

## החלטה לגבי בקשה מס' 86/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 23/5/2016

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

### הנדון: מתן פטור ממכרז לשכור שטח עבור המשרד לעניינים אסטרטגיים במשרד בטחון פנים

#### בבני ברק

#### רקע

1. במסגרת החלטת הממשלה מס' 14 מיום 19.05.2015 (להלן: החלטת הממשלה), הוחלט על הקמת המשרד לנושאים אסטרטגיים והסברה (להלן: המשרד) אשר ימוקם במרכז הארץ.
2. לאחר החלטת הממשלה אושרו פרוגרמות השטחים לצרכי המשרד כנדרש.
3. במקביל, עלה צורך מידי לפינוי יחידות של המשרד לביטחון פנים הממוקמות במתחם דרום הקריה שבתל אביב, זאת עקב שיווק הקרקע על ידי רמ"י והפינוי של המבנה הקיים שבו יושבות יחידות של משרד ביטחון פנים ועל מנת לעמוד בלוח הזמנים שנקבע לפינוי המבנה, בעקבות שיווק הקרקע כאמור.
4. עקב הדחיפות הגבוהה במציאת פתרון עבור המשרד, בעיקר, בשל הליכי גיוס כח אדם נרחבים שמבצע המשרד, התקיים ביום 11 בינואר 2016 סיור בשיתוף גורמי המשרד (להלן: הצוות) בארבעה דיורים אשר התקבלו מתוך תיק ההצעות אשר מנוהל במסגרת הדיור הממשלתי.
5. לאחר בחינת הדיורים השונים לעיל, הוחלט לקיים הליך של משא ומתן מול, מגדל צ'מפיון ומתחם עתידים.
6. בתום ניהול משא ומתן עם שתי החברות, הוחלט על ידי הצוות כי הצעתו של מגדל צ'מפיון היא עדיפה על הצעתה של מתחם עתידים ולפיכך מתבקשת הוועדה לאשר את ההתקשרות עם מגדל צ'מפיון.

#### פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 17,971,200 ₪ (כולל מע"מ).
- 1.2 דמי שכירות: 80.0 ₪ למ"ר לחודש, המגלמים הקצב כספי על סך 3,000 ₪ למ"ר, עבור התאמות וגמרים. יובהר כי הפרשים (מעל 3,000 ₪ למ"ר) בגין ההתאמות כולל אמצעי ביטחון ותקשורת אדומה ישולמו באופן ישיר על ידי המשרדים המאכלסים.
- 1.3 מדד הבסיס לחישוב: אפריל 2016 מדד: מדד המחירים לצרכן.
- 1.4 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר לתקופה עשר שנים.
- 1.5 היקף השטח: כ-1,600 מ"ר, (כ-1,100 מ"ר עבור המשרד לעניינים אסטרטגיים + 500 מ"ר עבור המשרד לביטחון פנים שפוונו מדרום הקרייה כאמור לעיל).
- 1.6 מספר אופציות נוספות: אין.
- 1.7 פרטי המשכיר: אלייד נדלן בע"מ, ח.פ. 520027822, א.ל. ישורון בע"מ ח.פ. 514587484  
 מגדל חברה לביטוח בע"מ, ח.צ. 520004896, מגדל מקפת קרנות פנסיה  
 וקופות גמל בע"מ, ח.פ. 512237744, יחדיו "מגדל צ'מפיון-עיסקה משותפת"  
 ע.מ. 557937554.
- 1.8 מען: רחוב ששת הימים 30 בני ברק.

**החלטה לגבי בקשה מס' 86/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 23/5/2016 מתן פטור ממכרז לשכור שטח עבור המשרד לעניינים אסטרטגיים במשרד רוה"מ ומשרד בטחון פנים בבני ברק (המשד)**

**נוסח ההחלטה**

הועדה מאשרת את הבקשה 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 מקום לעריכת מכרז פומבי וזאת מן הטעמים הבאים:


1. השטח תואם את הדרישות הפונקציונליות של היחידות שיאכלסו את המושכר.
2. במסגרת מכרז פומבי נדרש להציג פרוגרמה מפורטת כחלק ממסמכי המכרז. היחידות שבנדון הינן יחידות רגישות, כאשר מבנה כח האדם ותפקידיו הוא רגיש ביותר ואינו ניתן להצגה בהליך הפטור לא נדרשת פומביות לפרוגרמות של היחידות.
3. עקב רגישות פעילות היחידות (בנוסף ללשכת שר), נדרשת בדיקת רקע של הבעלים ונציגיהם בכל הקשור לפעילות וקיים קושי רב לבצע בדיקת במסגרת מכרז פומבי.
4. המשרד לנושאים אסטרטגיים עוסק בנושאים רגישים ודחופים. המשרד מבצע הליך גיוס ראשוני של כ-30 משרות (חלקם כבר אוישו) וכיום יושבים כ-4-3 איש בחדר, דבר שמפריע בצורה מהותית לתפקוד השוטף. הליך יציאה למכרז פומבי יעכב מאוד את מתן הפתרון וייצר מצב בלתי אפשרי לתפקוד השוטף והרגיש של היחידה.
5. בתקופה האחרונה נערכו מספר מכרזים לאיתור דיור עבור יחידות בתל אביב, כל המכרזים הסתיימו ללא מציעים או מספר הצעות אשר לא עמדו בדרישות המינימליות, על כן לא צפוי כל שינוי או הליך מועיל של מכרז פומבי אשר יקדם את איתור דיור עבור היחידות.
6. הבניין הוא בניין קיים פעיל וזמין לצרכי היחידות. על כן לא נדרש לבצע בינוי לבניין עצמו, אלא רק ביצוע התאמות לגמר פנים לצרכי היחידה מצב אשר מקצר את לוחות הזמנים בצורה משמעותית.

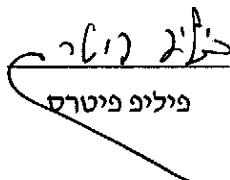
**הערה**

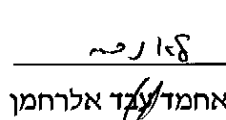
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הועדה, על מרכז הועדה לפנות לוועדת הפטור לקבל את אישורה.

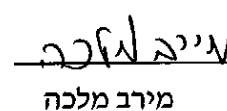
  
עו"ד אסתי פלדמן

  
אלכס פלוטנו

  
ניר ברלוביץ, מיימנ"ר  
הועדה

  
פיליפ פיטרס

  
אחמד/עזד אלרחמן

  
מירב מלכה

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

ח' אייר, תשע"ו  
 16/05/2016  
 נכ. 2016-11938

96/16

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי  
 מאת: גב' תמר סיאני, רכזת דיור בכירה

**בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין**

עבור משרד: רוה"מ יחידה: המשרד לעניינים אסטרטגיים

עבור משרד: ביטחון פנים

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

פטור ממכרז בהתאם לתקנה - לחץ לבחירה 3 (14)א'

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

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק		מושכר חדש
שם המשכיר		אלייד נדלן בע"מ, ח.פ. 520027822 א.ל. ישורון בע"מ ח.פ. 514587484 מגדל חברה לביטוח בע"מ, ח.צ. 520004896 מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, ח.פ. 512237744 יחדיו "מגדל צ'מפיון-עיסקה משותפת" ע.מ. 557937554
מען הדיור		רח' ששת הימים 30 בני ברק

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	כ- 1,600 מ"ר (כ- 1,100 מ"ר עבור המשרד לעניינים אסטרטגיים כ- 500 מ"ר עבור המשרד לביטחון פנים)
-----------------------	--

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: תקופה אחרונה מ- עד	תקופה: 10 שנים
אופציה	<input checked="" type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים	<input type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של תקופות נוספות של עד שנים הערה
	תדירות החידוש:	

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

פרטים על ההתקשרות הקיימת		נושא	
התקשרות מבוקשת	שכירות קיימת	שנתית	עלות ההתקשרות (*)
כ- - 1,536,000 ש"ח/שנה	ש"ח/שנה	חודשית למ"ר	
כ- - 80 ש"ח/חודש/מ"ר	ש"ח/חודש/מ"ר	שוונות(מחסנים וכדומה)	
כ- - 17,971,200 ש"ח, כולל מע"מ		היקף כספי של ההתקשרות	
עד עתה נוצלו		מספר אופציות	על סך: <input type="checkbox"/> כולל מע"מ
עלות התקשרות כוללת התאמות?		<input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא	

