

משתתפים:

מר ניר ברלוביץ – מ"מ יו"ר הוועדה
מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה
עו"ד אסתי פלדמן – חברת הוועדה

הנדון: שכירת דיור עבור מרפאת טל בבאר שבע

רקע

מרפאת טל, מרפאה לבריאות הנפש לילדים ונוער (לרבות יחידת טיפול יום) עבור האוכלוסייה בגזרת הנגב, ממוקמת כיום בעיר באר שבע, ברח' וולפסון 13, בשטח של 450 מ"ר ברוטו. הדיור הנוכחי ישן מאוד, וקיימות בו בעיות נגישות, בעיות תחזוקה שוטפות, מגבלה בכמות החניות, חוסר שיתוף פעולה וטיפול בליקויים מצד המשכיר ועוד. בנוסף לכך, עקב הוספת תקנים, לפני כשנה עודכנה פרוגרמת הצרכים של היחידה והשטח שנדרש כיום למרפאה הינו בסביבות 600 מ"ר ברוטו.

תוקף חוזה השכירות בדיור הקיים מסתיים ביום 14.07.2018, כאשר לשוכר (קרי המדינה) יש אפשרות ליציאה מוקדמת בהודעה של 3 חודשים מראש.

המשרד פנה לדיור הממשלתי בבקשה דחופה לאיתור שטח הולם ומתאים בהיקף הנדרש.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 5,800,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: 10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות.
- 1.3 דמי שכירות: 50.0 ₪ למ"ר לחודש לא כולל מע"מ. במידה ונשכור בעתיד מחסנים בקומת המרתף, דמי השכירות עבורם יהיו 25 ₪/מ"ר/חודש לא כולל מע"מ.
- 1.4 דמי חנייה: 300 ₪/מקום חניה/חודש, לא כולל מע"מ. כמות החניות היא עד 20 מקומות מקורים ומסומנים בחניון המבנה. התשלום עבור מקומות החניה יוסדר באופן עצמאי בין המשכיר לבין המשרד המשתמש.
- 1.5 דמי ניהול ותחזוקה: דמי ניהול- 12 ₪/מ"ר/חודש, תחזוקה וניקיון פנים - 9 ₪/מ"ר/חודש. הסכומים הנ"ל כוללים את התשלומים בגין ההרחבות במסגרת ההסכם הקיבוצי. עלות זו כוללת את כל ההוצאות, לרבות ארנונה במידה ותחול, חשמל, מים, דמי ניהול, תחזוקה וניקיון.
- 1.6 כל המחירים יוצמדו למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2016.
- 1.7 אופציה: 5 תקופות בנות שנה אחת כל אחת, באותם תנאים.
- 1.8 היקף השטח: כ-550 מ"ר ברוטו.
- 1.9 שם המשכיר: אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 510778087.
- 1.10 כתובת: מגדלי אביסרור, שדרות רגר, באר שבע, בניין B, קומה 1 (במלואה).

נוסח ההחלטה

הועדה מאשרת את הבקשה בפטור ממכרז לפי תקנה 3(א14)(א') לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.

נימוקי הועדה:


- ועדת המכרזים, לאחר שבחנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:
1. במסגרת איתור דיור עבור היחידה פורסמה מודעה מס' 6/2015 ונבדקו חלופות אחרות. הדיור המבוקש מהווה החלופה היחידה שעונה על הצרכים של היחידה.
 2. המשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו התאמות מלאות בהתאם לצרכי היחידה, תוך 9 חודשים מיום החתימה של הצדדים על חוזה שכירות.
 3. תנאים כלכליים שהושגו במו"מ מול המשכיר הינם טובים מאוד - 50 ש"ח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ, והם נמוכים יותר מדמי השכירות המשולמים כיום בקרית הממשלה בבאר שבע (חוזה 5005930) שעומדים על כ- 52.5 ש"ח/מ"ר/חודש + מע"מ (מוצמד).
 4. מדובר ביחידת בריאות הנפש המטפלת בילדים, ולכן קיימת חשיבות גדולה ביותר, מטעמים הקשורים לצנעת הפרט ולרגישות הנדרשת במקרה של טיפול מהסוג הזה בילדים, להיותה יחידה עצמאית ונפרדת לחלוטין, לרבות מבואת הכניסה הראשית אליה ישירות מהרחוב. לכן, לנושא זה היה משקל רב וקריטי ובעל חשיבות רבה בבחירת הדיור המוצע עבור היחידה הנדונה.

הערה

היקף ההתקשרות אינו בסמכות הועדה, על מרכז הועדה לפנות לוועדת הפטור ולבקש את אישורה.


עו"ד אסתי פלדמן


אלכס פלוטנר


ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר
הועדה

סיכום והחלטות פגישת ועדת המכרזים מיום 22/11/2015

פנייה לאשר פרסום מודעה פומבי לאיתור דיור עבור משרדי ממשלה בבאר שבע


הוגשה פנייה לוועדה לפרסום מודעה פומבית בעיתונות לאיתור דיור עבור משרדי ממשלה בבאר שבע בשטח ברוטו של בין 100 מ"ר ועד 2,000 מ"ר וזאת לאור דרישות שטח שונות שהגיעו לדיור הממשלתי. עבור יחידות ממשלתיות שונות של המשרדים הבאים: רשות האוכלוסין, משרד הבריאות, הגנת הסביבה, משטרת ישראל, משרד הרווחה, מס הכנסה, רמ"י ועוד.

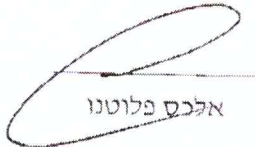
מחליטים

לאשר פרסום מודעה פומבית בעיתונות לקבלת הצעות לדיורים בעיר באר שבע בשטח ברוטו מ-100 מ"ר ועד 2,000 מ"ר.

הפרסום הינו לצורך בירור היצע הדיורים הקיימים והרחבת מאגר הדיורים הפוטנציאליים לאכלוס ובדיקה אם קיימים שטחי משרד שיכולים לענות על הצרכים החדשים של הדיור הממשלתי.

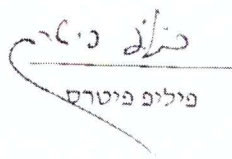
הוועדה מבהירה כי אין באישור הפרסום משום אישור התקשרות כלשהי בפטור ממכרז, וכל התקשרות תובא להכרעת הוועדה, ונהיה כפופה לאישורה כנדרש בתקנות חובת המכרזים התשנ"ג – 1993.



עו"ד אפרת נחלון


אלכס פלוטנו


ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר

הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

חטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה - מינהל נכסי הדיור הממשלתי

בקשה מס' 6/2015

בקשה לקבלת מידע לגבי דיורים עבור משרד ממשלה בבאר שבע (להלן: "הבקשה")

1. נדרש למזמין משרדים, בשטח השיפוט של באר שבע, בשטח ברוטו של בין כ-100 מ"ר ל-2,000 מ"ר (להלן: "הדיור") עדיפות תינתן להצעות לאכלוס מיידי.
2. הדיורים יהיו עם ייעוד למשרדים ואו המתאים לייעודו.
3. הדיור יהיה עם נגישות טובה מבחינת תחבורה ציבורית, עם חניות צמודות לדיור ועם גישה לאנשים עם מוגבלויות.
4. על המציע להמציא את כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
5. תנאי ההתקשרות, לרבות תקופת ההתקשרות ייקבעו במשא ומתן עם המציעים שהצעותיהם תמצאנה מתאימות.
6. המזמין רשאי לבטל את ההליך בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא ובמיוחד מסיבה הנובעת מאילוצים תקציביים.
7. מובהר בזה, כי המזמין לא ישלם דמי תיווך.
8. יש להגיש את הצעות ביחד עם המסמכים והפרטים הנדרשים כפי שפורטו לעיל לפקס מספר 02-5695398 עד ליום 30/12/2015 בשעה 13:00, יש לוודא את הגעת הפקס אצל גב' הילה מורבן בטלפון: 02-5780100.

מינהל נכסי דיור ממשלתי



התחייבות תקציבית - בקשה להקצאת דיור

אל: מנהל אגף דיור ממשלתי

א. פרטים על הדיור המבוקש:

1. נבקשכם למצוא עבור: מרפאה לבריאות הנפש באר שבע דיור בשטח 626 מ"ר ברוטו.
2. הנימוקים לבקשה: העברת המרפאת ממבנה ברח' וולפסון שאינו מותאם לצורכי המרפאה ולא מונגש.
3. מחיר העסקה: 493,000 ש"ח לשנה כולל מע"מ
4. ההוצאה בסך: 310,000 ₪ מתקנה 24021022 (שכ"ד משולם בפועל)
וסך 183,000 ₪ מתקנה 24138115

כהן ברפה 9.7.2015
מוסמך לדיור אגף נכסים - תאריך

רפונט אגף תקציבים - תאריך

רו"ח יניב אהרן
סגן חשב
משרד הבריאות
ס/חשב המשרד - תאריך

ב. קבלת הבקשה ואישורה:

1. הבקשה התקבלה ביום: _____
 - א. חוות דעתו של אחראי לתכנון הדיור הממשלתי _____
 - ב. חוות דעת של אדריכל מחלקת הדיור (בצירוף פרוגרמה מאושרת) _____
 - ג. חוות דעת של הממונה על יחידת הדיור המחוזית _____
2. הצעות דיור:
 - א. בהתאם לפרוגרמה המאושרת נמצא דיור ב- _____ חדרים _____ אולמות _____ מחסנים _____ מגנזה _____
בשטח כולל של _____ מ"ר נטו.
 - ב. המחיר למ"ר ברוטו שכירות _____
 - ג. המחיר למ"ר ברוטו רכישה _____

הממונה על יחידת הדיור
והאחזקה במחוז

תאריך





מינהל משאבי אנוש
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה
Purchasing, Properties and Logistics Division

משרד
הבריאות
בתיים בריאים יותר

מר אלכס פלטנו
מנהל תחום בכיר
פרוגרמות ופרויקטים
מנהל הדיור הממשלתי
חטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה
אגף החשב הכללי
משרד האוצר

הנדון: התחייבות תקציבית - ליווי פרויקט מרפאת "מרכז טל"

הנני מתחייב לשאת בהוצאה של כ- 51,000 ₪ (כולל מע"מ) עבור ליווי פרויקט (תכנון ביצוע התאמות) מרפאת "מרכז טל" באר שבע.

