

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 221/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 10/11/2014

מ/2007590

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 בוועדה

הנדון: שכירת דיור עבור משטרת ישראל בירושלים

רקע

מדובר ביחידת יס"מ (יחידת סיור מרחבית) שהוקמה במשטרת ישראל לצורך טיפול במגזר החרדי בזמן הפרות סדר והפגנות. לצורך כך הוכנה פרוגרמת צרכים של היחידה ואושרה לאחרונה באג"ת באוצר, בהיקף שטח של 790 מ"ר ברוטו. המשרד פנה לדיור הממשלתי בבקשה דחופה לאתר שטח מתאים ליחידה (היחידה כבר החלה את פעילותה, אולם ללא דיור מסודר).

החלופה שאותרה תואמת את הצרכים הפונקציונליים של המשרד, למעט ההתאמות המלאות שהמשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו, בהתאם לאפיון הטכני הספציפי ופרוגרמת היחידה (למעט הריהוט ההיקפי שהינו באחריות ועל חשבון המשרד), תוך 5 חודשים מיום אישור התוכניות המקצועיות על ידי הדיור הממשלתי.

בבניין מאוכלסות יחידות נוספות של משטרת ישראל כגון אגף התנועה, מעבדת רמזורים, השירות לאזרח ועוד, בהיקף שטח של כ-6,000 מ"ר ברוטו (מתוכם כ-4,500 מ"ר בנכס מדינה והשאר בשכירות). כמו כן, קיימים בדיור משרדי הממשלה נוספים (כגון: משרד המשפטים, רשות האכיפה והגבייה (לשכת ירושלים), משרד התחבורה (רישוי), רשות האוכלוסין וההגירה (מת"ש עו"ז ירושלים, משרד הכלכלה, בהיקף שטח של כ-2,700 מ"ר).

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 12,461,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת הדיור לתקופה של 15 שנים.
- 1.3 דמי שכירות: 44,000 ₪ לחודש עבור כל השטח (כ-55.0 ₪ למ"ר לחודש).
- 1.4 מספר אופציות: 5 תקופות בנות עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ-800 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: קומה 10- מרכז כלל בע"מ, ח.פ. 513795690.
- 1.7 כתובת: רחוב יפו 97, ירושלים.

נוסח ההחלטה

הועדה מאשרת ומסווגת את הבקשה כמתאימה לפטור לפי תקנה 3(א14)(א') לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 221/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 10/11/2014
(המשך)

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:

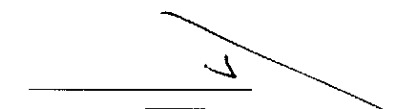
1. הדיור עונה על הצרכים הפונקציונאליים של היחידה, למעט התאמות מלאות שהמשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו.
2. הדיור הוא בזמינות גבוהה, ויספק מענה מהיר ליחידה שכבר החלה בפעילותה.
3. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, ישנו קושי רב באיתור שטחים בעיר ירושלים, זאת בהסתמך על היכרות עם שוק הדיור בעיר ועל פרסומים קודמים, כאשר הפרסום האחרון הוא מיום 29 בספטמבר 2014.
4. התנאים הכלכליים שסוכמו עם המשכיר הינם סבירים ביחס למחירים שאנו משלמים כיום בירושלים בכלל ובמרכז העיר בפרט.
5. שכירת תוספת שטח בבניין תואמת את מדיניות הדיור הממשלתי לריכוז יחידות ממשלתיות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחיסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.

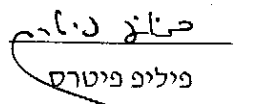
הערה

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

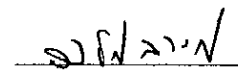

עו"ד יעל ענטר


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

י"ג חשוון, תשע"ה
 נובמבר 6, 2014
 נכ. 2014-48007

22/11/2014

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: משטרת ישראל
 יחידת: מגזר חרדי, ירושלים
 ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א')
 לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.

פטור ממכרז בהתאם לתקנה - (14 א') א'

1. מהות הבקשה:		הקצאה חדשה
2. סוג הדיור הקיים:		מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:		משרדים
4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק		2007590
שם המשכיר		קומה 10 – מרכז כלל בע"מ ח.פ. 513795690
מען הדיור		רח' יפו 97, בניין כלל, ירושלים, קומה 10
שטח ברוטו לתשלום, מ"ר		כ - 800 *בהתאם לתשריט
תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: תקופה אחרונה מ- עד-	תקופה: 15 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים	<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות, באותם תנאים, של <u>שנה כ"א</u>
	תדירות החידוש:	
	<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> אין

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

נושא		שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
עלות ההתקשרות (*)	שנתית	ש"ח/שנה	כ- 528,000 ₪/שנה
	חודשית למ"ר	ש"ח/חודש/מ"ר	דמי שכירות - 44,000 ₪/חודש (כ-55 ₪/מ"ר/חודש)
	עלות לכל התקופה (כולל אופציות)	₪/חודש/מ"ר	₪/חודש/מ"ר
מרכיבי העלות	פרט:	*דמי השכירות נקבעו גלובלית לכל המושכר לחודש	
עלות התקשרות כוללת התאמות? <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא			