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
לפי שער דולר של \$1 =	מדד הבסיס לחישוב	אפריל 2016	
מחיר נומינלי כולל	אופן ביצוע התשלום	רבעוני	93.60 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ

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

(\*\*) במידה ודמי 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"/> סוכס חוזה	<input type="checkbox"/> במשא ומתן

5. נימוקים לפטור (עד 4 שורות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפורט גלוח):  
 מכתב הסבר יצורף בהתאם.  
 הערה: דמי השכירות בסך - 80 ₪ למ"ר לחודש מגלמים בתוכם הקצב כספי ע"ס - 3,000 ₪ למ"ר עבור התאמות וגמרים. הפרשים בגין התאמות כולל אמצעי ביטחון ותקשורת אדומה ישולמו באופן ישיר ע"י המשרדים המאכלסים במסגרת סעיף שינויים ותוספות.

6. מסמכים נלווים:	1. לחץ לבחירה 2. אחר:	3. אחר:	4. לחץ לבחירה	5. לחץ לבחירה	6. לחץ לבחירה

שם המבקש:	גב' תמר סיאני	חתימה: סיאני תמר	תאריך: 10.5.2016



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

ח' באייר התשע"ו  
16 במאי 2016  
נכ. 11983-2016

אל:  
ועדת המכרזים

הנדון: בקשה לפטור דיור עבור המשרד לעניינים אסטרטגיים + המשרד לביטחון פנים ברח' ששת הימים 30 בני ברק

בהמשך לבקשה אשר נשלחה על ידי גב' תמר סיאני, להלן פרוט התהליך:

1. במסגרת החלטת ממשלת ישראל, הוחלט על הקמת המשרד לנושאים אסטרטגיים והסברה אשר ימוקם במרכז הארץ.
2. לאחר החלטת הממשלה מונתה הגב' סימה ועקנין למנכ"לית המשרד כאשר השר האחראי על המשרד הינו מר גלעד ארדן ואושרו פרוגרמות השטחים לצרכי המשרד.
3. בנוסף, עלה צורך מיידני נוסף לפינוי יחידות של המשרד לבטחון פנים הממוקמות במתחם דרום הקריה שבתל אביב. צורך דחוף זה עלה עקב שיווק הקרקע על ידי רמ"י והפינוי של המבנה הקיים בו יושבות יחידות של משרד בט"פ על מנת לעמוד בדרישות המכרז ולא להעמיד את מדינת ישראל לחשיפה משפטית.
4. עקב הדחיפות הגבוהה במציאת פתרון עבור המשרד, בעיקר, בשל הליכי גיוס כח אדם מהיר בגלל הנושאים האופרטיביים בהם הוא עוסק, בתאריך 11 בינואר התקיים סיור במספר דיורים אשר התקבלו מתוך תיק ההצעות אשר מנוהל במסגרת הדיור הממשלתי.
5. הדיורים המוצעים היו:
  - א. מגדל הפלטיניום של חברת אמות הממוקם באתר קרית אריה, פתח תקווה
  - ב. פרק אזורים של חברת מליסרון הממוקם באתר קרית אריה, פתח תקווה
  - ג. מתחם עתידים, בבעלות שווה של עיריית תל אביב ואוני' תל אביב הממוקם בצפון תל אביב בסמוך למתחם רמת החייל.
  - ד. מגדל צ'מפיון הממוקם במע"ר החדש של העיר בני ברק, בסמוך לקניון איילון.
6. הפרמטרים אשר נבחנו במהלך הסיור היו, נגישות תחבורתית ותחבורה ציבורית, שטח פנוי, מאפייני הדיור (גובה קומה, גמישות תכנונית), מאפייני ביטחון וכו'.
7. לאחר בחינת הפרמטרים, הוחלט להתקדם ולקיים הליך מו"מ מול, מגדל צ'מפיון ומתחם עתידים.

