



כ"ה תשרי תשע"ה
19 אוקטובר 2014

לכבוד:

ועדת ההתקשרויות

הנדון: חניה בגבעת שאול - פטור ממכרז

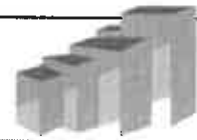
1. ביום 16.03.2014 החליטה ועדת הפטור ממכרז על הארכת תקופת ההתקשרות לרכישת שירותי חניה למשרדי הממשלה בגבעת שאול לתקופה מ- 16.03.2014 עד 15.03.2019 (הארכה ל-3 שנים, בתוספת 2 אופציות בנות שנה).

הפטור מאפשר לכל משרד ממשלתי הממוקם בגבעת שאול להתקשר בהסדרי חניה ללא מכרז, ובתנאי שההתקשרות עומדת בתנאי הפטור. רצ"ב הפטור ממכרז שבתוקף.

2. לאחרונה הגיעו פניות מכמה משרדים בגבעת שאול המתריעות על כך שמפעילי החניונים המשמשים את המשרדים אינם מוכנים לחדש את ההסכמים בתנאי הפטור הקיימים. כל ניסיון להידברות על בסיס תעריפי החניה הקיימים, לא צלח.

אחד מהנימוקים לדרישת החניונים להעלאת המחירים הוא עליה משמעותית בהוצאות התפעול שלהם.

ראוי להגדיר כי תעריפי הארנונה, המהווים אחד ממרכיבי הוצאות התפעול, עלו מ-37.68 ₪ למ"ר ב-2011 ל-41.07 ₪ למ"ר ב-2014, דהיינו עליה של כ-9%. מדד המחירים לצרכן עלה בכ-3.5%, דהיינו הייתה עליה ריאלית של כ-5.5%.



3. רצ"ב סקירה של החניונים בגבעת שאול הממוקמים בסביבה הרלוונטית בה שוכרים משרדי הממשלה מקומות חניה (תעריפים מעודכנים 10/2014):

מחיר חניה מקסימאלי למדינה (כולל מע"מ) ליום חניה (ע"פ הפטור הנוכחי)	מחירי חניה לציבור (כולל מע"מ)		שם החניון
	ליום חניה	לשעת חניה	
38.3 ₪	70 ₪	16 ₪	כנפי האלה (כנפי נשרים 66)
38.3 ₪	90 ₪	14 ₪	בית השנהב (בית הדפוס 12)
38.3 ₪	50 ₪	12 ₪	בית ענבר- התאומים (כנפי נשרים 15)
38.3 ₪	70 ₪	10 ₪	בניין אורנים (כנפי נשרים 68)
38.3 ₪	120 ₪	14 ₪	בית ריגר- פישמן (כנפי נשרים 22)
38.3 ₪	128 ₪	16 ₪	כנפי נשרים 24
38.3 ₪	160 ₪	20 ₪	כנפי נשרים 7
38.3 ₪	160 ₪	20 ₪	כנפי נשרים 5

4. תעריפי החניה למשרדי הממשלה המהווים בסיס להתקשרויות כיום, נקבעו בשנת 2000 ומאז הם צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד. בשנת 2011 בוצע עדכון ריאלי במחירים.
 מחירי החניה לציבור הרחב באזור עלו בעשרות אחוזים בשנים האחרונות. המחירים הנהוגים היום, בחניונים בהם חונים משרדי הממשלה ובחניונים אחרים בסביבה, גבוהים בשיעור של 100%-300% מאלו המשולמים ע"י משרדי הממשלה.



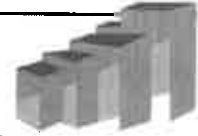
5. היות ולחניונים הרלוונטיים ישנה מגבלת מרחק ממוקום המשרדים היצע החניה מוגבל ומדובר בשוק סגור ומצומצם, ובעצם לא קיימת אלטרנטיבה למשרדי הממשלה לשכור שרותי חניה. אי לכך, למעשה מדובר בספק יחיד בהתייחס לכל משרד.

6. לאחר בדיקת השוק ובדיקה עם הגורמים הרלוונטיים, ולאחר שהשתכנענו כי כוח המיקוח של משרדי הממשלה מוצה, אנו מבקשים לעדכן את התעריף המקסימלי באופן שיאפשר למשרדים את הגמישות המינימלית הנדרשת להארכת ההתקשרות עם החניונים. התעריף המוצע ליום חניה לא יעלה על 35.7 ₪ (ובתוספת מע"מ) והתעריף לשעת חניה לא יעלה על 8.925 ₪ (ובתוספת מע"מ), בצמוד למדד 11/13 (במקום 32.45 ₪ ובתוספת מע"מ כיום – עלייה של 10%). ההתניה היא שהתעריפים המעודכנים יהיו בתוקף למשך 3 שנים לפחות ממועד עדכון התעריף בחוזה.

7. הפטור המבוקש בגין עדכון התעריפים הינו לתקופה של 22.10.2014 עד ל- 15.3.2019 (כולל 2 אופציות להארכה בנות שנה, החל מתאריך 16.3.2017 עד ל-15.3.2019).

8. בשאר תנאי הפטור, כולל תקופת הפטור, לא יחולו שינויים.

9. אנו סבורים כי תעריפי החניה המוצעים הם המיטביים שניתן להגיע אליהם ועדיין הפער בין התעריפים שישלמו המשרדים לבין מחירי השוק הוא גדול מאוד. כמו כן, הפתרון המוצע של עדכון התעריפים, בנסיבות שנוצרו, הוא הפתרון הנכון ומשרת באופן מיטבי את צרכי המשרדים והחלופות בפניהן הם ניצבים.



לאור כל האמור לעיל המסקנה אליה הגענו היא כי במקרה ייחודי זה עדיף לבצע את עדכון התעריפים המינימלי הנדרש לצורך המשך ההתקשרויות הקיימות עם החניונים.

לפיכך נדרש אישור ועדת המכרזים ולאחר מכן פנייה לקבלת אישור הועדה לפטור ממכרז.

בברכה,

סקטור-סגל וצנזור בע"מ

שלמה בלוזר