



המשרד לשוויקן ותרתי
וועדת מכרזים/חסויות/ענ"א

ירושלים, כ"ח אייר, תשע"ט
2 ביוני, 2019

הבהרה: פרטוקול ועדת המכרזים אינו מהווה התקשרות או התחייבות להתקשרות כלפי מאן זהווא. התקשרות תיעשה אך ורק על ידי הוצאת הזמנה ו/או הסכם חתומים על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המדינה.

פרטוקול ועדת מכרזים מיום 28.5.2019

פרטוקול מספר 58/19

נוכחים: מר אבי כהן-סקלי, מנכ"ל המשרד, יו"ר
מר ירון שטיינברג, סגן חשב המשרד, חבר
עו"ד אושרת מור-ברק, היועצת המשפטית למטה, חברה
גב' קרינה קליגר, ראש תחום תקציבים, חברה
מר יגאל פחימה, מרכז נכים ולוגיסטיקה, חבר
מר אשר דולב, סגן יישום וכלכלה במטה ישראל דיגיטלית, משקיף
מר מיכאל אברמוב, מרכז ועדת מכרזים
גב' נחמה הירשמן, סטודנטית ועדת מכרזים, משקיפה

הנדון: מימוש אופציה להארכת תקופת ההתקשרות לפי תוספת לחוזה שכירות עבור 5 מקומות חניה בבניין צ'מפיון – מטעם מטה המיזם הלאומי "ישראל דיגיטלית"

מצ"ב בקשתו של סגן ליישום וכלכלה במטה ישראל דיגיטלית, מר אשר דולב.

הבקשה בתמצית:

מטה המיזם הלאומי "ישראל דיגיטלית" (להלן: "המטה" או "מטה ישראל דיגיטלית") במשרד לשוויקן חברתי (להלן: "המשרד"), מבקש את אישורה של הוועדה למימוש אופציה שנקבעה בתוספת להסכם השכירות, כהגדרתה להלן, בגין חמש מקומות חניה בבניין צ'מפיון, בו שוכנים משרדי המטה, והכל כמפורט להלן.

ברקע הדיון

ביום 18.2.2016 נחתם הסכם שכירות, ומאוחר יותר גם נחתמו תוספות להסכם שכירות זה (להלן יחד: "הסכם השכירות"), בין מדינת ישראל – מינהל הדיור הממשלתי (להלן: "השוכר") ובין המשכיר, כהגדרתו בהסכם השכירות (להלן: "המשכיר")¹, במסגרתם השכיר המשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות, המצוי במגדל צ'מפיון שבעיר בני ברק (רחוב דרך ששת הימים 30), עבור מטה ישראל דיגיטלית שבמשרד (להלן גם: "הגוף המחזיק"). בהתאם לאמור בסעיף 2 להסכם השכירות בעניין "פרטי המושכר" וכן בנספחים ב'1-1-2' להסכם השכירות, המושכר כולל גם 15 חניות "צפות" וחנייה קבועה אחת (הסכם השכירות, על נספחיו, מצ"ב כנספח א' לבקשה).

בהמשך לכך, ביום 19.6.2018, נחתמה תוספת להסכם השכירות, בין מטה ישראל דיגיטלית (הוא הגוף המחזיק כאמור) ובין המשכיר, לשכירת 5 מקומות חניה כפולים עוקבים מסומנים ושמונים (להלן: "החניות"), וזאת בנוסף להגדרת המושכר לפי הסכם השכירות (להלן: "התוספת להסכם השכירות" או "התוספת"; מצ"ב כנספח ב' לבקשה).

¹ המשכיר כולל את הגופים הבאים: אלייד נדלן בע"מ; א.ל. ישרון בע"מ; מגדל חברה לביטוח בע"מ; מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, המכונים יחדיו "מגדל צ'מפיון – עסקה משותפת".



המשרד לשוויון חברתי
וועדת מכרזים/חסויות/ענ"א

בסעיף 4 לתוספת להסכם השכירות, נקבעה תקופת התוספת להסכם השכירות, ובין היתר נקבע בסעיף 4.1 כי תקופת התוספת היא 12 חודשים החל מיום חתימת הצדדים על התוספת ועד ליום 15 ביוני 2019 (להלן: "תקופת התוספת"). כמו כן, בסעיף 4.2 לתוספת נקבע, כדלקמן:

"4.2. לשוכר ו/או לגוף המחזיק בלבד מוקנית האופציה להאריך את תקופת התוספת למשך שתי תקופות הארכה, בשתי פעימות, כמפורט להלן בסעיף זה (להלן: "תקופת ההארכה" או "תקופות ההארכה", לפי העניין), וזאת על ידי מתן הודעה בכתב למשכיר, 60 יום קודם ליום תקופת התוספת או תקופת ההארכה, לפי העניין:

4.2.1. תקופת ההארכה הראשונה – למשך 12 חודשים מתום תקופת התוספת (להלן: "תקופת האופציה הראשונה").