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)



דוא"ל: [diur@mof.gov.il](mailto:diur@mof.gov.il)

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

שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

8. בטרם הליך המו"מ, הועברו למציעים מפרטים טכניים ופרוגרמות.
9. אבקש להבהיר כי צרכי הביטחון במסגרת הדיור הנדרש הינם צרכים מיוחדים וזאת בגלל שהדיור כולל לשכת שר ומערכות תקשורת מסווגות.
10. התקיימו ישיבות הבהרה מול המציעים לעניין המפרטים הטכניים והצרכים המיוחדים, אשר הגורמים המקצועיים ניסו לפרט את כלל הצרכים המיוחדים, בעיקר ונושאי הבטחות והתקשורת.
11. לאחר ישיבות ההבהרה וניסיון המציעים לגבש הצעת מחיר לדרישותינו הועברו הצעות מחיר מהצדדים כאשר לאחר סיום סבבי המו"מ בין הצדדים הועברו הצעות סופיות לפי המתאר הבא:
12. הצעות:

- א. מתחם עתידים:  
שכר דירה: 75 שח/מ"ר.  
דמי ניהול לתחזוקה: 24 שח/מ"ר לא כולל ניקיון פנים (אומדן כ-7 שח/מ"ר)  
חניות: 400 שח/חניה (לא שמורות לא מקורות)  
בינוי: בגין שכר הדירה המבוקש יבצע הבעלים התאמות על פי דרישות הדיור הממשלתי, כולל בטחון ותקשורת מסווגת, כאשר הבעלים יעמיד עבור הדיור הממשלתי הקצב על סך 2,000 שח/מ"ר ואת שארית העלות ישלם המשרד המאכלס במסגרת סעיף שינויים ותוספות כפי שמופיע בהסכם השכירות הסטנדרטי של הדיור הממשלתי.
- ב. מגדל צ'מפיון:  
שכר דירה: 80 שח/מ"ר.  
דמי ניהול לתחזוקה: COST + 15%  
חניות: 600 שח/חניה מקורה, 1,300 שח/חניה, מקורה ושמורה  
בינוי: בגין שכר הדירה המבוקש יבצע הבעלים התאמות על פי דרישות הדיור הממשלתי, כולל בטחון ותקשורת מסווגת, כאשר הבעלים יעמיד עבור הדיור הממשלתי הקצב על סך 3,000 שח/מ"ר ואת שארית העלות ישלם המשרד המאכלס במסגרת סעיף שינויים ותוספות כפי שמופיע בהסכם השכירות הסטנדרטי של הדיור הממשלתי.

13. תוצאות:

- א. במסגרת המו"מ עם המציעים ובגלל מורכבות נושא ההתאמות מערכות המיוחדות (בטחון ותקשורת הסווגת) אשר הקשו על המציעים לגבש הצעת מחיר כוללת, התגבשו הצעות הצדדים בצורה של הקצב לביצוע.

- ב. במסגרת ההצעות מתחם עתידים הציע שכר דירה הנמוך ב-5 שקלים ממגדל צ'מפיון אך מנגד נתן הקצב של 2,000 ש"ח אל מול 3,000 ש"ח אשר ניתן על ידי מגדל צ'מפיון.
- ג. במסגרת הפרקטיקה בשוק הנדל"ן המניב קיימת "פרקטיקה" כלכלית אשר "מעמיסה" 1 ש"ח/שכר דירה לכל 100 ש"ח השקעה. הפרקטיקה מתבססת על הוצעה לתקופה של 10 שנים שכירות והחזר הון סביר.
- ד. במסגרת הפרקטיקה הזו וכאשר אנו מתרגמים את ההצעות אזי שכר הצירה "התאורטי" המבוקש על ידי הצדדים על דיור במצבו ללא השקעות הינו: 75 ש"ח/מ"ר – 20 ש"ח/מ"ר השקעה = 55 ש"ח/מ"ר שכר דירה לדיור במצבו.
- מגדל צ'מפיון: 80 ש"ח/מ"ר – 30 ש"ח/מ"ר השקעה = 50 ש"ח/מ"ר שכר דירה לדיור במצבו.
- ה. מגדל צ'מפיון הינו בניין חדיש יותר.
- ו. במסגרת מגדל צ'מפיון התקשר הדיור הממשלתי לאחרונה בהסכם עבור יחידת "ישראל דיגיטאלית" של המשרד לשוויון חברתי, והפרייקט כרגע בשלבי תכנון ולפני ביצוע, כך שהליך ההתקשרות מול הבעלים התכנון והביצוע, יהיה מהיר וישקף את הצורך הדחוף לקבלת דיור מותאם.
- ז. תנאים עסקיים:
- שטח: כ – 1,600 מ"ר (שני המשרדים)
- תקופה: 10 שנים
- שאר התנאים הכתובים בסעי' 12 ב' למסמך זה.

