נבנה מבנה בשטח של 1,196 מ"ר.

לפי מכתבו מיום 13.2.13 של עו"ד י' קורין, היועץ המשפטי לשעבר של המועצה המקומית קצרין, בשל ההשתתפות קופת חולים כללית בהקמת המבנה, לא שולם על ידי הקופה לאורך השנים כל תשלום בגין דמי שכירות.

התוצאה היא, כי קופת חולים כללית, ולאחר מכן חליפתה, שירותי בריאות כללית, החזיקה במשך 27 שנים (בהנחה סבירה של שנה אחת של הקמת המבנה) במבנה בלא תשלום דמי שכירות.

ביום 19.11.12 נחתם הסכם שכירות למשך עשרים שנים נוספות, עד לשנת 2032 (ההסכם מצורף למכתבי זה).

בהסכם האמור הוצהר כי היקף השתתפות קופת חולים כללית בהקמת המבנה בשנת 1984 עמד על \$436,000, וכי בשל כך הוסכם שגם בתקופת החכירה הנוספת לא תשלם שירותי בריאות כללית כל דמי שכירות.

אצין כי לא ראיתי אסמכתא לסכום האמור (דהינו פירוט התחשבות לפיו הסכומים שהעבירה קופת חולים כללית בשעתו, בשקלים, תואם את הסכום האמור לפי שער הדולר שנהג דאז), אולם לצורך בחינת הענין אצא מנקודת הנחה להלן כי סכום זה הוא מדויק, בערכי שנת 1984.

בפניה למשרד הפנים לשם אישור ההסכם, נתבקשה המצאת חוות דעת משפטית באשר להתקשרות בפטור ממכרז, וכן נתבקשה פירוט של התחשיב לפיו הוסכם כי שירותי בריאות כללית לא תשלם דמי שכירות.

לעניות דעתי, הסדר זה הוא בעייתי, ואבאר את עמדותי זו.

ראשית, אינני משוכנע כי מאז הפיכת קופות החולים לגופים מסחריים בחלקם (חוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד - 1984), חל על הקצאת קרקע או התקשרות בעניני מקרקעין עם שירותי בריאות כללית הפטור ממכרז הקבוע בסעיף 23(ד) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א - 1950.

שנית, גם כאשר חל פטור ממכרז, עדין חובה לגבות דמי שכירות ראויים, על פי חוות דעת שמאי מקרקעין.

9 Karlibach St.
Tel Aviv 6713213

Tel 03-5610461
Fax 03-5627548
Email nunlaw@nunlaw.co.il

טלפון
פקס
דואל

קרליבך 9
תל אביב 6713213

אייל נון, נבון, ושות', משרד עורכי דין ונוטריונים

Eyal Nun, Navon & Co.. Law Offices & Notaries

Eyal Nun, Advocate & Notary*
Ami Navon, Advocate & Notary*

Alexander Vise, Advocate & Notary
Aya Sorek, Advocate
David Salton, Advocate
Lidia Greenberg, Advocate
Yoav Nisenbaum, Advocate
Tal Dor, Advocate
William Abu Awad, Advocate
Ortal Swersky, Advocate
Dority Michaeli, Advocate
Rula Barkat, Advocate
Moran Mizrahi, Advocate
Avner Yehiel Nahum, Advocate
Racheli Yoahanan, Advocate
Mor Koren, Advocate
Nir Brachya, Advocate
Yehonatan Yashar, Advocate

Avi Shelach, Advocate, of Counsel**
Prof. Assaf Meydani, Advocate, of Counsel
*Arbitrator & Certified Mediator
** Land Appraiser



אייל נון, עורך דין ונוטריון*
עמי נבון, עורך דין ונוטריון*

אלכסנדר וייס, עורך דין ונוטריון
איה שורק, עורכת דין
דוד סלטון, עורך דין
לידיה גרינברג, עורכת דין
יואב ניסנבאום, עורך דין
טל דור, עורך דין
ויליאם אבו עואד, עורך דין
אורטל סוירסקי, עורכת דין
דורית מיכאלי, עורכת דין
רולא ברקאת, עורכת דין
מורן מזרחי, עורכת דין
אבנר יחיאל נחום, עורך דין
רחלי יוחנן, עורכת דין
מור קורן, עורכת דין
ניר ברכיה, עורך דין
יהונתן ישר, עורך דין

אבי שלח, עורך דין, יועץ**
פרופ' אסף מידני, עורך דין, יועץ
* בורר ומגשר מוסמך
** שמאי מקרקעין

במקרה בו עסקינן, נטען כי היקף ההשתתפות בהקמת המבנה - \$436,000 - מצדיקים התקשרות ללא תשלום דמי שכירות כלל, משום שהתשלום, שהועבר מראש, שוויו כהיקף שוויים של דמי שכירות ראויים לא רק לתקופת עשרים ושבע (27) השנים הראשונות, אלא לעשרים (20) שנים נוספות, דהינו למשך ארבעים ושבע (47!) שנים בסך הכל ללא תשלום דמי שכירות.

בדיקת בסיסית של הנתונים, לפי חישוב מהוון משוער שנערך על ידינו (בריבית ההיוון המקובלת של 3% לשנה) מעלה, כי כבר בתקופת עשרים ושבע (27) השנים הראשונות, היתה העסקה בלתי כלכלית לחלוטין עבור המועצה המקומית קצרין, ושקפה תשלום משוערך של דמי \$1.6 למייר לערך (לפי היקף דמי השכירות החודשי המהוונים, בחלוקה לגודל המבנה - 1,196 מ"ר), סכום שברור כי היה ונותר נמוך משמעותית משווי דמי השכירות הממשיים (הריאליים) של מבנה מסוג זה בקצרין.

