

מ/2007760

מר ניר ברלוביץ – יו"ר הוועדה
 מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה
 עו"ד אפרת נחלון – חברת הוועדה
 גבי מירב מלכה – חברת הוועדה
 אחמד עבד אלרחימן – חבר הוועדה
 מר פיליפ פיטרס – מרכז וחבר הוועדה

הנדון: מתן פטור ממכרז לשכור דיור חלופי עבור הנהלת המשרד ולשכת השרה במשרד התרבותוהספורט בירושליםרקע

לשכת שרת משרד התרבות והספורט ממוקמת כיום בעיר תל אביב, ברח' המסגר 14, בבניין חן קמור יחד עם יחידות המשרד הנוספות.

בהתאם להחלטה זממלה מס' 1605 מיום ה-18 במאי 2014, לעניין העברת יחידות ארציות של הממשלה לירושלים משרד וותרבות והספורט פנה לדיור הממשלתי בבקשה לאתר עבורו דיור חלופי עבור לשכת השרה בירושלים.

במהלך איתור הדיור הוצעו חלופות נוספות עבור השכנה כגון:

- א) 3 קומות טיפוסיות בשטח של כ-700 מ"ר ברוטו כל אחת בבניין בנק מזרחי טפחות רחוב הלני המלכה 9 סמוך למגרש הרוסים.
- ב) קומה 3 בבניין ברחוב יפו 30 במרכז העיר, דובר בקומה בשטח של כ-1,073 מ"ר ברוטו.
- ג) שטח בבניין סנימטק בירושלים.
- ד) שטחים בבית ענבר גבעת שאול.

אך כל החלופות דאלה נדחו על ידי המשרד מסיבות שונות (זמינות ואיכות). לפיכך - מדובר בחלופה היחידה שהמשרד הביע את רצונו לעבור אליה וזאת לאחר התאמות.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 7,404,500 ₪ (כולל מע"מ).
- 1.2 דמי שכירות: כ-134.0 ₪ למ"ר לחודש. (לאחר ארבע שנות שכירות יעמדו דמי השכירות על 75.0 ₪ למ"ר לחודש, בארבע שנים הראשונות דמי השכירות יגלמו את הוצאות הקבלן בשווה ערך של 59.0 ₪ למ"ר לחודש, וזאת עבור בצוע ההתאמות).
- 1.3 דמי ניהול, תחזוקה וניקיון פנים (כולל אנרגיית המזגנים וכולל עובד ניקיון צמוד) – 30 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ והצמדה.
- 1.4 לאורך כל תקופת השכירות, לרבות התקופות המאורכות, המשכיר יעמיד לרשות המשרד המאכלס עד 30 מקומות חניה מקורים בחניון הבניין, וזאת תמורת תשלום שהיחידות הממשלתיות משלמות בבניין בסך של 337 ₪/מקום חניה/חודש + מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן של 03/2010. נושא החניית והתשלום עבורם יוסדרו על ידי המשרד מול המשכיר בצורה עצמאית.
- 1.5 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר לתקופה של 4 שנים.

החלטה לגבי בקשה מס' 146/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 6/9/2015

- 1.6 היקף השטח: כ-574 מ"ר.
 1.7 מספר אופציות נוספות: 5 תקופות בנות של עד שנה כל אחת.
 1.8 פרטי המשכיר: ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ, ח.פ. 511590275.
 1.9 מען: רחוב אגודת הספורט הפועל 1, בניין 23, ירושלים.

נוסח ההחלטה

הועדה מאשרת את הבקשה לפי תקנה 14(א)(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 המקובלת על המשרד, וזאת לאחר שנבדקו מספר חלופות שלא ענו על דרישות המשרד.
2. הדיור תואם את הצרכים הפונקציונאליים של היחידה לרבות הנגשה, למעט ההתאמות המלאות שהמשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו לפי פרוגרמת היחידה והאפיון הטכני של הדיור הממשלתי, לרבות כל דרישות הביטחון, ולמעט חלונות מוגני ירי שיבוצעו על ידי ועל חשבון המשרד. בנוסף לדמי השכירות בסך של 75 ש"ח/מ"ר/חודש + מע"מ והצמדה, המשרד המאכלס ישא בתשלום של 59 ש"ח/מ"ר/חודש + מע"מ והצמדה במשך 4 שנים בגין החזר ההון עבור ההתאמות, כך שדמי השכירות ל-4 שנים הראשונות יהיו 134.0 ש"ח למ"ר לחודש.
3. ועדת המכרזים מודעת למחיר הגבוה של דמי השכירות ודמי הניהול. ואולם לאור האמור בסעיף 1, ולאור העובדה שהמשרד חפץ להעביר את היחידה לירושלים בדחיפות לאור החלטת ממשלה 1605 מיום ה-18 במאי 2014. הועדה מאשרת את ההתקשרות ל-4 שנים ו-5 אופציות בנות שנה, וזאת מתוך רצון לבחון את האפשרות להעברת היחידה בתום ארבע שנים למבנים שיכול ויתפנו בעיר, לאור מעבר יחידות לבנין גינרי 2 שבנייתו צפויה להסתיים בעוד כ-4 שנים.

הערה

1. היקף הרותקשרות אינו בסמכות הועדה, על מרכז הועדה לפנות לוועדת הפטור לאישורה.
2. בהתאם להוראת תכ"מ שמספרה 1.2.6 הנושא כפוף לאישורה של הועדה להתקשרויות חריגות בחשב הכללי.

עו"ד אפרת נחלון

אלכס פלוטנו

ניר ברלוביץ מ"מ יו"ר הועדה

פיליפ פיטרס

אחמד עבד אלרחמן

מירב מלכה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

י"ז אלול, תשע"ה
 01/09/2015
 נכ. 2015-47149

146/2015

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

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

עבור משרד: התרבות והספורט יחידה: הנהלת המשרד ולשכת השרה
 ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א)
 לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.

פטור ממכרז בהתאם לתקנה - 14א(א) 3

שכירת דיור חלופי	1. מהות הבקשה:
מושכר	2. סוג הדיור הקיים:
משרדים	3. יעוד הדיור המבוקש:

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	3005420	2007760
שם המשכיר	אוטו חן בע"מ, ח.פ. 510421787 - 30% רוק גלן במסגר (2010) בע"מ, ח.פ. 514532555 - 70%	ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ ח.פ. 511590275
מען הדיור	בניין חן קמור, המסגר 14, תל אביב	גט"י מלחה, רח' אגודת הספורט הפועל 1, בניין 23 (מגדל), ירושלים, קומה 5

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	667	כ- 574 *השטח הסופי ייקבע עפ"י התשריט שהמשכיר יעביר לשוכר ו/או מדידה מטעם השוכר
--------------------------	-----	---

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה: 16.06.1999 תקופה אחרונה מ- 29/09/2015 עד- 30/09/2016	תקופה: 4 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים	<input type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של 5 תקופות נוספות, באותם תנאים של עד שנה כל אחת
	תדירות החידוש:	

במבנה בוצעו העבודות הבאות:	<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
----------------------------------	--

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

	במידת הצורך פרט:
--	------------------

פרטים על ההתקשרות הקיימת		נושא	
התקשרות מבוקשת	שכירות קיימת	שנתית	עלות ההתקשרות (*)
כ- 923,000 ש"ח/שנה	כ- 570,700 ש"ח/שנה	חודשית למ"ר	
כ- 134 ש"ח/חודש/מ"ר (לאחר 4 שנות שכירות - 75 ש"ח/מ"ר/חודש)	כ- 71.3 ש"ח/חודש/מ"ר	הערות	
גילום ההוצאות עבור ההתאמות יהיה רק ב-4 שנות השכירות הראשונות. לאחר 4 שנים דמי השכירות יהיו 75 ש"ח/מ"ר/חודש בלבד, בתוספת מע"מ והצמדה		היקף כספי של ההתקשרות(כולל אופציות)	
כ- 7,404,500 ש"ח, כולל מע"מ		מספר אופציות	עד עתה נוצלו
		על סך: ש"ח כולל מע"מ	
עלות התקשרות כוללת התאמות?		<input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן	

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ		
אוגוסט 2015	מדד הבסיס לחישוב	לפי שער דולר של \$1 = מחיר נומינלי כולל
לחץ לבחירה	אופן ביצוע התשלום	דמי שכירות - 75 ש"ח/מ"ר/חודש בתוספת מע"מ והצמדה גילום ההוצאות עבור עבודות ההתאמה - 59 ש"ח/מ"ר/חודש בתוספת מע"מ והצמדה בסה"כ - 134 ש"ח/מ"ר/חודש בתוספת מע"מ והצמדה

שומה עדכנית (*)	מתאריך: לחץ לבחירה:	מתאריך: 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	סטטוס חוזה התחזוקה
דמי ניהול, תחזוקה וניקיון פנים (כולל אנרגיית המזגנים וכולל עובד ניקיון צמוד במישרה מלאה) - 30 ש"ח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ והצמדה.	<input type="checkbox"/> סוכס חוזה <input checked="" type="checkbox"/> במשא ומתן

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

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

רקע

לשכת שרת משרד התרבות והספורט ממוקמת באופן זמני בעיר תל אביב, ברח' המסגר 14, בבניין חן קמור יחד עם יחידות המשרד הנוספות.

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1605 לעניין העברת יחידות ארציות של הממשלה לירושלים, ולמען חיזוק העיר ירושלים, משרד התרבות והספורט פנה לדיור הממשלתי בבקשה דחופה לדיור חלופי עבור לשכת השרה בירושלים.

1. לאור זאת, הדיור הממשלתי איתר שטח בהיקף הנדרש ללשכת השרה ויועציה - כ-574 מ"ר ברוטו בגן הטכנולוגי, מלחה ירושלים, בקומה 5 של בניין 23 (מגדל), שתואם את הדרישות הפונקציונליות וההתאמות שהמשכיר יבצע בעצמו.

2. במהלך איתור הדיור הוצעו חלופות נוספות עבור הלשכה כגון: 3 קומות טיפוסיות בשטח של כ-700 מ"ר ברוטו כל אחת בבניין בנק מזרחי טפחות רחוב הלני המלכה 9, סמוך למגרש הרוסים, קומה 3 בבניין ברחוב יפו 30 במרכז העיר, דובר בקומה בשטח של כ-1,073 מ"ר ברוטו, שטח בבניין סנימטק בירושלים, שטח בבניין בית עופר בגבעת שאול (במקום יחידות נשיא המדינה שאמורים לעבור לדיור חלופי), שטחים בבית ענבר גבעת שאול, אך כל החלופות האלה נדחו על ידי המשרד מסיבות שונות (זמינות, גובה שכ"ד ועוד). לפיכך - מדובר בחלופה היחידה שהמשרד הביע את רצונו לעבור אליה לאחר ההתאמות.

3. המשכיר יבצע התאמות מלאות לשטח המוצע לפי פרוגרמת היחידה והאפיון הטכני של הדיור הממשלתי, לרבות כל דרישות הביטחון, ולמעט חלונות מוגני ירי שיבוצעו על ידי ועל חשבון המשרד.

4. בנוסף לדמי השכירות בסך של 75 ₪/מ"ר/חודש + מע"מ והצמדה, המשרד המאכלס ישא בתשלום של 59 ₪/מ"ר/חודש + מע"מ והצמדה במשך 4 שנים בגין החזר ההון עבור ההתאמות. לאחר 4 שנות השכירות, שכ"ד יעמוד על 75 ₪/מ"ר/חודש בלבד + מע"מ והצמדה.

5. לאורך כל תקופת השכירות, לרות התקופות המאורכות, המשכיר יעמיד לרשות המשרד המאכלס עד 30 מקומות חניה מקורים בחניון הבניין, תמורת תשלום שהיחידות הממשלתיות משלמות בבניין בסך של 337 ₪/מקום חניה/חודש + מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן של 03/2010. נושא החניות והתשלום עבורם יוסדרו על ידי המשרד מול המשכיר בצורה עצמאית.

6. מסמכים נלווים:	1. התחייבות תקציבית
-------------------	---------------------

שם המבקש:	לחץ לבחירה	חתימה: שלמה שגיא	תאריך: 31/08/2015
-----------	------------	------------------	-------------------



תחום רכש, נכסים ולוגיסטיקה

יום שלישי ג' אלול תשע"ה
18 אוגוסט 2015

לכבוד
מר ניר ברלוביץ'
הממונה על הדיור הממשלתי

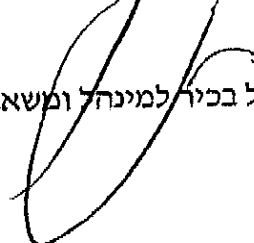
הנדון: התחייבות תקציבית

משרדנו מתחייב לכסות העלות על סך 1,090,000 ₪ (כולל מע"מ), לכיסוי עלויות שכי"ד שוטפות (לפי 134 ש"ח/מ"ר/חודש X כ-604 מ"ר + מע"מ) - הוצאה שנתית שוטפת.
סך של 51,000 ₪ (כולל מע"מ), לכיסוי ליווי הפרויקט (תכנון ביצוע ההתאמות) - הוצאה חד-פעמית.

תקנה תקציבית לחיוב: 19.41.02.07 שכר דירה לגורמי חוץ

בברכה,


רון לוי
חשב בכיר


רון בר
סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש

העתק: גבי ענת אלפי, מנהלת תחום-רכש, נכסים ולוגיסטיקה

