

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 264/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2014

מ/2006480

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: מתן פטור ממכרז להארכת תקופת השכירות עבור המשרד לאזרחים ותיקים במשרד ראש הממשלה בירושלים

רקע

המושכר נשוא פנייה זו משמש את המשרד לאזרחים ותיקים וכן את לשכת שר. חוזה השכירות המקורי שמספרו 2006480 מיום 20/01/2007, הכיל 1,172 מ"ר ברוטו, אשר במרוצת השנים התפצלו לשני חוזים: 750 מ"ר בחוזה 2006481 ו-422 מ"ר + 26 מחסן שנוסף בהמשך בחוזה 2006480. משום שהמשרד משתמש במלואו שטח המושכר עניינה של פנייה זו הוא גם לאחד את החוזים שמועדי הסיום שלהם שונים (חוזה 2006480 מסתיים ביום 30/06/2015 עם שתי תקופות ברירה נוספות, וחוזה 2006481 מסתיים ביום 31/12/2015). לעניין הארכת השכירות, התקיימה ביום 16/11/2014 ישיבת מו"מ עם המשכירים וסוכם כי השכירות תוארך לתקופה של 5 שנים מיום 01/01/2016 לפי אותם תנאים, כאשר לשוכר תהיה האפשרות ליציאה מוקדמת מהחוזה, בהודעה של 6 חודשים מראש, החל מיום 01/01/2018.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 10,170,115 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום 1/1/2016 ועד 31/12/2020
- 1.3 דמי שכירות: 60.61 ₪ למ"ר לחודש.
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות של עד שנה כל אחת. לשוכר תהיה הזכות להפסיק את ההתקשרות החל מיום 1/1/2018 עם הודעה מראש של ששה חודשים.
- 1.5 היקף השטח: 1,172 מ"ר + 26 מחסנים.
- 1.6 שם המשכירים: מקפת החדשה ניהול קרנות פנסיה ותגמולים בע"מ + מגדל חברה לביטוח בע"מ.
- 1.7 כתובת: רחוב עם ועולמו 3 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:

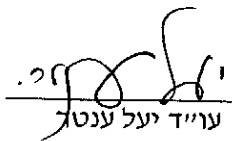
החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 264/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2014

(המשך)

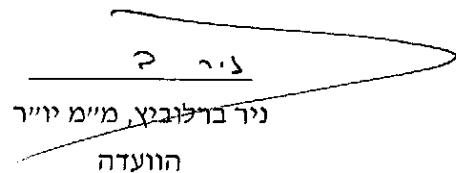
1. הדיור תואם את הצרכים הפונקציונאליים של היחידה.
2. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, ניכר קושי רב באיתור שטחים בעיר ירושלים, זאת בהסתמך על היכרות עם שוק הדיור בעיר ועל פרסומים קודמים.
3. תקופת השכירות עד למעבר לבניין ג'נרי 2 בשנת 2018, הינה יחסית קצרה. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, מעבר של היחידה ממיקומה הנוכחי לתקופה זמנית, כרוך בעלויות משמעותיות ואינו כדאי.
4. קיימות יחידות ממשלתיות נוספות במתחם, לפיכך שכירת תוספת שטח בבניין תואמת את מדיניות הדיור הממשלתי לריכוז יחידות ממשלתיות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחיסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.
5. דמי השכירות נותרו כבעבר.

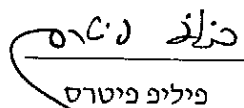
הערה

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


עו"ד יעל ענטג


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"ב כסלו, תשע"ד
 04/12/2014
 מס': 2014 264

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 ראש הממשלה יחידה: המשרד לאזרחים ותיקים
 ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.

פטור ממכרז בהתאם לתקנה - ~~4423~~ 3 (א)(א) (א)

1. מהות הבקשה:	הארכת שכירות ואיחוד חוזים
2. סוג הדיור הקיים:	מושבר
3. יעוד הדיור המבוקש:	משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	2006481	2006480
שם המשכיר	מקפת החדשה ניהול קרנות פנסיה ותגמולים בע"מ, ח.פ. 512237744 (20%) ומגדל חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520004896 (80%)	מקפת החדשה ניהול קרנות פנסיה ותגמולים בע"מ, ח.פ. 512237744 (20%) ומגדל חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520004896 (80%)
מען הדיור	עם ועולמו 3, ירושלים	עם ועולמו 3, ירושלים

שטח בנוטו לתשלום, מ"ר	750 מ"ר משרדים	1,172 מ"ר משרדים + 26 מ"ר מחסנים
-----------------------	----------------	----------------------------------

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: 01/07/07 תקופה אחרונה מ- 01/01/15 עד - 31/12/15	תקופה: 5 שנים ו-0 חודשים, מ- 01/01/2016 עד - 31/12/2020
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ 0 שנים	<input type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות של 0 שנים ו- חודשים נוספים.
	<input checked="" type="checkbox"/> אין	<input checked="" type="checkbox"/> אין
	תדירות החידוש:	

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

נושא		שכירות קיימת		התקשרות מבוקשת
עלות ההתקשרות (*)	שנתית	545,490 ש"ח/שנה		861,874 ש"ח/שנה
	חודשית למ"ר	60.61 ש"ח/חודש/מ"ר		60.61 ש"ח/חודש/מ"ר
היקף כספי של ההתקשרות המבוקשת		10,170,115 ש"ח, כולל מע"מ		
עלות התקשרות כוללת התאמות?		<input type="checkbox"/> כן	<input checked="" type="checkbox"/> לא	

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
מחיר נומינלי כולל	50 ש"ח/מ"ר/חודש למשרדים, 25 ש"ח/מ"ר/חודש למחסנים	מדד הבסיס לחישוב	ינואר 2007 רבעוני
		אופן ביצוע התשלום	

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

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

תחזוקה במבנה	לא קיימת	לא קיימת
	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה
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):
<p>1. המושכר נשוא פנייה זו משמש את המשרד לאזרחים ותיקים ובתוכו לשכת שר.</p> <p>2. חוזה השכירות המקורי שמספרו 2006480 מיום 20/01/2007, הכיל בתוכו 1,172 מ"ר ברוטו, אשר במרוצת השנים התפצלו לשני חוזים: 750 מ"ר בחוזה 2006481 ו-422 מ"ר +26 מחסן שנוסף בהמשך בחוזה 2006480.</p> <p>3. משום שהמשרד משתמש במלואו שטח המושכר עניינה של פנייה זו הוא גם לאחד את החוזים שמועדי הסיום שלהם שונים (חוזה 2006480 מסתיים ביום 30/06/2015 עם שתי תקופות ברירה נוספות, וחוזה 2006481 מסתיים ביום 31/12/2015).</p> <p>4. לעניין הארכת השכירות, אזי שביום 16/11/2014 התקיימה ישיבת מו"מ עם המשכירה, והוצע כי השכירות תוארך לתקופה של 5 שנים מיום 01/01/2016 (עבור כלל השטח כמובן), באותו המחיר, כאשר לשוכר תהיה האפשרות ליציאה מוקדמת מהחוזה, בהודעה של 3 חודשים מראש, החל מיום 01/01/2018.</p> <p>5. המשכירה הסכימה למתווה ובלבד שתקבל תודעה על יציאה מוקדמת מהחוזה 6 חודשים מראש.</p> <p>6. לאור הסיכום לעיל, אבקש את ועדת המכרזים לאשר את ההתקשרות הנדונה מהטעמים הבאים:</p> <p>א. דמי השכירות נותרו בעינם.</p> <p>ב. היחידה היא מינסטריון שקיימת סבירות שישולב בנינוי ממשלתי בקריית הלאום בשנים הקרובות, והאפשרות ליציאה מוקדמת מהחוזה תואמת את לויז הבינוי.</p> <p>ג. קיים קושי לאתר דוורים בסדר גודל דומה בירושלים בשל היצע מוגבל, והקושי גובר כשמדובר בתקופה קצרה.</p> <p>ד. העברת היחידה למושכר אחר עד שיושלם מיזם הבנייה הממשלתי הייעודי, והעברתה בשנית למיזם הבינוי הממשלתי, תגרוור הוצאות ניכרות בתקופת זמן קצרה יחסית.</p> <p>ה. במתחם נמצאות יחידות ממשלתיות נוספות.</p> <p>ו. נושא הנגישות יעוגן בהסכם הארכת השכירות בין הצדדים.</p>

6. מסמכים נלווים:	מצורף סיוכם הדיון מיום 16/11/2014

648/2



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

כ"ד בחשון התשע"ה
17 בנובמבר 2014
נכ, 2014-48745

סיכום דיון

משתתפים: מר שלמה שגיא - ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והררם
קובי בליין - סמנכ"ל למינהל, המשרד לאזרחים ותיקים
מר יגאל פזימה - מרכז בנא"מ, המשרד לאזרחים ותיקים
גב' ליהי פרל - מנהלת הנכסים, מגדל הברה לביטוח בע"מ
מר ראובן גדות - שותף, קבוצת נתון
מר דרור אביטל - רכז דיון

רשם/ה: מר דרור אביטל, רכז דיון

על סדר היום: מושכר 2006480/1 - המשרד לאזרחים ותיקים, על ועולמו 3, ירושלים - סיכון דיון מיום 16/11/2014

1. ביום 16/11/14, נערך במשרדי הדיור הממשלתי בירושלים, דיון בהשתתפות הנוכחים לעיל.
2. מטרת הדיון הייתה לפתוח במו"מ להארכת השכירות עבור המושכר שבנדון ולהעלות בפני המשכירה ונציג חברת הניהול, את תלונות נציגי המשרד המשתמש בנושאי תחזוקת המושכר ורמת הניקיון בו.
מו"מ להארכת השכירות
3. המושכר הוא שטח של 1,172 בקומה 3 בבניין ברח' עם ועולמו 3 בירושלים, השטח כחווה מפוצל לשטח של 422 מ"ר ו-26 מ"ר מחסנים (חווה 2006480, מועד סיום השכירות הוא 30/06/2015 עם 2 תקופות ברירה נוספות להארכת השכירות לתקופה של עד שנה כל אחת), ושטח של 750 מ"ר (חווה 2006481, מועד סיום השכירות הוא 31/12/2015).
4. דמי השכירות המשולמים בערכים ריאליים עבור סך שטחי המשרדים הוא 60.61 ש"ח/מ"ר/חודש ללא מע"מ, ועבור שטח המחסן משולמים 30.31 ש"ח/מ"ר/חודש ללא מע"מ.
5. המתווה להארכת השכירות, שהוצע ע"י מר שלמה שגיא, מדבר על הארכת ההסכם במלואו, באותם התנאים, לתקופה של 5 מיום 01/01/2016, יחד עם 5 תקופות ברירה של עד שנה כל אחת, כאשר לשוכר תהיה האפשרות ליציאה מוקדמת מהחווה בהתראה של 3 חודשים מראש החל מיום 01/01/2018.
6. הסיבה בגינה מבוקשת היציאה המוקדמת מהחווה היא כינוי ממשלתי המתוכנן להסתיים במהלך שנת 2018 (בניין גינדי 2).

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

אוצר כרשת: www.mof.gov.il
חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il
שער הממשלה: www.gov.il

7. כמו כן, הביע מר שלמה שגיא התעניינות בשטח נוסף בקומה, בהיקף 125 מ"ר אשר ישמש את המשרד, במידה וזה יעביר את המסמכים הנדרשים לשם תוספת השטח. במידה ויתקיימו התנאים לתוספת השטח, אזי הוצע למשכירה שהשטח יצורף לחוזה הקיים, כאותם התנאים, ויותאם לצרכי המשרד בהתאם לאיפיון הטכני הערכני של הדיוור הממשלתי, ע"י המשכירה.
8. עם סיום עבודות ההתאמה וקבלת כלל האישורים שיידרשו ע"י השוכר, יצורף השטח הנוסף לחוזה הקיים והשוכר יחל בתשלום דמי השכירות עבורו.
9. לאור לוחות הזמנים המתוכננים של היחידה, הוצע למשכירה מנגנון של החזר הוצאות עבור התאמת המושכר במידה והשוכר ייצא מהחוזה טרם חלפו 5 שנות השכירות (20% עלות התאמות לכול שנת שכירות).
10. נציגי המשרד המשתמש הביעו את רצונם לבצע שינויים כמושכר, שינויים שיבוצעו ע"י המשכירה והשוכר יישא בעלויות.
11. מר שלמה שגיא ציין את החשיבות שבהמצאת אישור מודשה נגישות, ע"י המשכירה, למושכר הקיים ולתוספת העתידית, באם תהיה כזו, בהתאם להוראות החוק בנושא.
12. חשוב לציין שהגורם הבלעדי המוסמך לאישור ההתקשרות ע"פ המתווה המוצע היא וועדת המכרזים בדיוור הממשלתי, ובמקרים מסוימים גם של וועדת הפטור בחשכ"ל.
- סוכם**
13. נציגת המשכירה, הגב' ליהי פרל תבחן את הנושא ותחזיר התייחסות למתווה המוצע בהקדם.

רמת התחזוקה והניקיון במושכר

14. בחלקו השני של דיון פרטו נציגי המשרד את תלונותיהם הנוגעות לרמת התחזוקה והניקיון בכניין, וזאת בהמשך ישיר למכתבו של מר יגאל פחימה בנושא מיום 03/11/2014.
15. מר ראובן גדות התייחס לתלונות נציגי המשרד, וציין בין השאר כי קיים קושי לאתר עובדי ניקיון חלופיים בשל הצורך באישור ביטחוני לעובדים המחליפים. כמו כן, ציין מר גדות כי היותה של המנקה הקבועה מנקה מקופית העובדת בשעות הבוקר מקשה על ביצוע עבודות שאינן יומיומיות (ניקוי תריסים וכו').
16. הגב' ליהי פרל הציעה לקיים במושכר סיוור ע"מ לבחון את תלונות נציגי המשרד, הן בנושא התחזוקה והן בנושא הניקיון.
17. מר ראובן גדות ציין שכיום לא מתבצע רישום של עבודות התחזוקה והניקיון והדבר משפיע על היכולת לעקוב ולבקר את העבודות הניתנות, לדבריו הנושא יטופל וייחל רישום.
18. הגב' ליהי פרל ציינה שכיום מתבצעת בחינה של עלויות התחזוקה והניקיון במושכר, בדיקה שיכולה להוביל לפתיחת ההסכם ולבחינת העלויות ע"פ הסעיף הייעודי בהסכם.
19. מר שלמה שגיא ציין שנושא צו ההרחבה, הנוגע לעובדי הניקיון, מטופל ע"י חשב משרד רה"מ מבלי שיהיה צורך לפתוח את הסכם הניהול ולבחון את העלויות מחדש.
20. מר ראובן גדות הודיע שיישלח למר שלמה שגיא את ריכוז עלויות התחזוקה כיום.

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

אוצר ברשת: www.mof.gov.il
חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il
שער הממשלה: www.gov.il