

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 161/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/9/2014

מ/2005130

משתתפים:

מר ניר ברלוביץ – מ"מ יו"ר הוועדה
 מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה
 עו"ד יעל ענטר – חברת הוועדה
 גב' מירב מלכה - חברת הוועדה
 מר אחמד עבד אלרחמן – חבר הוועדה
 מר פיליפ פיטרס – מרכז וחבר בוועדת המכרזים

הנדון: מתן פטור להארכת שכירות עבור משרד מבקר המדינה בירושלים

רקע

היחידה עתידה לעבור לדיור הקבע שלה הנמצא כיום בשלבי תכנון וביצוע, לפיכך נדרש דיור זמני עבורה עד למעבר.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 11,886,321 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום 21/4/2015 ועד 31/12/2016.
- 1.3 דמי שכירות: 67.97 ₪ למ"ר לחודש.
- 1.4 מספר אופציות נוספות: אין. לשוכר קיימת אופציה בחוזה הנוכחי לצאת מוקדם מהחוזה בהתראה של 6 חודשים מראש החל מיום 20/10/2014.
- 1.5 היקף השטח: 7,800 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: יצחק דנקנר ונישז בע"מ.
- 1.7 כתובת: רחוב בית הדפוס 12 ירושלים.

נוסח ההחלטה

הועדה מאשרת ומסווגת את הבקשה כמתאימה לפטור לפי תקנה 3(א14/ג) 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 תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 161/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/9/2014 (המשד)

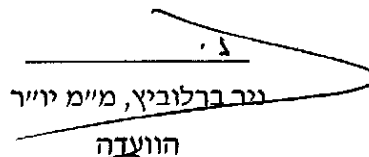
1. הדיור תואם את הצרכים הפונקציונאליים של היחידה.
2. המושכר נגיש לתחבורה ציבורית.
3. תקופת השכירות המבוקשת הינה יחסית קצרה, כאשר מתוכנן להעביר את היחידה לדיור קבע שנבנה עבורה בימים אלו. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, מעבר של היחידה ממיקומה הנוכחי לתקופה זמנית, כרוך בעלויות משמעותיות ואינו כדאי.
4. במבנה קיים ריכוז גבוה של 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. דמי השכירות נותרו ללא שינוי.

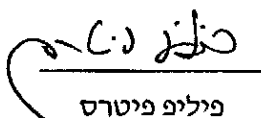
הערה

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

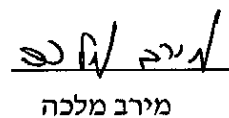

עו"ד יעל ענבר


אלכס פלוטנו


ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר
הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ט"א אלול, תשע"ד
 04/09/2014
 מס': 2014 / 161

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי
 מאת: מר שלמה שגיא, ממונה דיור ממשלתי מחוז י-ם ודרום

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

עבור משרד: משרד מבקר המדינה
 יחידה: הנהלה ארצית
 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 (14) א')

1. מהות הבקשה:	מימוש אופציה
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	2005130	2005130
שם המשכיר	נישז בע"מ, ח.פ. 513817130 (96.8%)	נישז בע"מ, ח.פ. 513817130 (96.8%)
מען הדיור	יצחק דנקנר, ת.ז. 002746535 (3.2%)	יצחק דנקנר, ת.ז. 002746535 (3.2%)
	בית הדפוס 12, ירושלים	בית הדפוס 12, ירושלים

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	7,800 מ"ר משרדים	7,800 מ"ר משרדים
-----------------------	------------------	------------------

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: 21/05/00 תקופה אחרונה מ- 21/05/14 עד- 20/04/15	
	תקופה: 1 שנים ו- 7 חודשים, מ- 21/04/15 עד- 31/12/2016	
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ 0 שנים	<input type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 0 תקופות נוספות של 0 שנים ו- חודשים נוספים.
	<input type="checkbox"/> תדירות החידוש:	<input checked="" type="checkbox"/> אין

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

התקשרות מבוקשת	שכירות קיימת	נושא
ש"ח/שנה 6,362,294	ש"ח/שנה 6,362,294	שנתית
ש"ח/חודש/מ"ר 67.97	ש"ח/חודש/מ"ר 67.97	חודשית למ"ר
11,886,321 ש"ח, כולל מע"מ		עלות ההתקשרות (*)
<input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא		
		היקף כספי של האופציות המבוקשת
		עלות התקשרות כוללת התאמות?

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ		
ינואר 2008	מדד הבסיס לחישוב	לפי שער דולר של \$1 =
רבעוני	אופן ביצוע התשלום	58 ש"ח/מ"ר/חודש

מתאריך:	מתאריך:	שומה עדכנית (*)
לחץ לבחירה	לחץ לבחירה	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.

לא קיימת	לא קיימת	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):

- לאחר מו"מ שנמשך למעלה משלוש שנים, ולאחר שחלק מהחוזים בבניין הגיעו לקיצם, הגענו להבנות מול המשכיר בנוגע להארכת השכירות עבור מושכר זה ועבור שאר המושכרים בבית השנהב בירושלים.
- ההבנות אליהן הגענו מול המשכיר תואמות ללוחות הזמנים של היחידות השונות בבניין, בין אם מדובר בהקמת הקריה המחוזית בירושלים, הקמת היכל המשפט והשלמת בניין מבקר המדינה בקריית הלאום.
- היחידה עתידה לעבור לדיור ייעודי שנבנה עתה עבורה בקריית הלאום בירושלים ואשר אכלוסו צפוי במהלך שנת 2016, ליחידה קיימת האפשרות ליציאה מוקדמת מהחוזה בהתראה של 6 חודשים החל מיום 20/10/2014. יציאה זו תאפשר גמישות לעבור לדיור החדש ללא סיכון של תשלום כפל דמי שכירות והוצאות שוטפות.
- במסגרת ההבנות מול המשכיר אנו נוותר על 39 חתניות שניתנו למשרד ללא עלות בחוזה המקורי. ויתור זה הינו מינורי ביחס לנוק הכלכלי שהיה צפוי לנו אילו לא הוסכם על הארכת ההסכם (תשלום כפל דמי שכירות) ובנוסף חשיפה לתביעה משפטית.
- אבקש את אישור ועדת המכרזים להארכת ההתקשרות הנדונה בהליך של פטור ממכרז לאור הטעמים הבאים:
 - דמי השכירות נותרו בעינם.
 - הארכת השכירות תואמת את לוח הזמנים של היחידה לקראת מעבר לדיור חלופי בעתיד הקרוב.
 - היחידה נמצאת בבניין בו מספר רב של יחידות ממשלתיות.
 - המושכר נגיש לתחבורה ציבורית.
 - העברת היחידה למושכר אחר לתקופה קצרה (עד להשלמת המיזם אליו היא מיועדת) תגרור עלויות מעבר והתאמה, אותן ניתן לחסוך עם השארת היחידה בדיור הנוכחי.

6. מסמכים נלווים:

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

תאריך: 03/09/2014	 חתימה:	דרור אביטל	שם המבקש:
-------------------	---	------------	-----------

		7. חוות דעת גורם המטה:	
	חתימה:		שם: