

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 267/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2014

מ/

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 מרפאות לבריאות הנפש במשרד הבריאות בנתניה

רקע

בחודש מאי 2014 יצא הדיור הממשלתי להליך מכרזי לאיתור דיור עבור היחידה. המכרז נסגר ב- 24 ביוני ב-2014 ללא מציעים.

על מנת לאתר דיור עבור היחידה נערך סיור בדוירים שונים .
 ההצעה של כלל חברה לביטוח ועמרים פיתוח דרום נתניה נמצאה על-ידי המשרד כמתאימה לצרכים הנדרשים.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 12,744,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר המותאם לתקופה של עשר שנים.
- 1.3 דמי שכירות: 50 ₪ למ"ר לחודש.
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות של עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ-1,200 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: כלל חברה לביטוח + עמרים פיתוח דרום נתניה
- 1.7 כתובת: רחוב הצורן 2/המחשב 8 נתניה.
- 1.8 דמי ניהול ותחזוקה פנים וחוץ, הכולל ניקיון לשטחי חוץ בלבד: 10.1 ₪/מ"ר (לא כולל אנרגיה).
- 1.9 ניקיון פנים: 8.5 ₪/מ"ר אשר יהווה כאופציה למשרד הבריאות או נקיון עצמי של המשרד.
- 1.10 חניות: על כל 100 מ"ר משטח המושכר, תתקבל חניה ללא תשלום למעט 30 ₪/חניה דמי ניהול ותשלום ארנונה. מעבר לחניות אלו, תינתן הקצאה של עד 20 חניות לפי 230 ₪/חניה ובתוספת תשלום ארנונה.

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' 267/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2014

נימוקי הוועדה:

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:

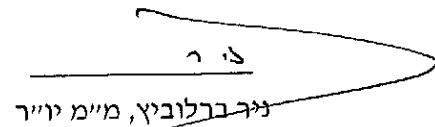
1. מדובר בחלופה היחידה שאותרה שתואמת את הצרכים הפונקציונליים של המשרד.
2. לפי הגורמים המקצועיים בדיוור הממשלתי, קיים היצע מוגבל לשטחי משרדים, כפי שהוכח במכרז שנערך לאחרונה.
3. אופי היחידה מקשה על איתור דיור.
4. התנאים הכלכליים שסוכמו במשא ומתן הינם סבירים ועומדים 50 ש"ח למ"ר לחודש.

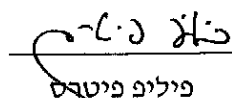
הערה

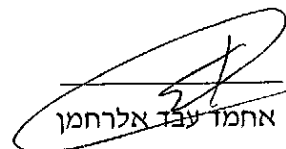
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישור ההתקשרות.


עו"ד יעל ענבר


אלכס פלוטנו


ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר
הוועדה


פיליפ פיטיס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ט"ו כסלו, תשע"ה

07/12/2014

מס': 2 /

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי

מאת: מר עמית אלון

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

יחידה: בריאות הנפש

עבור משרד: הבריאות

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)

| | |
|-----------------------|------------|
| 1. מהות הבקשה: | הקצאה חדשה |
| 2. סוג הדיור הקיים: | מושכר |
| 3. יעוד הדיור המבוקש: | משרד |

| 4. פרטי ההתקשרות | | |
|------------------|--------------|--|
| נושא | שכירות קיימת | התקשרות מבוקשת |
| מס' תיק | | - |
| שם המשכיר | | עמרם פיתוח דרום נתניה, ח.פ. 510830359 כלל חברה לביטוח, ח.צ. 520024647 |
| מען הדיור | | קומה 2, צורן 2/המחשב 8, נתניה |

| | |
|-----------------------|---|
| שטח ברוטו לתשלום, מ"ר | כ-1,200 מ"ר *השטח הסופי ייקבע עפ"י תשריט שהמשכיר יעביר לשוכר |
|-----------------------|---|

| | | |
|----------------|--|--|
| תקופת ההתקשרות | מועד התחלה: | תקופה: |
| אופציה | <input type="checkbox"/> יש: שכירות של תקופה אחת נוספת של עד שנה | 10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות |
| | <input type="checkbox"/> אין | <input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות, באותם תנאים, של 5 תקופות נוספות של עד שנה כ"א |
| | תדירות החידוש: | |

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|----------------------------|
| התקשרות מבוקשת | | שכירות קיימת | | נושא |
| כ - 720,000 ש"ח/שנה | | שנתי | | עלות ההתקשרות (*) |
| 50 ש"ח/מ"ר/חודש | | שנתי למ"ר | | |
| כ - 12,744,000 ש"ח, כולל מע"מ | | עלות לכל התקופה (כולל אופציות) | | |
| | | | | פרט: |
| | | <input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן | | עלות התקשרות כוללת התאמות! |

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

| | | |
|------------|------------|--|
| מתאריך: | מתאריך: | שומה עדכנית (*) |
| 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.

| | | |
|---|-------------------------|--------------------|
| <p>דמי ניהול ותחזוקת פנים – 10.1 ש"ח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2014</p> <p>ניקיון פנים 9,652 ש"ח/חודש, בתוספת מע"מ כאופציה למשרד הבריאות</p> <p>חניות: חניה מגולמת על כל 100 מ"ר מושכר בתוספת 30 ש"ח/חניה דמי ניהול ותשלום ארנונה על המשרד המאכלס.</p> <p>אופציה של עד 20 חניות לפי 230 ש"ח/חניה כאשר תשלום הארנונה על המשרד המאכלס</p> | דמי תחזוקה - לחץ לבחירה | תחזוקה במבנה |
| <input checked="" type="checkbox"/> במשא ומתן <input type="checkbox"/> סוכם חוזה | | סטטוס חוזה התחזוקה |

| |
|--|
| 5. נימוקים לפטור (עד 4 שורות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפורט נלווה): |
| פניה במכתב נפרד |

| |
|-------------------|
| 6. מסמכים נלווים: |
|-------------------|

| | | | |
|-----------|-----------|--------|-------------------|
| שם המבקש: | עמית אלון | חתימה: | תאריך: 04/12/2014 |
|-----------|-----------|--------|-------------------|

| | |
|------------------------|--------|
| 7. חוות דעת גורם המטה: | |
| שם: | חתימה: |

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

י"ב כסלו התשע"ה
 4 בדצמבר 2014
 נכ. 2014-52468

אל:
 ועדת המכרזים

הנדון: בקשה התקשרות שבפטור ממכרז עם חב' כלל חברה לביטוח וחב' עמרם פיתוח דרום נתניה
עבור מרפאות בריאות הנפש של משרד הבריאות בנתניה

1. במסגרת איתור דיור עבור היחידה שבנדרן יצא הדיור הממשלתי להליך מכרזי לאיתור דיור. במאי, 2014 פורסם מכרז אשר נסגר ב- 24 ביוני, 2014 ללא מציעים.
2. על מנת לאתר דיור הולם ערך אגף הדיור סוור בשלוש הצעות אשר התקבלו במסגרת תיק ההצעות אשר מנהל אגף הדיור באופן שוטף במשרדו. (מצ"ב דוח סוור)

| מס' הצעה | שם המציע | כתובת הנכס | תאור הנכס |
|----------|--|----------------------------|--|
| 1 | עוגן נדל"ן | רח' המלאכה 5, נתניה | מבנה קיים, בן 8 קומות. מבנה משרדים מוצע לדיור: שטח בקומה 5 סה"כ שטח כ- 450 מ"ר ברוטו |
| 2 | כלל חברה לביטוח ועמרם פיתוח דרום נתניה | רח' הצורן 2/המחשב 8, נתניה | מבנה קיים, בן 4 קומות. מבנה מסחר מוצע לדיור: קומה 2 סה"כ שטח כ- 2,000 מ"ר ברוטו |
| 3 | צביקה זינגר | רח' גיבורי ישראל 5, נתניה | מבנה קיים, בן 4 קומות. מבנה מסחר ומשרדים מוצע לדיור: קומה 2 סה"כ שטח כ- 1,200 מ"ר ברוטו |

3. במסגרת הסוור מציע מס' 1 עוגן נדל"ן, סרב להתקדם עם הצעתו בגלל אופיה היחידה.
4. במסגרת שני המציעים הנוספים הדיורים תאמו את הצרכים אך נדרשו להשלים מסמכים לעניין יעוד הדיורים המוצעים.
5. לאחר קבלת המסמכים, מציע מס' 3 צביקה זינגר, לא עמד ביעוד הנדרש מפני שהדיור הינו ביעוד לתעשייה ואינו מתאים לשימוש הנדרש.
6. מציע מס' 2 הציג תב"ע התואמת את השימוש הנדרש למטרה הנדרשת וזומן להליך מ"מ
7. בתאריך 3 בדצמבר, 2014 נערך במשרדי אגף הדיור הליך מ"מ ולהלן התנאים העסקיים אשר סוכמו:
 תקופת השכירות: 10 שנים ובתוספת חמש תקופות אופציה של שניה כל אחת
 דמי שכירות: 50 ₪/מ"ר ברוטו לחודש.
 דמי ניהול ותחזוקה פנים וחוץ הכולל ניקיון לשטחי חוץ בלבד: 10.1 ₪/מ"ר (לא כולל אנרגיה)
 ניקיון פנים: 8.5 ₪/מ"ר אשר יהווה כאופציה למשרד הבריאות או נקיון עצמי של המשרד.

רח' בית הרפוס 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

חניות: על כל 100 מ"ר משטח המושכר, תתקבל חניה ללא תשלום למעט 30 שו/חניה דמי ניהול ותשלום ארנונה.
מעבר לחניות אלו, תינתן הקצאה של עד 20 חניות לפי 230 שו/חניה ובתוספת תשלום ארנונה.

8. ההילות להתקשרות לפטור:

- א. הפעילות של יחידה שבנדון ממוקמת היום בנכס עירייה ונדרש פיגוי מהיר.
 - ב. אופי היחידה מקשה על הליך האיתור שכן לא פעם נרתעים משכירים מהשכרת שטח ליחידה, בשל חשש מתגובות שוכרים נוספים במבנים ופגיעה בהכנסה.
 - ג. בעיר נתניה קיים היצע דיורים מוגבל, לראיה המכרז שלא הניב תוצאות מתאימות.
 - ד. הדיור מחזיק ביעוד מתאים לצרכי היחידה.
9. על כן, בהמשך לכל האמור לעיל, אבקש את אישור ועדת המכרזים לאשר בהתקשרות שבפטור ממכרז עם מציע מספר 2.

מצ"ב:

טופס פניה להתקשרות שבפטור

דוח סיוור

סיכום דיון



עמית אלון

מנהל אגף דיור ממשלתי

העתק: מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר
עו"ד יעל ענטר, משרד האוצר

גב' מירב מלכה - מנהלת תחום בכיר(התקשרויות ופיקוח תקציבי), משרד האוצר
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר
תמר סיאני - רכזת דיור בכירה אגף הדיור הממשלתי, משרד האוצר
מר עופר לוי - מנהל אגף רכש, משרד הבריאות
גב' ברכה כהן - מנהלת ענף תחום נכסים ושירותים
מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר
עו"ד יעל ענטר, משרד האוצר
גב' מירב מלכה - מנהלת תחום בכיר(התקשרויות ופיקוח תקציבי), משרד האוצר
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר
תמר סיאני - רכזת דיור בכירה אגף הדיור הממשלתי, משרד האוצר

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-578011 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il



השלמת התחייבות תקציבית - בקשה להקצאת דיור

אל: מנהל אגף דיור ממשלתי

א. פרטים על הדיור המבוקש:

1. נקשנט למצוא ענוד: מרפאה לבריאות הנפש נתניה בשטח 1,226 מ"ר
2. הנימוקים לבקשה: מינוי המרפאה בבעלות העירייה.
3. השלמה להתחייבות תקציבית מ-יולי 2013 - 286,000 ₪ לשנה כולל מע"מ.
4. ההוצאה מתקנה: 2413276000.

