

מ/2007680

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 מרכז שירות לאזרח ומוקד טלפוני מרכז במשרד המשפטים בירושלים

רקע

מוקד טלפוני של משרד המשפטים שוכן כיום ב-2 מושכרים: בניין כלל (כ-300 מ"ר) ומגדלי הבירה (כ-400 מ"ר). המשרד החליט לאחד את היחידות למוקד טלפוני אחד. מרכז שירות לאזרח הינה יחידה חדשה במשרד, שאמורה להתחיל את פעילותה בשנה הבאה. לפיכך, לאחרונה נערכה עבורה פרוגרמה ואושרה באג"ת בהיקף שטח של 613 מ"ר ברוטו. המשרד פנה לדיור הממשלתי בבקשה דחופה לאתר שטח ליחידות אלה.

הדיור הממשלתי איתר שטח בהיקף של כ-1,400 מ"ר ברוטו בבניין בק טק, הר חוצבים (ירושלים) שתואם את דרישות פונקציונליות של המשרד, למעט ההתאמות שהמשכיר יבצע בעצמו בהתאם לרשימת העבודות שתגבש בהמשך. בסיום העבודות, המשכיר יעביר לשוכר את כל האישורים הנדרשים לאכלוס, לרבות אישור מורשה הנגישות.

החלופה אותרה במסגרת הפרסום האחרון (מס' 2/2013) לאיתור דיורים למשרדי הממשלה בירושלים בשטחים שונים (מ-200 מ"ר ועד 3,000 מ"ר), אשר התפרסם לאור מצוקת שטחים מתאימים להשכרה בירושלים.

מדובר בדיור בזמינות גבוהה יחסית המחולק בחלקו כבר למשרדים (תוך חודשיים מיום חתימה על החוזה על ידי הצדדים).

המשכיר יישא בתשלום עבור עבודות ההתאמה בסך של 1.4 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כחוק, והמשרד המשתמש יישא בתשלום עבור עבודות ההתאמה בסך של 1.2 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כחוק. התשלום יועבר על ידי המשרד המשתמש ישירות למשכיר, לאחר קבלת אישור של הדיור הממשלתי ושל מלווה הפרויקט, וזאת לאחר קבלת המושכר בסיום עבודות ההתאמה, ולאחר הצגת חשבוניות ע"י המשכיר המצביעות על העלות הכוללת של עבודות ההתאמה ובדיקתן על ידי השוכר.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 15,585,000 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר המותאם לתקופה של עשר שנים.
- 1.3 דמי שכירות: כ-51.0 ₪ למ"ר לחודש. חמש מקומות חנייה בתשלום. מחיר חניות יעמוד על כ-393 ₪ למקום חניה בחודש. בנוסף ל-5 מקומות חניה מקורים, המשכיר יעמיד לרשות משרד המשפטים עד 10 מקומות חניה נוספים ומקורים בחניון המבנה, תמורת תשלום של 380 ₪/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק, שיוצמדו למדד המחירים לצרכן של 08/2011.
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות של עד שנה כל אחת.

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 275/2014 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 15/12/2014

(המשך)

- 1.5 היקף השטח: כ-1,400 מ"ר.
 1.6 שם המשכירים: בק טק (ירושלים) בע"מ, ח.פ. 511868465
 1.7 כתובת: רחוב הרטום 8, הר חוצבים ירושלים.

נוסח ההחלטה

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

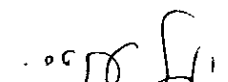
נימוקי הועדה:

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:

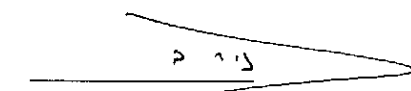
1. הדיוור המבוקש תואם את הצרכים הפונקציונאליים של היחידה, למעט ההתאמות שהמשכיר יבצע בעצמו לפי פרוגרמה של היחידה, ורשימת העבודות כמפורט בתנאי ההתקשרות, למעט עבודות הביטחון הייחודיות ועלויות הריהוט ההיקפי שיחולו על המשרד (סך של 236 אש"ח, כולל מע"מ).
2. לפי הגורמים המקצועיים בדיוור הממשלתי, ניכר קושי רב באיתור שטחים בעיר ירושלים, זאת בהסתמך על היכרות עם שוק הדיוור בעיר ועל פרסומים קודמים.
3. בספטמבר 2014 נערך מכרז פומבי לאיתור דיוור עבור משרד ממשלתי בירושלים בשטח ברוטו של כ-2,000 מ"ר שלא העלה תוצאות.
4. קיימות יחידות ממשלתיות נוספות במתחם בשטח ברוטו של כ-5,200 מ"ר, לפיכך שכירת תוספת שטח בבניין תואמת את מדיניות הדיוור הממשלתי לריכוז יחידות ממשלתיות באותו מתחם, לאור ההתייעלות והחיסכון המושגים במסגרת איחוד התשתיות במבנה.
5. התנאים הכלכליים שסוכמו במו"מ עם המשכיר, כ-51.0 ₪ למ"ר לחודש, הינם טובים ביותר, וזאת ביחס לתנאים שהושגו בהר חוצבים בבניין רד תקשורת הסמוך (55-56 ₪/למ"ר/לחודש, כיום -56.86 ₪/57.73) וזוהה להסכם האחרון שנחתם בבניין זה עבור מערכות מידע וקבילות השוטרים של משרד לביטחון פנים, ונמוך משמעותית מהתנאים אשר סוכמו לאחרונה (63 ₪/למ"ר/לחודש) במכרז של אגף מערכות מידע של משרד הכלכלה.

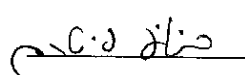
הערה

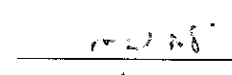
היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישורה.

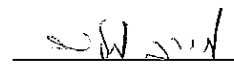

 עו"ד יעל עשל


 אלכס פלוטסו


 ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר
 הוועדה


 פיליפ פטרס


 אחמד עבד אלרחמן


 מירב מלכה

סיכום ההחלטות פגישת ועדת המכרזים מיום 15/12/2014

האש"ח הישג –
 הוצאות – כמות קטנה
 לא 5 אש"ח של

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ב כסלו, תשע"ה

דצמבר 14, 2014

נכ. 2014-53637

מס': 2 /

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 המשפטים יחידות: מרכז שירות לאזרח ומוקד טלפוני מרכז

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(14) א' א'

1. מהות הבקשה:	הקצאה חדשה
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק		2007680
שם המשכיר		בק טק (ירושלים) בע"מ ח.פ. 511868465
מען הדיור		בניין בק טק, רח' הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים, קומת קרקע
שטח ברוטו לתשלום, מ"ד		כ - 1,400 *השטח הסופי ייקבע עפ"י תשריט שהמשכיר יעביר לשוכר ובנוסף 5 מקומות חנייה מקורים בחניון בתשלום.
תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: תקופה אחרונה מ- עד-	תקופה: שנים ו- חודשים, מ- עד- 10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות
אופציה	☐ שכירות: סה"כ שנים	☒ יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות של עד שנה כ"א
	תדירות החידוש:	

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
שנתית	ש"ח/שנה	כ - 880,500 ₪/שנה
חודשית למ"ר	ש"ח/חודש/מ"ר	דמי שכירות - כ- 51 ₪/מ"ר/חודש חניות - כ- 393 ₪/מקום חניה/חודש
עלות לכל התקופה (כולל אופציות)	15,585,000 ₪ (כולל מע"מ)	
מרכיבי העלות	פרט: שכירות	פרט: כולל 5 מקומות חניה מקורים
עלות התקשרות כוללת התאמות? ☐ כן ☐ לא		

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ		
לפי שער דולר של \$1 =	מדד הבסיס לחישוב	דמ"ש - אוגוסט 2013
מחיר נומינלי כולל	משרדים - 51 ₪/מ"ר/חודש חניות - 380 ₪/מקום חניה/חודש	חניות - אוגוסט 2011

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

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

תחזוקה במבנה	אבטחה, דמי ניהול ותחזוקת פנים (ללא ניקיון): 18 ₪/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק, שיוצמדו למדד המחירים לצרכן של 08/2011 ניקיון פנים: בהתאם להצעת חברת הניקיון שפועלת בבניין שתועבר בהמשך	סטטוס חוזה התחזוקה ☐ סוכם חוזה ☐ במשא ומתן
--------------	---	--

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

- מוקד טלפוני של משרד המשפטים שוכן כיום ב-2 מוסכרים: בניין כלל (כ-300 מ"ר) ומגדלי הבירה (כ-400 מ"ר). המשרד החליט לאחד את היחידות למוקד טלפוני אחד מרוכז. מרכז שירות לאזרח הינה יחידה חדשה במשרד, שאמורה להתחיל את פעילותה בשנה הבאה. לפיכך, לאחרונה נערכה עבורה פרוגרמה ואושרה באג"ת בהיקף שטח של 613 מ"ר ברוטו. המשרד פנה לדיור הממשלתי בבקשה דחופה לאתר שטח ליחידות אלה.
- השטח המתפנה במגדלי הבירה יוקצה להנהלת הסיוע במשפטי שאנו מחפשים עבורה דיור הולם מזה תקופה ארוכה, השטח בבניין כלל יוקצה כתוספת להנהלת המשרד אשר נמצאת בפער גדול של שטחים או שהוא יוחזר למשכיר.
- הדיור הממשלתי איתר שטח בהיקף של כ-1,400 מ"ר ברוטו בבניין בק טק, הר חוצבים, ירושלים שתואמת את הייעוד הטכנולוגי ודרישות פונקציונליות של המשרד, למעט ההתאמות שהמשכיר יבצע בעצמו בהתאם לרשימת העבודות שתתגבש בהמשך. בסיום העבודות, המשכיר יעביר לשוכר את כל האישורים הנדרשים לאכלוס, לרבות אישור מורשה הנגישות.
- החלופה 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 מצוקת שטחים מתאימים להשכרה בירושלים.
- מדובר בדיור בזמינות גבוהה יחסית המחולק בחלקו כבר למשרדים (תוך חודשיים מיום חתימה על החוזה על ידי הצדדים).
- המשכיר יישא בתשלום עבור עבודות ההתאמה בסך של 1.4 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כחוק, והמשרד המשתמש יישא בתשלום עבור עבודות ההתאמה בסך של 1.2 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כחוק. התשלום יועבר על ידי המשרד המשתמש ישירות למשכיר, לאחר קבלת אישור של הדיור הממשלתי ושל מלווה הפרויקט, וזאת לאחר קבלת המושכר בסיום עבודות ההתאמה, ולאחר הצגת חשבוניות ע"י המשכיר המצביעות על העלות הכוללת של עבודות ההתאמה ובדיקתן על ידי השוכר.
- בנוסף ל-5 מקומות חניה מקורים, המשכיר יעמיד לרשות משרד המשפטים עד 10 מקומות חניה נוספים ומקורים בחניון המבנה, תמורת תשלום של 380 ₪/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק, שיוצמדו למדד המחירים לצרכן של 08/2011. המחיר מתבסס על החוזה האחרון שחתמו בבניין - מס' 2007540 מש' הבט"פ מערכות מידע

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

וקבילות השוטרים. התשלום עבור שאר החניות (עד 10 מקומות), יוסדר בין המשרד לבין המשכיר בצורה עצמאית. 8. תנאים כלכליים שסוכמו במו"מ עם המשכיר, הינם טובים ביותר, וזאת ביחס לתנאים שהשגנו בהר חוצבים בבניין רד תקשורת הסמוך (55-56 נח/למ"ר/לחודש, כיום 56.86-57.73) וזהה להסכם האחרון שחתמנו בבניין זה עבור מערכות מידע וקבילות השוטרים של משרד הבט"פ, ונמוך משמעותית מהתנאים אשר סוכמו לאחרונה (63 נח/למ"ר/לחודש) במכרז של אגף מערכות מידע של משרד הכלכלה. 9. הבניין נבנה ברמת גימור גבוהה ביותר ובעל מראה ייחודי וייצוגי והינו מתוחזק על ידי המשכיר ברמה גבוהה לשביעות רצונם של המשרדים הממשלתיים המאכלסים אותו. 10. הדיור הממשלתי שוכר שטחים בהיקף של כ-5,200 מ"ר בבניין עבור משרדי הממשלה הנוספים: משטרת ישראל, רשות הגבייה והאכיפה, משרד בט"פ, משרד המשפטים (מח"ש).

			6. מסמכים נלווים:
שם המבקש:	שלמה שגיא	חתימה:	תאריך:
			7. חוות דעת גורם המטה:
שם:	חתימה		



מדינת ישראל

משרד המשפטים

לשכת סגן המנהלת הכללית
תפעול ולוגיסטיקה
כ"א בכסלו תשע"ה
14 בדצמבר 2014
סימנו – דיוור - 025

לכבוד:

מר שלמה שגיא

ממונה על הדיוור הממשלתי – מחוז ירושלים והדרום

הדיוור הממשלתי ירושלים

הנדון: התחייבות תקציבית – שטח נוסף – מרכז לשירות ומוקד טלפוני

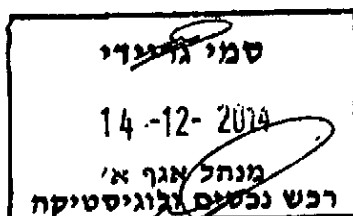
שלכם נכ. 2014-53379

שלכם נכ. 2014-53650

בהמשך למכתביכם, להלן:

1. הקצאה תקציבית על סך 1,011,030 ש"ח (כולל מע"מ), לכיסוי עלויות שכ"ד שוטפות (לפי 51 שו/מ"ר/חודש + מע"מ x כ-1,400 מ"ר + מע"מ) - הוצאה שנחית שוטפת.
2. הקצאה תקציבית על סך 27,830 ש"ח (כולל מע"מ), לכיסוי עלויות 5 מקומות חניה מקורים (לפי 393 שו/מקום חניה/חודש + מע"מ).

כמו כן מצורפת התחייבות לשריון תקציב בהיקף של 1.2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כחוק), לכיסוי חלקנו בעלויות עבודות אלה, לטובת המשכיר "בק טק (ירושלים) בע"מ", ח.פ. 511868465.



סמי גריידי
מנהל אגף א' רכש
נכסים ולוגיסטיקה

בכבוד רב ובברכה,
יוני רובין, רו"ח
מנהל אגף א' (תקציבים)
משרד המשפטים
יוני רובין
מנהל אגף א' תקציבים

החייב יעשה כנגד ההוצאה בפועל.
האישור שניתן בהקדמה בכתב
של יחידת אגף א' רכש
במסגרת חשבון חשבון
במסגרת חשבון חשבון

מנהל אגף א' רכש
נכסים ולוגיסטיקה

רחוב צלאח א-דין 29, ת.ד. 49029 ירושלים 9149001. טל: 02-6466500/1 פקס: 02-6462808

בגדים ובגדים

www.mishpatim.gov.il