

**החלטה לגבי בקשה מס' 3/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 11/1/2016**

מ/4012260

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 לשכור דיור עבור משטרת ישראל בעירון**

**רקע**

בהתאם להחלטת פיקוד המשטרה והמשרד לביטחון פנים הוחלט על הקמת אורגן במגזר הערבי לצורך חיזוק אחיזת שלטון החוק ושיפור מתן שרותי משטרה במגזר הערבי. לאורגן אותר דיור על כביש 65, בצמידות לתחנת משטרת עירון ובסמיכות לכפרים הערביים שמסביב, מיקום המסייע לתת מענה מהיר. דמי השכירות שסוכמו עם המשכירים כוללים התאמות מלאות על פי אפיון המותאם לאורגן עירון.

**פרטי ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות: 13,244,400 ₪ (כולל מע"מ).
- 1.2 דמי שכירות: 58.5 ₪ למ"ר לחודש + 3000 ש"ח לחודש לחצר התפעולית.
- 1.3 מדד הבסיס לחישוב: ספטמבר 2015 מדד: מדד המחירים לצרכן.
- 1.4 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר לתקופה של 15 שנים.
- 1.5 היקף השטח: כ-753 מ"ר ברוטו + חצר תפעולית על כל מרכיביה (כולל חניות).
- 1.6 מספר אופציות נוספות: חמש תקופות נוספות של עד שנה כל אחת.
- 1.7 פרטי המשכיר: אוריאל חן השקעות בע"מ (25%), ח.פ. 512458738, ע.מ.ר.ר ברדה לוי בע"מ (25%), ח.פ. 515171338 ואברהם עמרם ובניו (50%), ח.פ. 512066915.
- 1.8 מען: עירון.

**נוסח החלטה**

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

**נימוקי הועדה:**

ועדת המכרזים, לאחר שבתנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבתנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:

1. הדיור תואם את הדרישות והצרכים הפונקציונאליים של היחידה.
2. הדיור המבוקש נמצא על כביש 65 ובצמידות לתחנת משטרת עירון ובסמוך לכפרים הערביים שמסביב, מיקום המסייע למתן מענה מהיר לצרכים, וחוסך בעלות אבטחה של האורגן.

החלטה לגבי בקשה מס' 3/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 11/1/2016 לשכור  
דיור עבור משטרת ישראל בעירון (המשד)

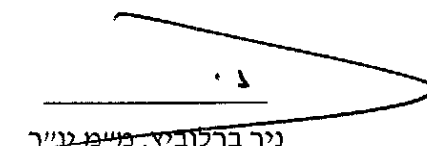
3. בפני הוועדה הוצגה שומה בה לפי גישת ההשוואה דמי השכירות הם 54 ₪ ולפי גישת התשוואה דמי השכירות הם 65 ש"ח, ובשקלול ביניהם ביחס של 30:70, עולה כי דמי שכירות ראויים 57 ₪. הוועדה סבורה כי דמי השכירות שסוכמו עם המשכירים, 58.5 ש"ח למ"ר לחודש, סבירים בהתחשב כך שיכולות להיות גישות שונות ליחס הראוי בין הגישות. כמו כן, ביחס לחצר תפעולית מצא השמאי, מר דרור ביתן כי דמי השכירות על סך 3,000 ₪ לחודש עבור כל השטח הינם סבירים.

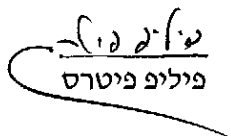
**הערה**

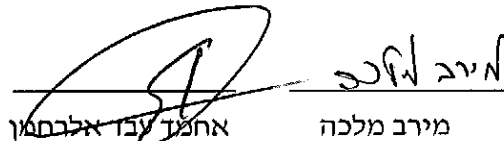
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לקבלת את אישורה.

  
 עו"ד אפרת נחלון

  
 אלכס פלוטנו

  
 ניר ברלוביץ, מיימנו"ר  
 הוועדה

  
 יעל פיטרס

  
 מירב מלכה  
 אחמד עבד אלכאמ

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - חשב הכללי**  
**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

כ"א כסלו, תשע"ו  
 03/12/2015  
 נכ. 2015-52859

258/2015

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי  
 מאת: מר אופיר שניאור, רכז דיור

**בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין**

עבור משרד: משטרת ישראל      יחידה: תחנת אורגן עירון  
 ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א)  
 לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.  
 פטור ממכרז בהתאם לתקנה - 143א(א)

1. מהות הבקשה:	הקצאה חדשה
2. סוג הדיור הקיים:	לחץ לבחירה
3. יעוד הדיור המבוקש:	לחץ לבחירה משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק		4012260
שם המשכיר		אוריאל חן השקעות בע"מ ח.פ. 512458738, ע.מ.ר.ר. ברדה לוי בע"מ ח.פ. 515171338 אברהם עמרם ובניו ח.פ. 512066915
מען הדיור		עירון

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	כ-753 מ"ר ברוטו משרדים. + חצר תפעולית על כל מרכיביה ב3000 ש לחודש(כולל חניות, עמדות...)
-----------------------	---

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: תקופה אחרונה מ- עד-	תקופה: מיום קבלת המושכר ל-15 שנים שנים ו- חודשים, מ- עד-
אופציה	<input checked="" type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים תדירות החידוש:	<input type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות של עד 1 שנים הערה מדי שנה

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - חשב הכללי**  
**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

<input checked="" type="checkbox"/> הנגשה עפ"י חוק/נוסח אישור הדיור הממשלתי <input checked="" type="checkbox"/> בטיחות ובטיחות אש <input checked="" type="checkbox"/> עמידות לרעידות אדמה ע"פ תקן ישראלי <input checked="" type="checkbox"/> התייעלות אנרגטית	<b>במבנה בוצעו העבודות הבאות:</b>
--	-----------------------------------

פרטים על ההתקשרות הקיימת		נושא	עלות ההתקשרות (*)
<b>התקשרות מבוקשת</b>	<b>שכירות קיימת</b>		
כ-530,000 ש"ח/שנה(משרדים)	כ- ש"ח/שנה	שנתית	עלות ההתקשרות (*)
36,000 ש"ח/שנה(חצר וחניות)		חודשית למ"ר	
כ-58.50 ש"ח/חודש/מ"ר	כ- ש"ח/חודש/מ"ר	שוונות(מחסנים וכדומה)	
כ-13,244,400 ש"ח, כולל מע"מ		<b>היקף כספי של ההתקשרות</b>	
<input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן		<b>עלות התקשרות כוללת התאמות?</b>	

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
ספטמבר 2015	מדד הבסיס לחישוב	58.5 ש"ח/חודש/מ"ר	לפי שער דולר של \$1 =
רבעוני	אופן ביצוע התשלום		מחיר נומינלי כולל

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

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

תחזוקה במבנה	
דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה
<input type="checkbox"/> סוכס חוזה <input type="checkbox"/> במשא ומתן	סטטוס חוזה התחזוקה

<b>5. נימוקים לפטור (עד 4 שורות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפורט נלווה):</b> 1. בהתאם להחלטת פיקוד המשטרה והמשרד לבטי"פ הוחלט על הקמת אורגן במגזר הערבי לצורך חיזוק אחיות שלטון החוק ושיפור מתן שירותי משטרה במגזר הערבי. 2. מיקום האורגן על כביש 65 ובצמידות לכפרים הערביים שמסביב הינו מיטבי והכרחי למתן מענה מהיר. 3. מחיר דמי השכירות הינו סביר, המחיר כולל התאמות מלאות עפ"י אפיון המתאם לאורגן עירון. 4. המשכיר יתחייב במסגרת החוזה להמציא אישור מורשה נגישות עד כחצי שנה מיום חתימת ההסכם. 5. המושכר תואם את הדרישות הפונקציונליות של המשטרה.
--

6. מסמכים נלווים: 1. התחייבות תקציבית 2. אישור אגף תקציבים.
--

שם המבקש:	מר אופיר שניאור	חתימה:	תאריך: 03/12/15
-----------	-----------------	--------	-----------------



מדינת ישראל  
משרד האוצר-החשב הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
אגף הדיור הממשלתי

י"ט בתמוז התשע"ה  
6 ביולי 2015  
נכ. 2015-33470

סיכום דיון

משתתפים:  
סמי לוי - מנכ"ל, אוריאל חן השקעות  
ציון קרטה <Kartaz52@gmail.com>  
עמי ברדה <amibr818@gmail.com>  
יורק פלוך - אדריכל  
מר ארתור שוץ - מנהל פרויקט, לודן תשתיות ובינוי בע"מ  
מר איציק לוי - ראש חוליית נכסים משטרת ישראל  
מר מוטי צברי - יחידת פרויקטים- מתאם פרויקטים לשכירות, משטרת ישראל  
מר דרור אביטל - רכז דיון

רשם/ה: מר שאול פלוס, מנהל תחום

על סדר היום: אורגן עירון- סיכום מו"מ לקבלת הצעת מחיר שהתקיים ב- 6 ביולי 2015

1. הח"מ פתח בהצגת הפרוגרמה, מר סמי לוי מצהיר כי ראה כבר ומכיר את הפרוגרמה ואת האפיון ההנדסי ש המשטרה.
2. הח"מ מסביר כי המנדט שבידו אך ורק להעברת הצעת המציע לועדה. עד לקבלת כל האישורים הנדרשים מאת הגורמים הרלוונטים בממשלה, ההתקשרות לא תחייב את הדיור הממשלתי או את המשרד המאכלס או מי מטעמו בכל צורה או אופן ואין במו"מ בין הצדדים כדי לחייב את הדיור הממשלתי, או את המשטרה.
3. סמי לוי מציג כי המבנה נימדד ושטחו כ- 1,100 מ"ר. כיוון שפרוגרמת המשטרה מתייחסת ל- 735 מ"ר ברוטו, הרי שיתכן וישכיר את יתרת השטח לשוכר אחר. סמי מבקש כי התכנון יהיה כזה שכל הקומה העליונה ורק חלק מק"ק ישויכו למשטרה. הח"מ הבהיר כי הדבר יהיה אפשרי רק בכפוף להסכמת המשטרה.
4. איציק לוי מעלה את האפשרות כי בעתיד יורחב המושכר. הח"מ מבהיר כי הדיון היום והצעת המחיר מתבססים רק על הפרוגרמה הנוכחית והמאושרת ואין להסתמך על התרחבות עתידית.
5. סמי לוי מבקש להתעמק בפרטי האפיון הטכני כדי לבחון יכולתו להוזיל הצעתו. מוטי צברי מסביר כי יש להתייחס לאפיון במלואו, על הצעת המחיר להתייחס לאפיון המלא.
6. סמי לוי מעלה את האפשרות לתת הצעת מחיר המוגבלת להקצב למ"ר. הח"מ שלל אפשרות זאת.

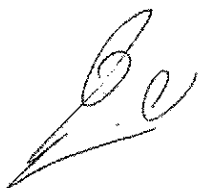
רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)  
חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)



דוא"ל: [diur@mof.gov.il](mailto:diur@mof.gov.il)  
שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

7. סמי לוי מסביר כי הוא מודע לצורך לביצוע שינויים במעטפת, כגון קריעת פתחים, אולם כיוון שגם מחיצות הפנים מבטון מזויין, הוא רוצה לאמת כי הפרוגרמה אפשרית במבנה הקיים ללא ניסורי בטון וחיזוקים קונסטרוקטיביים רבים מדיי כך שיוכל לתת הצעת מחיר סבירה.
- הח"מ מסביר כי באם סמי לוי מעוניין לבחון תכנון ראשוני ולהגיש הצעת מחיר, באם ירצה בכך, יוכל לשכור שירותי אדריכל בעצמו ועל חשבונו.
8. סמי לוי מתקשר במהלך הישיבה לאדריכל יורק פלוך. יורק מצטרף לפגישה ומקבל תשובות לשאלותיו מנציגי המשטרה. יורק מעריך כי עד ליום אי 12 ביולי 2015 יהיה בידו תכנון ראשוני.
9. הח"מ מבקש לקבל בפגישה הבאה הצעת מחיר.



העתק : למשתתפים  
 מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר  
 מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר  
 מר אופיר שניאור - רכז דיור, משרד האוצר

**אומדן דמי שכירות  
ודמי ניהול ראויים-  
מרכזת "בזק" לשעבר**

**גוש 12154 חלק מחלקה 18,**

**עירון, ואדי ערה**

**מזמין השומה: מר שאול פלוס מנהל תחום הדיור-  
אגף הדיור הממשלתי  
משרד האוצר – החשב הכללי**





## שמאים ויועצים לניהול מקרקעין

### דרור ביתן ועופר נקש בע"מ

שמאות מקרקעין \* כלכלת גדל"ן \* ניהול נכסים \* סקרי נכסים \* יזמות גדל"ן

#### (10) השומה (A14779-15)

לאור האמור לעיל, אומדן דמי השכירות הראויים בנכס שבנדון בשוק החופשי, בקריטריון של שוכר מרצון ממשכיר ברצון, בגבולות הסך של:

57 ש/חודש במילים: חמישים ושיבעה ש/חודש.

דמי הניהול הראויים הינם עד לכדי:

15 ש/חודש במילים: חמישה עשר ש/חודש.

דמי שימוש בתכסית המגרש לשטח חניה ושטח תפעולי:

3,000 ש/חודש במילים: שלושת אלפים ש/חודש.

יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי- עליה או ירידה בשווי ו/או בדמי השכירות בערכים ריאליים, הנ"ל מותנה במצב השוק ובאופי המקרקעין.

הריני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי שומתי זאת נערכה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית ובהתאם לכללי שמאות מקובלים.

בכבוד רב,



טל': 03-5184550 פקס: 03-5184574

טל': 04-6922352 פקס: 04-6922674

[office@bnshamaim.co.il](mailto:office@bnshamaim.co.il)

רחוב ריב"ל 24, תל אביב 6777861

קניון שערי העיר, ת.ד. 2011, צפת

מספרנו: A14779-15

