

**החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 130/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 21/7/2014**

מ/4011780

**משתתפים:**

מר ניר ברלוביץ – מ"מ יו"ר הוועדה  
 מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה  
 עו"ד יעל ענטר – חברת הוועדה  
 גבי טניה שאמלי - סגנית החשב, חברת הוועדה  
 מר אחמד עבד אלרחמן – חבר הוועדה

**הנדון: מתן פטור להארכת שכירות עבור משרדים שונים בעכו****פרטי ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות: 60,200,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: ממועד סיום ההתאמות ועד 31/12/2024.
- 1.3 דמי שכירות: 50 ₪ למ"ר עבור כ- 5100 מ"ר ו- 51.9 ₪ למ"ר עבור כ- 732 מ"ר של בית הדין הרעי.
- 1.4 מספר אופציות נוספות: 5 תקופות נוספות של שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ- 5832 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: א.ג.א החזקות (קניון עכו) שותפות 550245484
- 1.7 כתובת: רחוב שלום הגליל 1, עכו.

**נוסח ההחלטה**

הועדה מאשרת ומסווגת את הבקשה כמתאימה לפטור לפי תקנה 3(א14)/(א1) 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:

1. המושכר משמש מספר יחידות ממשלתיות ובסמוך לו נבנה דיור עבור רשות האכיפה והגבייה, זאת בהתאם למדיניות הדיור הממשלתי לרכז יחידות.
2. הספק יבצע שיפוץ כללי במושכר והתאמתו לשימוש משרדי ממשלה.
3. המושכר עם נגישות לתחבורה ציבורית.
4. דמי השכירות הופחתו. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, מדובר בעסקה כדאית

ר' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

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



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

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

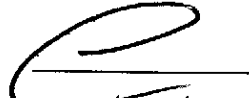
החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 130/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 21/7/2014

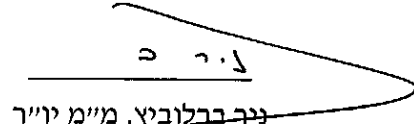
(המשך)

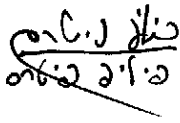
הערה

היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, ההחלטה תועבר לאישור ועדת הפטור.

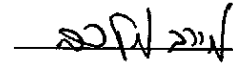
  
עו"ד יעל ענאב

  
אלכס פלוסברג

  
ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר  
הוועדה

  
ניצן נישני

  
אחמד עבד אלרחמן

  
טניה שמעלי

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

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

gov<sup>מ</sup>

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

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

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

ה'תשע"ד, תשרי, תשע"ה  
 29/09/2014

doc.2013-1045

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי  
 מאת: עמית אלון, מנהל אגף דיור ממשלתי

**בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין**

עבור משרד: משרדים שונים יחידה: לשכת עכו במשרדים שונים (מע"מ, משפטים...)  
**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)א'**

1. מהות הבקשה:	הארכת שכירות
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	4011780	4011780
שם המשכיר	א.ג.א. החזקות (קניון עכו), שותפות	א.ג.א. החזקות (קניון עכו), שותפות
	550245484	550245484
מען הדיור	שלום הגליל, 1 עכו	שלום הגליל, 1 עכו

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	5,832 מ"ר משרדים.	כ- 5,832 מ"ר משרדים.
-----------------------	-------------------	----------------------

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: 01/07/2011 תקופה אחרונה מ- 01/07/11 עד- 31.12.2020	תקופה: 9 שנים ו- 6 חודשים, (מוערך לאמצע 2015), מ-מועד סיום ההתאמות עד- 31.12.2024
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים תדירות החידוש:	<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות של 1 שנים ו- 0 חודשים נוספים.

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

נושא		שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
עלות ההתקשרות (*)	שנתית	3,525,000 ש"ח/שנה	3,516,780 ש"ח/שנה
	חודשית למ"ר	50.11 ש"ח/חודש/מ"ר עבור 5100 מ"ר (51.9 ו- 51.75 עבור כ-732 מ"ר של ביה"ד הדרוזי והשיעי בהתאם להסכם הקודם).	50 ש"ח/חודש/מ"ר עבור כ-5100 מ"ר (51.9 ו- 51.75 עבור כ-732 מ"ר של ביה"ד הדרוזי והשיעי בהתאם להסכם הקודם).
	עלות לכל התקופה (כולל אופציות)	60,200,000 ש"ח, כולל מע"מ	
	מרכיבי העלות	פרט: שכירות	פרט: שכירות
עלות התקשרות כוללת התאמות? <input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן			

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
מאי 2014	מדד הבסיס לחישוב	לפי שער דולר של \$1 =	מחיר נומינלי כולל
רבעוני	אופן ביצוע התשלום	50 ₪ למ"ר/חודש	

שומה עדכנית (*)	האם עלות ההתקשרות תואמת את השומה? (**)

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

תחזוקה במבנה	סטטוס חוזה התחזוקה
<input type="checkbox"/> סוכם חוזה	<input type="checkbox"/> במשא ומתן

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

- המושכר הנ"ל - קניון עכו משמש עוד 5 משרדים שונים, מע"מ, משפטים, תעסוקה, רשות האוכלוסין ומס הכנסה, בסמוך אנו בונים גם מבנה להוצאה לפועל.
- חישוב עלות ההתקשרות בוצע מנק' הנחה שהדיור יתקבל בסביבות אמצע 2015 כך להערכת מנהל הפרוייקט, אם הדיור לא יהיה מוכן עד אז הסכומים יקטנו בהתאם.
- מחירי השכירות הוזלו והוארכה תק' השכירות וזאת בגין שדרוג כל מערכות הבניין שיפוץ כללי והתאמת המושכר כך שיוכל להתאים למשרדי הממשלה לתקופה ארוכה. (ביה"ד השרעי והדרוזי יישארו במתכונת שסוכמה קודם שטחם משלים לשטח הכולל).
- במושכר זה יש ריכוז של יחידות ממשלתיות במקום אחד, בהתאם למדיניות הממשלה לריכוז יחידות.
- מושכר זה נגיש לכל ויש תחבורה ציבורית לקניון, כמו כן המושכר מונגש לנכים.

6. מסמכים נלווים:	1. סיכום דיון מיום 2.7.14 2. מכתב הסבר על הפנייה

שם המבקש:	עמית אלון	חתימה:	תאריך: 02.07.2014

7. חוות דעת גורם המטה:	שם:	חתימה:

הנדון: פנייה להאריך את תקופת השכירות עבור משרדי ממשלה בעכו - . התקשרות

12:37 16/09/2014

מעל 5 מיליון ש"ח  
נעה סרברניק אל: פיליפ פיטרס

עותק: אסף הופר, ניר ברלוביץ, עמוס שקדי, שאול פלוס



נעה סרברניק/חשכל/אוצר  
פיליפ פיטרס/חשכל/אוצר@OZAR,  
אסף הופר/חשכל/אוצר@OZAR, ניר ברלוביץ/חשכל/אוצר@OZAR, עמוס שקדי/חשכל/אוצר@OZAR.  
שאול פלוס/חשכל/אוצר@OZAR

מאת:  
אל:  
עותק:

מאושר:

בברכה,  
נעה סרברניק  
רפרנטית משרדים ביטחוניים  
משרד: 02-5317916

09:12:10 14/09/2014

שלום, רצ"ב פנייה לאישורכם בעניין הארכת תקופת...

פיליפ פיטרס

פיליפ פיטרס/חשכל/אוצר  
עמוס שקדי/חשכל/אוצר@OZAR, נעה סרברניק/חשכל/אוצר@OZAR,  
ניר ברלוביץ/חשכל/אוצר@OZAR, שאול פלוס/חשכל/אוצר@OZAR, אסף הופר/חשכל/אוצר@OZAR  
09:12 14/09/2014  
פנייה להאריך את תקופת השכירות עבור משרדי ממשלה בעכו - . התקשרות מעל 5 מיליון ש"ח

מאת:  
אל:  
עותק:  
תאריך:  
נושא:

שלום,

רצ"ב פנייה לאישורכם בעניין הארכת תקופת השכירות עבור משרדי הממשלה בעכו, מדובר מאמצע 2015 ועד  
31/12/2024

נא אישורכם

בתודה,

פיליפ

----- עותק הועבר על ידי פיליפ פיטרס/חשכל/אוצר בתאריך 14/09/2014 09:06 -----

<mof.gov.il@208>  
, <peters@mof.gov.il@208> "" , <mof.gov.il>  
09:04 14/09/2014  
ACR

מאת:  
אל:  
תאריך:  
נושא:

נמחק בידי נעה סרברניק/חשכל/אוצר [הקובץ המצורף "ACR001.pdf" הקובץ המצורף]  
[נמחק בידי נעה סרברניק/חשכל/אוצר "Attachment.txt"]



## מדינת ישראל משרד האוצר

ח' באלול התשע"ד  
3 בספטמבר 2014  
נכ. 2014-38657

אל:  
מר עמוס שקדי  
סגן בכיר לחשבת הכללית

א.ג.,

### הנדון: הארכת השכירות עבור מספר משרדי ממשלה בעכו

1. בהתאם להנחיית החשבת הכללית, כי כל התקשרות בסכום של למעלה מ-5 מיליון ₪, תהיה כפופה לאישורו של סגן החשבת הכללית הממונה על המשרד, מועברת הפנייה הרצ"ב להאריך תקופת השכירות עבור מספר משרדי ממשלה בעכו.
2. הפנייה הינה להאריך תקופת השכירות עבור מספר משרדי ממשלה בעכו (משרד המשפטים, אגף המע"מ והמכס, רשות האוכלוסין ומס הכנסה) בשטח ברוטו של כ-5,832 מ"ר.
3. היקף ההתקשרות השנתי הינו 4.15 מיליון ₪ כולל מע"מ, כאשר היקף ההתקשרות לכל תקופת ההתקשרות כולל אופציות הינו 60,200,000 ₪ (כולל מע"מ). מדובר בתקופת שכירות של כ-תשע וחצי שנים עם חמש אופציות נוספות בנות של עד שנה כל אחת.
4. במסגרת הארכת תקופת השכירות המשכיר יבצע על חשבוננו שיפוץ כללי והתאמות למתחם בהתאם לאפיון הטכני של הדיור הממשלתי.
5. דמי השכירות שסוכמו עם המשכיר יישארו כבעבר, (כפועל דמי השכירות הופחתו במעט ויעמדו על 50.0 ₪ למ"ר לחודש). לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, דמי שכירות אלה נמוכים בהשוואה למשולם במשרדי ממשלה אחרים בעיר עכו.
6. לאור האמור לעיל, הנך מתבקש לאשר את ההתקשרות.

### לוטה

פנייה לוועדת המכרזים.

נבדקה,  
ג' י  
ניר בולוביץ  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתק:

חברי ועדת המכרזים,  
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר  
מר שאול פלוס - מנהל תחום, משרד האוצר

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317500 פקס: 02-5695379

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

gov

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

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