14. עילות לפטור והמלצה:

עילות לפטור:

- א. במסגרת מכרז נדרש להציג פרוגרמה מפורטת כחלק ממסמכי המכרז. היחידות שבנדון הינן יחידות רגישות, כאשר מבנה כח האדם ותפקידיו הינו רגיש ביותר ואינו ניתן להצגה. בהליך הפטור לא נדרשת פומביות לפרוגרמות היחידות.
- ב. עקב רגישות פעילות היחידות (בנוסף ללשכת שר), כנראה תדרש בדיקת רקע על הבעלים ונציגיהם בכל הקשור לפעילות.
- ג. המשרד לנושאים אסטרטגיים הינו משרד שהוקם "בן לילה" ועוסק בנושאים רגישים ודחופים. בעקבות כך, נמצא המשרד בהליך גיוס ראשוני של כ-30 משרות (חלקם כבר אויישו) ויושבים כ-3,4 איש בחדר, דבר המפריע בצורה מהותית לתפקוד השוטף. הליך יציאה למכרז יעקב מאוד את מתן הפתרון וייצר מצב בלתי אפשרי לתפקוד השוטף והרגיש של היחידה.

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-578011 פקס: 02-5695398

- ד. בתקופה האחרונה קיימנו מספר מכרזים לאיתור דיור עבור יחידות בתל אביב, כל המכרזים הסתיימו ללא מציעים או מספר הצעות אשר לא עמדו בדרישות המינימליות, על כן, אינני צופה כל שינוי או הליך מועיל של מכרז אשר יקדם את איתור דיור עבור היחידות.
- ה. הבניין הינו בניין קיים פעיל וזמין לצרכי היחידות. על כן לא נדרש לבצע בינוי לבניין עצמו, אלא רק ביצוע גמר לצרכי היחידה מצב אשר מקצר את לוחות הזמנים בצורה משמעותית.

#### המלצה:

על כן, בהתאם לכל האמור לעיל, ובהתייחס לגובה שכר הדירה המבוקש, התנאים הפיזיים של המושכרים, דחיפות הדיור המבוקש וכלל ההילות לפטור, אבקש את ועדת המכרזים לאשר את ההתקשרות המבוקש בפטור ממכרז על מול הבעלים של מגדל צ'מפיון.

כמו כן, בהתאם לשלבי אכלוס הבניין (שטחים אחרונים) ובהתאם לסכיבה, שכר הדירה המבוקש הינו סביר.

מנהל משרד המשלתי  
עמית אלון  
בבניה

העתק: מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר  
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר  
גב' אסתי פלדמן - עו"ד, משרד האוצר  
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר  
גב' מירב מלכה - מנהלת תחום בכיר(התקשרויות ופיקוח תקציבי), משרד האוצר  
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר  
תמר סיאני - מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי, משרד האוצר  
מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר  
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר  
גב' אסתי פלדמן - עו"ד, משרד האוצר  
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר  
גב' מירב מלכה - מנהלת תחום בכיר(התקשרויות ופיקוח תקציבי), משרד האוצר  
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר  
תמר סיאני - מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי, משרד האוצר

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-578011 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

gov

דוא"ל: [diur@mof.gov.il](mailto:diur@mof.gov.il)

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

שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)