4.2.2. תקופת ההארכה השנייה – למשך יתרת החודשים שמתום תקופת האופציה הראשונה ועד תום תקופת הסכם השכירות, ביום 5 בדצמבר 2021 (להלן: "תקופת האופציה השנייה").

מכאן בקשתה של היחידה המקצועית לממש את תקופת האופציה הראשונה לפי התוספת.

הדיון

לבקשת הוועדה, סגן יישום וכלכלה במטה מפרט אודות התהליך שעמד ברקע התוספת להסכם:

ביום 13.3.2018 פרסם המשרד חוות דעת מקצועית, בהתאם לאמור בתקנה 3א לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים"), וזאת במסגרת כוונה להתקשר עם המשכיר כספק יחיד להשכרת 10 חניות נוספות במושכר (5 חניות כפולות) לשימוש עובדי המשרד (חוות הדעת המקצועית שפרסם המשרד במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד, מצ"ב כנספח ג' לבקשה).

כאמור, בחוות הדעת, מכיוון שנדרשות חניות בבניין בו שוכן המשרד ומכיוון שכל החניות בבניין זה מנוהלות על ידי המשכיר, אין ספק אחר מלבד המשכיר, שביכולתו להעניק את השירות המבוקש. אף על פי כן, נעשתה בדיקה בנוגע למקומות חניה חלופיים במבנים סמוכים הנמצאים במרחק הליכה רגלי סביר, ולא נמצאה חלופה רלבנטית (זמינה ובמרחק הליכה).

בהמשך לכך, בדיונה מיום 8.4.2018 (פרוטוקול ועדת המכרזים מס' 28/18; רצ"ב כנספח ד' לבקשה), אישרה הוועדה את ההתקשרות בפטור ממכרז עם המשכיר כספק יחיד בעבור השכרה של 5 החניות, בסכום כולל של עד 384,000 ש"ח (לכל תקופת ההתקשרות, לרבות תקופת האופציה).

בהמשך לכך, ביום 19.6.2018 נחתמה התוספת להסכם השכירות, כמתואר לעיל, לפיה המשכיר השכיר למחזיק, בנוסף להתחייבויותיו לפי ההסכם המקורי, עוד 5 מקומות חניה כפולים, עוקבים ומסומנים, כאשר זוג רכבים יכול לחנות בכל מקום חנייה כפול, באופן שיוצר 10 מקומות חניה עבור 10 רכבים.

היועצת המשפטית למטה מציינת, כי בהתאם לאמור בסעיף 5.2 לתוספת להסכם השכירות, התמורה בגין תקופת האופציה הראשונה, כהגדרתה בתוספת, עומדת על סך של 1,800 ש"ח לכל חניה עוקבת אחת, וסך הכל 9,000 ש"ח לחודש, צמוד למדד ובתוספת מע"מ, בעבור 5 החניות הכפולות.

סגן יישום וכלכלה מוסיף, כי בשנה החולפת גדל היקף האנשים הפוקדים את המטה, הן עובדי המטה או נותני שירותים למטה, והן מבקרים ואורחים של המטה, וכי מצוקת החניה היא משמעותית ומחייבת את המשך השכרת החניות נשוא התוספת.

לשאלת הוועדה, משיב סגן יישום וכלכלה כי בתקופת התוספת לא התעוררו בעיות כלשהן ביחסים החוזיים מול המשכיר, וכי כלל החניות השמורות למטה ישראל דיגיטלית אמנם נשמרו.

לשאלת הוועדה, משיב סגן יישום וכלכלה, כי לפי בדיקת היחידה המקצועית, יש ניצול יעיל וממשי של החניות ואלה אמנם נחוצות למטה.



המשרד לשוויון חברתי
וועדת מכרזים/חסויות/ענ"א

הוחלט


בהתאם לתקנה גג לתקנות חובת המכרזים, לממש את זכות הברירה הנתונה למשרד, ולהאריך את התוספת להסכם השכירות לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 16.6.2019 ועד ליום 15.6.2020, עם הספק "מגדל צ'מפיון - עיסקה משותפת" (כהגדרתו בתוספת להסכם השכירות), בקשר עם חמש מקומות חניה כפולים במגדל צ'מפיון, בעלות של 1,800 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ והצמדה למדד.

תקנה תקציבית : 04570410


אושרת מור-ברק


ירון שטיינברג


אבי כהן-סקלי


יגאל פחימה


קרינה קליגר

מגיש הבקשה :


אשר דולב