

# מדינת ישראל

## משרד האוצר - אגף החשב הכללי

### ועדת ההתקשרויות בנושאים של תכנון ובינוי של קריות ממשלה ובתי משפט

#### מידע על הנושא לדיון

שם הפרויקט : מרכז מבקרים חניון הלאום	תאריך : 26/11/12
תקנה תקציבית:	הגדרת הדיון : הרחבת התקשרות עם עיריית ירושלים והרל"י
נושא ההתקשרות :	אומדן : ללא תוספת כספית
מחיר מכרז:	
חברי ועדה נוכחים: גבי שוחט, עו"ד אלי רוזנפלד, אלי בראל, אלכס פלוטנו, אורי לאני	
משקיפים: יאיר ארצי, ניר ברלוביץ, שלמה בלזר	

\* בחירת מתכנן / יציאה למכרז קבלני / בחירת קבלן זוכה / אחר

#### תאור התהליך המוקדם

<p>בשנת 1998 נחתם בין המדינה, עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים (להלן הרל"י) הסכם לפיו הרל"י תנהל עבור המדינה והעירייה השותפות בנכס כיכר הלאום, את תכנונו, הקמתו ותפעולו של חניון הלאום במקום. במסגרת הסכם זה נקבע כי הרל"י היא זו אשר תפעל בשם המדינה והעירייה אל מול היוזם אשר זכה במכרז בניית ותפעול הנכס (חברת "שפיר"). הסכם משולש זה (חשכ"ל-עירייה-הרל"י) היה בסך 15 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכם זה הורחב לראשונה ביום 11/10/07 לצורך הרחבת פעילות הרל"י מול היוזם (מעבר לנושא חניון הלאום) במימוש זכויות המסחר שמעל חניון הלאום, בסך של 1.4 מ"ש"ח ולתקופה נוספת החל מתאריך 25.4.07 ועד לתאריך 31.12.08. הרחבה זו אושרה בוועדת המכרזים מיום 5/2/07 ובוועדת הפטור בתאריך 29/5/07, ר' מצ"ב פרוטוקול הוועדה המאשרת את ההרחבה ופרוטוקול ועדת הפטור המאשרת את האמור.</p> <p>ביום 11/4/10 כוצעה הרחבה נוספת של ההסכם. הרחבה זו של ההסכם נבעה בשל המשבר הכלכלי העולמי (לבקשת היוזם אשר התעכב בביצוע הפרויקט אל מול הלו"ז המתוכנן) והתבקשה לתאריכים שבין 31.12.08 ועד לתאריך 31.12.14, וזאת ללא כל תוספת עלות.</p> <p>הרחבה זו אושרה ע"י ועדת המכרזים ביום 19/10/09 ובוועדת הפטור ביום 29/11/09, ר' מצ"ב פרוטוקול הוועדה המאשרת את ההרחבה ופרוטוקול ועדת הפטור המאשר את האמור. על בסיסה של הרחבה זו אף נחתם בין הצדדים הסכם לבנייתו ותפעולו של מרכז בילוי במקום (מעבר לחניון ומרכז מסחרי).</p> <p>ההרחבה המבוקשת כיום להרחבת ההתקשרות חשכ"ל-עירייה מול הרל"י כיום הינה החל מתאריך 31.12.14 ועד לתאריך 31.12.16 לצורך פעילות הרל"י מול היוזם אשר פועל לשילובו של מרכז מבקרים במתחם. ההרחבה הינה למעשה ללא כל תוספת עלות כספית, בדומה להרחבה האחרונה.</p> <p>ההרחבה המבוקשת כיום אשר תכליתה בניית והפעלת מרכז המבקרים ע"י היוזם הנוכחי, נדונה בפן המשפטי ע"י עו"ד יואל בריס, היועץ המשפטי למשרד האוצר, וניתן אישורו לסוגיה זו, זאת תחת שני תנאים:</p> <p>המצאת חו"ד כלכלית המצביעה על תועלת הנגזרות למדינה כתוצאה מעסקת מרכז המבקרים והמצאת חו"ד הנדסית המצביעה על האילוצים ההנדסיים המחייבים את בניית המתחם החדש של מרכז המבקרים על ידי היוזם אשר בנה את חניון הלאום ובונה את המתחם המסחרי ומתחם הבילוי (וזאת לעניין התשתיות המשותפות אשר אינן מאפשרות הפרדה בין המתוכנן והמבונה עד כה למרכז המבקרים העתידי).</p> <p>כמפורט בחו"ד המצורפות לפרוטוקול זה (כנדרש לעיל), הן בשל האילוצים ההנדסיים והתפעוליים והן בשל היתרונות הכלכליים, הקמתו ותפעולו של מרכז המבקרים חייב שיעשה באמצעות הזכיין שתכנן הקים ומתפעל את החניון ומתחם המסחר והתרבות שמרכז המבקרים הינו חלק בלתי נפרד מהם, ולצורך כך מבוקשת הרחבת ההתקשרות הנוכחית מול עיריית ירושלים והרל"י בהתאם.</p>
--

#### תנאי סף נדרשים

המלצה

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 ת.ד. 13185 טל': 02-5317111

C:\Users\Ymeli\AppData\Local\Temp\notes4DFC0C\~6034904.docx

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - אגף החשב הכללי**

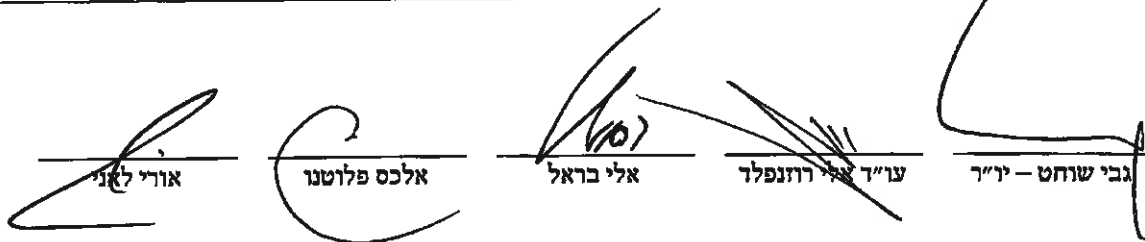
**ועדת ההתקשרויות בנושאים של תכנון ובינוי של קריות ממשלה ובתי משפט**

טבלת השוואה

מס'	מגיש ההצעה	סכום ההצעה	החצעה ביחס לאומדן	הצרות
0	אומדן			
1				

**תמצית דיון/החלטה**

הועדה לאחר שדנה ממושכות בבקשה ובחוות הדעת המצורפות, תוך הצגת שאלות למגישי חוות הדעת, מחליטה לאשר הבקשה ולהרחיב ההתקשרות מול עיריית ירושלים והרל"י בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) לחוק חובת המכרזים. ההרחבה המבוקשת הינה בהתאם לתנאי ההתקשרות המקוריים, ללא תוספת כספית ועד ליום 31/12/16. לאור חלוף הזמן ממועד ההתקשרות הראשונה, האמור כפוף לאישור החשב הכללי או מי שהסמיכו לכך.



אורי לאני     
 אלכס פלוטנו     
 אלי בראל     
 עו"ד אלי רוזנפלד     
 גבי שוחט - יו"ר



תאריך: 7.11.12  
מספרנו: N1847-12

לכבוד  
ועדת המכרזים

**ח"ד הנדסית – הקמת פרויקט מרכז מבקרים – כיכר הלאום**

התבקשתי על ידכם להגיש חוות דעת זו המתייחסת לנושא הקמת מרכז המבקרים מעל גג חניון כיכר הלאום, ולנושא הרחבת החתקשרות עם חברת שפיר בדון.  
הנני נותן חו"ד זו במסגרת הכשרתי המקצועית כאדריכל בעל תואר שני MAUD (Master of Architectur in Urban Design) מס' רשיון 28234, נסיוני בניהול פרויקטים בבניה מזה כ- 40 שנים והיותי שותף בכיר בחברת CPM ניהול פרויקטים בע"מ, ומשמש כממונה על ההנדסה במינהלת הבינוי.

**1. רקע כללי:**

בשנת 1998 נחתם בין משרד האוצר החשב הכללי לבין עיריית ירושלים, והר"י הסכם משולש בחמשכו הר"י תפרסם מכרז לתכנון, הקמה ותפעול חניון במגרש כיכר הלאום.  
חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, זכתה במכרז פומבי, שפרסמה הר"י, תכננה והשלימה הקמת החניון ב- 2003 ומתפעלת אותו מאז.  
במהלך השנים הורחב ההסכם מול שפיר בחמשכו שפיר תכננה ומקימה מרכז תרבות ומסחר מעל החניון ובתוכו תוך הסבה של חניון אוטובוסים שדרשה העיריה במכרז המקורי, אך מאז השלמתו לא נוצל ולכן הסכימה העיריה לשינוי השימוש בהתאם.

**2. תיאור הפרויקט:**

מרכז המבקרים נשוא חו"ד זו, מתוכנן להשתלב בפעילות השוטפת של מרכז התרבות והמסחר הנמצא כיום בביצוע מתקדם. מדובר בהיקף בניה של 3800 מ"ר בשלוש קומות. קומת הכיכר היא קומת הכניסה למבנה אשר תשתלב בפעילות המסחרית שבמתחם. בשתי הקומות העליונות ישולבו חללי תצוגה וחוויה בנושא ירושלים והקולנוע הישראלי.

**3. אופן המימוש:**

הכוונה להרחיב את החתקשרות עם הר"י והעיריה ולהטיל על הר"י את הרחבת ההסכם מול שפיר לתכנון הקמה ותפעול מרכז המבקרים באופן ששפיר שמתפעל את החניון המסחר והמרכז התרבותי, יתפעל גם את מרכז המבקרים המהווה חלק בלתי נפרד ממכלול הפעילות. בתמורה לתכנון והקמה, יקבל שפיר את הזכות להפעלת מרכז המבקרים לתקופה חופפת לזכאותו לעניין החניון המסחר והמרכז התרבותי, צפי עד שנת 2028.  
עוד ובנוסף הכוונה לקבל זכאות ל- 40 ימי שימוש בשנה במרכז הנכסים ללא תמורה ולדרוש תשלום מינימלי שוטף. אלו יבאו לאישור הועדה בחמשך לגיבוש ההסכם למול שפיר.

**4. ח"ד הנדסית:**

**חוות הדעת שלהלן מתייחסת להיבטים הבאים:**

- ההיבטים הקונסטרוקטיביים
- היבטי המערכות
- היבטי הביצוע
- ההיבטים התפעוליים
- היבט האחריות

משרד האוצר-החשב הכללי  
קפ"ץ 1 קריית הממשלה ירושלים  
טל: 02-5317295 פקס: 02-5317174  
סי.פי.אם-ניהול בניה בע"מ  
חשמונאים 100, תל-אביב  
טל: 03-5686555 פקס: 03-5686536  
איתקה פיתוח עסקי ואישי בע"מ  
מבצע קדש 53, תל-אביב  
טל: 03-6485249 פקס: 03-6487841



**ההיבט הקונסטרוקטיבי:**

מאחר ומבנה מרכז המבקרים מתוכנן מעל אולמות הכנסים / קולנוע כל המערכת הקונסטרוקטיבית חייבת להיות אחת אשר תביא בחשבון את כל העומסים הנדרשים בהתאם ותעבירם דרך המערכת הקונסטרוקטיבית של הקומות שמתחת ועד ליסודות המבנה כולו.  
מאחר והחניון בנוי לכל גבולות המגרש פתרונות של תוספת בניה עתידית המרחפת מעל המבנה הקיים בלתי אפשרית.

**היבטי המערכות:**

מאחר ומרכז המבקרים הינו חלק בלתי נפרד ממערך הבינוי שמתחתיו, פתרון המערכות הראשיות שלו מבחינת חזנת מים, חשמל, ניקוז וביוב, חייב להיות מתוכנן כחלק ממערך המבנה כולו ולחשתלב בו בהתאם.

**היבטי הביצוע:**

לצורך ביצוע הקמתו של המבנה חייבים לחזור את הקומות שמתחתיו ולתת מענה לדרישות הקונסטרוקטיביות (מערך עמודים, קורות ויסודות) והן להתחברויות והזנות חשמל, מים, ניקוז וביוב. "חדירה שכזו" כאמור מחייבת חדירה לתוך השטחים אשר משמשים את שפיר (אולמות הכנסים / קולנוע) ולכן ביצועם ע"י גורם אחר תחייב פיצוי חולם של כל הנזקים שיגרמו לשפיר בשל שיתוקם של אולמות ובגין כל השינויים וההתאמות שידרשו בהתאם.

**היבטי התפעול:**

מרכז המבקרים הינו חלק בלתי נפרד מהפעילות המסחרית התרבותית והחינוכית שיפעיל שפיר במסגרת החסכם שקיים איתו ואך טבעי שהפעילות המשלימה של מרכז המבקרים תבוצע באמצעותו. המתחם כולו מהווה "בית משותף" ומחייב הפעלה משותפת. הכנסת גורם אחר המהווה גורם "מתחרה" עלולה להביא לריבים ומתיחויות אשר תוצאותיהם יביאו לשיתוק הפעילות במתחם, כפי שאנו חווים בפעילות המשותפת שישנה בקריות הממשלה בכל הקשור להפעלת השטחים המשותפים (הכניסות בהם לזימים שטחי מסחר) וכתוצאה מכך חשיפה לתביעות מצד שפיר.

**תיבט האחרייות:**

מאחר ומרכז המבקרים מחייב לצורך הקמתו "חדירה" לתוך השטחים שבזכיינות שפיר, כניסת גורם אחר לתוך שטחים אלו תיטול את אחריותו של שפיר כגורם שתכנן והקים שטחים אלו ותחשוף את המזמין (המדינה והעירייה) לסיכוני האחזקה והתפעול בהתאם.

**5. סיכום:**

מכל ההיבטים המפורטים לעיל, הגורם שתכנן, הקים ומתפעל את החניון, והמרכז המסחרי תרבותי בכיכר הלאום הוא זה שנכון שיתכנן יקים ויפעיל את מרכז המבקרים שבמתחם. הרחבת ההתקשרות עם הרל"י ובאמצעותם עם שפיר, הינה חמטיבה ביותר עם המזמין, והינה מחוייבת מבחינה הנדסית.

בברכה,

יאיר ארצי

## חוות דעת כלכלית – הקמת פרויקט מרכז מבקרים - כיכר הלאום

### 1. רקע כללי

התבקשנו על ידכם להגיש חוות דעת כלכלית המתייחסת לנושא הקמת מרכז מבקרים בכיכר הלאום ולנושא הרחבת ההתקשרות עם חברת "שפיר" בנדון. בהמשך להסכם חניון כיכר הלאום עם חברת שפיר, בשנת 2005 נחתם הסכם נוסף, שבו ניתנה לחברת שפיר האופציה להקים שטח מסחרי של כ-4,000 מ"ר על גג החניון.

בשנת 2010 נחתמה תוספת להסכם המתייחסת להקמת מתחם "סינמה סיטי" על גג החניון ובחלק משטחי החניה הקיימים. מתחם זה, הנמצא בימים אלו בהקמה, ישמש כאולמי קולנוע ושטחי מסחר נלווים, אשר יופעלו כולם כקומפלקס אחד. כעת נדונה האפשרות להקמת מרכז המבקרים המהווה השלמה לכלל הפונקציות המתוכננות בכיכר הלאום.

### 2. תיאור הפרויקט

"סינמה סיטי" הינו מרכז לבידור, חינוך, קולנוע, אירועים וקונגרסים. מרכז המבקרים המתוכנן מהווה השלמה של הפרויקט ומשתלב בפעילותו השוטפת. עפ"י התכנון של היזמים:

- במרכז המבקרים בקומה הראשונה יהיו בתי קפה כמקובל וכניסה לעיר התנ"ך, אשר תוקם על המתחם הצמוד למרכז המבקרים.
- בקומה השנייה, על שטח של כ-800 מ"ר, יוקם מסך אינטראקטיבי הראשון מסוגו בארץ אשר יאפשר למבקרים לחוות את ירושלים כבמסע מעל העיר. כמו כן, יוצגו בקומה זו תחומים ונושאים הקשורים לקולנוע הישראלי.
- הפעילות בקומה זו היא לטובת המבקרים בפרויקט ותושבי ירושלים.
- בקומה השלישית יוקם אולם דינאמי אשר יציג את תולדות העיר ירושלים.

סה"כ שטחו של מרכז המבקרים הוא כ-3,600 מ"ר.

### **3. תנאי העסקה**

- (א) הפרויקט יוקם בשיטת B.O.T, דהיינו היזם יתכנן, יקים, יממן ויתפעל את הפרויקט בתקופת ההתקשרות.
- (ב) ההסכם הוא עד שנת 2028 (במידה ותמומש האופציה ע"י שפיר, באם לא - עד 2023).
- (ג) הנכס מועבר לידי המזמין בתום ההתקשרות.
- (ד) המזמין יהיה זכאי ל-40 ימי שימוש במרכז הכנסים ללא תמורה וכן למחיר מופחת מוסכם לשימוש במרכז הכנסים לצרכיו. במסגרת ההסכם המפורט, ייקבע סוג וגודל האולם שיועמד לטובת המזמין.
- (ה) בנוסף, תהיה דרישה מהיזם לתשלום מינימלי שוטף.

### **4. חוות דעת כלכלית**

חוות הדעת הכלכלית שלהלן מתייחסת ל-3 סוגיות עיקריות:

- ◆ האם הגדלת ההתקשרות עם שפיר מיטיבה עם המזמין.
- ◆ משמעויות כלכליות להתקשרות עם שפיר לעומת התקשרות עם יזם אחר.
- ◆ התייחסות כלכלית להתקשרות הספציפית המוצעת.

האם הגדלת ההתקשרות עם שפיר מיטיבה עם המזמין לעומת ההתקשרות

#### הקיימת:

- ◆ במבנה העסקה כפי שמוצע אני סבור כי הקמת מרכז המבקרים יטיב באופן מובהק עם המדינה והעירייה בהשוואה להתקשרות הקיימת. בתום תקופת ההתקשרות יזכה המזמין לבעלות על נכס בעל ערך כלכלי משמעותי, אותו יוכל להפעיל לצרכיו ו/או להפעילו באמצעות זכיון בתמורה לתקבולים שוטפים כדמי זיכיון. נכס זה יושג ללא כל השקעה של המזמין וכמובן לא היה "נוצר" ללא עסקה זו.

