

החלטה לגבי בקשה מס' 45/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 21/3/2016

מ/2003780

מר ניר ברלוביץ – יו"ר הוועדה
 מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה
 עו"ד יעל ענטר רוסט – חברת הוועדה
 גבי מירב מלכה - חברת הוועדה
 אחמד עבד אלרחמן – חבר הוועדה
 מר פיליפ פיטרס – מרכז וחבר הוועדה

הנדון: מתן פטור ממכרז להאריך את השכירות עבור משרד המשפטים בירושלים

רקע

המושכר משמש את לשכת רישום המקרקעין של ירושלים. היחידה צפויה להתאכלס במיזם הקריה המחוזית באמצע שנת 2020. לאור מצבו הפיזי של המושכר, נוהל מו"מ מול המשכירות להארכת השכירות בתמורה להשקעות ניכרות במושכר בהתאם לדרישות היחידה, לרבות הנגשת המושכר לאנשים עם מוגבלות.

המשכירים הסיכמו להשקיע במושכר 100,000 ₪ בתוספת מע"מ, זאת בנוסף על 800,000 ₪ בתוספת מע"מ, סכום שהתחייב המשכירים להשקיע בעת הארכת השכירות הקודמת ב-2011. עד עתה בוצעו עבודות שיפוץ והתאמה בקומה השנייה על חשבון המשכירים בהיקף של 390,476 ₪. במסגרת המו"מ שהתנהל מול המשכירים סוכם כי מעבר לסכום של 900,000 ₪ בתוספת מע"מ יישא משרד המשפטים בעלויות.

לאור נכונות המשכירים להשקיע במושכר, וכן לאור לוח הזמנים של היחידה אשר עתידה לפנות את המושכר ב-2020, מתבקשת וועדת המכרזים לאשר את ההתקשרות.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 13,410,253 ₪ (כולל מע"מ).
- 1.2 דמי שכירות: 57.11 ₪ למ"ר לחודש.
- 1.3 מדד הבסיס לחישוב: אוקטובר 2003 מדד: מדד המחירים לצרכן
- 1.4 תקופת ההתקשרות: מ-30/6/2016 ועד ה-29/6/2026. החל מיום 1/4/2020 תינתן לשוכר הזכות להפסיק את החוזה בהודעה מראש של 9 חודשים לפני תום תקופת השכירות המקוצרת.
- 1.5 היקף השטח: 1,115 מ"ר.
- 1.6 מספר אופציות נוספות: 5 תקופות בנות של עד שנה כל אחת.
- 1.7 פרטי המשכיר: ד.ב.ק.ה. בע"מ ופנינת שמש חברה להשקעות בע"מ.
- 1.8 מען: מגדל העיר, רחוב בן יהודה 34, ירושלים.

נוסח ההחלטה

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

החלטה לגבי בקשה מס' 45/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 21/3/2016 להאריך את השכירות עבור משרד המשפטים בירושלים (המשד)

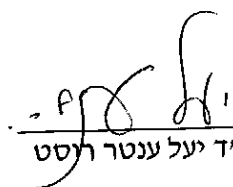
נימוקי הועדה:

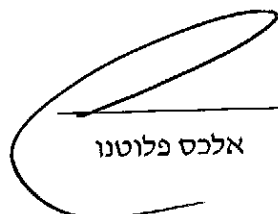
ועדת המכרזים, לאחר שבחנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:

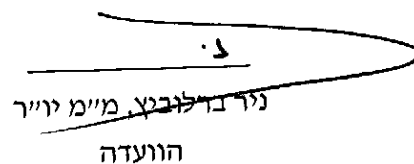
1. הדיור תואם את הדרישות והצרכים הפונקציונאליים של היחידה, והיחידה מבקשת להישאר במושכר.
2. הארכת השכירות תואמת את לוחות הזמנים של היחידה, לאור האפשרות ליציאה מוקדמת מהחווה בהתראה של 9 חודשים ובהתאם לאכלוסה הצפוי בקריה המחוזית ב-2020..
3. המשכירים יבצעו עבודות התאמה ושיפוץ של הקומה הראשונה על פי תוכניות וכתבי חכמויות שסוכמו בין הצדדים תוך 6 חודשים מפינוי הקומה. המשכירים יבצעו את העבודות על חשבונם עד סך של 900,000 ש"ח בתוספת מע"מ (מדובר על תוספת של 509,524 ₪ בתוספת מע"מ, לאור השקעות שכבר נעשו בקומה שתיים של המושכר). הוצאות מעבר לסכום זה ישולמו על ידי משרד המשפטים עד לסך של כ-1,300,000 ש"ח בתוספת מע"מ.
4. במתחם קיימות יחידות ממשלתיות נוספות, לפיכך הארכת השכירות בבניין תואמת את מדיניות הדיור הממשלתי לריכוז יחידות ממשלתיות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחיסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.
5. היחידה הינה יחידה מקבלת קהל, לפיכך יש יתרון בהישארותה במיקום המוכר לציבור.
6. דמי השכירות נותרו כבעבר.
7. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, קיים קושי לאתר דיור בירושלים, במיוחד לתקופה קצרה של 4 שנים.