משכך, אין הצדקה כלכלית, גם בלא קשר להיבטי המכרזי, להתקשרות להשכרת המבנה לעשרים (20) שנים נוספות בלא תשלום דמי שכירות.

באשר לתקופה שחלפה, מאחר ומרבית האפשרות לדרוש דמי שכירות ממשיים משירותי בריאות כללית התישנה, אינני מציע לנקוט צעדים משפטיים בענין זה.

לנוכח האמור, אציע להפנות את הענין לבדיקת שמאי מקרקעין אשר יבחן את הערך הממשי (הריאלי) של דמי השכירות של המבנה נכון להיום, ויערוך תחשיב מדויק של דמי השכירות הראויים בגין תקופת העבר, על מנת לוודא את נכונות מסקנותי הראשונית - כי התשלום שהעמידה קופת חולים כללית בשעתו לשם השתתפות בהקמת המבנה לא הצדיק פטור מתשלום דמי שכירות אפילו לתקופת עשרים ושבע (27) השנים שבהם לא שלמה קופת חולים כללית דמי שכירות עד לחתימת ההסכם בשנת 2012, ובודאי שאין הצדקה להמשך החזקת המבנה על ידי שירותי בריאות כללית למשך עשרים (20) שנים נוספות בלא תשלום דמי שכירות.

כן יתבקש שמאי המקרקעין לשום את גובה דמי השכירות הראויים למבנה, הן בשכירות לטווח קצר והן בשכירות לטווח ארוך, מתכונת שבה היו מעוניינים, לכאורה, גורמי שירותי בריאות כללית.

מאחר וההסכם משנת 2012 נחתם אך לא אושר על ידי משרד הפנים, אין עדין להסכם תוקף, והיה ותוצאות הבדיקה הכלכלית יעלו מסקנות דומות למסקנות הראשוניות אליהן הגעתי אני, יהיה מקום לבחון פניה לשירותי בריאות כללית על מנת להבהיר, כי לא ניתן יהיה להביא את ההסכם כפי שהוא לאישור משרד הפנים, ולבחון דרכים חלופיות להתקשרות עם שירותי בריאות כללית - התקשרות שתועמד, לאחר שנים כה רבות, על בסיס כלכלי ממשי (ראלי).

9 Karlibach St.
Tel Aviv 6713213

Tel 03-5610461
Fax 03-5627548
Email nunlaw@nunlaw.co.il

טלפון
פקס
דואל

קרליבך 9
תל אביב 6713213

אייל נון, נבון, ושות', משרד עורכי דין ונוטריונים Eyal Nun, Navon & Co. Law Offices & Notaries

Eyal Nun, Advocate & Notary*
Ami Navon, Advocate & Notary*

Alexander Vise, Advocate & Notary
Aya Sorek, Advocate
David Salton, Advocate
Lidia Greenberg, Advocate
Yoav Nisenbaum, Advocate
Tal Dor, Advocate
William Abu Awad, Advocate
Ortal Swersky, Advocate
Dority Michaeli, Advocate
Rula Barkat, Advocate
Moran Mizrahi, Advocate
Avner Yehiel Nahum, Advocate
Racheli Yoahanan, Advocate
Mor Koren, Advocate
Nir Brachya, Advocate
Yehonatan Yashar, Advocate

Avi Shelach, Advocate, of Counsel**
Prof. Assaf Meydani, Advocate, of Counsel
*Arbitrator & Certified Mediator
** Land Appraiser



אייל נון, עורך דין ונוטריון*
עמי נבון, עורך דין ונוטריון*

אלכסנדר וייס, עורך דין ונוטריון
איה שורק, עורכת דין
דוד סלטון, עורך דין
לידיה גרינברג, עורכת דין
יואב ניסנבאום, עורך דין
טל דור, עורך דין
ויליאם אבו עואד, עורך דין
אורטל סוירסקי, עורכת דין
דורית מיכאלי, עורכת דין
רולא ברכאת, עורכת דין
מורן מזרחי, עורכת דין
אבנר יהיאל נחום, עורך דין
רחלי יוחנן, עורכת דין
מור קורן, עורכת דין
ניר ברכיה, עורך דין
יהונתן ישר, עורך דין

אבי שלח, עורך דין. יועץ**
פרופ' אסף מידני, עורך דין. יועץ
* בורר ומגשר מוסמך
** שמאי מקרקעין

אבקש לציין, כי בחוות דעתי זו יצאתי מנקודת הנחה, כי במישור השירות לציבור קיים ענין (אינטרס) של המועצה המקומית קצרין כי שירותי בריאות כללית ימשיכו ליתן שירותים רפואיים בקצרין מתוך מיקומו של המבנה הקיים, על כך המשתמע מכך.

אני עומד לרשותכם לכל הבהרה או סיוע שידרשו.

לוט: הסכמים.
מכתב.

בכבוד רב,



אייל נון, עו"ד

העתק: מר דימי אפרצב, ראש המועצה.

KatzrinLocalCouncil31

9 Karlibach St.
Tel Aviv 6713213

Tel 03-5610461
Fax 03-5627548
Email nunlaw@nunlaw.co.il

טלפון
פקס
דואל

קרליבך 9
חל אביב 6713213