



מדינת ישראל
משרד האוצר

כ"ד באייר התשע"ו
1 ביוני 2016
נכ. 2016-12355

אל:
י"ר ועדת הפטור,

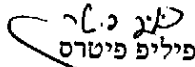
שלום וברכה,

הגדון: מתן פטור להאריך את תקופת השכירות ושכירת תוספת שטח עבור הרשות לניצולי משרד האוצר בתל אביב

רצ"ב פנייה לוועדת הפטור לשכור תוספת שטח (כ-320 מ"ר (משרדים) + 90 מ"ר (מחסנים) עבור הרשות לניצולי שואה במשרד האוצר וגם להאריך את תקופת השכירות עבור השטח הנוכחי (של 2,210 מ"ר (משרדים) + 93 מ"ר (מחסן) + 141 מ"ר (מחסן)).

במסגרת הבקשה מתבקשת הארכת תקופת השכירות מיום 1/1/2018 – 31/12/2019 (קרי מסוף תקופת השכירות הקיימת עד ה-31/12/2019). לגבי תוספת השטח החל מקבלת המושכר המותאם (מעורך כ-1/11/2016) ועד 31/12/2019 זהה למועד ביום החוזה עבור השטח הנוכחי.

דמי השכירות שסוכמו עם הבעלים עבור תוספת השטח הינם זהים למשולם כיום עבור השטח הנוכחי.

בברכה,

פיליפ פיטרס
מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות

העתק:
חברי ועדת המכרזים

החלטה לגבי בקשה מס' 10/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 1/2/2016

מ/2007030

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 תקופת השכירות ולשכור תוספת שטח עבור הרשות

לניצולי שואה במשרד האוצר בתל אביב

רקע

משרדי הרשות לניצולי שואה ממוקמים כיום ברחוב המסגר 39 בתל אביב בשטח של כ-2,210 מ"ר ברוטו (ועוד 93 מ"ר מחסנים ו-141 מ"ר שטחי מחסנים ששכירותם צפויה להסתיים ב-31/12/2017). לאחרונה, עודכנה פרוגרמת שטחים ליחידה ואושרה על ידי אג"ת תוספת של כ-320 מ"ר ברוטו ומחסן בשטח ברוטו של 90 מ"ר.

המשרד פנה לדיוור הממשלתי בבקשה לאיתור תוספת השטח הנדרש באותו מתחם על מנת לאפשר פעילות יעילה של היחידה.

הדיוור הממשלתי איתר שטח באותו מבנה.

במסגרת המו"מ לתוספת השטח, המשכיר הסכים שדמי השכירות עבור התוספת יהיו זהים לדמי השכירות שאנו משלמים בחוזה, וכן הוסכם על הארכת השכירות לכלל השטח.

פרטי ההתקשרות

1.1 היקף ההתקשרות: 17,091,733 ₪ (כולל מע"מ).

א. עבור תוספת השטח של 320 מ"ר + 90 מ"ר מחסן (מיום קבלת המושכר עד ה-31/12/2019. תקופה המוערכת לשם הזהירות בכ-4 שנים + 4 אופציות) – 2,921,623 ₪.

ב. עבור השטח הקיים של 2,210 מ"ר (משרדים) + 93 מ"ר (מחסן) + 141 מ"ר (מחסן) (לתקופה של שנתיים + 4 אופציות) – 14,170,110.8 ₪.

1.2 דמי שכירות: כ-72.23 ₪ למ"ר לחודש (משרדים) + 43.33 ₪ למ"ר לחודש (מחסן) + 32.2 ₪ למ"ר לחודש (מחסנים).

1.3 מדד הבסיס לחישוב: אוקטובר 2012 מדד: מדד המחירים לצרכן עבור המשרדים. פברואר 2004 מדד: מדד המחירים לצרכן עבור המחסנים.

1.4 תקופת ההתקשרות: **עבור תוספת השטח**: מיום קבלת השטח עד ל-31/12/2019. **עבור השטח הקיים**: מ-1/1/2018 ועד 31/12/2019.

1.5 היקף השטח: שטח קיים: 2,210 מ"ר (משרדים) + 93 מ"ר (מחסן) + 141 מ"ר (מחסנים). שטח נוסף: 320 מ"ר (משרדים) + 141 מ"ר (מחסן).

1.6 מספר אופציות נוספות: 4 תקופות נוספות של עד שנה כל אחת.

1.7 פרטי המשכיר: נכסים ייזום ופיתוח (ניפ) בע"מ, ח.פ. 520037839

1.8 מען: רחוב המסגר 39, תל אביב.

נוסח ההחלטה

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

החלטה לגבי בקשה מס' 10/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 1/2/2016 להאריך את תקופת השכירות ולשכור תוספת שטח עבור הרשות לניצולי שואה במשרד האוצר בתל אביב (המשד)

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:

א) באשר לתוספת השטח (כ-320 מ"ר (משרדים) + 90 מ"ר (מחסנים):

1. מדובר ביחידה אחת ואין היגיון לפצל את פעילות היחידה ב-2 דוורים שונים רחוקים.

2. התנאים הכלכליים שסוכמו במו"מ הינם התנאים הקיימים המשולמים כיום בחוזה העיקרי

– 72.23 ש/מ"ר/חודש + מע"מ (משרדים) ו-32.2 ש/מ"ר לחודש + מע"מ (מחסנים).

תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר עד 31/12/2019, עם 4 תקופות נוספות של עד שנה כל אחת.

ב) באשר להארכת ההתקשרות לשטח הקיים הנמצא בנכס – היחידה מעוניינת להישאר בנכס.

דמי השכירות נותרו כשהיו.

תקופת ההתקשרות: הארכת תקופת השכירות מיום 1/1/2018 ועד 31/12/2019 עם 4 תקופות נוספות של

עד שנה כל אחת. סיום תקופת השכירות זהה לתקופת השכירות עבור תוספת

השטח.

הערה

1. מדובר ביחידה שפטורה מלעבור לירושלים בהתאם להחלטת הוועדה הפועלת לפי החלטת

ממשלה 1661.

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

אישורה.

אפרת
עו"ד אפרת נחלון

אלכס פלוטנו

ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר
הוועדה

פיליפ פיטרס

אחמד עבד אלרחמן

מירב מלכה

1/11 / 2016

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

לי שבט, תשע"ו

09/02/2016

doc.2016-1960

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

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

עבור משרד: האוצר יחידה: הרשות לניצולי שואה
 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)

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

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	3005430	3005430
שם המשכיר	נכסים ייזום ופיתוח (ניפ) בע"מ	נכסים ייזום ופיתוח (ניפ) בע"מ
מען הדיור	ח.פ. 520037839	ח.פ. 520037839
	רח' המסגר 39 תל אביב	רח' המסגר 39 תל אביב

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	2,210.18 מ"ר משרדים 93 מ"ר שטח אחר 141 מ"ר מחסנים	2,210.18 מ"ר משרדים 93 מ"ר שטח אחר 141 מ"ר מחסנים
-----------------------	---	---

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: 15.5.2000 תקופה אחרונה מ- 1.4.2014 עד- 31.12.2017	תקופה: לשטח הקיים עד 31.12.2019 עבור תוספת השטח מיום קבלת השטח מותאם ועד ליום 31.12.2019.
	אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים <input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 4 תקופות נוספות של 1 שנים ו- חודשים נוספים.

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

התקשרות מבוקשת		שכירות קיימת		נושא	
לתוספת השטח 312,139.20 ש"ח/שנה משרדים+מחסן לשטח הקיים 2,007,475.68 ש"ח לשנה משרדים+מחסן + שטח אחר		2,001,256.56 ש"ח/שנה		שנתית	
72.23 ש"ח/חודש/מ"ר משרדים 43.33 ש"ח למ"ר לחודש שטח אחר-ללא שינוי 32.20 ש"ח למ"ר לחודש מחסנים-ללא שינוי		72.23 ש"ח/חודש/מ"ר משרדים 43.33 ש"ח למ"ר לחודש שטח אחר 32.20 ש"ח למ"ר לחודש מחסנים		עלות ההתקשרות (*) חודשית למ"ר	
לשטח הקיים 14,092,479.30 ש"ח, כולל מע"מ לתוספת השטח 2,191,217.16 ש"ח לשנה כולל מע"מ		עלות לכל התקופה (כולל אופציות)			
פרט: שכירות		פרט: שכירות		מרכיבי העלות	
לא <input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/>		עלות התקשרות כוללת התאמות?			
(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ					
אוקטובר 2012		מדד הבסיס לחישוב		לפי שער דולר של \$1 =	
רבעוני		אופן ביצוע התשלום		מחיר נומינלי כולל	

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

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

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

5. נימוקים לפטור (עד 4 שורות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפורט נלווה):

1. הארכת שכירות במושכר קיים ותוספת שטח.
2. בשטח הקיים הבעלים ביצעו שיפוצים והתאמות בדיור לנגישות והתייעלות אנרגטית על ידו ועל חשבונו
3. בתוספת השטח יבצעו שיפוצים והתאמות במושכר עפ"י פרוגרמה ואפיון טכני מאושר.
4. היחידה מבקשת להישאר במיבנה.
5. דמי השכירות ישארו כבעבר גם לתוספת השטח.
6. תוספת השטח שבנדון הינה בגין גידול היחידה בהתאם לאישור הפרוגרמה.