משמעויות כלכליות להתקשרות עם שפיר לעומת התקשרות עם יזם אחר:

מבחינה כלכלית, ישנן משמעויות לעסקה המוצעת עם שפיר לעומת אפשרות של עסקה עם גורם כלכלי אחר:

- ◆ המדובר הפרויקט שיוקם בשיטת B.O.T, שבו קיימת חשיבות רבה לגורם הזמן. ככל שניתן לממש את הפרויקט באופן מהיר יותר, ערכו הכלכלי עולה. כלומר, גם אם ניתן להקים את הפרויקט עם גורם אחר, הרי עיתוי מימושו יהיה מאוחר באופן ניכר לעומת הקמתו ע"י שפיר ומכאן ייגרע ערכו הכלכלי בתקופת ההתקשרות.
- ◆ הפרויקט המתוכנן, כשהוא משולב מבחינה עסקית במתחם כולו (מסחר, בילוי וחניון), מקבל ערך כלכלי גבוה יותר בשל הסינרגיה בין מרכיבי הפרויקט והפוטנציאל התפעולי שלו.
- ◆ קיימים קשיים בהפעלה עסקית של הפרויקט ע"י יזם אחר מזה שמפעיל את האלמנטים המסחריים האחרים בפרויקט. לדוגמה, ללא הסדרי חניה עם מפעיל החניון עלול להיווצר קושי משמעותי למפעיל מרכז המבקרים. קשיים אלו עלולים, בסבירות גבוהה, להעמיד בסימן שאלה נכונות של יזמים להקים את מרכז המבקרים.
- ◆ בהתייחסות למשמעות הסעיפים המפורטים לעיל, ניתן לקבוע כי בחלופה של מכרז הפרויקט לגורם אחר משפיר התמורה הצפויה להתקבל תהיה נמוכה יותר, אם בכלל.

התייחסות כלכלית להתקשרות הספציפית המוצעת:

- ◆ המזמין מקבל לרשותו את המבנים שהוקמו במסגרת התקשרות זו, ללא תמורה.
- ◆ המזמין מקבל במסגרת העסקה זכות שימוש ללא תמורה, לפחות ל-40 יום בשנה, במרכז הכנסים, וכן זכות שימוש בתעריפים מופחתים מיוחדים במרכז הכנסים לצרכיו השונים.
- ◆ בפרויקט משולב אלמנט ציבורי משמעותי המתקבל ללא השקעה של כספי הציבור.

- ◆ אנו סבורים כי השימוש המוצע יסייע להצלחתם הכלכלית של המרכז המסחרי, מרכז הבילוי והחניון שגם הם בעלי חשיבות למזמין.
- ◆ התמורה לדמי זיכיון ראויים משפיר בגין העסקה:  
התמורה המוצעת במסגרת העסקה הכוללת: תשלום דמי חכירה שוטפים בגין הקרקע, העברת המבנים לבעלות המזמין בתום תקופה של 15 שנים וזכות שימוש במרכז הכנסים ל-40 יום ללא תמורה ובנוסף תערימי שימוש נמוכים מהמחירון, מהווה להערכתנו, מנקודת ראות המזמין, תמורה מלאה והולמת לעסקה ללא דרישה לתשלומים נוספים. העסקה היא בעלת כדאיות כלכלית מובהקת למזמין. תשלום שוטף נוסף הנדרש מחברת שפיר למדינה ועיריית ירושלים עבור השינוי המוצע רק מחזק את מובהקות הכדאיות מנקודת הראות של המדינה והעירייה, אולם כדאיות העסקה מובהקת גם ללא תשלום זה.
- ◆ תחשיב כלכלי לפרויקט – ראה נספח רצ"ב.

בברכה,  
שלמה בלוזר

## נספח – תחשיב כלכלי

- תקופת תפעול – 15 שנים.
- עלות הקמה – 30 מיליון ₪ - כוללת עלות בינוי, מערכות, תשתיות. העלויות הספציפיות לבתי העסק והמסעדות יחולו על הסוחרים.

### פירוט שטחי הפרויקט:

- הסעדה ובתי קפה – 1,200 מ"ר.
- מסחר – 800 מ"ר.
- מוזיאון הקולנוע היהודי – 800 מ"ר.
- בית קולנוע דינאמי – 800 מ"ר (הכוונה לקולנוע הכולל כיסאות מיוחדים ומתכווננים).

- סה"כ שטחים ברוטו – 3,600 מ"ר.

### שטחי הפרויקט עפ"י שימושים:

- שטח מסחרי – 2,000 מ"ר.
- שטח מוזיאוני וקולנוע – 1,600 מ"ר.

### נתונים נוספים:

- דמי חכירה שנתיים (אומדן) – 750 אלף ₪.
- שטח השכרה מסחרי נטו – 1,500 מ"ר.
- מחיר הון – תשואה ליזם – התחשיב בוצע לפי 8.25% ריאלי לשנה המייצג תשואה מקובלת כיום בענף הנדל"ן לנכס מניב מסוג זה.

