

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 279/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 22/12/2014

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 הסכם מסגרת עם רשות שדות התעופה במסופי גבול יבשתיים ואוויריים

רקע

בתאריך 30 לאוקטובר, 2014, הסתיימה תקופת ההתקשרות בין רשות שדות התעופה למדינת ישראל בהסכם המסגרת הקיים. בחצי שנה האחרונה, בין הצדדים התקיים הליך מו"מ על מנת להסדיר את ההתקשרות החדשה. במסגרת המו"מ עם רשות שדות התעופה הופחתו המחירים בצורה משמעותית, כך שהושג חיסכון שנתי של כ-10.8 מיליון ₪ בהשוואה להסכם המסגרת הקודם (לתקופה של שנה), ועבור כל התקופה החיסכון יתבטא בחיסכון למדינה של כ-215 מיליון ₪.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 286,913,617 ₪, כולל מע"מ.
 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום 1/11/2014 ועד 31/10/2024
 1.3 דמי שימוש + שירותים וחניות: בהתאם למפורט לפנייה הרצי"ב.

דמי שימוש ושירותים

דמי שירותים			דמי שימוש				
מחויב לטרמינל		טרמינל	שירותים	קרקע	מחסן		משרד
אחזקה	נקיט	מיזוג/אנרגיה					
				7	40	83	T3
14	14	7	35	7	34	78	נתב"ג
10.4	10.4	5.2	26	3	13	30	שתפ"א
10.4	10.4	5.2	26	3	13	30	מסופי גבול

- 1.4 מספר אופציות: שתי תקופות בנות של חמש שנים כל אחת.
 1.5 היקף השטח: 10,740 מ"ר.
 1.6 שם המשכירים: רשות שדות התעופה בע"מ, ח.פ. 500102868.
 1.7 כתובת: במסופי גבול יבשתיים ואוויריים.

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 279/2014 שדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 22/12/2014

נוסח ההחלטה

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

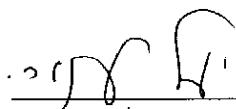
נימוקי הועדה:

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:

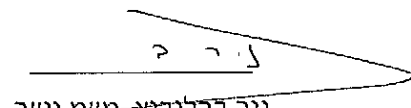
1. משרדי הממשלה השונים חייבים להימצא במסופי גבול יבשתיים ואוויריים של מדינת ישראל, נוכחותם הינה הכרחית לצורך ביצוע הפעילויות השונות המוטלות עליהם.
2. רשות שדות התעופה בע"מ הינה הגוף הבלעדי המשכיר שטחים בשדות התעופה ומסופי הגבול ומכאן ששכירות של שטחים כאמור בסעיף 1 אפשרית מרשיית בלבד.
3. הסכם ההתקשרות מול רשיית יובא לדיון ואישור היועץ המשפטי טרם חתימת ההסכם.

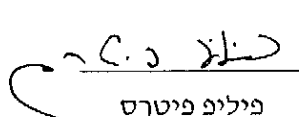
הערה

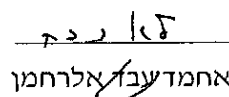
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הועדה, על מרכז הועדה לפנות לוועדת הפטור לאישורה.

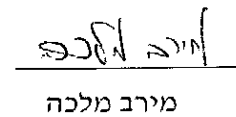

עו"ד יעל ענטר


אלכס פלוטנו


ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר
הועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

האישור כפול לאישור
התשלום היחיד - 19
היוקסטי - 19/5/2014
א"י

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

כ"ט בכסלו התשע"ה
 21 בדצמבר 2014
 נכ. 2014-55532

אל :
 ועדת המכרזים - הדיור הממשלתי

הנדון : בקשה לפטור - הערכת שכירות בהסכם מסגרת בין רשות שדות התעופה ומדינת ישראל

בתאריך 30 לאוקטובר, 2014, הסתיימה תקופת השכירות בין רשות שדות התעופה למדינת ישראל בהסכם המסגרת הקיים.

בחצי שנה האחרונה, הצדדים ישבו להליך מו"מ על מנת להסדיר את ההתקשרות החדשה. במסגרת המו"מ דנו בתעריפים לכלל המושכרים והגיעו להסכמות בהתאם לאמור כדלקמן:

1. תקופת השכירות: 10 שנים
2. תקופת אופציות: שתי תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת.
3. דמי שכירות ודמי שימוש (מחיר למ"ר/לחודש):

דמי שימוש ושירותים

דמי שירותים			דמי שימוש				
מחיר לטרמינל		טרמינל	קרקע	מחסן	משרד		
אחזקה	נקיט	מיזוג/אנרגיה	שירותים	7	40	83	T3
				7	34	78	נתב"ג
14	14	7	35	3	13	30	שתפ"א
10.4	10.4	5.2	26	3	13	30	מסופי גבול

אומדן דמי השכירות לכלל התקופה כולל מע"מ: 287 מיליון ש"ח

4. חניות:
 - א. נתב"ג: על כל 50 מ"ר שטח בשכירות תינתן חניה ללא לתשלום, וזאת עד 10 חניות לכל משרד ממשלתי. מעבר לכך, חניה בתשלום: 800 שח/חניה לשנה.
 - ב. שאר האתרים: חניה שמורה על פי תעריף קרקע.