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: 7.1.2016
-----------	-----------	------------------	-----------------

7. חוות דעת גורם המטה:		שם:	
		חתימה:	



gov
www.gov.il

משרד האוצר

הזמנת רכש מספר 4501033564

<p>תאריך ההזמנה: 10.03.2015 י"ט באדר, תשע"ה</p> <p>מועד הדפסה: 01.04.2015 17:18:54</p> <p>דף: 1 מתוך 1</p> <p>מאת: משרד האוצר</p> <p>מספר מזהה: 500100110</p> <p>קניין: ק.ר. חומרים כלליים</p> <p>טלפון: 02 5317280</p> <p>פקס: 02 5317025</p> <p>כתובת אתר מוזמין: משרד האוצר - משרד ראשי</p> <p>קפ"ל 1 ירושלים 9195015</p> <p>מועד אספקה: 10.03.2015</p>	<p>משרד ממשלה מינהל הדיור הממשלתי</p> <p>תא דואר 013195</p> <p>9113101 ירושלים</p> <p>טלפון 036234145</p> <p>פקס 035106578</p> <p>דוא"ל ksafim@mof.gov.il</p> <p>מספר עוסק תורשה:</p> <p>קוד ספק בממשלה: 10000192</p> <p>תנאי תשלום:</p> <p>לאחר 30 ימים</p>
--	--

פריט מק"ט	תיאור הפריט	כמות	יח' מידה	מחיר (ללא מע"מ)	סה"כ
10	8001810 כיסוי עלויות שכ"ד עבור משרדים	1	יח	331,000.00	331,000.00
20	8001810 כיסוי עלויות שכ"ד עבור המחסנים והאכיב	1	יח	45,000.00	45,000.00
30	8001810 כ"ע ליווי הפרויקט -תכנון ביצוע התאמות	1	יח	51,000.00	51,000.00

סה"כ נטו ללא מע"מ ש"ח 427,000.00

סה"כ מע"מ ש"ח 0.00

סה"כ כללי ש"ח 427,000.00

התחייבות לדיור הממשלתי בגין תוספת שטח של 320 מ"ר משרדים+90 מ"ר מחסנים ברשות זכויות ניצולי השואה ת"א.

למען הסר ספק, רק הזמנות החתומות בידי מורשי חתימה של המשרד יהיו בתוקף ויחייבו את המשרד.

משרד האוצר
רוג'ל חג'דמן
חתימת המוזמן הכלכלי תאריך
2/4/15 תאריך

שם מורשה חתימה
שם המזמין
ורוניקה חנין
אניל ארזיח
סגן חשב בכיר
משרד האוצר
שם המוסר

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

י"ב בניסן תשע"ז
 20 באפריל 2016
 נכ. 2016-11542

לכבוד:

מר יצחק אהרוניאן, מר בני באבאי - כיכר תלפיות בע"מ
 להלן שניהם יחד - המשכיר

הנדון: תוספת שטח ליחידת שע"מ, בניין כיכר תלפיות, רחוב ספיר קניג - מינת התנופה, ירושלים, קומה 4 - תנאי התקשרות

בהמשך לשיבה מתאריך 03/04/2016 במשרדנו, מעלה על הכתב את תנאי ההתקשרות שסוכמו בין הצדדים עבור שכירת תוספת השטח ליחידה הנדונה:

- שטח ומיקומו** - משרדים בשטח של 337.6 מ"ר ברוטו, ברח' ספיר קניג-פינת התנופה, תלפיות, ירושלים, קומה 4, גוש 30130, חלקה 209 (מגרש 3 על פי תכנית בניין עיר 4058). השטח הסופי נקבע על פי התשריט שהמשכיר העביר לשוכר ומחסן בשטח של כ-30 מ"ר בחניון התח-קרקעי של הבניין, השטח הסופי של המחסן ייקבע על פי תשריט שהמשכיר יעביר לשוכר ו/או על פי מדידה מטעם השוכר על פי עקרונות המדידה של הדיור הממשלתי, מודגש כי על המחסן לא יועמדו שטחים משותפים ו/או שטחים אחרים.
- המשכיר** - כיכר תלפיות בע"מ, פ.ח.פ. 514243567.
- תקופת השכירות** - בהתאם לתווה המקורי - מיום קבלת השטח הנוסף בגמר ההתאמות ועד ליום 23/09/2025. לאחר התאריך 23/09/2020, לשוכר תהיה האפשרות להפסיק את תקופת השכירות בכל עת, בהודעה של 6 חודשים מראש למשכיר. במקרה זה, המשכיר יפצה בהחזר עבור ההשקעות שלו בעבודות ההתאמה במושכר יחסית לתקופת ההתקשרות המקורית של עשר שנים (לדוגמא, אם נצא אחרי 6 שנים, המשכיר יפצה בשיעור של 40% מההשקעה שלו בהתאמות הפנימיות).
- התאמות** - המשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו התאמות לשטח המוצע לצרכי השוכר, עפ"י האפיון הטכני והתכנית אדריכלית המצ"ב, תוך 4 חודשים מיום החתימה של הצדדים על ההסכם לתוספת השטח.
- דמי השכירות** - 59.5 ש"ח/מ"ר/חודש עבור משרדים ו-29.75 ש"ח/מ"ר/חודש עבור המחסן, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2014, אופן החלומים - רבעוני מראש.
- חניית** - לאורך כל תקופת השכירות, לרבות התקופות המוארכות, יעמיד המשכיר לרשות המשרד המשתמש 10 מקומות חניה, לכלי רכב מקורים שמורים ומסומנים בחניון הבניין, תמורת 450 ש"ח/מקום חניה/חודש בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2014. עלות זו כוללת את כל ההוצאות, לרבות ארנונה במידה ותחול, חשמל, מים, דמי ניהול, תחזוקה, ניקיון, כמו-בן, יודגש כי מספר כלי הרכב שיושרו להיכנס לחניון, באמצעות כרטיס מגנטי/קורא מספר רישוי/או כל אמצעי אחר, יהיה על פי החלטת המשרד המשתמש בכפוף לכך שבכל דגש נתון, לא ישהו בחניון מספר כלי רכב הגדול ממספר מקומות החנייה שהמשרד ישכור, החשלוש עבור החניית יוסדר באופן עצמאי בין המשרד המשתמש למשכיר.
- דמי ניהול, תחזוקה וניקיון פנים** - יעודכנו למושכר כולו מיום קבלת השטח הנוסף לסך של 21 ש"ח/מ"ר/חודש (12 ש"ח/מ"ר/חודש - דמי ניהול ו-9 ש"ח/מ"ר/חודש - תחזוקה וניקיון פנים), בתוספת מע"מ כחוק והצמדה כמו בתווה המקורי, לשכר המינימום כמשק. המחיר כולל את דמי הניהול, התחזוקה וניקיון פנים (ללא עלות של אנרגיית המזגנים, עבורה ישלם המשרד המשתמש בנפרד עפ"י מונה שיוחקן במיוחד לצורך זה על ידי המשכיר). המחיר כולל את כל התוספות לעובדי הניקיון והאכסחה על פי ההסכם הקיבוצי והרחבתו למגזר הפרטי. נושא דמי הניהול, התחזוקה והניקיון הפנימי של המושכר, יוסדר באופן עצמאי בין המשרד המשתמש למשכיר - חוזה ניהול, תחזוקה וניקיון פנימיים הכולל את השינויים המתבקשים, יועבר לחתימת הצדדים בנפרד. ביצוע ההתקשרות הנ"ל הינו בכפוף לאישור וועדת המכרזים של הדיור הממשלתי וועדת הפטור מטעם החשכ"ל.

כיכר תלפיות בע"מ, פ.ח.פ. 514243567

כיכר תלפיות בע"מ
 פ.ח.פ. 514243567

בבחינה,

שלמות שגיא

ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום

רעיה:

מר גור ברלוביץ - מינהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
 מר אייל קרה - סמנכ"ל שע"מ

אלי בראל - חשב רשות המיסים
 מר עמית אלון - מינהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
 מר אלכס שלושנו - מינהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר
 רח"ת אהמד עבר אלרומן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר
 מר ציון יהב - שע"מ
 מר ניסן שרביט, הפניות וינד בע"מ
 מר דוד אביטל - רכז דיור, משרד האוצר
 גבי ליאה קומריוב - רכזת פרויקטים הדיור הממשלתי, משרד האוצר