הבדיקה הכלכלית בוצעה מנקודת ראות היזם. הנחת היסוד היא שהשטח המסחרי יופעל ללא מגבלות ובהתאם למחירי השוק והתשואות המקובלות בענף. לגבי השטח האחר, מדובר במוזיאון בשטח של כ-800 מ"ר אשר יהיה פתוח לקהל הרחב ללא תשלום והוא ישית עלויות תפעול על הפרויקט, וכן שטח של כ-800 מ"ר אשר יכיל קולנוע דינאמי כולל סרט מיוחד שיופק על ירושלים. שטח זה בעיקרו אינו מסחרי והנחת העבודה שההכנסות מפעילות הקולנוע הדינאמי תכסה במקרה הטוב את ההוצאות הן של הפעלת הקולנוע והן של הפעלת המוזיאון. הנחה זו הינה שמרנית וצפוי כי פעילות זו תהיה גירעונית.

במסגרת ההסכם יובטח שהיזם יפעיל שטחים אלו לכל אורך תקופת ההתקשרות, בשימושים שנקבעו, וכן תובטח הפעלתם באופן רציף וקבוע.

התחשיב הכלכלי המתבסס על עלויות החקמה, משך תקופת ההפעלה והתשואה המקובלת בענף, מטרתו לבדוק את נקודת האיזון של הפרויקט. דהיינו, מה גובה השכירות של שטחי המסחר הנדרש על מנת לאזן את הפרויקט.

מחיר שכירות חודשי למ"ר מסחרי הנדרש לאיזון הפרויקט – 240 ₪ + מע"מ. בכמה שומות שבוצעו לאחרונה באזור הרלוונטי, מחירי השכירות המקובלים לשטחי מסחר דומים, דהיינו מרכז מסחרי שאינו בהיקף של קניון ובנוי מ-2-3 קומות, הם כ-150 ₪ למ"ר לחודש.

היות ומחיר השכירות הנדרש לאיזון גבוה ממחיר השוק הסביר המקובל באזור, כדאיות הפרויקט מנקודת ראות היזם היא גבולית במקרה הטוב ואינה מאפשרת תשלומים נוספים מעבר לאלו שבתחשיב.

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: י"ב בכסלו התש"ע  
29 בנובמבר 2009

507323

סימוכין: 66954

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 29/11/2009

**משתתפים:**

רו"ח יריב נחמה, סגן בכיר לחשבי"ל, יו"ר הוועדה  
רו"ח לאור אגאי, מנהל מינהל הרכש הממשלתי, חבר ועדה  
עו"ד גליה מאיר, הלשכה המשפטית, חברת ועדה, יועצת משפטית  
מרבזה וועדה: גבי מיה נחום

**הנושא: משרד האוצר - דיוור ממשלתי**  
החלטת ועדת המכרזים מיום 19/10/09  
נתקבל בשלמותו בוועדת הפטור ביום 03/10/09

בקשה מסי: 507323

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות המשך עם הרשות לפיתוח ירושלים ועיריית ירושלים לטיפול בשטח מסחר בחניון כיכר הלאום בירושלים לתקופה שמיום 21/10/09 ועד ליום 31/12/14, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות  
₪ 1,403,325

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על פטור מחובת מכרז לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים לתקופה שמיום 21/10/09 ועד יום 31/12/14. על המשרד לתאם את התקורות שישולמו לרשות לפיתוח ירושלים עם סגן החשב הכללי האחראי על תחום בטוחן ומינהל.

**הערות ונימוקים:**

1. בשנת 1998 נחתם בין המדינה, עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים הסכם לפיו הרשות נתמנתה לנהל מטעמן את תכנון והקמתו של חניון בכיכר הלאום.
2. בתאריך 29/05/07 אישר החשב הכללי את ההתקשרות עד ליום 31/12/08.
3. בשל המשבר הכלכלי עולמי, דחה הזכייין את חתימת החוזה ובקש לשקול שנית את התסכמות שגובשו בין הצדדים ורק לאחרונה שב וביקש לממשן. לפיכך, המשרד מבקש להאריך את ההתקשרות עד ליום 31/12/14.
4. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
5. סגן החשב הכללי, מר גבי שוחט הסביר לוועדה כי תקופת ההתקשרות נדרשת לפרק זמן ארוך מאוד עבור בזליכים תכנוניים הנמשכים זמן רב.

עו"ד גליה מאיר

רו"ח לאור אגאי

רו"ח יריב נחמה

רשמה: אליה סגולה

אישור החשב הכללי:

אני מאשר את ההתקשרות המשך במסגרת מחובת מכרז, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, זאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.

