

מ/2007730

**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 נציבות שרות המדינה בירושלים****רקע**

הפניה מוגשת בהמשך לאישור ועדת המכרזים מיום 8 בדצמבר 2014 ואישור ועדת הפטור מיום 22 בדצמבר 2014 לשכירת שטח עבור אגף בחינות ומכרזים של נציבות שירות המדינה, וזאת בעקבות שינוי ארגוני במשרד והוספת תקנים חדשים. בקשת המשרד היתה לאתר שטח בקרבת המשרדים הקיימים של הנהלת המשרד (רחוב קפלן).

במסגרת החיפוש, נמצא דיור ברחוב כנפי נשרים 13 בירושלים ואושרה כאמור על-ידי ועדות המכרזים והפטור. אולם, היות שהמציע אינו מצליח להסדיר את נושא הבעלות (הדיור המוצע נמצא בהליך של כינוס נכסים), הוחלט לאתר דיור אחר עבור היחידה, ונמצא דיור מתאים בבניין בית השנהב בירושלים.

לידיעת הוועדה, במסגרת החיפוש לאיתור דיור עבור היחידה, הוצעו למשרד חלופות נוספות במקומות והיקפים שונים כגון: קומה 2 של נכס מדינה בבניין חפציבה (440 מ"ר), בניין רסקו ברח' הילל 23 (315 מ"ר), בית מל"מ רח' עם ועולמו (כ-400 מ"ר), אולם כל החלופות האלה נדחו מסיבות שונות מאחר ולא תאמו את צרכי המשרד ו/או בשל מחיר גבוה לשכ"ד המבוקש ע"י המשכירים ו/או מאחר והמשכיר חזר בו.

**פרטי ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות: 11,930,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר המותאם לתקופה של 15 השנים.
- 1.3 דמי שכירות: 69.7 ₪ למ"ר לחודש (משרדים) 34.8 ₪ למ"ר לחודש (מחסנים), חניות- 564 ₪ למקום חניה לחודש.
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות של עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ-536 מ"ר (משרדים) + כ-26 מ"ר (מחסן) ובנוסף 7 מקומות חניה שמורים ומקורים בחניון דיירים.
- 1.6 שם המשכירים: מגן שלום בע"מ, ח.פ. 514302975
- 1.7 כתובת: רחוב בית הדפוס 12, ירושלים.

**נוסח ההחלטה**

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

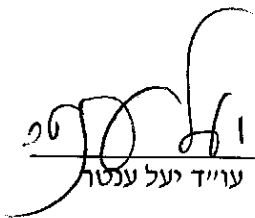
נימוקי הועדה:

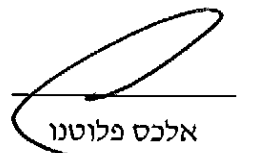
ועדת המכרזים, לאחר שבחנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:

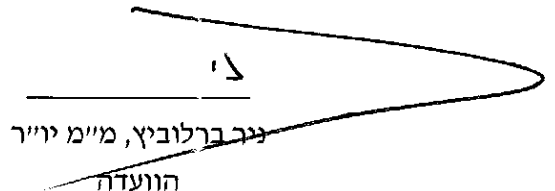
1. מדובר בחלופה היחידה שאותרה שתואמת את הצרכים הפונקציונליים של המשרד, וזאת לאחר שנבדקו מספר רב של חלופות שלא ענו על הדרישות של המשרד.
2. המשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו התאמות מלאות על פי פרוגרמה ואפיון טכני של הדיור הממשלתי.
3. במתחם קיימות יחידות ממשלתיות נוספות, לפיכך שכירת תוספת שטח תואמת את מדיניות הדיור הממשלתי לריכוז יחידות ממשלתיות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.
4. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, ניכר קושי רב באיתור שטחים בעיר ירושלים, זאת בהסתמך על היכרות עם שוק הדיור בעיר ועל פרסומים קודמים.
5. התנאים הכלכליים שסוכמו במו"מ מול המשכיר, תואמים את התנאים הקיימים בחוזה השכירות האחרון שנחתם עם המציע.

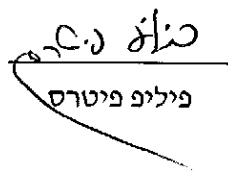
הערה

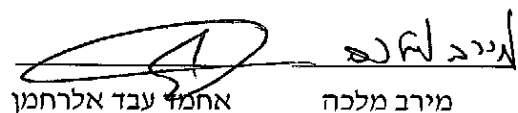
1. היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישור ההתקשרות.
2. בהתאם להוראת תכ"מ שמספרה 1.2.6 הנושא כפוף לאישורה של הוועדה להתקשרויות חריגות בתשב הכללי.