18.5.14
מוסמך דיור אגף נכסים - תאריך

18.05.2014
רפונט אגף תקציבים - תאריך

19/5/14
רנ"ח ינוב זורר
סגן מנהל
משרד הבריאות
ס/חשב המשרד - תאריך

ב. קבלת הבקשה ואישורה:

1. הבקשה התקבלה ביום: _____

א. הוות דעתו של אחראי לתכנון הדיור הממשלתי _____

ב. הוות דעת של אדריכל מחלקת הדיור (בעירוף פרוגרמה מאושרת) _____

ג. הוות דעת של הממונה על יחידת הדיור המחוזית _____

2. הצעות דיור:

א. בחתום לפרוגרמה המאושרת נמצא דיור ב" _____

| | | | |
|-------|--------|---------|--------------|
| _____ | _____ | _____ | _____ |
| מגגזה | מחשנים | אולמות | חדרים |
| | | מ"ר נטו | בשטח כולל של |

ב. המחיר למ"ר ברוטו שכירות _____

ג. המחיר למ"ר ברוטו רכישה _____

הממונה על יחידת הדיור
וחאחזקה במחוז

תאריך _____





Purchasing, Properties and Logistics Division

חתומי/תת הממשלה - בקשה להקצאת דיור

אל: הממונה על הדיור הממשלתי, מוחזק תל אביב

פרטים על הדיור המבוקש

1. בקשתכם למצוא עבור מרמטח לבריאות נוגיה דיור בשטח 993 מ"ר ברוטו.
2. הנימוקים לבקשה: סינון המרמטח ממבנה בעלות העירייה.
3. מחיר משוער למ"ר: 65 ש"ח ל-1 מ"ר לא כולל מע"מ
4. מחיר העניסקה כולל מע"מ: 924,000 ש"ח לשנה כולל מע"מ.
5. החוזה מתקנה: 24041353

17.7.2013
ברכה כהן - מוסמך לדיור אגף נכסים

סמנכ"ל תכנון הקצוב - תאריך

ר"ח יניב זקור
סגן חשב
משרד הבריאות
המטות - תאריך

ב. קבלת הבקשה הישורה:

1. הבקשה התקבלה ביום: _____
- א. חוות דעתו של אחראי לתכנון הדיור הממשלתי: _____
- ב. חוות דעת של אדריכל מחלקת הדיור (באירוף מרזגרות סטנדרט): _____
- ג. חוות דעת של הממונה על יחידת הדיור המתחית: _____

2. הצעת דיור:

- א. בתחום למרזגרות המאושרת נמצא דיור ב-
 חדרים _____ אולמות _____
 בשטח כולל של _____ מ"ר נטו. מחסנים _____ מנגנון _____
- ב. המחיר למ"ר ברוטו שכירות: _____
- ג. המחיר למ"ר ברוטו רכישה: _____

תאריך

הממונה על יחידת הדיור
והמחלקה במחוז

Purchasing, Properties and Logistics Division
Ministry of Health
P.O.B 1176 Jerusalem 91010
call.habrut@moh.health.gov.il
Tel: * 5400 Fax: 02-5655969

קול הבריאות
* 5400

אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה
משרד הבריאות
ת.ד. 1176 ירושלים 91010
call.habrut@moh.health.gov.il
טל: *5400 פקס: 02-5655969