מר יוסי אגאי

6/12/09  
תאריך

# מדינת ישראל

## משרד האוצר - אגף החשב הכללי

ועדת ההתקשרויות בנושאים של תכנון ובינוי של קריות ממשלה ובתי משפט

**מידע על הנושא לדיון**

שם הפרויקט : מסחר בחניון ככר הלאום	תאריך : 19.10.09
תקנה תקציבית :	הגדרת הדיון : הארכת חוזה עם הרליי
נושא ההתקשרות :	אומדן : מחיר מכרז :
חברי ועדה נוכחים : גבי שוחט, עו"ד אלי רוזנפלד, יצחק יצחקי, אלכס פלוטנו, אורי לני	
משקיפים : יאיר ארצי	

\* בחירת מתכנן / יציאה למכרז קבלני / בחירת קבלן זוכה / אחר

**תאור התהליך**

תאור התהליך המוקדם

**תנאי סף נדרשים**

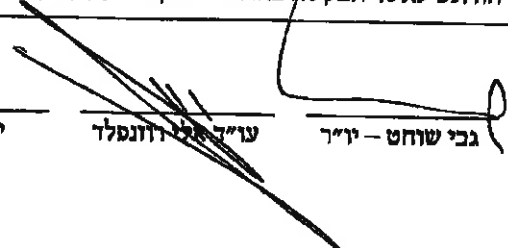
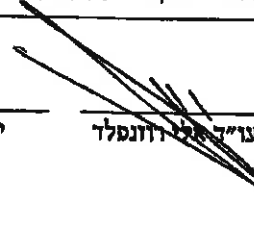
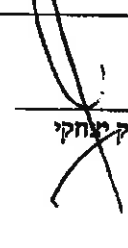
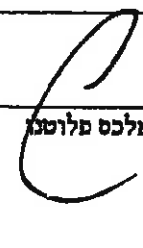
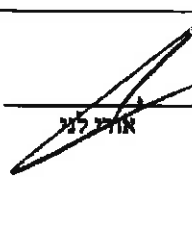
המלצה

**טבלת השוואה**

מס'	מגיש ההצעה	סכום ההצעה	ההצעה ביחס לאומדן	הערות
0	אומדן		100	
1				

**תמצית דיון/החלטה**

בשנת 1998 נחתם בין המדינה, עיריית ירושלים והרשות לפתוח ירושלים (להלן הרליי) הסכם לפיו הרליי
נתמנתה עי"י המדינה והעירייה שהנן שותפות בנכס, לנחל מטעמן את ותכנונו וחקמתו של החניון
בכ"כר הלאום במכרז D.B.O.T. חקמת החניון הושלמה באפריל 2004.
בהמשך לרצון בעלי הנכס והזכיין לממש גם את הזכויות המסחריות בנכס, אישרה ועדת הפטור בחלטתה מיום
29.5.07 הרחבת ההתקשרות בחיקף של 1,403,325 ש"ח ועד ליום 31.12.08.
בשל המשבר הכלכלי הכלל עולמי, דחה הזכיין את חתימת החוזה ובקש לשקול שנית את ההסכמות
שגובשו בין הצדדים ורק לאתרונה שב וביקש לממשם. מאחר וכאמור תוקף החלטת ועדת הפטור, הסתיים
ב- 31.12.08 מתבקשת ועדת המכרזים, לאשר את הארכת ההתקשרות עד ליום 31.12.14,
ללא שינוי במסגרת התקציבית המאושרת ובהתאם לתנאי ההתקשרות המקוריים.
הוחלט לאשר הבקשה בהתאם לתקנה 3 (4) (ב) (3). החלטה טעונה אישור החשכ"ל.


גבי שוחט - יו"ר

עו"ד אלי רוזנפלד

יצחק יצחקי

אלכס פלוטנו

אורי לני

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 ת.ד. 13185 טל': 02-5317111

**מדינת ישראל**  
משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך : יוב בסיון התשס"ז  
29 במאי 2007  
סימולין : 39663

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 29/05/2007

**משתתפים :**

מר ארנון איקון, סגן בכיר לחשביל, ויו"ר הוועדה  
מר יריב נחמה, סגן בכיר לחשביל, חבר הוועדה  
עו"ד גליה מאיר, הלשכת המשפטית, חברת הוועדה, יועצת משפטית

מזכרת הוועדה : גב' מיה נחום

**הנושא : משרד האוצר - דיוור ממסלולי**  
החלטת ועדת המכרזים מיום 05/02/07  
נתקבל בוועדת הפטור ביום 25/04/07

1. בקשה מסי : 27180

בקשת לאישור החלטת ועדת המכרזים להמשיך התקשרות עם הרשות לפיתוח ירושלים עם הרליי לניהול פרויקט הקמת המרכז המסחרי בחניון כיכר האגם לתקופה שמיום 25/04/07 ועד ליום 31/12/08 לפי תקנה 4(3) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

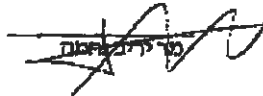
היקף ההתקשרות :  
1,403,325 ש"ח

החלטת הוועדה : ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור ממכרז לפי תקנה 4(3) לתקנות חובת המכרזים לתקופה שמיום 25/04/07 ועד ליום 31/12/08.