ההוצאה מתקנה 24.13.81.15.

ברכה
יניב זוהר
סגן חשב המשרד

העתק:
גבי ברכה כהן, מנהלת תחום נכסים ולוגיסטיקה, ארצי

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ז' בסיון התשע"ז
13 ביוני 2016
נכ. 2016-14277

לכבוד:

מר יורם אביסרור, אביסרור משה ובניו, עבודות בניין ופתוח בע"מ - המשכיר

הנדון: דיוור עבור מרפאת טל של משרד הבריאות - מגדלי אביסרור בניין B, קומה ראשונה, שדרות יצחק רגר 55, באר שבע - תנאי התקשרות

בהמשך למספר ישיבות מו"מ וסיוורים (האחרון מתאריך 18/04/2016), ושיחות טלפוניות בין הצדדים, הריני מעלה על הכתב את סיכום תנאי השכירות של השטח המוצע על ידכם ליחידה הנדונה:

- שטח ומיקומו: כ- 550 מ"ר ברוטו, מגדלי אביסרור, בניין B, שדרות רגר 55, באר שבע, הקומה הראשונה במלואה. השטח הסופי ייקבע עפ"י התשריט שהמשכיר יעביר לשוכר, ו/או עפ"י מדידה מטעם השוכר, בהתאם לעקרונות המדידה של הדיוור הממשלתי.
- המשכיר - אביסרור משה ובניו, עבודות עפר ופתוח בע"מ ת.פ. 510778087.
- התאמות - המשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו, התאמות מלאות לשטח המוצע, עפ"י הפרוגרמה והאפיון הטכני של היחידה המצ"ב, תוך 9 חודשים מיום החתימה של הצדדים על חוזה השכירות.
- תקופת השכירות - 10 שנים מיום קבלת השטח בגמר ההתאמות, עם 5 אופציות לשוכר להארכת השכירות של עד שנה כ"א, באותם התנאים.
- דמי השכירות - 50 ש"מ/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש 04/2016. אופן ביצוע התשלומים: הבעוני מראש. במידה והשוכר ישכור שטחי מחסנים בקומת המרתף, דמי השכירות עבורם יהיו 25 ש"מ/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש 04/2016.
- דמי ניהול ותחזוקת פנים - דמי ניהול - 12 ש"מ/מ"ר/חודש, תחזוקה וניקיון פנים - 9 ש"מ/מ"ר/חודש. למחירים הנ"ל יש להוסיף מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של 04/2016. הסכומים הנ"ל כוללים את התשלומים בגין ההרחבות במסגרת ההסכם הקיבוצי.
- חניית - לאורך כל תקופת השכירות, לרבות התקופות המוארכות, המשכיר יעמיד לרשות המשרד המשתמש, עד 20 מקומות חניה מקורים ומסומנים בחניון התת קרקעי של המבנה, תמורת תשלום של 300 ש"מ/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש 04/2016. עלות זו כוללת את כל ההוצאות, לרבות ארנונה במידה ותחול, חשמל, מים, דמי ניהול, תחזוקה וניקיון, התשלום עבור מקומות החניה יוסדר באופן עצמאי בין המשכיר לבין המשרד המשתמש. כמו-כן, יודגש כי מספר כלי הרכב שיורשו להיכנס לחניון, באמצעות כרטיס מגנטי/קרא מספרי רישוי/או כל אמצעי אחר, יהיה על פי החלטת המשרד המשתמש בכפוף לכך שבכל רגע נתון, לא יהיו חניוני מספר כלי רכב הגדול ממספר מקומות החניה שהמשרד ישכור. הסיכום הנ"ל כפוף לאישור ועדת מכרזים בדיוור הממשלתי וועדת הפטור מטעם החשב"ל במשרד האוצר.

אביסרור משה ובניו
אביסרור משה ובניו
עבודות עפר ופתוח בע"מ ת.פ. 510778087

בברכה,

שלמה שגיא

ממונה על הדיוור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום

העתיק:

מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
מר דב פסט - סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש, משרד הבריאות
מר אלון שלוינגר - חשב, משרד הבריאות
מר עמית אלון - מנהל אגף דיוור ממשלתי, משרד האוצר
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר
רו"ח אחמד עבר אלרחמן - מרכז דיוור ממשלתי, משרד האוצר
מר עופר לוי - מנהל אגף רכש, משרד הבריאות
גבי ברכה כהן - מנהלת תחום נכסים רכש ולוגיסטיקה
מר רונן בן אור - מנהל אדמיניסטרטיבי, המרכז לבריאות הנפש, באר שבע
גבי ליאה קומרוב - רכזת פרויקטים הדיוור הממשלתי, משרד האוצר
מר רזר אביטל - רכז דיוור, משרד האוצר