

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 228/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 17/11/2014

4010620

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 שירות התעסוקה באום אל פאחם

רקע

לשכת שירות התעסוקה מאוכלסת (חוזה שכירות 4010620) בצפיפות רבה, זאת לאור הוספת תקנים רבים ביחידה וכמות המבקרים ההולכת וגדלה בלשכה זו.

המושכר הנוכחי הינו 146 מ"ר משרדים, כאשר בהתאם לפרוגרמה המעודכנת של היחידה, השטח המתאים ליחידה הינו בהיקף של כ-290 מ"ר משרדים. השטחים הקיימים אינם תואמים את תקני השטח המקובלים במשרדי הממשלה.

עקב כך, נוצר צורך לאיתור דיור חלופי חדש עבור שירות התעסוקה באום אל פאחם. ב-10 במרץ ועדת המכרזים אישרה פרסום מודעה בעיתון לאיתור דיור עבור יחידה זו.

במסגרת הפרסום, התקבלו שתי הצעות שנמצאו רלבנטיות. ביום ה-21 במאי 2014 נערך סיור באום אל פאחם ודו"ח הסיור מצורף כנספח לפנייה לוועדה. במסגרת בחינת שתי ההצעות, אחת ההצעות נפסלה כי לא היה לה את הייעוד הנדרש. ההצעה השנייה שהוצעה על ידי המציע אבו דגש בע"מ נמצאה כמתאימה והוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרות.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 1,826,900 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת הדיור לתקופה של 5 שנים.
- 1.3 דמי שכירות: 43 ₪ למ"ר לחודש כולל 12 מקומות חנייה בחניון המבנה.
- 1.4 מספר אופציות: 5 תקופות בנות עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ-300 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: אבו דגש בע"מ, ח.פ. 513874636.
- 1.7 כתובת: רחוב אל מדינה, אום אל פאחם.

נוסח החלטה

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

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 228/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 17/11/2014

(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:

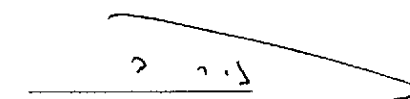
1. הדיור עונה על הצרכים הפונקציונאליים של היחידה.
2. הדיור ממוקם במיקום מרכזי באום אל פאחם עם נגישות טובה לתחבורה ציבורית.
3. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, קיים מחסור בשטחי משרדים בייעוד המתאים באום אל פאחם. לפי הנחיית משרד המשפטים, אין להתקשר לצורך אכלוס משרדי ממשלה אלא בייעוד מתאים.
4. התנאים הכלכליים שסוכמו עם המשכיר הינם סבירים.

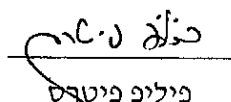
הערה

היקף ההתקשרות הינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לדווח לוועדת הפטור ולפרסם את ההחלטה באתר של מינהל הרכש.

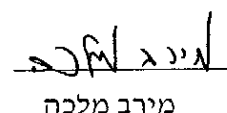

עו"ד יעל ענטר


אלכס פלוטנו


ניר דולובק, מ"מ יו"ר
הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

י"ט חשון, תשע"ה
 12/11/2014
 מס': 2014/222

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי
 מאת: מר אופיר שניאור, רכז דיור

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

עבור משרד: שירות התעסוקה יחידה: לשכת תעסוקה אום אל פאחם
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:	פטור ממכרז - דיור חלופי
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	משרד

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	4010620	4012150
שם המשכיר	מחאג'נה מוחמד תאופיק מס ת.ז.	אבו דגש בע"מ ח.פ. 51387466
מען הדיור	אום אל פאחם	רח' אל מדינה, אום אל פאחם

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	146 מ"ר משרדים	כ-300 מ"ר משרדים
-----------------------	----------------	------------------

אופציה	<input checked="" type="checkbox"/> שכירות: סה"כ 1 שנים תדירות החידוש: מדי שנה	<input type="checkbox"/> אין	תקופה: מיום קבלת המושכר ל- 5 שנים ו-0 חודשים,
	<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות של 1 שנים ו-0 חודשים נוספים.	<input type="checkbox"/> אין	תקופת ההתקשרות מועד התחלה: 19/09/02 תקופה אחרונה מ- 19/09/14 עד- 18/09/15

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

נושא		שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
עלות ההתקשרות (*)	שנתית	95,700 ש"ח/שנה	154,800 ש"ח/שנה
	חודשית למ"ר	54.57 ש"ח/חודש/מ"ר	43 ש"ח/חודש/מ"ר
היקף ההתקשרות המבוקשת (כולל אופציות)		1,826,900 ש"ח, כולל מע"מ	
עלות התקשרות כוללת התאמות?		כן <input checked="" type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	

(*) - 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	43 ש"ח/מ"ר/חודש

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

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

תחזוקה במבנה	20 ש"ח דמי ניהול ותחזוקה	6 חניות ללא תשלום
סטטוס חוזה התחזוקה	<input type="checkbox"/> סוכס חוזה	<input type="checkbox"/> במשא ומתן

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

- הדיור תואם את הדרישות הפונקציונליות של המשרד.
- דמי השכירות כוללים התאמות מלאות שיבצע המשכיר בהתאם למפרט הדיור הממשלתי.
- מושכר זה אמור לרכז גם את לשכת ערערה ולכן הצורך בלשכה גדולה יותר, זאת עקב רפורמה בשירות התעסוקה שמטרתה התייעלות וסגירת לשכות קטנות.
- המושכר הינו מקום מרכזי ממוקם בקניון במרכז העיר, יש נגישות לנכים.
- יחידה זו הינה יחידה מקבלת ויש חשיבות למיקומה במקום הידוע ונגיש לכל.
- המושכר הישן הוסב ללשכה אך בייעודו זהו מבנה מגורים, המושכר החדש ייעודו משרדים.
- מחירי דמי השכירות ירד ביותר מעשר ש"ח, דמי השכירות הינם נמוכים.
- היוזם מציעים שענו למודעה לאיתור דיור עבור היחידה, נערך סיור (מצורף דוח הסיור), מלבד מושכר זה לא נמצאו מבנים בייעוד הנדרש.

6. מסמכים נלווים:	1. התחייבות תקציבית.	2. דו"ח סיור ובתוכן פרוגרמה מעודכנת של היחידה

שם המבקש:	אופיר שניאור	חתימה:	תאריך: 12/11/14

7. חוות דעת גורם המטה:	שם:	חתימה:

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי

י"ט בחשון התשע"ה
12 בנובמבר 2014
נכ. 2014-48517

אל:
ועדת המכרזים משרד האוצר

הנדון: מושכר 1215/4, שירות התעסוקה, לשכת תעסוקה אום אל פאחם - מכתב על הרקע לפנייה

רקע:

לשכת שירות התעסוקה יושבת במושכר הקיים (חוזה שכירות 4010620) בצפיפות רבה, זאת לאור הוספת תקנים רבים ביחידה וכמות המבקרים ההולכת וגדלה בלשכה זו.

המושכר הנוכחי הינו 146 מ"ר משרדים ואילו בהתאם לפרוגרמה המעודכנת של היחידה, השטח המתאים ליחידה הינו בהיקף של כ-290 מ"ר משרדים. השטחים הקיימים אינם תואמים את תקני השטח המקובלים במשרדי הממשלה.

עקב כך, נוצר צורך דחוף לאיתור דיור חלופי חדש עבור שירות התעסוקה באום אל פאחם.

בתאריך ה-6.3.14 פנינו לוועדה לצאת לאיתור דיור חלופי עבור יחידה זו, בתאריך ה-10.3.14 התקבל אישור ועדה לאישור פרסום מודעה בעיתון לאיתור דיור עבור יחידה זו.

התקבלו 2 הצעות שהיו רלבנטיות, נערך סיור באום אל פאחם בתאריך ה-21.5.14 והוא מצורף כנספח לפנייה לוועדה, בדו"ח הסיור נבחנו 2 ההצעות ואחת נפסלה עקב כך שלא היה לה את הייעוד הנדרש, המציע השני הוא הנבחר, פירוט רב יותר על 2 ההצעות ניתן לראות בדו"ח הסיור.

בתאריך ה-27.10.14 יצא מכתב מסמנכ"ל שירות התעסוקה מר רפי ברנדר המסביר את השיבות ודחיפות עניין דיור זה בצורה ברורה ביותר, כמו כן בהתאם לרפורמה בשירות התעסוקה וסגירת לשכות קטנות עודכנה הפרוגרמה שוב(גם מצורפת כנספח לפנייה) וכעת מדובר על שטח נדרש של כ-370 מ"ר ברוטו.

מושכר זה עומד על כ-300 מ"ר כאשר בעתיד ייבחן תוספת לשטח נוסף עפ"י הפרוגרמה העדכנית, כעת המשרד מעוניין ראשית לקדם את הדיור החלופי ולהספק בכ-300 מ"ר.

בברכה,

אופיר שניאור
רכז דיור

העתק:

מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר
מר שאול פלוס - מנהל תחום, משרד האוצר

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il



דוא"ל: diur@mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

סיכום והחלטות פגישת ועדת המכרזים מיום 10/3/2014 פנייה לפרסם מודעה לאיתור דיור עבור שרות התעסוקה באום אל פאחם

רקע

חובאה בפני הוועדה פנייה לאתר דיור בדחיפות עבור שרות התעסוקה באום אל פאחם. לשכת שירות התעסוקה יושבת במושכר חקיים בצפיפות רבה, וזאת לאור הוספת תקנים רבים ביחידה וכן גידול בכמות המטופלים בלשכה.

בהתאם לפרוגרמת שטחים מעודכנת של היחידה נדרש ללשכה שטח ברוטו של כ-290 מ"ר, כאשר כיום קיים 146 מ"ר בלבד.

כמו כן, לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, קיים מחסור במבנים באום אל פאחם עם ייעוד למשרדים.

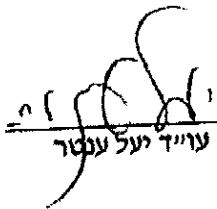
בנוסף, היחידה מאוכלסת כיום במבנה למגורים, משכך ישנו צורך לפנותו בהקדם האפשרי.

מחליטים

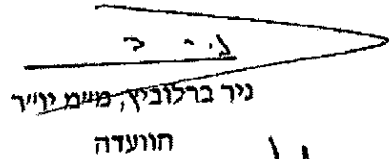
לאשר איתור דיור עבור שרות התעסוקה באום אל פאחם בשטח ברוטו של כ-290 מ"ר לפי תקנה 9 (ב) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג - 1993 בכפוף לפרסום מודעה בעיתונות מהנימוקים הבאים:

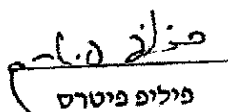
1. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, הצפיפות הקיימת בלשכה לצד הגידול בכמות המטופלים יוצר דחיפות באיתור הדיור.
2. קיים מחסור בשטחי משרדים באום אל פאחם.
3. יש לפנות את הדיור הקיים היות ומדובר במבנה למגורים.

הוועדה מנחה כי תוצאות הפרסום יובאו לעמנה עם סיום החליף.

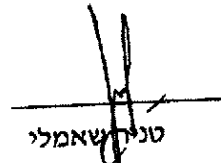

עו"ד יעל עננר


אלכס פלוטנו


ניר ברזוביץ, מיימ יו"ר
הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


טניה שאמלי



11/3/2014

הנדון: התחייבות להקצאה תקציבית – אום אל פאחם


לכבוד

גבי ליה קומרוב
 מנהל אגף הדיור הממשלתי
 משרד האוצר

א. פרטים על הדיור המבוקש

בהמשך למכתבך מיום ה – 10/3/2014, הריני להעביר התחייבות תקציבית בסך 272,000 ₪ כולל מע"מ עבור שכי"ד וליווי הפרויקט כמפורט:

- 226,000 ₪ עבור שכי"ד (290 מ"ר X 55 ₪ למ"ר 12X חודשים X 1.18 מע"מ)
- 46,000 ₪ עבור ליווי הפרויקט כמפורט במכתבך.



 דן שאחם
 מנהל נכסים ולוגיסטיקה



 חגי לירן
 סמנכ"ל תכנון



 עופר זיו
 חשב בכיר

ב. קבלת הבקשה ואישורה

1. הבקשה התקבלה ביום _____
- א. חוות דעתו של אחראי לתכנון הדיור הממשלתי _____
- ב. חוות דעת של אדריכל מח' הדיור (בצירוף פרוגרמה מאושרת) _____
- ג. חוות דעת של הממונה על יחידת הדיור המחוזית _____

2. תצעות דיור

- א. בחתאם לפרוגרמה המאושרת נמצא דיור ב- _____
 חדרים, _____ אולמות, _____ מחסנים, _____ מגונה, בשטח של _____ מ"ר נטו.
- ב. המחיר למ"ר ברוטו שכירות _____
- ג. המחיר למ"ר ברוטו רכישה _____

_____ חממונה על יחידת הדיור והאחזקה

ת א ר י ד