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
לפי שער דולר של \$1=	מדד הבסיס לחישוב	אוקטובר 2014	
מחיר נומינלי כולל	אופן ביצוע התשלום	רבעוני	44,000 ₪/חודש

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

תחזוקה במבנה		דמי ניהול - כמקובל בבניין. השטח לחיוב דמי הניהול הינו 807 מ"ר ברוטו (כולל העמסות של שטחים משותפים). *נושא של תחזוקה וניקיון פנים - יוסדר באופן עצמאי ע"י המשרד המאכלס
סטטוס חוזה התחזוקה		<input checked="" type="checkbox"/> סוכם חוזה <input type="checkbox"/> במשא ומתן

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

- מדובר ביחידת יס"מ (יחידת סיור מרחבית) שהוקמה במשטרת ישראל לצורך טיפול במגזר החרדי בזמן הפרוט סדר והפגנות. לצורך כך הוכנה פרוגרמת צרכים של היחידה ואושרה לאחרונה באג"ת באוצר, בהיקף שטח של 790 מ"ר ברוטו. המשרד פנה לדיור הממשלתי בבקשה דחופה לאתר שטח מתאים ליחידה (היחידה כבר החלה את פעילותה ולא שוכנת בצורה מסודרת במקום כלשהו).
- החלופה שאותרה תואמת את הצרכים הפונקציונליים של המשרד, למעט ההתאמות המלאות שהמשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו, בהתאם לאפיון הטכני הספציפי ופרוגרמת היחידה (למעט הריהוט ההיקפי שהינו באחריות ועל חשבון המשרד), תוך 5 חודשים מיום אישור התוכנית המקצועית ע"י השוכר.
- בבניין שוכנות יחידות נוספות של משטרת ישראל כגון את"נ (אגף התנועה), מעבדת רמזורים, השירות לאזרח ועוד, בהיקף שטח של כ-6,000 מ"ר ברוטו (מתוכם כ-4,500 מ"ר בנכס מדינה ב-3 קומות והשאר בשכירות), כמו גם משרדי הממשלה הנוספים: משרד המשפטי, רשות האכיפה והגבייה (לשכת ירושלים), משרד התחבורה (רישוי), רשות האוכלוסין וההגירה (מת"ש עו"י ירושלים, משרד הכלכלה, בהיקף שטח של כ-2,700 מ"ר).
- מדובר בבניין במרכז העיר ירושלים, עם נגישות טובה לתח"צ - דבר שתואם את מדיניות הממשלה והעירייה לחזק את העיר ולרכז את משרדי הממשלה במרכז.
- תנאים כלכליים שסוכמו במו"מ עם המשכיר הינם טובים מאוד ביחס להיקף ההתאמות שהמשכיר עומד לבצע (האפיון הטכני הינו ייחודי ליחידה).

6. מסמכים נלווים:	(1) הקצאה תקציבית (2) אישור אג"ת (3) תנאי התקשקות מאושרים ע"י המשכיר
--------------------------	---

שם המבקש:	שלמה שגיא	חתימה:	תאריך:
------------------	------------------	---------------	---------------

7. חוות דעת גורם המטה:	
שם:	חתימה:



מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
מחוז ירושלים והדרום

ט"ז בחשון התשע"ה
 9 בנובמבר 2014
 נכ. 2014-48164

לכבוד:
 מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות

הנדון: הבהרות לגבי כדאיות כלכלית בדבר שכירת דיור עבור יחידת המגור החרדי של משטרת ישראל, קומה 10, בניין כלל, רחוב יפו 97, ירושלים

בהמשך לבקשתי לפטור ממכרז לדיור שבנדון, להלן הבהרות בעניין הכדאיות הכלכלית לביצוע ההתקשרות הנדונה.

1. הבקשה מתייחסת להקצאת דיור בכניין כלל עבור יחידה חדשה שהוקמה במשטרת ישראל אשר נועדה לטפל בהפרות סדר, הפגנות ואי שמירת החוק על ידי מגזר זה. היות והיחידה נדרשת להתחיל ולפעול באופן מידי, משטרת ישראל אישרה את השטח באג"ת והעבירה התחייבות תקציבית לצורך איתור דחוף של דיור ליחידה על מנת שתוכל להתחיל לפעול.
2. הבניין מאוכלס על ידי מספר יחידות של משטרת, בשלוש קומות המהוות נכס מדינה אשר שופצו והותאמו על ידה ועל חשבונה, בתשע מאות מ"ר כרוטו בחלק מקומה המושכרת בשכירות מוגנת (הקומה אשר שימשה את רשות התאגידים עד להעברתה למגדלי הבירה) ובחצי קומה המושכרת בשכירות חופשית למעבדת הרמזורים.
3. מדובר בחלופה בזמינות גבוהה (השטח ריק ופנוי להתאמות) – למרות שהשטח שופץ לפני מספר שנים ומחולק למשרדים המשכיר מוכן לבצע התאמות מלאות על חשבוננו ובאחריותו בהתאם לאפיון טכני ופרוגרמה שהוכנו עבור היחידה הנ"ל, וזאת תוך חמישה חודשים מאישור תכניות מקצועיות על ידי המשטרה ועל ידי הדיור הממשלתי.
4. בכניין קיימות יחידות ממשלתיות נוספות, משרד המשפטים מוקד טלפוני והשמאי הממשלתי, רשות האכיפה והגבייה (לשכת הוצאה לפועל ירושלים), משרד התחבורה (משרד רישוי) ויחידות נוספות בכניין כנ"ח הצמוד לו. בשכירת השטח עבור משטרת ישראל יש יתרון וחיסכון תפעולי ותואמת את מדיניות הממשלה לריכוז יחידות ממשלתיות באותו בניין.
5. להלן התחשיב הכלכלי בהשוואה להתקשרויות שבוצעו על ידינו לאחרונה:

פרמטר להשוואה	הדיור המבוקש, בניין כלל קומה 10-זמינות מידית	כניין כלל, מוקד טלפוני של משרד המשפטים	קומה בשכירות מוגנת בכניין כלל המשמשת את משטרת ישראל והשמאי הממשלתי	קומה בשכירות חופשית בכניין סטאורי, רחוב יפו 30, תוספת לבית משפט השלום במגרש הרוסים
התאמות	מלאות על חשבון המשכיר על פי אפיון חדש של משטרת ישראל	ללא התאמות	חווה ישן	ללא התאמות, שינויים יבוצעו על ידי המשרד ועל חשבוננו
שטח החווה	800	300	1,500	1,073
דמי שכירות ראליים למ"ר/לחודש	55	48.70	57.76	59

רח' כנפי הנשרים 15 ירושלים 91341 טל': 02-6537668 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il



חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

דוא"ל: shlomosa@mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

6. מניתוח הנתונים ובהתחשב בעלויות ההתאמה הצפויות למשכיר המוערכות על ידינו בסכיבות 2,500 ש"ח/למ"ר אשר "מעמיסות" על דמי השכירות בסכיבות 18 ש"ח/למ"ר/לחודש (כולל עלויות המימון הבנקאי על פי 4.5% ריבית) וכל זאת ללא השתתפות המשטרה בעלויות עבודות ההתאמה (למעט ארונות היקפיים שידכשו על ידי המשטרה במסגרת וכישת הריהוט הפנימי), ניתן לראות כי דמי השכירות שסוכמו במו"מ בעסקה המבוקשת הינם סבירים ביחס למחירים שאנו משלמים כיום בירושלים בכלל ובמרכז העיר בפרט.
7. אבקשך להעביר פרטים אלה לידיעת חברי ועדת המכרזים על-מנת שיוכלו לקבל החלטתם באשר לכדאיות הכלכלית של ההצעה ולאישורה של הבקשה בהליך של פטור ממכרז.
8. אנו עומדים לרשות הנוגעים בדבר לצורך מתן הבהרות ו/או פרטים נוספים, אם וככל שיידרש.

בברכה,



שלמה שגיא

ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
 מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר
 מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
 עו"ד יעל ענטר, משרד האוצר
 רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר
 גב' טניה שאמלי - סגנית חשב, משרד האוצר
 מר אסף הופר - מנהל ענף חשכ"ל, משרד האוצר
 גב' ליה קומרוב - רכזת פרויקטים הדיור הממשלתי, משרד האוצר

רח' כנפי הנשרים 15 ירושלים 91341 טל': 02-6537668 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: shlomosa@mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

יחידת המידע והתקשורת
 יחידת המידע והתקשורת
 יחידת המידע והתקשורת
 08-0124398
 08-0124398

לכבוד

הממונה על הדיור הממשלתי, מחוז ירושלים

בקשה להקצאת דיור

פרטים נול הדיור החבוקש

א. בבקשתם למצוא דיור כדלקמן:

מקומות חניה	שטחים חיצוניים (מ"ר)	שטח בני (מ"ר)	יחידה נדרשת
10	40	788	מלר"ת ומרפאת מחוז ירושלים

ב. נחיצות הדיור: דיור חלופי ליחידות המלר"ת והמרפאה

ג. להלן אומון עלויות משוער במיקום החרש (כולל מע"מ).

נושא	עלויות שנתיות	עלויות לח"ר לחודש
שכ"ד/דמ"ש	595,726 ₪	63 ₪
חניות	92,040 ₪	767 ₪
נוחזקה	227,000 ₪	24 ₪
נקיון	113,500 ₪	12 ₪

סה"כ 1,028,268 ₪

ליווי פרויקט - חד פעמי 40,750 ₪

יעקב שושה, תנ"צ
חשב משטרת ישראל

אסף אחרתי, סגן ניצב
ראש מדור נכסים
מוסמך לדיר-משטרת ישראל

דני קריבן
 סגן מנהל כללי
 תכנון, תקצוב ופקודה (אח"ב)
 המשרד לביטחון המגורים

9/3/2014

28-14

העתק
 מכלול
 מכלול
 מכלול
 מכלול