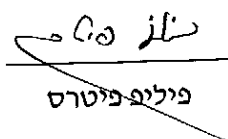
הערה

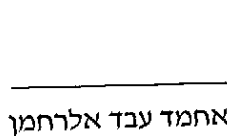
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישורה.

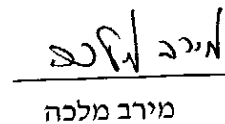

עו"ד יעל ענטור ונטר


אלכס פלוטנו


ניר בן-זבץ, מ"מ יו"ר
הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

פרטים על ההתקשרות הקיימת		נושא
התקשרות מבוקשת	שכירות קיימת	
כ- 764,117 ש"ח/שנה	כ- 764,117 ש"ח/שנה	שנתית
כ- 57.11 ש"ח/חודש/מ"ר	כ- 57.11 ש"ח/חודש/מ"ר	חדשית למ"ר
		שונות/מחסנים (כדומה)
כ- 13,410,253 ש"ח, כולל מע"מ		היקף כספי של ההתקשרות
<input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן		עלות התקשרות כוללת התאמות?

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ		
לפי שער דולר של \$1 =	מדד הבסיס לחישוב -	10/2003
	מדד המחירים לצרכן	
מחיר נומינלי כולל	אופן ביצוע התשלום	רבעוני
46.54 ש"ח/מ"ר/חודש		

שומה עדכנית (*)	מתאריך: לחץ לבחירה:	מתאריך: לחץ לבחירה:
	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה
האם עלות ההתקשרות תואמת את השומה? (**)	לחץ לבחירה	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	<input type="checkbox"/> סוכם חוזה	<input type="checkbox"/> במשא ומתן

- 5. גימורים לפטור (עד 4 שנות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפרט נלווה):**
- המושכר משמש את לשכת רישום המקרקעין של ירושלים.
 - היחידה צפויה להתאכלס במיזם הקריה המחוזית באמצע שנת 2020.
 - לאור מצבו הפיזי של המושכר, נוהל מוי"מ מול המשכירות להארכת השכירות בתמורה להשקעות ניכרות במושכר בהתאם לדרישות היחידה, לרבות הנגשת המושכר לאנשים עם מוגבלות.
 - המשכירות הסיכמו להשקיע במושכר 100,000 ₪ בתוספת מע"מ נוספים על 800,000 ₪ בתוספת מע"מ אותם התחייבו המשכירות להשקיע בהארכת השכירות הקודמת.
 - משרד המשפטים יישא בהוצאות מעבר לסכום אותו ישקיעו המשכירות בהתאמת המושכר.
 - לאור נכונות המשכירות להשקיע במושכר, ולאור לוח הזמנים של היחידה, מתבקשת וועדת המכרזים לאשר את ההתקשרות הנדונה בהליך של פטור ממכרז מהטעמים הבאים:
 - דמי השכירות נותרו בעינם.
 - הארכת השכירות תואמת את לוחות הזמנים של היחידה, לאור האפשרות ליציאה מוקדמת מהחוזה בהתראה של 9 חודשים.
 - עבודות ההתאמה נעשו בהתאם לדרישות היחידה.
 - היחידה מקבלת קהל וקיימת חשיבות להותירה במקומה הנוכחי.
 - הבניין נמצאות יחידות ממשלתיות נוספות, לרבות תת יחידה נוספת של רשם המקרקעין.
 - הבניין נגיש לתחבורה ציבורית.
 - סביר להניח כי עלות עריכת מכרז והעתקת היחידה לשנים ספורות יגברו על התועלת מכך.
 - המשכירות יפעלו להנגשת המושכר לאנשים עם מוגבלות בהתאם להוראות החוק בעניין.



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

ט"ו באדר א' התשע"ו
 25 בפברואר 2016
 נכ. 2016-6808

לכבוד,
 עו"ד שלמה דרעי ומר יעקב בלוי - נציגי המשכירות

באמצעות דוא"ל dcrysh1@zahav.net.il

הנדון: מושכר 378/2 - משרד המשפטים, אגף רישום המקרקעין (טאבו), מחוז ירושלים, קומות 1-2, בניין מגדל העיר, בן יהודה 34, ירושלים תנאי התקשרות להארכת הסכם השכירות - עדכון

בהמשך למספר פגישות שקיימנו בעניין כשהאחרונה התקיימה ביום 06/01/2016, אני מעלה על הכתב את תנאי ההתקשרות להארכת הסכם השכירות בין הצדדים הכוללת ביצוע עבודות התאמה ושיפוצים:

1. המושכר: 1,115 מ"ר ברמת בקומה 1 במלואה ובחלק מקומה 2, בבניין ברחוב בן יהודה 24 בירושלים, הידוע גם כ"מגדל העיר" בחלקה 166 כגוש 30048.
2. המשכירות: ד.ב.ק.ה בע"מ ח.פ. 513032888 (66.67%), פנינת שמש חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 512934449 (33.33%).
3. התקופות: מיום 30/06/2016 ועד 29/06/2026, בנוסף יינתנו לשוכר 5 תקופות ברירה להארכת השכירות לחקופה של עד שנה כול אחת באותם התנאים כהודעה מראש למשכירות שלוש חודשים לפני סיום תקופת השכירות. החל מיום 01/04/2020 חונתן לשוכר הזכות להפסיק את התווה בהודעה מראש למשכירות 9 חודשים לפני תום תקופת השכירות המקוצרת.
4. רמי השכירות: דמי השכירות ללא שני, יעמדו על סך של 46.54 שח/מ"ר/חודש צמוד למרד המחירים לצדכן של חודש אוקטובר 2003 ובתוספת מע"מ כחוק.
5. עבודות התאמה ושיפוצים:

- א. במסגרת הארכות קודמות של הסכם השכירות הוסכם כי המשכירות אחראיות לבצע עבודות שיפוץ והתאמה בקומה הראשונה והשנייה על חשבונן עד לסכום של 800,000 שח בתוספת מע"מ כחוק ויתר העלויות, ככל שתהיינה, על חשבון משרד המשפטים.
- ב. במסגרת הארכת השכירות הנכבית, הסכימו המשכירות להגדיל את השתתפותן בסך של 100,000 שח נוספים בתוספת מע"מ כחוק כך שסה"כ ההשתתפות תעמוד על סך של 900,000 שח בתוספת מע"מ כחוק.
- ג. ער עתה כוצעו עבודות שיפוץ והתאמה בקומה השנייה על חשבון המשכירות בהיקף של 390,476 שח לא כולל מע"מ.

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

אוצר ברשת: www.mof.gov.il
 חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il
 שער הממלה: www.gov.il

- ד. לאור האמור לעיל בסעיף ג' המשכירות ישלמו על עבודות השיפוץ וההתאמה בקומה הראשונה את היתרה בסך של 509,524 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.
- ה. עבודות ההתאמה והשיפוץ של הקומה הראשונה תעשינה על ידי המשכירות על פי התכניות וכחכי הכמויות המצ"ב תוך שישה חודשים מפינוי הקומה (הכוונה להעביר את לשכת רישום המקרקעין לדזור תלופי בבית אגרון).
- ו. על פי תכנית אדריכלית שהוכנה על פי צרכי היחידה על ידי אדריכלית מטעם המשכירות ועל פי כתבי כמויות מפורטים ורשימת העבודות ויועצים שהוכנו על ידי משרד המשפטים (להלן "המפרט"), עלויות עבודות ההתאמה בקומה הראשונה הינן 1,809,524 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (מסמכי המפרט מצ"ב לפרוטוקול זה).
- ז. על כן, השתתפות משרד המשפטים תהיה עד לסך של 1,300,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, התשלומים יתבצעו לאחר אישור מנהל הפרויקט מטעם המשרד, מר יוסי יצקן. כי העבודות בוצעו על פי המפרט.
- ח. המפקח על הבתים המשותפים יעבור לקומה השנייה לשטח שהיה בשימוש הנחלת הטאבו. היות ושטח זה כאמור כבר שופץ על ידי המשכירות ההתאמות הנדרשות לטובת שימוש המפקח ייעשו על ידי משרד המשפטים ועל חשבוננו.
- ט. פריסת התשלומים:

- תשלום ראשון בסך של 509,524 ש"ח בתוספת מע"מ ישלמו המשכירות ישירות לקבלן עם תחילת עבודות השיפוץ.
- תשלום שני בסך של 500,000 ש"ח בתוספת מע"מ ישלם משרד המשפטים למשכירות לאחר שני חודשי עבודה של הקבלן בכפוף להתקדמות העבודות.
- תשלום שלישי בסך של 500,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ישלם משרד המשפטים למשכירות לאחר שני חודשי עבודה נוספים של הקבלן בכפוף להתקדמות העבודות.
- את היתרה עד לסך של 300,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ישלם משרד המשפטים למשכירות לאחר השלמת העבודות ובידיקתן כי בוצעו בהתאם למפרט על ידי מנהל הפרויקט מטעם המשרד מר יוסי יצקן.

הסיכום הנ"ל כפוף לאישור וערת המכרזים בדיוור הממשלתי וועדת הפטור מטעם החשב"ל כמשרד האוצר.

ד"ר ב. ק. ה. ג. מ
 ד.ב.ק. והי"מ 513514682888
 פנינת שמש חברה להשקעות בע"מ ת.פ. 512934449

בכבוד רב,

(Handwritten signature)

שלמה שגיא

ממונה על הדיוור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום

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

אוצר ברשת: www.mof.gov.il
 חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il



דוא"ל: diur@mof.gov.il
 שער הממשלה: www.gov.il