5. שטח המושכר: כ-10,740 מ"ר. סך השטח המושכר הסופי יקבע לאחר סיוורים בכלל האתרים ואישור השטחים בהתאם לתשריטי האתרים.
6. חיסכון תקציבי למדינה:

חיסכון	תשלום הסכם ישן	תשלום הסכם חדש	סה"כ חיסכון
חיסכון שנתי בשכירות	16,776,151 ₪	12,157,338 ₪	4,618,813 ₪
חיסכון שנתי בשירותים	10,422,826 ₪	4,283,456 ₪	6,139,370 ₪
סה"כ חיסכון שנתי			10,758,183 ₪
סה"כ חיסכון לכלל התקופה			215,163,660 ₪

סה"כ חיסכון לכלל תקופת השכירות הינו 215 מיליון ₪

הערה: לא נבדק גובה החיסכון לעניין חניות. הנחתי היא כי יהיה שולי.

7. בהמשך לכל האמור לעיל אבקש את אישור ועדת המכרזים לאשר את הארכת הסכם המסגרת מול רשות שדות התעופה בפטור ממכרז.

מצ"ב:

קובץ מפורט לעניין השטחים וריכוז הנתונים

21/12/01
 בבו"ח,
 עמית אלון
 מנהל אגף דיור ממשלתי

העתק: מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר
 מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, 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

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

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

לי כסלו, תשע"ה

22/12/2014

doc.2014-55530

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי
 מאת: סיאני תמר, רכזת דיור בכירה, אגף הדיור הממשלתי

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין – הסכם מסגרת עם רשות שדות התעופה

עבור: כלל משרדי הממשלה

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:	הארכת שכירות קיימת
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	דיור יעודי, פירוט: משרדים, מחסנים, קרקע וחניה

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק		דיורי רשות שדות התעופה
שם המשכיר		רשות שדות התעופה ח.פ. 500102868
מען הדיור		מסופי גבול יבשתיים ואוויריים

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	סה"כ שטח כ-10,740 מ"ר שטחים קיימים בחוזי השכירות עם רשות שדות התעופה.
-----------------------	---

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה:	תקופה אחרונה מ- עד-	תקופה:
	תקופה אחרונה מ- עד-	10 שנים	מ- 1.11.2014 עד- 30.10.2024
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות:	<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות	<input type="checkbox"/> אין
	סה"כ שנים	של 2 תקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, שיחודשו כל 5 שנים מראש.	<input type="checkbox"/> אין
	תדירות החידוש:		

נושא	טרמינל 3	נתב"ג	מסופי גבול/יבשתי /אווירי
עלות ההתקשרות (*)	משרדים	83. - נו למ"ר לחודש	78. - נו למ"ר לחודש
	מחסן	40. - נו למ"ר לחודש	34. - נו למ"ר לחודש
	קרקע	7. - נו למ"ר לחודש	7. - נו למ"ר לחודש
			30. - נו למ"ר לחודש
			13. - נו למ"ר לחודש
			3. - נו למ"ר לחודש

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חניה	800.- ₪ למקום חניה לשנה*	800.- ₪ למקום חניה לשנה*	800.- ₪ למקום חניה לשנה*
תחזוקה			
מיזוג/אנרגיה	84.- ₪ למ"ר לשנה	84.- ₪ למ"ר לשנה	84.- ₪ למ"ר לשנה
נקיון	168.- ₪ למ"ר לשנה	168.- ₪ למ"ר לשנה	168.- ₪ למ"ר לשנה
אחזקה	168.- ₪ למ"ר לשנה	168.- ₪ למ"ר לשנה	168.- ₪ למ"ר לשנה
סה"כ דמי שכירות לכל התקופה	243,147,000.- לא כולל מע"מ (-) 286,913,167.- ₪ כולל מע"מ לכל תקופת השכירות.		

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
לפי שער דולר של \$1 =	מדד הבסיס לחישוב	נובמבר 2014	
מחיר נומינלי כולל מע"מ לשנה	אופן ביצוע התשלום	רבעוני	14,345,658.- ₪ כולל מע"מ לשנה

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

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

תחזוקה במבנה	לא קיימת	לא קיימת
סטטוס חוזה התחזוקה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה
	<input type="checkbox"/> סוכם חוזה	<input type="checkbox"/> במשא ומתן

5. נימוקים לפטור (עד 4 שורות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפורט נלווה):
1. הארכת שכירות קיימת - הסכם מסגרת עם רשות שדות התעופה.
 2. השטח הסופי יקבע לאחר סיוור שני הצדדים בכלל המושכרים.
 3. יבשטחי נתב"ג קיימים חניות ללא תשלום בהתאם למפורט במכתבינו.

6. מסמכים נלווים:	1. לחץ לבחירה	2. אחר:	3. אחר:
	4. לחץ לבחירה	5. לחץ לבחירה	6. לחץ לבחירה

שם המבקש:	סיאני תמר	חתימה: סיאני תמר	תאריך: 21.12.2014
-----------	-----------	------------------	-------------------

7. חוות דעת גורם המטה:	
שם:	חתימה: