

**החלטה לגבי בקשה מס' 133/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 31/8/2015 ונחתמה**

**בסבב חתימות**

מ/5007530

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

**הנדון: מתן פטור ממכרז לשכור דיור חלופי עבור אגף לחינוך התיישבותי בבאר שבע**

**רקע**

מחוז דרום של החינוך התיישבותי ממוקם כיום ברח' הנרייטה סולד 1, באר שבע, בהיקף שטח של 290 מ"ר ברוטו, במבנה מיושן מאד מבחינת תשתיות ורמת גימור נמוכה וללא נגישות לנכים. לאחרונה, בשל הגדלת כוח האדם של המחוז ומצוקת הדיור הקשה שנוצרה כתוצאה מכך, עודכנה הפרוגרמה למחוז ואושרה באגף התקציבים במשרד אוצר, בהיקף שטח של 401 מ"ר ברוטו. המשרד פנה בבקשה דחופה לדיור הממשלתי לאיתור דיור חלופי הולם עבור היחידה.

הדיור הממשלתי איתר שטח בהיקף של כ-440 מ"ר ברוטו, בבית נועם, בשדרות שז"ר 21, באר שבע – בניין בו ממוקמים משרדי ממשלה שונים נוספים (בהיקף שטח של כ-3,600 מ"ר ברוטו). השטח המבוקש היה בשימוש יחידה במשרד המשפטים אשר עברה לאחרונה לדיור חדש וגדול יותר במסגרת מכרז פומבי.

השטחים שהתפנו בבניין הוצעו לדיור הממשלתי בהתאם לסעיף 14 ג' בחוזה השכירות הקיים שלפיו, מוקנית זכות קדימה במקרה שיעמדו לרשות הבעלים שטחים להשכרה בבניין.

**פרטי ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות: 5,200,000 ₪ (כולל מע"מ).
- 1.2 דמי שכירות: 55.3 ₪ למ"ר לחודש. המשכיר יעמיד 6 מקומות חנייה, תמורת תשלום של 343 ₪/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2007 בחניון התת-קרקעי של הבניין. בנוסף, תהיה האפשרות מצד המשכיר להעמיד לרשות המשרד המאכלס חניות נוספות, תמורת תשלום של 257.2 ₪/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2007 בחניון העילי. נושא החניות ותשלומם יוסדר באופן עצמאי בין המשרד המאכלס למשכיר.
- 1.3 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר לתקופה של 10 שנים.
- 1.5 היקף השטח: כ-440 מ"ר.
- 1.6 מספר אופציות נוספות: 5 תקופות בנות של עד שנה כל אחת.
- 1.7 פרטי המשכיר: אושירה בע"מ, ח.פ. 511113243.
- 1.8 מען: שדרות שז"ר 21, באר שבע.

**נוסח ההחלטה**

הוועדה מאשרת את הבקשה לפי תקנה 3(14א) (א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.



133/2015

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - חשב הכללי**  
**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

כ"א אב, תשע"ה  
 06/08/2015  
 נכ. 2015-38634

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

**בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין**

עבור משרד: **חינוך התיישבותי**  
 ועדת מכרזים מתבקשת בזה לסווג ולאשר את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם לסעיף 9 (א') לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993.

פטור ממכרז בהתאם לתקנה - 3א14 (א)

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

4. פרטי ההתקשרות		
התקשרות מבוקשת 5007530	שכירות קיימת	נושא מס' תיק
אושירה בע"מ ח.פ. 511113243		שם המשכיר
שד' שז"ר 21, בית נועם, באר שבע, קומה א'		מען הדיור

כ- 440	שטח ברוטו לתשלום, מ"ר
--------	--------------------------

תקופה: 10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות	מועד התחלה: תקופה אחרונה מ- עד-	תקופת ההתקשרות
<input type="checkbox"/> אין	<input checked="" type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים	אופציה
<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות ב- 5 תקופות נוספות של עד שנה כל אחת	תדירות החידוש:	

<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 במידת הצורך פרט:	במבנה בוצעו העבודות הבאות:
--	----------------------------------

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - חשב הכללי**  
**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

פרטים על ההתקשרות הקיימת		נושא	
התקשרות מבוקשת	שכירות קיימת	שנתית	עלות ההתקשרות (*)
כ- 292,000 ש"ח/שנה	כ- ש"ח/שנה	חדשית למ"ר	היקף כספי של ההתקשרות (כולל האופציות)
כ- 55.3 ש"ח/חודש/מ"ר	כ- ש"ח/חודש/מ"ר	שוונות(מחסנים וכדומה)	
כ- 5,200,000 ש"ח, כולל מע"מ		<input type="checkbox"/> לא <input checked="" type="checkbox"/> כן	
עלות התקשרות כוללת התאמות?			

(י) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
לפי שער דולר של \$1 =	מדד הבסיס לחישוב	05/2007	לחץ לבחירה
מחיר נומינלי כולל	אופן ביצוע התשלום	46	לחץ לבחירה

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

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

דמי ניהול ותחזוקה במבנה	לא קיימת	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה
סטטוס חוזה התחזוקה	<input type="checkbox"/> סוכם חוזה <input checked="" type="checkbox"/> במשא ומתן	כמקובל בבניין - 13 ש"ח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2007 (נכון להיום - כ-15.6 ש"ח/מ"ר/חודש + מע"מ). דמי הניהול הנייל כוללים בתוכם את כל השירותים בשטחים הציבוריים והפנימיים, למעט שירותי הניקיון בתוך המושכר.

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

(1) מחוז דרום של החינוך ההתיישבותי ממוקם כיום ברח' הנרייטה סולד 1, באר שבע, בהיקף שטח של 290 מ"ר ברוטו, במבנה מיושן מאד מבחינת תשתיות ורמת גימור נמוכה וללא נגישות לנכים. לאחרונה, בשל הגדלת כ"א של המחוז ומצוקת הדיור הקשה שנוצרה כתוצאה מכך, עודכנה הפרוגרמה למחוז ואושרה באג"ת באוצר, בהיקף שטח של 401 מ"ר ברוטו. המשרד פנה בבקשה דחופה לדיור הממשלתי לאתור דיור חלופי הולם עבור היחידה.

(2) לאור זאת, הדיור הממשלתי איתור שטח בהיקף של כ-440 מ"ר ברוטו, בקומה א' בבית נועם, שד' שז"ר 21, באר שבע - בניין בו ממוקמים משרדי ממשלה שונים נוספים בהיקף שטח של כ-3,600 מ"ר ברוטו. שטח זה היה בשימוש משרד המשפטים, יחידת הסיוע המשפטי המחוזית, אשר עברה לאחרונה לדיור חדש בבניין קרסו נדל"ן. השטחים שהתפנו בבניין ממשרד הרישוי וממשרד המשפטים הוצעו לנו בחזרה במסגרת הדו-שיח שקיימנו עם המשכיר על פיננסיים, כמו-כן, בהתאם לסעיף 14 ג' להסכמי השכירות שאנו חתומים עם המשכיר, המקנה לנו זכות קדימה במקרה שיעמדו לרשות הבעלים שטחים נוספים להשכרה בבניין וחלקם גם הוצעו לנו במסגרת מודעה שפרסמנו לקבלת הצעות בעיר באר שבע.

(3) מדובר בחלופה היחידה שהוצעה למשרד, והיא תואמת את הדרישות הפונקציונאליות של המחוז, למעט ההתאמות המלאות שהמשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו, בהתאם לדרישות היחידה, תוך 6 חודשים מיום מועד החתימה על חוזה השכירות על ידי הצדדים.

(4) תנאים כלכליים שסוכמו במו"מ מול המשכיר, תואמים את התנאים הכלכליים שמשרדי הממשלה האחרים משלמים כיום במקום - 46 ש"ח/מ"ר/חודש + מע"מ - נכון להיום - כ-55.3 ש"ח/מ"ר/חודש + מע"מ ריאלי.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - חשב הכללי**  
**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

5) לאורך כל תקופת השכירות, לרבות התקופות המאורכות, המשכיר יעמיד לרשות המשרד המשתמש 6 מקומות חנייה, תמורת תשלום של 343 ש"ח/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2007 (נכון להיום - כ-412.5 ש"ח/מקום חניה/חודש + מע"מ) בחניון התת-קרקעי של הבניין. תהיה גם האפשרות מצד המשכיר להעמיד לרשות המשרד המאכלס חניות נוספות, תמורת תשלום של 257.2 ש"ח/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2007 (נכון להיום - כ-309.3 ש"ח/מקום חניה/חודש + מע"מ) בחניון העילי. נושא החניות ותשלומם יוסדר באופן עצמאי בין המשרד המאכלס למשכיר.

6. מסמכים נלווים:	1. התחייבות תקציבית 2. אחר: אישור אג"ת 3. אחר: תנאי התקשרות חתומים ע"י המשכיר
-------------------	---

שם המבקש:	מר שלמה שגיא	חתימה:	תאריך: 06/08/2015
-----------	--------------	--------	-------------------

מדינת ישראל  
משרד החינוך  
מינהל חינוך התיישבותי, פנימייתי ועליית הנוער  
לשכת חשב המשרד

כ"ב בתמוז תשע"ה  
9 ביולי 2015

לכבוד  
מר שלמה שגיא  
ממונה מחוז ירושלים והדרום  
מנהל הדיוור הממשלתי

שלום רב,

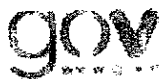
**הנדון: התחייבות כספית עבור דיוור חלופי יחידת הקליטה של מינהל החינוך התיישבותי**  
מכתבכם מיום 4.5.2015

הנני לאשר את ההתחייבות של המינהל לחינוך התיישבותי לתשלום בגין דיוור חלופי בשטח  
400 מ"ר ליחידת הקליטה של מחוז דרום של המינהל.  
סה"כ ההתחייבות לשנה 350,000 ₪ כולל מע"מ.  
בנוסף מאשר סכום חד פעמי של 50,000 ₪ בגין ליווי הפרוייקט  
תקנה תקציבית: 'חיוב 20-45-02-05.

במרכז  
יוחנן שליך  
חשב מינהל

העתק: גב' תמי הושע, ס מנהל המינהל  
מר חיים ביטרן, מנהל אגף אי רכש נכסים ולוגיסטיקה

2015-124

עמוד 1 מתוך 1	רח' השלושה 2 תל-אביב 61090. טלפון 03-6898890 פקס: 03-6898881 כתובת אתר המשרד - <a href="http://www.kfar-olami.org.il">http://www.kfar-olami.org.il</a>	
---------------	--	--

מדינת ישראל  
משרד הארצות - החשכה הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

בי כאה החשעה  
19 ביולי 2015  
נר, 35743-2015

לכבוד:  
מר אייל וייטמן - טכנולוג שיר ק, אושירה גע"מ

הנדון: **היור עכור מחס דרום של הווינקר התניישבותי בהאר שבע - בית נועם, שד' שד"ר 12, בית נועם, קומה א' - ונאי והתקשרות**

בהמשך לטיהור הדיור המוצע: תאריך 01/04/2015 שכלל פגישה וכן הצדדים, מעלה על הכתב את סיכום ונאי ההתקשרות עבור שכירות השטח הנדון:

1. השטח - כ- 440 מ"ר בריגה, בית נועם, רח' שד' שד"ר 12, בהר שבע, קומה א', חלקות 7 ו-8 בגוש 38043 (לוחן) - "השטח (המוצעת)", השטח הנ"ל ייקבע עפ"י תשריט שהמשכיר יעביר לשוכר, תאר לפי המודעה מטעם השוכר.
2. **התאמת** - המשכיר יתאזר על השטחו תמצטו את השטח המוצע באופן מלא לצרכי השוכר, עפ"י האפיון הטכני המפורטת המצ"ב.
3. **ליווי ביצוע ההתאמה** - המשכיר יואמם את השטח המוצע לצרכי השוכר, וכן 6 חודשים מיום התחלתו על החובה ע"י הצדדים.
4. **הקפת והצדירות** - 10 שנים מיום קבלת המשכך ובגדר ההתאמה על ידי המשכיר. לשוכר יהיו 5 אופציות להארכת השכירות הארוכה הנגזרת של יד שנה ב"א, בהתייעה של שלושה חודשים מראש למשכיר.
5. **דמי השכירות** - 16 ש"מ/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ חוקי. דמי השכירות יעמדו לכיד המזרים לצרכן של חודש מאי 2015 (נכון להיום) - כ- 3 ש"מ/מ"ר/חודש + מע"מ, אופן ביצוע החשבונית - רבעוני מראש.
6. **חנייה** - לאורך כל תקופת הצדירות, לרכיב והתקנות המאובות, המשכיר יעמיד לרשות המשכיר המשותף 6 מקומות חנייה, חמורה השלום של 343 ש"מ/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2015 (נכון להיום) - כ- 412.5 ש"מ/מקום חניה/חודש + מע"מ) כחוק ותחת-קרקעי של הכניין. חניה גם האפשרות מצד המשכיר להעמיד לרשות המשכיר גם אכלס חנייה נוספת, ומנרת השלום של 257.2 ש"מ/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2015 (נכון להיום) - כ- 309.3 ש"מ/מקום חניה/חודש + מע"מ) כחוק ותחת-קרקעי. נשא הונוחיה והשלום יסודי ברוטו עצמאי בין המשכיר המאכלס למשכיר.
7. **דמי ביטול תחומ** - במקובל ככניין - 13 ש"מ/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2015 (נכון להיום) - כ- 15.6 ש"מ/מ"ר/חודש + מע"מ, דמי הניחול הגיל קלילה בחוקם את כל השינויים בשנתיים בשנתיים הצדדיים והפנימיים. למעט יצונו הנקיין ונכון המשכיר.

הסכמתו בע"פ כפוף לאישור ועדת המכרזים בדיור הממשלתי דעתה הפטור מטעם החשכה במשרד הארצות.

הוועדה בע"מ  
5111377521  
אנשייה בע"מ

כבדינה

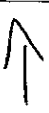
שלמה שגיא

ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והרמת

הערה:  
מר ניר בולובין - מינהל מני ל הדיור הממשלתי, משרד הארצות  
דחוק שליין - חשב בכיר, ה מינהל ליווינקר התניישבותי  
מר עמית אלון - מנהל אגף יור ממשלתי, משרד הארצות  
מר אלכס פליטנו - מינהל מני רכיד (פרויקטים ופרוגרמות), משרד הארצות  
רויח אחמד עבד אלרומן - מרכז דיור ממשלתי, משרד הארצות  
גבי ירונה מרש - מינהל קניוח אבותי והשמה  
מר חיים ביטרי - מינהל אגף א' רכש נכסים ולוגיסטיקה  
מר גביש וייט, קצב מהגרים  
מר ירון אביטל - מנהל הדיור, מינהל הארצות  
גבי ליאה קומרוב - רכוש מייקטים הדיור הממשלתי, משרד הארצות

**פרוטוקול ועדת חריגים מיוחדת למשרדים הביטחוניים – 14.10.15**


חלטה	שווי התקשרות (נה)	נושא הבקשה	מס' משרדי	משרד
מאושר	5,200,000	שיכרות דיון חלופי עבור האגף לחינוך התיישבותי בכאר שבע	85	מנהל הדיון הממשלתי
מאושר	88,500	שכירות דיון עבור משרד הרישוי במישור אזומים	87	מנהל הדיון הממשלתי
מאושר	209,000	עבודות הנגשה במשטרת כפ"ס ובית חדין חשרעי בית אגרון	89	מנהל הדיון הממשלתי
מאושר	547,992	הארכת התקשרות עבור הפקולטה לרפואה במשרד המדיאות ליל בי"ח רמבי"מ	90	מנהל הדיון הממשלתי
מאושר	380,000	עבודות הנגשה משטרת נהריה ומשרד החקלאות אגף הדיג קישון	92	מנהל הדיון הממשלתי
מאושר	60,885	עבודות הנגשה משטרת בת ים ובית אשיריה	93	מנהל הדיון הממשלתי




מאתר	261,832	עבודות הנגשה משרד הבריאות בתקופה ועודות פיתוח	94	מנהל הדיוור הממשלתי
------	---------	--	----	------------------------

האישור אינו פוסל מהחלוד בקבלת אישורים ע"י חוק חובת המפרזים או ע"י כל דין. האישור כפוף לקיום תקציב המשבי ומסגרת המימון החודשית של המשד.

באנו על החתום:

  
 מר אסף אשר  
 רכז מעי הביטחון

  
 מר יופל  
 סגן בכיר לחשבת הכללית ויו"ר חשבוה