  
עו"ד יעל עשיל

  
אלכס פלוטנו

  
ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר  
הוועדה

  
פיליפ פיטרס

  
מירב מלכה  
אחמ' עבד אלרחמן

כבוד ראש  
הוועדה - ד"ר  
מקסי - ד"ר  
5 לשון רא

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

א' סיון, תשע"ה  
 19/05/2015  
 מס': / 2

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

**בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין**

עבור משרד: נציבות שירות המדינה      יחידה: אגף בחינות ומכרזים  
 ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א')  
 לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.

פטור ממכרז בהתאם לתקנה - לחץ לבחירה

שכירת תוספת שטח	1. מהות הבקשה:
אין דיור קיים	2. סוג הדיור הקיים:
דיור יעודי, פירוט: משרדים ומחסן	3. יעוד הדיור המבוקש:

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק		2007730
שם המשכיר		מגן שלום בע"מ ח.פ. 514302975
מען הדיור		רח' בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים, אגף A, קומה 5

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	כ- 536 משרדים וכ- 26 - מחסן השטח הסופי ייקבע על ידי תשריו שהמשכיר יעביר לשוכר ו/או עפ"י מדידה מטעם השוכר  ובנוסף 7 מקומות חניה שמורים ומקורים בחניון דיירים
-----------------------	--

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: תקופה אחרונה מ- עד-	תקופה: 15 שנים ו-0 חודשים, מ- עד-
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים	<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות של עד שנים *הערה: של עד שנה כל אחת
	<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> אין
	תדירות החידוש:	

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

<input checked="" type="checkbox"/> הנגשה עפ"י חוק/נוסח אישור הדיור הממשלתי <input checked="" type="checkbox"/> בטיחות ובטיחות אש <input checked="" type="checkbox"/> עמידות לרעידות אדמה ע"פ תקן ישראלי <input checked="" type="checkbox"/> התייעלות אנרגטית במידת הצורך פרט:	<b>במבנה בוצעו העבודות הבאות:</b>
--	---

פרטים על ההתקשרות הקיימת		נושא	עלות ההתקשרות (*)
<b>התקשרות מבוקשת</b>	<b>שכירות קיימת</b>	<b>שנתית</b>	
כ- 505,500 ש"ח/שנה	כ- ש"ח/שנה	<b>חודשית למ"ר</b>	
כ- 69.7 ש"ח/חודש/מ"ר	כ- ש"ח/חודש/מ"ר	<b>שונות/מחסנים (וכדומה)</b>	
מחסן - כ- 34.8 ש"ח/מ"ר/חודש חניות - 564 ש"ח/מקום חניה חודש			
<b>היקף כספי של ההתקשרות</b>			
כ- 11,930,000 ש"ח, כולל מע"מ		עד עתה נוצלו	
		מספר אופציות	
		על סך:	
		ש"ח כולל מע"מ	
		<b>עלות התקשרות כוללת התאמות?</b>	<input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן

<b>(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ</b>			
<b>לפי שער דולר של \$1 =</b>	<b>מדד הבסיס לחישוב</b>	<b>09/2011</b>	<b>רבעוני</b>
<b>מחיר נומינלי כולל</b>	<b>אופן ביצוע התשלום</b>		
68 ש"ח/מ"ר/חודש - משרדים 34 - מחסן 550 ש"ח/מקום חניה/חודש - חניות			

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

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

<b>תחזוקה במבנה</b>	<b>לא קיימת</b>	<b>לא קיימת</b>
<b>דמי תחזוקה - לחץ לבחירה</b>	<b>דמי תחזוקה - לחץ לבחירה</b>	<b>דמי תחזוקה - לחץ לבחירה</b>
<b>סטטוס חוזה התחזוקה</b>	<input type="checkbox"/> סוכם 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 8/12/2014, אישור ועדת הפטור מיום 22/12/2014 ואישור ועדת חריגים מיום 16/12/2014 לשכירת שטח בהיקף של כ-450 מ"ר עבור שטח לאגף בחינות ומכרזים של נש"מ בעקבות השינוי הארגוני שחל במשרד והוספת תקנים חדשים. בקשת המשרד הדחופה

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

היתה לאתר שטח בקרבת המשרדים הקיימים של הנהלת המשרד (רח' קפלן) ולפיכך, הדיור הממשלתי הוציע למשרד שטחים בכניסה לירושלים בכלל ובגבעת שאול בפרט. החלופה הכי מתאימה שהוצעה למשרד היתה בבית ענבר, ברח' כנפי נשרים 13, ירושלים (החלופה המאושרת על ידי הוועדות). מאחר והמציע מנסה מזה מספר חודשים להסדיר את נושא הבעלות עד עצם היום הזה ללא הצלחה (הדיור המוצע נמצא בהליך של כינוס נכסים), וכן לא ניתן עדיין לחתום על הסכם שכירות ולהתחיל בהתאמת השטח, הדיור הממשלתי איתר שטח נוסף עבור האגף בקומה החמישית של בית השנהב (אגף A), גבעת שאול ירושלים, בהיקף של כ-536 מ"ר משרדים וכ-26 מ"ר מחסן ו-7 חניות מקורות ושמורות בחניון הדיירים.

1. המשרד סייר במקום והביע את רצונו להכנס למושכר לאחר ביצוע עבודות התאמה לצרכיו ודרישותיו.
2. המשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו את עבודות ההתאמה הנדרשות עפ"י פרוגרמה ואפיון טכני מעודכן של הדיור הממשלתי.
3. הדיור המוצע ממוקם בקרבה למשרדי ההנהלה הראשית של המשרד, סמיכות זו חשובה ביותר מבחינת יכולת שליטה, עבודה יומיומית שוטפת וכו'. הדיור המוצע מתפנה להתאמות במהלך חודש יוני 2015.
4. במסגרת החיפושים בדקנו חלופות נוספות, אך ללא הצלחה (פירוט החלופות - בפניה הקודמת המצ"ב).
5. תנאים כלכליים שסוכמו במו"מ מול המשכיר, תואמים את התנאים הקיימים בחוזה השכירות האחרון שנחתם עם המציע הנדון בבניין עבור מנהל הרכב ואגף השכר של משרד האוצר (חוזה מספר 2007160).
6. הדיור הממשלתי שוכר שטחים נוספים בבניין בהיקף שטח של כ-14,000 מ"ר ברוטו עבור משרדי הממשלה השונים, כגון - משרד האוצר, מבקר המדינה, רווחה, רשות האוכלוסין, נש"מ, משרד הכלכלה, המשרד לביטחון פנים, המשרד לשירותי דת, רשות הגביה והאכיפה.

6. מסמכים נלווים:	1. התחייבות תקציבית	2. אחר: פניה קודמת בנושא + אישורי הוועדות מכרזים, פטור וחריגים	3. אחר:
	4. לחץ לבחירה	5. לחץ לבחירה	6. לחץ לבחירה

שם המבקש:	לחץ לבחירה	חתימה:	תאריך: 17/05/15
-----------	------------	--------	-----------------



# מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי  
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ב בטבת התשע"ה  
13 בינואר 2015  
נכ. 97-2015

לכבוד:  
גבי מיכל עבאדי-בויאנג'ו  
החשבת הכללית

הנדון: מידע על דיורי הממשלה המנוהלים כדיור הממשלתי.

בהמשך לבקשתך, להלן פירוט שטחי המשרדים בשכירות בירושלים, לפי אזורים:

דמי שכירות חודשי ממוצע למ"ר ללא מע"מ	סה"כ דמי שכירות כולל מע"מ	סה"כ שטח	
60.91	168,300,000	230,000	נכסים בשכירות בירושלים
63.74	58,500,000	76,500	גבעת שאול
55.28	14,800,000	22,400	הר חוצבים
64.54	36,700,000	47,400	כניסה לעיר
75.49	7,600,000	8,300	גן טכנולוגי מלחה
57.62	36,300,000	52,600	מרכז העיר
57.02	9,900,000	14,500	תלפיות
<b>כ-61</b>	<b>168,300,000</b>	<b>230,000</b>	<b>סה"כ שכירות בירושלים</b>

מצ"ב רשימת כלל המושכרים בירושלים.

לכבוד רב,  
ג'ר כ  
ניר ברלוביץ  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתק:  
מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר  
עו"ד נעמה קאופמן-פס - מנהלת הסיכונים הראשית, משרד האוצר

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317500 פקס: 02-5695379

חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)



הזמנת רכש מספר 4500952502

<p>לכבוד משרד המשלה מינהל הדיור החמשלתי תא-דואר 013195 9113101 ירושלים</p> <p>טלפון 036234145 פקס 035106578 דוא"ל ksafim@mof.gov.il</p> <p>מספר עוסק מזרטה: לוד ספק בממשלה: 10000192 תנאי תשלום: תשלומים חמשלתיים לספקי וזכאים</p>	<p>תאריך ההזמנה: 14.09.2014 י"ט באלול, תשע"ד מועד הדפסה: 05.10.2014 15:19:30 דף: 1 מתוך 2 מאת: רוח"מ קניין: נש"מ בנא"מ טלפון: 02-6707147/5 פקס: 02-5635742 כתובת להתקשרות: קפ"מ 3199 ירושלים ישראל</p> <p>מועד אספקה: 14.09.2014</p>
--	--

פריט מק"ט	תיאור הפריט	כמות	יח' מידה (ללא מע"מ)	מחיר	סה"כ
8000043	תשלום דמי שכירות למגורים - אוף אב"מ	1	יה	408,000.00	408,000.00



הזמנת רכש מספר 4500952502

ר"ט מק"ט	תיאור הפריט	כמות	יחיד מידה (ללא מע"מ)	מחיר	סה"כ
----------	-------------	------	----------------------	------	------

408,000.00	סה"כ נטו ללא מע"מ ש"ח				
0.00	סה"כ מע"מ ש"ח				
408,000.00	סה"כ כללי ש"ח				

יור עבוד אגף בחינות ומכרזים של נציבות שירות המדינה - ירושלים  
זמנה זו היא לצרכי שריון תקציב בלבד.  
אה ח"ל מצורף

נאי תשלום:

סך שהתקבל עד ה 15 לחודש לתשלום ב 15 לחודש הבא  
סך שהתקבל בין ה 16-24 לחודש לתשלום לאוּר 30 יום  
סך שהתקבל בין ה 25-31 לחודש לתשלום ב 24 לחודש הבא

זובת לאספקה:

נציבות שירות המדינה

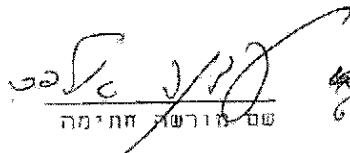
3 ל 5

קרית ירושלים 9195017

ISRAEL

זמן הסדר ספק, רק הזמנות החתומות בידי מורשי חתימה של המשרד יהיו בתוקף ויחייבו את המשרד.

בדו רב,

  
 שם מורשת חתימה  
 חתומת היחידה  
 6/10/2014  
 אית שירה יוסף  
 שם המזמין  
 משרד ראש הממשלה  
 סגן מנהל  
 סגן ראש  
 חתימת מחשב  
 תאריך 5/10/14

# מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: ל' בכסלו התשע"ה  
22/12/14  
סימוכין: 176397

## סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 22/12/14

### משתתפים:

עו"ד נעמה קאופמן-פס, מנהלת הסיכונים הראשית, החשב הכללי, יו"ר הוועדה  
רו"ח אלי ביתן, חשב בכיר מטה חשב כללי, חבר ועדה  
עו"ד זודי קופל, הלשכה המשפטית משרד האוצר, יועץ משפטי

### הנושא: משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי

החלטת ועדת המכרזים מיום 08/12/14  
נתקבל בוועדת הפטור ביום 17/12/14

### בקשה מס': 561980

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשר עם יהודה סילבר חברה לבניין בע"מ לשכירת שטח עבור נציבות שרות המדינה בירושלים (מערך הבחינות), לתקופה של 15 השנים בתוספת חמש אופציות בנות שנה כל אחת. על פי תקנה 3(א14/א1) לתקנות חובת המכרזים לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש:  
8,165,600 ש"ח כולל מע"מ

**החלטת הוועדה:** מאשרים את ההתקשרות עם יהודה סילבר חברה לבניין בע"מ בפטור מחובת מכרז על פי תקנה 3(א14/א1) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה של 20 שנים מיום קבלת המושכר (מתוכן חמש האחרונות הינן אופציה בכפוף לאישור ועדת המכרזים).

### הערות ונימוקים:

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

1. חלופה אותרה במסגרת הפרסום האחרון (מס' 2/2013) עבור איתור דיורים למשרדי הממשלה בירושלים בשטחים שונים (מ-200 מ"ר ועד 3,000 מ"ר), אשר כידוע התפרסם לאור ניצוקת שטחים מתאימים להשכרה בירושלים.
2. נדובר בחלופה היחידה שאותרה שתואמת את הצרכים הפונקציונליים של המשרד, וזאת לאחר שנבדקו מספר רב של חלופות שלא ענו על הדרישות של המשרד.
3. דפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, ניכר קושי רב באיתור שטחים בעיר ירושלים, זאת בהסתמך על היכרות עם שוק הדיור בעיר ועל פרסומים קודמים.
4. הנאים כלכליים שסוכמו במו"מ מול המשכיר טובים מאד בהתחשב בכך שמדובר בבניין חדש ויאת בהשוואה למחירי השכירות שלנו בבניינים חדישים בגבעת שאול: כ-70 ש"ח בדיור של מינהל הרכש בבית השנהב, כ-68.8 ש"ח בדיור של אגף הדיור הממשלתי בבניין דונה וכ-67.5 ש"ח בבניין מגדל הנביאים 2 (ריגור פדרמן החדש).
5. הדיור החדש הינו עבור יחידת הבחינות של נציבות שירות המדינה. כיום היחידה ממוקמת בתוך משרד ראש הממשלה, דבר המקשה באופן ניכר על הגעת המתמודדים ונבחנים לאור דרישות הביטחון הקיימות במבנה ראש הממשלה.

עו"ד זודי קופל

רו"ח אלי ביתן

עו"ד נעמה קאופמן-פס



## מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי  
הטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ד בכסלו התשע"ה  
16 בדצמבר 2014  
נכ. 2014-55094

אל:  
מר יובל דו  
סגן בכיר לחשבת הכללית

א.נ.

הנדון: אישור התקשרות לשכור דיור עבור נציבות שרות המדינה בירושלים.

1. בהראם להנתיית החשבת הכללית, כי כל התקשרות בסכום של למעלה מ-5 מיליון ₪, תהיה כפופה לאישורו של סגן החשבת הכללית הממונה על המשרד, מועברת הפנייה הרצ"ב לשכור דיור עבור נציבות שרות המדינה בירושלים.
2. הפנייה הינה לשכור דיור בשטח ברוטו של כ-450 מ"ר ברוטו, הדיור צפוי להיות מוכן לאכלוס החי מיום 1 ביולי 2015, כאשר תקופת השכירות שסוכמה עם המשכירים הינה ל-15 שנים עם חמש אופציות בנות של עד שנה כל אחת.
3. היקף ההתקשרות השנתי הינו 408,280 ₪ כולל מע"מ, כאשר היקף ההתקשרות לכל תקופת ההתקשרות הינו 8.2 מיליון ₪ (כולל מע"מ). לאור היקף ההתקשרות (מעל 4 מיליון ₪) הפנייה הרגשה לאישור ועדת הפטור המרכזית.
4. לאור האמור לעיל, הנך מתבקש לאשר את ההתקשרות.

### לוטת

פנייה לוועדת הפטור המרכזית מיום 17/12/2014  
אישור ועדת המכרזים מיום 8/12/2014  
פנייה הכחז לוועדת המכרזים מיום 7/12/2014

בכר כה,  
נציג  
מינהל הדיור הממשלתי

### הערת:

מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר  
רו"ת חס: אסמ"עיל - חשב בכיר משרד האוצר, משרד האוצר  
מר עמית אלון - מינהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר  
מר שלמו שניא - ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום, משרד האוצר  
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל: 02-5317500 פקס: 02-5695379

חשב"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

שער הממשלה - [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 270/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2014

מ/2007670

**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 אחמד עבד אלרחמן – חבר הוועדה  
 מר פיליפ פיטרס – מרכז וחבר בוועדה

**הנדון: שכירת דיור עבור נציבות שירות המדינה בירושלים**

**רקע**

היחידה שוכנת כיום יחד עם יחידות נוספות של המשרד בבניין ראש הממשלה, ברחוב קפלן 3, ירושלים, ולכן לא ניתן לדעת מה שטחה המדויק. בשל כל הוכנה פרוגרמת צרכים ליחידה בהיקף שטח של 462 מ"ר שאושרה ע"י אג"ת באוצר לפני שנה וחצי. המשרד פנה לדיור הממשלתי בבקשה לאתר שטח הולם ומתאים ליחידה בשל מצוקת הדיור במשרדים הקיימים, כמו גם בשל ההפרדה המתבקשת בשל האופי הייחודי של היחידה (עוסקת במכרזים של הבכירים בכל נציבות שירות המדינה) מאז הדיור תממשלתי פועל נמרצות לאיתור דיור עבור היחידה.

במסגרת החיפוש לאיתור דיור חלופי, הוצעו למשרד חלומות נוספות במקומות ותיקים שונים כגון: קומה 2 של נכס מדינה בבניין הפציבה (440 מ"ר), בניין רסקו ברח' הילל 23 (315 מ"ר), בית מל"מ רח' עם ועולמו (כ-400 מ"ר), אולם כל החלופות האלה נדחו מסיבות שונות מאחר ולא תאמו את צרכי המשרד ו/או בשל מחיר גבוה לשכ"ד המבוקש ע"י המשכירים ו/או מאחר והמשכיר חזר בו.

לאחרונה, הדיור הממשלתי איתר שטח בקומת הראשונה של בניין חדש לחלוטין ברמת מעטפת אשר הוקם לאחרונה ברחוב כנפי נשרים 13, בגבעת שאול ירושלים, שתואם את הדרישות הפונקציונליות של המשרד, למעט ההתאמות המלאות שהמשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו עפ"י פרוגרמה ואפיון טכני של הדיור הממשלתי.

**פרטי ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות - 8,165,600 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות - מיום קבלת המושכר המותאם לתקופה של 15 השנים.
- 1.3 דמי שרירות - 640 ₪ למ"ר לחודש (משרדים)
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות של עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ-450 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: יהודה סילבר חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 511705162
- 1.7 כתובת: רחוב כנפי נשרים 13 ירושלים.

נוסח ההחלטה

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


נימוקי הועדה:

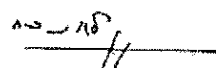
ועדת המכרזים, לאחר שבחנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:

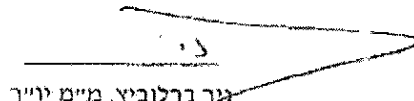
1. מזוכר בחלופה היחידה שאותרה שתואמת את הצרכים המונקציונליים של המשרד, וזאת לאחר שנבדקו מספר רב של חלופות שלא ענו על הדרישות של המשרד.
2. החלופה אותרה במסגרת הפרסום האחרון (מסי' 2/2013) עבור איתור דיורים למשרדי הממשלה בירושלים בשטחים שונים (מ-200 מ"ר ועד 3,000 מ"ר), אשר כידוע התפרסם לאור מצוקת שטחים מתאימים להשכרה בירושלים.
3. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, ניכר קושי רב באיתור שטחים בעיר ירושלים, זאת בהסתמך על היכרות עם שוק הדיור בעיר ועל פרסומים קודמים.
4. דמי השכירות כוללים שימוש במרפסת פתוחה בשטח של כ-150 מ"ר הצמודה למשרדים המוצעים.
5. תנאים כלכליים שסוכמו במו"מ מול המשכיר טובים מאד בהתחשב בכך שמדובר בבניין חדש וזאת בהשוואה למחירי השכירות שלנו בבניינים חדישים נגבעת שאול: כ-70 ₪ בדיור של מינהל הרכש בבית השנהב, כ-68.8 ₪ בדיור של אגף הדיור הממשלתי בבניין דונה וכ-67 ₪ בבניין מגד הנביאים 2 (ריגד פדרמן החדש).
6. הדיור החדש הינו עבור יחידת הבחינות של נשי"מ, כיום היחידה ממוקמת בתוך משרד ראש הממשלה, דבר המקשה באופן ניכר על הגעת המתמודדים ונבחנים לאור דרישות הביטחון הקיימות במבנה ראש הממשלה.

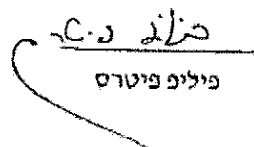
הערה

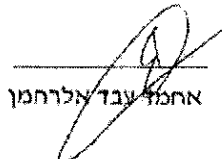
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה למנות לוועדת הפטור לאישור ההתקשרות.

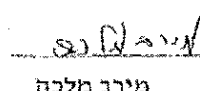
  
עו"ד יעל עיטן

  
אלכס קאטנו

  
ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר  
הוועדה

  
יעל עיטן  
פיליפ פיטרס

  
אחמד עבד אלרחמן

  
מירב מלכה