**הערות ובימוקים :**

1. הוועדה ההתקשרות לניהול פרויקט המרכז המסחרי אשר וקם בחניון כיכר האגם מתבקשת סבך מעילתה של הרשות לפיתוח ירושלים בניהול חניון ולאור זכויותיה בשטחו, וזאת בהמשך לחסכם שנתהם עימח בשנת 1998.
2. המשך ההתקשרות נדרש מטעמי יעילות חסכון ולצורך שמירה על האחידות.
3. המשך ההתקשרות היט בתנאים זהים להתקשרות המקורית.


  
עו"ד גליה מאיר

  
מר יריב נחמה

  
מר ארנון איקון

אישור החשב הכללי :

אני מאשר את המשך ההתקשרות בפטור ממכרז, לפי תקנה 4(3) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת המסור.

  
מר עובד גבני  
נ"מ החשב הכללי

תאריך

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - אגף החשב הכללי**  
**ועדת ההתקשרויות בנושאים של חכנון ובינוי של קריות ממשלה**  
**ובתי משפט**

**מידע על הנושא לדיון**

<b>תאריך: 5/2/07</b>		<b>e הפרויקט: חניון כיכר הלאום</b>	
<b>הכרזת הדיון: מסחר בחניון כיכר הלאום -</b>		<b>תקנה תקציבית:</b>	
<b>ש"ח</b>	<b>מחיר מרכז:</b>	<b>נרשא ההתקשרות:</b>	
<b>חברי ועדה נוכחים: גבי שוחט, עו"ד יעקב לייטון, אהרון אהרוטב, אלכס פלוטנר, אורי לני</b>			
<b>משקיפים: יאיר ארצי</b>			

\* בחירת מתכנן / יציאה למכרז קבלני / בחירת קבלן זוכה / אחר

**תאור התהליך**

תאור התהליך המוקדם

--

תנאי סף נדרשים

	<b>המלצה</b>
--	--------------

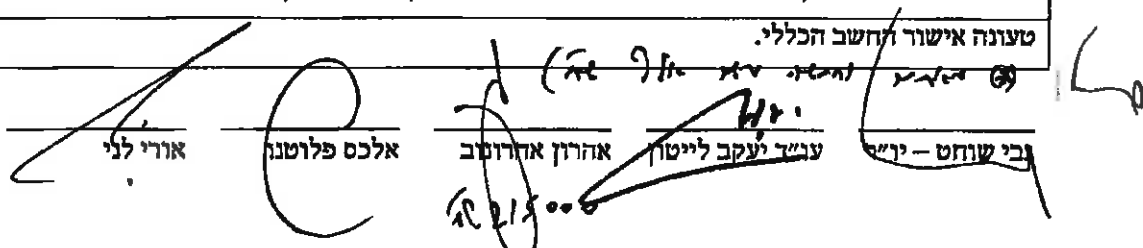
טבלת השוואה

מט'	מגיש ההצעה	סכום ההצעה	ההצעה ביחס לאומדן	הצרות
0	אמ"ן		100	
1				

**תמצית דיון והחלטה**

בהמשך להסכם שנחתם ב 1998 בין משרד האוצר, עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים (להלן הרל"י) ובין הזכיין חבי שפיר בע"מ, להקמתו ותפעול של חניון כיכר הלאום, מבקשים הצדדים להרחיב את ההסכם ולכלול בו הקמתו ותפעול של מרכז מסחרי המופיע בתוכניות החניון ואשר חלקו נבנה עם הקמת החניון.
הזכיין לא יקבל שום תמורה כנגד החכנון וההקמה ממשרד האוצר ועיריית ירושלים, אך הוא יפעיל את המרכז ויהנה מהתמורה בגין השכרתו.
הוא יידרש לשלם לממ"י את דמי השימוש בגין הזכויות המסחריות שיבנה. בתום תקופת הזכיין, החלק המסחרי כמו גם החניון מוחזרים לבעלות המדינה והעירייה.
המדינה יחד עם העירייה ישאו בעלויות ניהול הפרוייקט ע"י הרל"י בסכום אומדני של כ \$50 k + מע"מ. וכן בהוצאות הקשורות בניהול הפרוייקט ובליווי התכנוני והמשפטי שלו בהיקף של כ 1 מיליון ש"ח + מע"מ.
הועדה מסווגת את הבקשה ומחליטה לאשר אותה בהתאם לתקנה 3(4) לחקנות חובת המכרזים. ההחלטה טעונה אישור וחשב הכללי.

טעונה אישור וחשב הכללי.



גבי שוחט - י"י      עו"ד יעקב לייטון      אהרון אהרוטב      אלכס פלוטנר      אורי לני