

**החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 268/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2014**

**מ/2007660**

**משתתפים:**

מר ניר ברלוביץ – מ"מ יו"ר הוועדה  
 מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה  
 עו"ד יעל ענטר – חברת הוועדה  
 גבי מירב מלכה - חברת הוועדה  
 מר אתמד עבד אלרחמן – חבר הוועדה  
 מר פיליפ פיטרס – מרכז וחבר בוועדה

**הנדון: שכירת דיור עבור יחידות מיניסטריון ארציות במשרד הבריאות בירושלים**

**רקע**

הפניה מוגשת בהמשך לאישור ועדת המכרזים מיום 17/12/2012 ואישור ועדת הפטור מיום 31/12/2012 לשכירת שטח בהיקף של 1,766.5 מ"ר עבור תוספת שטח ליחידות מיניסטריון של משרד הבריאות, בעקבות השינוי הארגוני שחל במשרד והוספת תקנים חדשים ליחידות אלו. בקשת המשרד הדחופה היתה לאתר שטח בקרבת המשרדים הקיימים של יחידות מיניסטריון (מגדלי הבירה) ולפיכך, הדיור הממשלתי איתר שטח מתאים בבניין החדש בהקמה - בית המיתרים (בו עתיד להתאכלס בית הדין הרבני הגדול), שנמצא מול מגדלי הבירה. אולם, המשכיר התחרט בנוגע לעסקת תוספת השטח ובנוסף המשכיר לא עמד בלוח הזמנים למסירת השטח של בית הדין הרבני ושל הרבנות הראשית.

לאור האמור לעיל, הדיור הממשלתי איתר שטח נוסף בקומה הרביעית של בניין בזק, רח' הצבי 15, ירושלים, אליו לפני כשנה הועברה הנהלת רמ"י מרח' שמאי 6 (4,170 מ"ר) ולפני כחצי שנה - איגוד שיתופי ותוכנית בחינות ולימוד של משרד הכלכלה שהועבר מבניין שיקאגו (1,325 מ"ר).

**פרטי ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות: 18,585,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר המותאם לתקופה של עשר שנים.
- 1.3 דמי שכירות: 65.2 ₪ למ"ר לחודש (משרדים) + 32.6 ₪ למ"ר (מחסן). המשרד ישכור באופן עצמאי מהמשכיר 35 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי של הבניין, תמורת תשלום של 350 ₪/מקום חניה/חודש, שיוצמדו למדד המחירים לצרכן של 11/2011, בתוספת מע"מ כחוק.
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות של עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ-1,325 מ"ר ועוד מחסן בשטח: 25 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, ח.פ. 513992529
- 1.7 כתובת: רחוב הצבי 15, רוממה.

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 268/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2014

**נוסח ההחלטה**

לאור אישורה הקודם של ועדת המכרזים להתקשרות אשר לא צלחה, סבורה הוועדה כי יש לאשר התקשרות זו. לפיכך הוועדה מאשרת ומסווגת את הבקשה כמתאימה לפטור לפי תקנה 143(א') (א') לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.

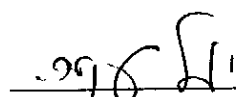
**נימוקי הוועדה:**

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:

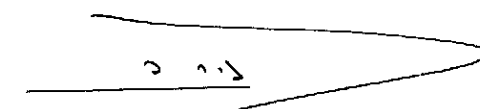
1. הדיור עונה על הצרכים הפונקציונליים של המשרד.
2. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, ניכר קושי רב באיתור שטחים בעיר ירושלים, זאת בהסתמך על היכרות עם שוק הדיור בעיר ועל פרסומים קודמים.
3. קיימות יחידות ממשלתיות נוספות במתחם, לפיכך שכירת תוספת שטח בבניין תואמת את מדיניות הדיור הממשלתי לריכוז יחידות ממשלתיות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחיסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.
4. הדיור המבוקש נמצא בקרבת מקום למשרדים הקיימים של יחידות מיניסטריון במשרד הבריאות (מגדלי הבירה).
5. התנאים הכלכליים שסוכמו במשא ומתן תואמים את המשולם כיום בבניין.

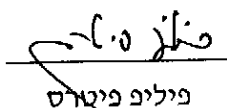
**הערה**

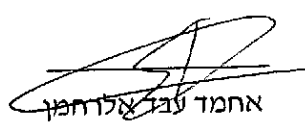
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישור ההתקשרות.

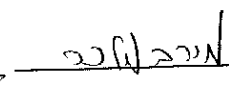
  
עו"ד יעל ענשר

  
אלכס פלוטנו

  
ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר  
הוועדה

  
פיליפ פינרס

  
אחמד עיני אלו חמן

  
מירב מלכה

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

ט"ו כסלו, תשע"ה

07/12/2014

נכ. 2014-52412

מס': 2 /

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי  
 מאת: מר שלמה שגיא, ממונה דיור ממשלתי מחוז י-ם ודרום

עדכון לבקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

עבור משרד: בריאות  
 יחידה: יחידות מיניסטריון ארציות  
 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:		הקצאה חדשה	
2. סוג הדיור הקיים:		מושכר	
3. יעוד הדיור המבוקש:		משרד	
4. פרטי ההתקשרות			
נושא		שכירות קיימת	
מס' תיק		התקשרות מבוקשת	
		2007660	
שם המשכיר		סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	
		ח.פ. 513992529	
מען הדיור		רח' הצבי 15, רוממה, ירושלים, קומה 6	
שטח ברוטו		1,325	
לתשלום, מ"ר		השטח לתשלום נקבע עפ"י תשריט שהמשכיר העביר לשוכר בנוסף כ-25 מ"ר מחסן	
תקופת ההתקשרות		מועד התחלה:	
		תקופה אחרונה מ- עד-	
		תקופה: 10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות	
אופציה		<input type="checkbox"/> שכירות: <input checked="" type="checkbox"/> אין סה"כ שנים:	
		<input type="checkbox"/> אין תנאים, של עד שנה כ"א של 5 תקופות נוספות, באותם תנאים, של עד שנה כ"א	
		תדירות החידוש:	

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

<b>נושא</b>		<b>שכירות קיימת</b>		<b>התקשרות מבוקשת</b>
<b>שנתית</b>		ש"ח/שנה		כ - 1,050,000 ש"ח/שנה
<b>חודשית למ"ר</b>		ש"ח/חודש/מ"ר		משרדם - כ- 65.2 ש"ח/חודש/מ"ר
		\$/חודש/מ"ר		מחסן - כ- 32.6 ש"ח/חודש/מ"ר
				\$/חודש/מ"ר
<b>עלות לכול התקופה (כולל אופציות)</b>		כ - 18,585,000 ש"ח , כולל מע"מ		
<b>מרכיבי העלות</b>		פרט: שכירות		פרט: כולל מחסן
<b>עלות התקשרות כוללת התאמות?</b>		<input checked="" type="checkbox"/> כן		<input type="checkbox"/> לא

<b>(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ</b>			
<b>לפי שער דולר של \$1=</b>	<b>מדד לחישוב</b>	<b>הנסיגה</b>	<b>נובמבר 2011</b>
<b>מחיר נומינלי כולל</b>	משרדים - 63 ש"ח/מ"ר/חודש מחסן - 31.5 ש"ח/מ"ר/חודש	<b>אופן ביצוע התשלום</b>	רבעוני

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

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

<b>תחזוקה במבנה</b>	<b>חב' ניהול:</b>	<b>דמי ניהול (כולל אנרגיה): 15 ש"ח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק. דמי הניהול הנ"ל יוצמדו למדד המחירים לצרכן של 11/2011</b>
<b>סטטוס חוזה התחזוקה</b>	<b>דמי תחזוקה - לחץ לבחירה</b>	<input checked="" type="checkbox"/> סוכס חוזה <input type="checkbox"/> במשא ומתן

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

רקע  
הפניה מוגשת בהמשך לאישור ועדת המכרזים מיום 17/12/2012 ואישור ועדת הפטור מיום 31/12/2012 לשכירת שטח בהיקף של 1,766.5 מ"ר עבור תוספת שטח ליחידות מיניסטריין של משרד הבריאות, בעקבות השינוי הארגוני שחל במשרד והוספת תקנים חדשים ליחידות אלו. בקשת המשרד הדחופה היתה לאתר שטח בקרבת המשרדים הקיימים של יחידות מיניסטריין (מגדלי הבריה) ולפיכך, הדיור הממשלתי איתר שטח מתאים בבניין החדש בהקמה - בית המיתרים (בו עתיד להתאכלס בית הדין הרבני הגדול), שנמצא מול מגדלי הבריה. בשלב מסוים, המשכיר התחרט בנוגע לעסקת תוספת השטח ובנוסף המשכיר פגר מאד בלוח הזמנים למסירת השטח של בית הדין הרבני ושל הרבנות הראשית. ניסיון נוסף לשכירת משרדים בבית יהב הסמוך (המשרדים שמשמשים עתה את הרבנות הראשית) לא צלח בשל מחלוקת על גובה דמי השכירות.

- לאור האמור לעיל, הדיור הממשלתי איתר שטח נוסף בקומה הרביעית של בניין בזק, רח' הצבי 15, ירושלים, אליו לפני כשנה הועברה הנהלת רמ"י מרח' שמאי 6 (4,170 מ"ר) ולפני כחצי שנה - איגוד שיתופי ותוכנית בחינות ולימוד של משרד הכלכלה שהועבר מבניין שיקאגו (1,325 מ"ר).
- הדיור תואם את הדרישות הפונקציונליות של המשרד, למעט ההתאמות המלאות שהמשכיר יבצע בעצמו ועל חשבוננו עפ"י פרוגרמה ואפיון טכני מעודכן של הדיור הממשלתי (למעט נושא הכבילה של התקשורת).
- הדיור המוצע ממוקם בצמוד למשרדי הנהלה הראשית של משרד הבריאות הממוקמת במגדלי הבריה, סמיכות זו חשובה ביותר מבחינת יכולת שליטה, חסכון, תפעול נוח יותר וכו'.
- כאמור ברקע במסגרת החיפושים בדקנו חלופות נוספות ללא הצלחה. כמו-כן, שני המכרזים האחרונים לאיתור משרדים בירושלים (הוצאה לפועל ותחבורה ציבורית) נסגרו ללא תוצאות מתאימות.
- תנאים כלכליים שסוכמו במו"מ מול המשכיר, תואמים את התנאים הקיימים בחוזה שכירות שקיימים בבניין עבור הנהלת רמ"י (חוזה מספר 2007050) ועבור משרד הכלכלה (חוזה מספר 2007400).
- המשרד ישכור באופן עצמאי מהמשכיר 35 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי של הבניין, תמורת תשלום של 350 ש"ח/מקום חניה/חודש, שיוצמדו למדד המחירים לצרכן של 11/2011, בתוספת מע"מ כחוק.



**התחייבות תקציבית - בקשה להקצאת דיור**

אל: מנהל אגף דיור ממשלתי

**א. פרטים על הדיור המבוקש:**

1. נבקשכם למצוא עבור: משרד הבריאות יח' משרד ראשי י-ם דיור בשטח 1,325 מ"ר ברוטו. + 25 חדרים
2. הנימוקים לבקשה: מחסור בשטחי עבודה במגזלי הבירה עקב גידול בתקני כ"א.
3. מחיר משוער למ"ר: 66 ₪ ל-1 מ"ר ללא מע"מ.
4. מחיר העיסקה: 1,250,000 ₪ לשנה כולל מע"מ + 12,000 ₪ חודשי תחזוקה.
5. ההתאמה מתקנה: 22-10-02-24

ר"ח יניב זקור  
סגן חשב  
משרד הבריאות  
8/12/14

בחן ברכה 13.7.2014

מוסמך לדיור אגף נכסים - תאריך

23/7/2014

רפרנט אגף תקציבים - תאריך

ר"ח יניב זקור  
סגן חשב  
משרד הבריאות  
תאריך

8/12/14

**ב. קבלת הבקשה ואישורה:**

1. הבקשה התקבלה ביום: \_\_\_\_\_
- א. חוות דעתו של אחראי לתכנון הדיור הממשלתי \_\_\_\_\_
- ב. חוות דעת של אדריכל מחלקת הדיור (בצירוף פרוגרמה מאושרת) \_\_\_\_\_
- ג. חוות דעת של הממונה על יחידת הדיור המחוזית \_\_\_\_\_
2. הצעות דיור:
  - א. בהתאם לפרוגרמה המאושרת נמצא דיור ב- \_\_\_\_\_ חדרים \_\_\_\_\_ אולמות \_\_\_\_\_ מחסנים \_\_\_\_\_ מגנזה \_\_\_\_\_ בשטח כולל של \_\_\_\_\_ מ"ר נטו.
  - ב. המחיר למ"ר ברוטו שכירות \_\_\_\_\_
  - ג. המחיר למ"ר ברוטו רכישה \_\_\_\_\_

הממונה על יחידת הדיור  
והאחראי במחוז

תאריך

# מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: י"ח בטבת התשע"ג  
31 בדצמבר 2012  
סימוכין: 128949

## סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 31/12/12

### משתתפים:

מר אושיק בן עטר, סגן בכיר לחשבת הכללית, יו"ר הוועדה  
רו"ח יאיר טל, סגן בכיר לחשבת הכללית, חבר ועדה  
עו"ד אלי רוזנפלד, הלשכה המשפטית, יועץ המשפטי  
מרכזת הוועדה: גב' מיה נחום

### הנושא: משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי

החלטת ועדת המכרזים מיום 17/12/12

נתקבל בועדת הפטור ביום 17/12/12

בקשה מס': 538098

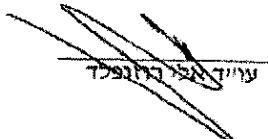
בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם נופי ההר תשס"ז בע"מ לשכירת שטח עבור יחידות מיניסטרינן במשרד הבריאות בירושלים תקופת ההתקשרות מיום קבלת המושכר לתקופה של 20 שנים, אופציות נוספות: 4 תקופות בנות של עד שנה אחת כל אחת לפי תקנה 3(א14) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (לחלף - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש:  
42,170,500 ₪ כולל מע"מ

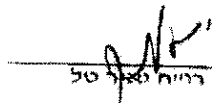
החלטת הוועדה: מאשרים את ההתקשרות בפטור מחובת לפי תקנה 3(א14) לתקנות חובת המכרזים לתקופה שמיום קבלת המושכר לתקופה של 20 שנים. מספר אופציות נוספות: 4 תקופות בנות של עד שנה אחת כל אחת.

### הערות ונימוקים:

- ועדת המכרזים בחנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה לכלל מסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:
- 1. במסגרת חיפושים לאיתור דיורים אפשריים, פורטמה מודעה בעיתונות ב-11 בנובמבר 2012, אשר לא העלתה. הדיור המבוקש הינו תחלופה היחידה שנמצאה.
- 2. הדיור עונה על הצרכים הפונקציונאליים של המשרד.
- 3. הדיור נמצא בקרבת מקום למגדלי הבירה, שם יאוכלסו יחידות נוספות של המשרד הראשי של משרד הבריאות. הקריבה בין היחידות הכרחית לצורך תפקודן השוטף.
- 4. תנאי ההתקשרות שסוכמו תואמים את התנאים הכלכליים שסוכמו עם המשכירים עבור יחידות נוספת בבניין.
- 5. באותו מבנה ממוקמות יחידות ממשלתיות נוספות. לפיכך, שכירת שטחים נוספים במתחם הינה בחתאם למדיניות הדיור הממשלתי לריכוז יחידות ממשלתיות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחיסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.
- 6. שכירות השטח נדרשת בדחיפות, לאור תוספת ניכרת של כ-100 תקני כח אדם למשרד.

  
עו"ד אלי רוזנפלד

רשמה - אליה סגולה

  
רו"ח יאיר טל

  
מר אושיק בן עטר

**החלטה לגבי בקשה מס' 322/2012 שנוגדת בישיבת ועדת המכרזים מיום 17/12/2012**

מ/2007320/

משותפים:

- מר ניר ברלוביץ – יו"ר הוועדה
- מר אלכס פליטנו – חבר הוועדה
- עו"ד יעל עזר – חברת הוועדה
- גבי טניה שאמלי – סגנית החשב, חברת הוועדה
- מר פיליפ פיטרס – מרכז וחבר הוועדה

**הנדון: מתן פטור ממכרז לשמור שטח עבור יחידות מיניסטריון במשרד הבריאות בירושלים**

**רקע**

יחידת המשרד הראשי של משרד הבריאות בירושלים עתידות לעבור בתודשים הקרובים לגבנה חדש, מגדלי הבירה בירושלים. לאחרונה, עקב שינוי ארגוני במשרד הבריאות, נוספו ליחידות אלה תקנים חדשים. בהתאם לזה, נערכה פרוגרמה מעודכנת שאושרה על-ידי אגף תקציבים המראה צורך בהוספת שטח של 1,932 מ"ר. לבקשת המשרד נערכו חיפושים לאיתור זיורים שהיו בקרבת מקום ליחידות שעתידות להימצא בבניין מגדלי הבירה. פורסמה מודעה בעיתונות ב-11 בנובמבר 2012 אשר לא העלתה תוצאות. בסופו של דבר, נמצא זיור בהיקף של 1,766.5 מ"ר בבניין בית המיתרים (בניין חדש בשלבי בנייה מול מגדלי הבירה).

**הגיון ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות המוכחית: 42,170,500 ₪ כולל מע"מ.
- 1.2 דמי שכירות: 63.17 ₪ לחודש למ"ר 30 מקומות חנייה רמות 452 ₪ למקום חנייה לחודש.
- 1.3 תקיפת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר לתקופה של 20 שנים.
- 1.4 היקף השטח: 1,766.5 מ"ר.
- 1.5 מספר אופציות נוספות: 4 תקיפות בנות של עד שנה אחת כל אחת.
- 1.6 פרטי המשכיר: יופי חתר תשס"ז בע"מ, ח.פ. 531941609
- 1.7 מען: רחוב אחיליאב 5, ירושלים

**נוסח החלטה**

וועדה מאשרת את הבקשה לפי תקנה 3 (א) (ל) לתקנות רובח המכרזים, התשנ"ג – 1993.

**גיזוקו הערה:**

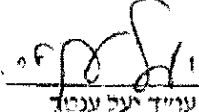
ועדת המכרזים, לאחר שבחנה את האפשרות להחלשות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:



1. במקורות חיפושיו לאיתור זיורים אפשריים, פורסמה מודעה בעיתונות ב-11 בנובמבר 2012, אשר לא העלתה. הדיוור המבוקש הינו החלופה היחידה שנמצאה.
2. הדיוור עונה על הצרכים הפיננסינאליים של המשרד.
3. הדיוור נמצא בקרבת מקום למגדלי הבירה, שם יאוכלטו יחידות נוספות של המשרד הראשי של משרד הבריאות. הקרבה בין היחידות הכרחינ לצורך תפקודן השוטף.
4. תנאי ההתקשרות שחובטו תואמים את התנאים הכלכליים שסוכמו עם המשכירים עבור יחידות נוספת בבניין.

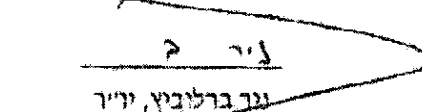

- 5. באופן מבנה ממוקמות יחידות ממשלתיות נוספות לפיכך, שכירות שטחים נוספים במתחם הינה במתאם לנדיגיות הדירה הממשלתית לריכוז יחידות המשלונות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחיסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.
- 6. שכירות השטח נדרשת בדחיפות, לאור תוספת ניכרת של כ-100 תשני בה אדם למעוד

הערה

היקף ההתקשרות הינו מעל לסמכות היועדה, על מרכז היועדה לפנות ליועדת הפעור לאישורה.

  
 עו"ד יעל עשל

  
 אלכס פלוטנו  
  
 גל ניסמן  
 פוליס מילטוס

  
 ניר ברלוביץ, יו"ר  
  
 נטע שמעלי

---