

החלטה לגבי בקשה מס' 222/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 28/12/2015

מ/3000800

מר ניר ברלוביץ – יו"ר הוועדה
 מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה
 עו"ד אפרת נחלון – חברת הוועדה
 גב' מירב מלכה - חברת הוועדה
 אחמד עבד אלרחמן – חבר הוועדה
 מר פיליפ פיטרס – מרכז וחבר הוועדה

הנדון: מתן פטור ממכרז להאריך את השכירות עבור משרד הכלכלה והלשכה המרכזית**לסטטיסטיקה בתל אביב****רקע**

במבנה כמה יחידות של משרד הכלכלה ושל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. יחידות משרד הכלכלה (3,672 מ"ר) הינן יחידות ארציות ובהתאם להחלטת ממשלת ישראל נדרשות היחידות הארציות להעתיק את מקומן לירושלים, דבר הצפוי להתרחש בתחילת 2018.

לעומת זאת, יחידות הלמ"ס (706.0 מ"ר) הינן יחידות מחוזיות ואין צורך להעבירן לירושלים.

על כן, לעניין יחידות משרד הכלכלה מבוקש להאריך את תקופת השכירות לשנתיים ושש תקופות אופציה בנות שלושה חודשים כל אחת ללא התאמות מיוחדות (יתקיים סיור לבדיקה של הדיוור וצרכים לתקופת הביניים).

לעניין יחידות הלמ"ס, מבקשים להאריך את ההסכם לתקופה של 10 שנים וחמש תקופות אופציה בנות שנה כל אחת, וזאת תוך ביצוע התאמות מלאות על פי מפרט טכני עדכני של הדיוור הממשלתי, תוך עמידה בתקינה הנוגעת לכיבוי אש, רעידות אדמה, אישור מורשה נגישות, תקן בניה ירוקה וכו'.

פרטי ההתקשרות הכוללת (סכומים פרטניים - ראה בהחלטת הוועדה)

- 1.1 היקף ההתקשרות: 15,796,895 ₪ (כולל מע"מ).
- 1.2 דמי שכירות: 55.0 ₪ למ"ר לחודש (דמי השכירות כוללים עלותן של 34 חניות)
- 1.3 מדד הבסיס לחישוב: ספטמבר 2015 מדד: מדד המחירים לצרכן.
- 1.4 תקופת ההתקשרות: א) עבור משרד הכלכלה: מ-1/1/2016 ועד 31/12/2017 ב) עבור למ"ס: מ-1/1/2016 ועד 31/12/2025.
- 1.5 היקף השטח: 3,672 מ"ר + 28 חניות (משרד הכלכלה) ו-507 מ"ר + 6 חניות (למ"ס)
- 1.6 מספר אופציות נוספות: עבור משרד הכלכלה: 6 אופציות בנות 3 חודשים כל אחת עבור למ"ס: חמש תקופות נוספות של עד שנה כל אחת.
- 1.7 פרטי המשכיר: א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ, ח.פ. 511259392.
- 1.8 מען: דרך פתח תקווה 86, תל אביב.

נוסח ההחלטה

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

החלטה לגבי בקשה מס' 222/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 28/12/2015 להאריך את השכירות עבור משרד הכלכלה והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתל אביב (המשך)

נימוקי הוועדה:

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. באשר ליחידות משרד הכלכלה - מדובר בתקופה זמנית של ~~שנתיים~~ ^{כשנתיים} שנים עד למעבר היחידה לדיור קבע בירושלים. לפיכך, אין טעם לאתר דיור חלופי לתקופה זמנית לאור הוצאות גבוהות הכרוכות במעבר. יודגש כי הוצאות הכרוכות במעבר, גבוהות מהעלות הנוספת הנובעת מהעלאת דמי השכירות, מ-49.82 ₪ למ"ר לחודש ל-55.0 ₪ למ"ר לחודש, ועל פי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי נמסר כי דמי השכירות, גם לאחר העלאתם, נמוכים מאד ביחס לאזור (לוועדה אף הוצגה טבלה של דמי השכירות המשולמים באזור).

תקופת ההתקשרות: מ-1/1/2016 ועד 31/12/2017. **בנוסף אופציות:** שש אופציות בנות עד שלושה חודשים כל אחת **סך היקף הכספי:** 9,924,314 ₪ (כולל מע"מ).

2. באשר ליחידות הלמ"ס בנכס - כנגד העלאת דמי השכירות יבצע המשכיר התאמות מלאות על פי מפרט טכני עדכני של הדיור הממשלתי. תוך עמידה בתקינה הנוגעת לכיבוי אש, רעידות אדמה, אישור מורשה נגישות, תקן בניה ירוקה וכו". יודגש כי על פי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי נמסר כי דמי השכירות גם לאחר העלאתם, נמוכים מאד ביחס לאזור (לוועדה אף הוצגה טבלה של דמי השכירות המשולמים באזור).

תקופת ההתקשרות: מ-1/1/2016 ועד 31/12/2025. **בנוסף אופציות:** חמש אופציות בנות עד שנה כל אחת **סך היקף הכספי:** 5,872,581 ₪ (כולל מע"מ).

הערה

היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישורה.

 עו"ד אפרת נחלון	 אלכס פלוטנו	 ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר הוועדה
 פיליפ פיטרס	 אחמד עבד אלרחמן	 מירב מלכה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ד טבת, תשע"ו

05/01/2016

doc.2015-50889

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי
 מאת: סיאני תמר, מרכזת בכירה, אגף הדיור הממשלתי

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

יחידה: מחוז תל אביב

עבור משרד: הכלכלה

לישבה מרכזית לסטטיסטיקה

ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א') לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.

פטור ממכרז בהתאם לתקנה - 3(א14)(ג')

1. מהות הבקשה:	הארכת שכירות קיימת
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	דיור יעודי, פירוט: משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	3000800	3000800
שם המשכיר	א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ	א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ
מען הדיור	ח.פ. 511259392	ח.פ. 511259392
	רח' דרך פתח תקוה 86 תל אביב	רח' דרך פתח תקוה 86 תל אביב

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	משרד הכלכלה - 3,672 מ"ר + 28 חניות למ"ס - 507 מ"ר + 6 חניות	משרד הכלכלה - 3,672 מ"ר + 28 חניות למ"ס - 507 מ"ר + 6 חניות
-----------------------	--	--

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: 1.3.1989 תקופה אחרונה מ- 1.4.2003 עד- 31.12.2015	תקופה עבור משרד הכלכלה: 2 שנים מ- 1.1.2016 עד- 31.12.2017 עם 6 אופציות של 3 חודשים כל אחד. תקופה עבור הלמ"ס: 10 שנים מ- 1.1.2016 עד - 31.12.2025
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים תדירות החידוש:	<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות של 1 שנים <input checked="" type="checkbox"/> אין

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

התקשרות מבוקשת	שכירות קיימת	נושא
משרד הכלכלה - 2,423,520 ₪ לשנה משרד למ"ס - 334,620 ₪ לשנה סה"כ - 2,758,140 ₪ לשנה	2,616,810.36 ש"ח/שנה	שנתית
55. - ש"ח/חודש/מ"ר	49.82 ש"ח/חודש/מ"ר	חודשית למ"ר
משרד הכלכלה - 9,924,314.40 ש"ח , כולל מע"מ משרד הלמ"ס - 5,872,581. - כולל מע"מ סה"כ - 15,796,895.40 כולל מע"מ	עלות לכל התקופה (כולל אופציות)	
פרט: שכירות + התאמות במושכר עפ"י מיפרט טכני עדכני.	פרט: שכירות	מרכיבי העלות
עלות התקשרות כוללת התאמות? <input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן		

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ		
לפי שער דולר של \$1 =	מדד הבסיס לחישוב	ספטמבר 2015
מחיר נומינלי כולל	אופן ביצוע התשלום	רבעוני
64.35 ₪ למ"ר כולל מע"מ		

שומה עדכנית (*)	מתאריך:	מתאריך:	שומה עדכנית (*)
לחץ לבחירה	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה
לחץ לבחירה	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה
האם עלות ההתקשרות תואמת את השומה? (**)			לחץ לבחירה

(**) במידה דמי השכירות גבוהים מערך השומה, יש לנמק מדוע העסקה מוצדקת.

תחזוקה במבנה	לא קיימת	לא קיימת
דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה

סטטוס חוזה התחזוקה סוכס חוזה במשא ומתן

5. נימוקים לפטור (עד 4 שורות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפורט נלווה):
 יחידות משרד הכלכלה (3,672 מ"ר) הינן יחידות ארציות ובהמשך להחלטת ממשלת ישראל נדרשות היחידות הארציות להעתיק את מקומם לירושלים. בהתאם לכך, כלל יחידות משרד הכלכלה יועברו לירושלים בסביבות שנת 2017.
 מצד שני, יחידות הלמ"ס (706 מ"ר) הינן יחידות מחוזיות ואין ברצונן לשנות את מיקומם.
 על כן, לעניין יחידות משרד הכלכלה מבקשים להאריך את תקופת השכירות לכ-3 שנים ללא התאמות מיוחדות (יתקיים סיור לבדיקה של הדיור וצרכים לתקופת הביניים).
 לעניין יחידות הלמ"ס, מבקשים להארכת ההסכם לתקופה של 10 שנים וחמש תקופות אופציה של שנה כל אחת, וזאת תחת ביצוע התאמות מלאות על פי מפרט טכני של הדיור הממשלתי הנוכחי. ובנוסף, לעמוד בכל תקינה נוכחית (כיבוי אש, רעידות אדמה, אישור מורשה נגישות, תקן בניה ירוקה וכו').
 דמי השכירות המתבקשים על ידי הבעלים הינם בסך - 55 ₪ למ"ר לחודש, דמי השכירות הנ"ל מגלמים בתוכם 42 חניות בנוסף.

6. מסמכים נלווים:	1. לחץ לבחירה	2. אחר:	3. אחר:
4. לחץ לבחירה	5. לחץ לבחירה	6. לחץ לבחירה	
שם המבקש:	סיאני תמר	חתימה: סיאני תמר	תאריך: 21.10.2015

7. חוות דעת גורם המטה:	שם:	חתימה: