

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 58/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 13/4/2015

מ/

משתתפים:

מר ניר ברלוביץ - מ"מ יו"ר הוועדה
מר אלכס פלוטנו - חבר הוועדה
עו"ד יעל ענטר - חברת הוועדה
גבי מירב מלכה - חברת הוועדה
מר אחמד עבד אלרחמן - חבר הוועדה
מר פיליפ פיטרס - מרכז וחבר בוועדה

הנדון: שכירת דיור עבור יחידת מתדון במשרד הבריאות בחולון

רקע

יחידת המתדון בתל אביב שוכנת ברח' מיצקביץ בתל אביב במתחם שכלל גם מבנה יחידה אישפוזית, המתחם כולו בבעלות עיריית תל אביב. עיריית ת"א תובעת את פינוי הנכס יחד עם תביעה כספית בִּיֶּזֶךְ 860,000 ₪.

משרד הבריאות עשה מאמצים רבים במשך השנים למציאת דיור חלופי, אך בשל אופיה היחודי של היחידה לא נמצא משכיר שיהיה מוכן להשכיר למטרה זו.

בפגישה שנערכה עם עיריית תל אביב ופרקליטות המדינה סוכם כי משרד הבריאות יפנה את המבנה המרכזי הנכס פונה בחודש אוגוסט 2014. כמו כן, סוכם כי יחידת המתדון תפונה את הנכס עד סוף חודש יוני 2015, אפילו אם לא תימצא חלופת דיור.

לאחרונה, אותו בין החלופות השונות שנבחנו, נכס בחולון אשר לו היתרי הבניה המתאימים וגם הסכמת הבעלים לקיים את היחידה במבנה.

לפי הגורמים הנ"ל קצוצעיים בדיור הממשלתי דמי השכירות שסוכמו עם המשכיר הינם סבירים.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף הו תקשרות: 7,869,420 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: מיום קבלת המושכר לתקופה של 10 שנים.
- 1.3 דמי שכירות: 650 ₪ למ"ר לחודש.
- 1.4 אופציה חמש תקופות בנות עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף הוטר: כ-570 מ"ר.
- 1.6 שם המושכרים: צ. צרפתי בע"מ.
- 1.7 כתובת: רחוב הלוחמים 51, חולון.

נוסח ההחלטה

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

נימוקי הועדה:

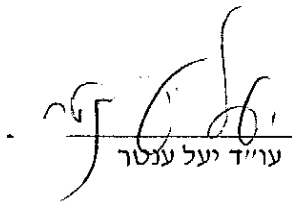
ועדת המכרזים, לאחר שבחנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 58/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 13/4/2015 (המשד)

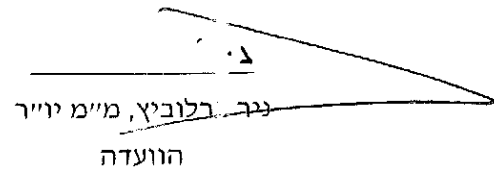
1. הדיור תואם את הצרכים הפונקציונאליים של היחידה.
2. ישנו קושי רב לאיתור דיור עבור היחידה, לאור אופי פעילותה.
3. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, דמי השכירות המבוקשים הינם סבירים.

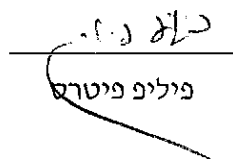
הערה

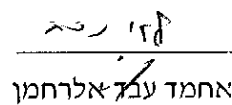
1. היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, לפיכך על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לקבלת אישורה.
2. בהתאם להוראת תכ"מ שמספרה 1.2.6 הנושא כפוף לאישורה של הוועדה להתקשרויות חריגות בחשב הכללי.

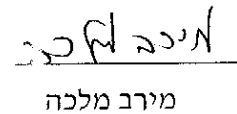

עו"ד יעל עזר


אלכס פלוטנו


ניצן רלוביץ, מ"מ יו"ר
הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

למשיי כפוף
לאישור מרכז
לדבר סיוע לא
3 לשין ש"ה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ט' אייר, תשע"ה

28/04/2015

doc.2015-10427

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

מאת: סיאני תמר, מרכזת בכירה, אגף הדיור הממשלתי

בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין

עבור משרד: הבריאות יחידה: מתדון

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:	דיור חלופי
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	דיור יעודי, פירוט: משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק		מושכר חדש
שם המשכיר		צ. צרפתי בע"מ ח.פ.
מען הדיור		רח' הלוחמים 51 חולון בנין IGI

שטח ברוטו	קומה 1 חדרים 106-107-108-109
לתשלום, מ"ר	וחלק מ-110 בשטח כ- 570 מ"ר

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה:	תקופה אחרונה מ-עד-	תקופה: 10 שנים	מיום קבלת המושכר מותאם
אופציה	☐ שכירות:	☒ אין	☒ יש - הארכת שכירות	☐ אין
	סה"כ שנים		של 5 תקופות נוספות של 1 שנים ו- חודשים נוספים.	
	תדירות החידוש:			

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

נושא		שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
עלות ההתקשרות (*)	שנתית	ש"ח/שנה	444,600.- ש"ח/שנה
	חודשית למ"ר	ש"ח/חודש/מ"ר	65.- ש"ח/חודש/מ"ר
	עלות לכל התקופה (כולל אופציות)	7,869,420.- ש"ח, כולל מע"מ	עבור השכרה של כל 500 מ"ר שטחים נוספים בבנין יופחת שכ"ד ב-2 ₪ עד למינימום של - 55 ₪ למ"ר.
	מרכיבי העלות	פרט: שכירות	פרט: שכירות
	עלות התקשרות כוללת התאמות?	☒ כן ☐ לא	דמי ניהול - 14 ₪ למ"ר לחודש

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

שומה עדכנית (*)	מתאריך:	מתאריך:	לחץ לבחירה:	לחץ לבחירה:
	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה	לחץ לבחירה
האם עלות ההתקשרות תואמת את השומה? (**)	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
דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה
סטטוס חוזה התחזוקה	☐ סוכם חוזה ☐ במשא ומתן	

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

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: 24.2.2015
-----------	-----------	------------------	------------------

7. חוות דעת גורם המטה:	חתימה:	שם:

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

תאריך 21/02/2015

כ"ד

הצעה זו תקפה למשא ומתן בין הצדדים

לכבוד

משרד הבריאות

שלום רב,

הנדון: תנאים מסחריים - בית IGI חולון

להלן תנאים מסחריים להשכרת שטח בבניין IGI חולון:

1. מטרת השטח: משרד הבריאות יחידת מסדון חולון
2. מיקום המשרד: קומה 1 – חדרים : 109-108-107-106 וחלק מ- 110
(חדרים 23-22-21-20-19 בתוכנית ישנה 1.99)
3. שטח הנכס: שטח ברוטו כ- 570 מ"ר
4. מחיר השכרה חדשי: 65 ₪ למטר, 37,050 ₪. עבור השכרה של כל 500 מטר נוספים בבניין ירד שכר הדירה ב- 2 ₪ למטר עד למינימום של 55 ₪ למטר.
5. תנאי תשלום: _____
6. דמי ניהול חודשיים קבועים: 14.00 ₪ למ"ר דמי ניהול קבועים לתקופה של 2 שנים. (ניתן להוסיף עבור שירותי ניקיון בפנים הנכס 11 ₪ למטר) – חברה חיצונית
7. תנאי תשלום דמי הניהול: דמי הניהול ישולמו ע"י השוכר לחברת הניהול כל רבעון מראש.
8. מפרט טכני: ע"פ מפרט אפיון הנדסי שנשלח הנחש את תאריך אוגוסט 2014
9. ארונוח ומיסים: על חשבון הקונה כמחזיק בנכס, כולל שטחים ציבוריים באופן יחסי, החל מיום מסירת הנכס.
10. לוח זמנים:
11. הערות כלליות:
 - לכל המחירים הנקובים יתווסף מע"מ כחוק.
 - כל הסכומים יוצמדו למדד המחירים לצרכן החל מיום חתימת הסכם מפורט.

