

מ/2007690

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 המסלול המקוצר ומינהל הגבייה ברשות האכיפה והגבייה בירושלים

רקע

הבקשה היא להעברת שתי יחידות הוצאה לפועל (יחידת המסלול המקוצר ומינהל הגבייה) לדיור חדש.

יחידת המסלול המקוצר ממוקמת כיום בבניין החברה הכלכלית ירושלים, רחוב כנפי נשרים 24, גבעת שאול. לשטח המאוכלס כעת על ידי יחידת המסלול המקוצר, תועבר יחידת המזונות אשר טרם נמצא לה פתרון עד עתה.

בניגוד ליחידת המסלול המקוצר, יחידת המזונות הינה יחידה המקבלת קהל רב ולעיתים קהל קשה יום ולכן היא חייבת להיות ממוקמת באזור עם תחבורה ציבורית בזמינות רבה ועם קרבה למרכז העיר, לשטח שיתפנה בבית השנהב, בו אוכלס עד עתה יחידת המסלול המקוצר, אחת היחידות הממשלתיות הזקוקות לשטח.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 9,050,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר המותאם לתקופה של עשר שנים.
- 1.3 דמי שכירות: 56.7 ₪ למ"ר לחודש. המשרד ישכור באופן עצמאי מהמשכיר עד 25 מקומות חניה מקורים בחניון התת-קרקעי של הבניין, תמורת תשלום של 300 ₪/ מקום חניה/ חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של 03/2012.
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות של עד שנה כל אחת. לאחר 1/1/2020, תהיה לשוכר האפשרות להפסיק את השכירות בכל עת, בהודעה מראש של 6 חודשים.
- 1.5 היקף השטח: כ-750 מ"ר.
- 1.6 שם המשכירים: רד תקשורת מחשבים בע"מ, ח.פ. 510819436
- 1.7 כתובת: רחוב הרטום 14, הר חוצבים ירושלים.

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' 274/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 15/12/2014

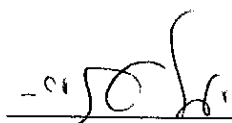
נימוקי הוועדה:

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:

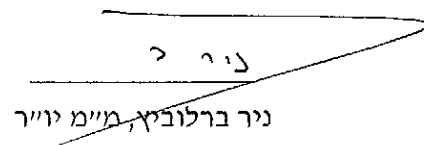
1. הדיור המבוקש תואם את הצרכים הפונקציונאליים של היחידה, למעט ההתאמות שהמשכיר יבצע בעצמו לפי פרוגרמה של היחידה, ורשימת העבודות כמפורט בתנאי ההתקשרות, למעט עבודות הביטחון הייחודיות ועלויות הריהוט ההיקפי שיחולו על חשבון המשרד (סך של 236 אש"ח, כולל מע"מ).
2. מדובר בדיור זמני לתקופה של מספר שנים, עד להקמת בניין הקריה המחוזית והעברת היחידות לדיור הקבוע במקום (ישנה גמישות בתקופת השכירות – יציאה מוקדמת החל מתאריך 01/01/2020). לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, יציאה למכרז לתקופה של חמש שנים ~~היא~~ כרוכה בעלויות משמעותיות ואינה כדאית כלכלית.
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. 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. התנאים הכלכליים שסוכמו במשא ומתן תואמים את דמי השכירות המשולמים כיום בבניין.

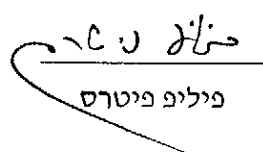
הערה

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

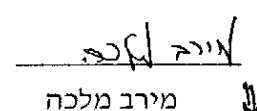

עו"ד יעל עשיל


אלכס פלוטנו


ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר
הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

האסיי רבא ט'יסי
היושבא הבראזא-גסטא
העלמא 5/12/14

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ב כסלו, תשע"ה

14/12/2014

נכ. 2014-53643

מס': 2 /

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

עדכון לבקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

עבור משרד רשות האכיפה והגבייה
 יחידה: המסלול המקוצר ומינהל הגבייה
 ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א')
 לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.
 פטור ממכרז בהתאם לתקנה - (14)3 א'א'

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		2007690
שם המשכיר		רד תקשרות מחשבים בע"מ ח.פ. 510819436
מען הדיור		רח' הרטום 14, הר חוצבים, בית רד תקשרות, אגף ב' קומה 1
שטח ברוטו		750
לתשלום, מ"ר		יהשטח נקבע עפ"י התשריט שהמשכיר העביר לשוכר
תקופה		
שנים ו- חודשים.		
מ- עד-		
10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות		
לאחר 01/01/2020, תהיה לשוכר האפשרות להפסיק את השכירות בכל עת, בהודעה של 6 חודשים מראש למשכיר		
תקופת ההתקשרות	מועד התחלה.	מ- עד-
	תקופה אחרונה מ-	עד-
אופציה	שכירות	יש - הארכת שכירות
סה"כ שנים	אין	אין
תדירות החידוש:		של 5 תקופות נוספות, באותם תנאים, של עד שנה כ"א

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
שנתית	ש"ח/שנה	כ - 510,300 ש"ח/שנה
עלות ההתקשרות (*)	ש"ח/חודש/מ"ר	כ- 56.7 ש"ח/חודש/מ"ר
חודשית למ"ר	ש"ח/חודש/מ"ר	ש"ח/חודש/מ"ר
מרכיבי העלות	פרט: שכירות	פרט:
עלות התקשרות כוללת התאמות!	☒ כן ☐ לא	

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ		
לפי שער דולר של	מדד מחישוב	הכנסים
= \$1	לחישוב	מרץ 2012
מחיר נומינלי כולל	משרדים - 55 מ"ר/חודש	אופן ביצוע התשלום
		רבעוני

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

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

תחזוקה במבנה	חב' ניהול:	דמי ניהול (כוללים את כל השירותים בשטחים המשותפים, למעט אנרגיית המזגנים): 8 מ"ר/חודש. תחזוקת פנים - 10 מ"ר/חודש (5) מ"ר/חודש עבור תחזוקת פנים ו-5 מ"ר/חודש עבור אנרגיית מערכת מיזוג המשותפות בבניין). למחירים הנ"ל יש להוסיף מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של 10/2011 ניקיון פנים - בהתאם להצעת המחיר של חב' ניקיון שהמשכיר יעביר לשוכר בהמשך
סטטוס חוזה התחזוקה	☒ סוכס חוזה ☐ במשא ומתן	

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

רקע

- הדיור הממשלתי איתר דיור עבור היחידה בקומה 1 של אגף א' בבית רד תקשורת, רח' הרטום 14, ירושלים, הר חוצבים, אליו הועברו לאחרונה יחידות ממשלתיות נוספות: הנהלת משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, יחידות מטה מהנהלת שב"ס ואגף מערכות מידע של המשרד להגנת הסביבה. הדיור תואם את הדרישות הפונקציונליות של היחידה, למעט ההתאמות שהמשכיר יבצע בעצמו לפי פרוגרמה של היחידה, ורשימת העבודות כמפורט בתנאי ההתקשרות, למעט עבודות הביטחון הייחודיות ועלויות הריהוט ההיקפי שיחולו על חשבון המשרד (סך של 236 אש"ח (כולל מע"מ)).
- מדובר בדיור זמני לתקופה של מספר שנים, עד להקמת בניין הקריה המחוזית והעברת היחידות לדיור הקבוע במקום (ישנה גמישות בתקופת השכירות - יציאה מוקדמת החל מתאריך 01/01/2020).
- יחידת המסלול המקוצר ממוקמת כיום בבניין החברה הכלכלית ירושלים, רחוב כנפי נשרים 24, גבעת שאול לשטח זה תועבר יחידת המזונות אשר טרם נמצא לה פתרון עד עתה. יחידת המזונות הינה מקבלת קהל רב ולעיתים קהל קשה יום ולכן היא חייבת להתמקם באזור עם תחבורה ציבורית בזמינות רבה ועם קרבה למרכז העיר.
- מינהל הגבייה ממוקם בבית השנהב בגבעת שאול, יחידת המסלול המקוצר כפופה למינהל זה לכן נדרש העברתו להר חוצבים. לשטח שיתפנה בבית השנהב תועבר אחת היחידות הממשלתיות הזקוקות לשטח בגבעת שאול, כמו, הנהלת שרות תעסוקה, או הנהלת בתי המשפט או הנהלת המשרד להגנת הסביבה.
- תנאים כלכליים שסוכמו במו"מ מול המשכיר, הינם טובים ותואמים את התנאים הקיימים של חוזי השכירות הקיימים במקום (2007190, 2007270, 2007280, 2007290).
- המשרד ישכור באופן עצמאי מהמשכיר עד 25 מקומות חניה מקורים בחניון התת-קרקעי של הבניין, תמורת תשלום של 300 ש"ח/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של 03/2012.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

י"ט בכסלו תשע"ה
11 בדצמבר 2014
נכ. 53364-2014

לכבוד:

גב' תמר אכיון, ~~התקשורת בע"מ~~

הנדון: דיוור עבור המסלול המקוצר ומינהל הגבייה של הרשות לאכיפה והגבייה - בניין רד תקשורת, הרטוט 14, הר חוצבים, ירושלים, אגף בי קומה 1
- תנאי התקשרות

בהמשך לסיוורים ולשיחות טלפוניות בין הצדדים לאחר מכן, מעלה על הכתב את תנאי ההתקשרות עבור היחידה הנדונה:

- שטח: 750 מ"ר ברוטו, בניין רד תקשורת, רח' הרטוט 14, הר חוצבים, ירושלים, בגוש: 30243, חלקה: 192. השטח לתשלום נקבע ע"י חשירט שהמשכיר העביר לשוכר.
- המשכיר: נכסי זיסאפל (1992) בע"מ, ח.פ. 511741688 - 50%, קפס-פרמה בע"מ, ח.פ. 510945355 - 26%, נכסי כליל ומיכאל (1992) בע"מ, ח.פ. 511741597 - 15% ונכסי זהר זיסאפל בע"מ, ח.פ. 511580326 - 9%.
- התאמות: המשכיר יחאס את השטח המוצע בעצמו ועל חשבונו בהתאם לרשימת העבודות המצ"ב, למעט עבודות הביטחון הייחודיות ועלויות ריהוט ההיקפי שיחולו על חשבון המשרד המאכלס. לקראת אכלוס המושכר, המשכיר יעביר לשוכר את כל האישורים הנדרשים המפורטים ברשימת העבודות, לרבות אישור מורשה הנגישות.
- ל"ז לביצוע התאמות: המשכיר יחאס וימסור את המושכר לשוכר בגמר ההתאמות, חוץ 3 חודשים מיום החתימה על חוזה השכירות ירי הצדדים.
- דמי השכירות: בהתאם לקיים כבניין באגף א' - 55 שו/מ"ר/חודש, בחוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש 03/2012 (נכון להיום - 56.7 שו/מ"ר/חודש + מע"מ). אופן התשלומים: רבעוני מראש.
- תקופת השכירות: 10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות, עם אפשרות של השוכר להארכת תקופת השכירות ב-5 אופציות נוספות של עד שנה כ"א, באותם התנאים, לאחר 01/01/2020, תהיה לשוכר האפשרות להפסיק את השכירות בכל עת בהודעה של 6 חודשים מראש למשכיר.
- חניות: המשכיר יעמיד לרשות המשרד המשתמש עד 25 מקומות חניה מקורים בחניון המבונה, חמורה חשלום למשכיר סך של 300 שו/מקום חניה/חודש, בחוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של 03/2012, נושא חשלום החניות יוסדר באופן עצמאי בין המשרד המשתמש לבין המשכיר.
- דמי ניהול וחחוקה: דמי ניהול (כוללים את כל השירותים כשטחים משותפים, למעט הוצאות אנרגיה מוגנים) - 8 שו/מ"ר/לחודש בחוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש 10/2011.

חחוקה פנים: 10 שו/מ"ר/חודש (5 שו/מ"ר/לחודש עבור חחוקה פנים המושכר + 5 שו/מ"ר/לחודש עבור אנרגיית מערכות המיזוג המשותפות הקיימות בבניין) בחוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש 10/2011.

ניקיון פנים - בהתאם לדרישות הניקיון של המשרד ולהצעת מחיר של חברת ניקיון שפועלת בבניין שהמשכיר יעביר בהמשך.

הסיכום הנ"ל כפוף לאישור ועדת הנכרים בדיוור הממשלתי ולאישור ועדת הפטור מטעם החשכ"ל במשרד האוצר.

הח"מ, רד תקשורת מחשבים בע"מ, מאשרת את תנאי ההתקשרות הנ"ל ומודיעה כי השתכללות תנאים אלה לכדי עסקת שכירות כפופה לחתימת הצדדים על הסכם שכירות בין הצדדים. כמו כן, אישורו זה כפוף לכך שבמידה שלא ייחתם הסכם שכירות כאמור בין הצדדים בתוך 90 יום ממועד חתימתו להלן, מכל סיבה, יהיה כל האמור במכתב זה לעיל בטל ומבוטל, הצדדים יהיו מוותרים מכל החייבותיהם שלעיל ואף צד לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי בקשר עם כך והצדדים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם כך.

קפס פרמה הי"י

גב' תמר אכיון - כ/כ המעסיק כליל ומיכאל (1992) בע"מ

(נכסי זיסאפל (1992) בע"מ

נכסי זהר זיסאפל בע"מ

בכרפה
שלמה שטיא

ממונה על הדיוור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיוור הממשלתי, משרד האוצר
מר דוד מדינו, מנהל מערכות הוצ"צ וגביית קנסות,
מר ישי בן אלי - חשב בכיר, רשות האכיפה והגבייה
מר עמית אלון - מנהל אגף דיוור ממשלתי, משרד האוצר
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ומרגרמות), משרד האוצר
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיוור ממשלתי, משרד האוצר
מר אלי אכיו - מנהל אגף נכסים, רכש ולוגיסטיקה, רשות האכיפה והגבייה
מר גרעון בן-דוד - מנהל פרויקטים
מר אלעד פוקס, אינדקס נדל"ן
מר דרור אביטל - רכז דיוור, משרד האוצר
גב' ליה קומרום - רכז פרויקטים הדיוור הממשלתי, משרד האוצר

הזמנת רכש מספר 4500960853

לכבוד משרד המשלוח מנהל השירות הממשלתי תא דואר 013195 9113101 ירושלים טלפון 036234145 פקס 035106578 דוא"ל ksa@im@mof.gov.il מספר עוסק מיוחד: קוד ספק במערכת: 10000192 תנאי תשלום: תשלומים ממשלתיים לספקים יזכאים	תאריך ההזמנה: 06.10.2014 י"ב בתשרי, תשע"ה מועד הדפסה: 13:36:06 19.10.2014 דף: 1 מתוך 1 מאת: רשות האכיפה והגבייה קניין: הוצל"פ - רכש כללי טלפון: 02-5084016 פקס: 02-5084019 כתובת אתר מומין: רשות האכיפה והגבייה ירמיהו 37 ירושלים 9546417 מועד אספקה: 06.10.2014
--	---

פריט	מק"ט	תיאור הפריט	כמות	יחיד מידה (ללא מע"מ)	מחיר	סה"כ
10	8000181	שכירות עובד רשות השירות	12	חודש	51,386.64	616,639.68
סה"כ נטו ללא מע"מ ש"ח 616,639.68 סה"כ מע"מ ש"ח 0.00 סה"כ כללי ש"ח 616,639.68 התחייבות תקציבית עבור כוחל חד יר-דואר עבור גביית רשות השירות והמסלול המקוצר של רשות הגבייה והאכיפה בירושלים 01.01.15-31.12.15 תנאי תשלום: מסמך שהתקבל עד ה-15 לחודש לתשלום כ-15 לחודש הבא מסמך שהתקבל בין ה-16-24 לחודש לתשלום לאחר 30 יום מסמך שהתקבל בין ה-25-31 לחודש לתשלום 24 לחודש הבא למען הסר ספק, רק הזמנות התחייבות בידי מורשי חתימה של המשרד יהיו בתוקף ויחייבו את המשרד. בכבוד רב, דוד מדוני מנהל רשות האכיפה והגבייה תחתית היחידה שם מורשה חתימה שם המזכיר שם המפקח שם המנהל תאריך חתימת המזכיר תאריך חתימת המפקח תאריך חתימת המנהל						