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

- יתווסף סעיף לחוזה שעם יבוטל החוזה עיני השוכר לפני תום השנה השלישית ישולם פיצוי בגובה שנת שכירות עבור כיסוי עלויות התאמת המקום למושכר, לאחר חשנה השלישית הפיצוי יהיה בגובה של חצי שנה.
- הורדו מחהצעה עלויות אמצעי האבטחה, מצלמות CCTV וכל אמצעי אלקטרוני אחר מלבד הכנה בקירות
- ההצעה מדורגת כלומר אם הממשלה תשכיר שטחים נוספים בבניין ירד המחיר על כל החוזים בהתאם עד למינימום של 55 נח למטר.
- שכירות של חניה בחניון הבניין היא 600 ₪ לחודש.
- חוזה השכירות יערך ל- 10 שנים ובנוסף יהיו 5 אופציות לתארכה בשנת אחת.
- הבניין יהיה מוכן 12 חודשים מיום חתימה על החוזה

אנו מאשרים הצעה זו לעיל

פרטי עו"ד הקונה לשם שליחת טיוטת חוזה :

שם ושם משפחה : _____

כתובת מייל: _____, טל : _____

נייד : _____

בברכה,
אריאל שפר
טלפון 0528328922

12:24 19/04/2015

הנדון: דיוור חליפי למתדון תל אביב
תמר סיאני אל: OFER.LEVY@MOH.HEALTH.GOV.IL, פיליפ פיטרס
עותק: nirb, BRACHA.CHOEN, amita



תמר סיאני/חשכל/אוצר
<OFER.LEVY@MOH.HEALTH.GOV.IL>, פיליפ פיטרס/חשכל/אוצר, OZAR@
amita@mof.gov.il, BRACHA.CHOEN@MOH.HEALTH.GOV.IL, nirb@mof.gov.il

מאת:
אל:
עותק:

פיליפ
לבקשתך להלן מכתב הסבר עבור היחידה שבנדון.
תודה



בברכה,
סיאני תמר
מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי
טלפון: 02-5780103
פקס: 02-5695398
פלאפון 050-6208760

12:22:24 19/04/2015

שלום יחידת המתדון בתל אביב שוכנת ברח' מיצק...

<OFER.LEVY@MOH.HEALTH.GOV.IL>
<tamars@mof.gov.il>, <amita@mof.gov.il>
<BRACHA.CHOEN@MOH.HEALTH.GOV.IL>, <nirb@mof.gov.il>
12:22 19/04/2015
דיוור חליפי למתדון תל אביב

מאת:
אל:
עותק:
תאריך:
נושא:

שלום

יחידת המתדון בתל אביב שוכנת ברח' מיצקביץ בתל אביב במתחם שכלל גם מבנה יחידה אישפוזית הנכס הוא בבעלות עיריית תל אביב. עיריית ת"א תובעת את פינוי הנכס יחד תביעה כספית בסך 860000 ₪. משרד הבריאות עשה מאמצים רבים במשך השנים למציאת דיוור חליפי אך בשל אופיה היחודי של היחידה לא נמצא משכיר שיהיה מוכן להשכיר למטרה זו. היות והוגשה תביעה משפטית בנושא נערכה פגישת גישור אצל הממונה על המחוז בנושא. גישור זה לא צלח. נערכה פגישה בעיריית תל אביב יחד עם פרקליטות המדינה. סוכם כי משרד הבריאות יפנה את המבנה המרכזי (מבנה האישפוזית) - הנכס פונה בחודש אוגוסט 2014 בנוסף סוכם כי יחידת המתדון תפונה עד סוף חודש יוני 2015 גם אם לא תימצא חלופת דיוור. בנוסף תובעת העירייה החזרת הנכס במצב סביר, היא שלחה הערכת עלויות בסך 5.6 מלש"ח בתאום עם הפרקליטות הצעה זו נדחתה על הסף. וקיימת התדיינות מולם במקביל במאמצי החיפוש לחלופות דיוור אותר נכס בחולון אשר לו היתרי הבניה המתאימים ויותר חשוב מכך הסכמת הבעלים לקיים את היחידה במבנה. נערך מו"מ עם הדיור הממשלתי והגענו להבנות בנושא. קיימת חשיבות עליונה להגיע להסכם חתום בימים הקרובים על מנת שנוכל להציגו לעירייה שכן אם לא בחודש יוני מצטרך לסגור את היחידה ולהפסיק להפעילה ממקום זה.

נא טיפולכם בדחיפות לקבל האישורים המתאימים



ר לוי
'אגף א' (רכש נכסים
אטיקה)
OFER.LEVY@MOH.HEALTH.GOV.I

שמרו על הסביבה! אל תדפיסו מסך זה אם אינכם זקוקים לו מודפס



----- Sun, 28 Dec 2014 09:23:21 +0000 <EilatG@Justice.gov.il> ב-0000 -----

EALTH.GOV.I.L>, <OFER.LEVY@MOH.HEALTH.GOV.I.L>, <tehila.j@MKY.HEALTH.GOV.I.L>
אל: <sibil.sirkis@MOH.HEALTH.GOV.I.L>

LTH.GOV.I.L>, <shiran.amon@MOH.HEALTH.GOV.I.L>, <paola.roska@MOH.HEALTH.GOV.I.L>
, <MANKAL@MOH.HEALTH.GOV.I.L>, <Tal.Bergman-Levy@MOH.HEALTH.GOV.I.L>
<I.GOV.I.L>, <yehuda.baruch@ABR.HEALTH.GOV.I.L>, <ANATOLY@MOH.HEALTH.GOV.I.L>

נושא
דחוף - אומדן שיפוץ מבנה עקב צו 3 מבנה מסוכן ברח' מיצקביץ אדם 16

שלום רב,

בישיבה שהתקיימה בעיריית ת"א ביום 21.10.14, סוכם שעיריית ת"א תעביר אלינו אומדן לגבי הסרת
הסכנות לפי צו 3 מבנה מסוכן.

כעת הועבר אלינו האומדן, הכולל גם עלויות שיפוץ פנים, העומד על לא פחות מ - 5,600,000 ₪...

ברור שזה לא סכום שניתן להסכים לו.

אציין כי במסגרת כתב התביעה לא תבעה העירייה סעד של השבת המצב לקדמותו ו/או עלויות שיפוץ, אלא
רק דמי שימוש ראויים בסך של 802,964 ₪ עבור השנים 2007-2013 וכן סך של 7,613 ₪ עבור כל חודש
מיום הגשת התביעה ועד יום הפינוי בפועל.

נא עדכנו אותי כיצד ברצונכם להתקדם.

כמו כן - אבקש עדכון דחוף האם יש התקדמות במציאת פתרונות חלופיים לתחנה באדם מיצקביץ'.

אגב - בעיניי הדרך הנכונה ביותר היא לפנות את המבנה כבר בתקופה הקרובה, ולכל היותר לנהל דיון בבית
המשפט על דמי השימוש.
השאלה היא האם זה אפשרי.

בברכה,

אילת אופמן, עו"ד
פרקליטות מחוז ת"א (אלרחי')

מדרק מנחם בא"ן 154 (בית קרדן)

תאריך: כ"ט בתמוז, תשע"ד
 27/07/2014
 תיק טיפול: 03-2014-0250
 אסמכתא: 03-2014-0693

רשום עם אישור מסירה

לכבוד

ד"ר פולקוביץ יעקב, רחוב בן טבאי 6, ירושלים 9359106
 ד"ר רושקה פאולה, רחוב דוד המלך 20, ירושלים 9410144
 מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו
 מר לוי עופר מנהל האגף לבריאות הנפש, ת.ד. 1176, ירושלים 9101002

הנדון: הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל-אביב - יפו

(מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2001

1. ע"פ חוק העזר שבנדון חייב בעל הנכס להחזיק את הבניין במצב המבטיח את שלום המחזיקים בו, את שלום הציבור ואת בטחון הנכסים הסמוכים לו.

2. בביקורת שנערכה ביום 15/07/2014 נמצא כי הבניין
 בכתובת: רחוב מיצקביץ אדם מס' 16
 גוש/חלקה: 41 / 7046

אשר הנך הבעלים בחלק ממנו, מהווה סכנה למחזיקים בו ו/או לציבור ו/או לנכסים הסמוכים.
 רצ"ב חוות דעת מהנדס מטעם העירייה המתייחסת לבניין הנ"ל.

3. הנך נדרש תוך 90 ימים מתאריך קבלת הודעה זו לבצע בבניין את העבודות המפורטות להלן:
 1. לערוך בדיקה מקיפה לתקורות הבטון בקומת הקרקע ובקומה א';
 2. לתקן ולחזק (על פי הצורך) את תקרת קומת הקרקע ואת תקרת קומה א'
 בכל המקומות הנדרשים בהתאם לממצאי הבדיקה;
 3. לתקן את הליקויים במפלס מעקה הגג בכל החזיתות.

כל העבודות הנדרשות תבוצענה לפי הוראותיו של מהנדס בנין פרטי מוסמך.

4. לפי סעיף 5 לחוק העזר הנך רשאי להשיג על הודעה זו בפני מהנדס העירייה בתוך 10 ימים מיום שהובאה ההודעה לידיעתך.
 את ההשגה יש להגיש בלשכת מהנדס העירייה בצרף חוות דעת בכתב ממהנדס, כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח - 1958.

5. אי ביצוע העבודות הנ"ל או קיומן שלא באופן הנדרש בהודעה זו, מהווה עבירה פלילית לפי סעיף 3 לחוק העזר, וכן לפי סעיף 490 (7) לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.
 באם לא תבצע את הדרישה תוך פרק הזמן הנדרש בסעיף 3 להודעה זו, הנך צפוי להיות נאשם בהליך פלילי, עם כל המשתמע מכך.

6. ביצוע עבודות בניה (כגון תיקוני שלד, קונסטרוקציה וחיזוקים) במסגרת מילוי הדרישה הנ"ל, מחייב קבלת היתר בניה עפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.





תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFO



עיריית תל-אביב-יפו
מחלקת פיקוח על הבניה
מדור מבנים מסוכנים

תאריך: כ"ט בתמוז, תשע"ד
27/07/2014
תיק טיפול: 03-2014-0250
אסמכתא: 03-2014-0693

רשום עם אישור מסירה

לעבודות של שיפוץ חזית הבניין (כגון סידור, טיח, וצבע כלליים) – נדרש היתר עפ"י חוק העזר לתל אביב יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"ב 2011.

7. לפרטים נוספים וקבלת מידע בעניין ניתן לפנות למחלקת פיקוח על הבניה – מדור מבנים מסוכנים במינהל הנדסה, שד' בן-גוריון 68 – ת"א, בשעות קבלת קהל.

בכבוד רב
איגל משה נחום
מנהל יחידת מבנים מסוכנים



שדרות בן גוריון 68, תל אביב יפו 64514 (חדר 233) קבלת קהל בימים א, ב, ג, ה בין השעות 8.00 - 13.00. ביום ד' אין קבלת קהל.
טלפון: 03-5217080 שלוחה 3
פקס: 03-7240131

תאריך: כ"ט בתמוז, תשע"ד
 27/07/2014
 תיק טיפול: 03-2014-0250
 אסמכתא: 03-2014-0693

רשום עם אישור מסירה

הנדון : חוות דעת מהנדס

עפ"י חוק עזר לתל אביב – יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2001

כתובת: רחוב מיצקביץ אדם מס' 16
 גוש/חלקה: 41 / 7046

ביום 15/07/2014 ביקרתי בבניין הנדון, להלן חוות דעתי:

בנין בן שתי קומות משמש כמרכז גמילה.
 הבנין בנוי קירות לבנים ותקרות בטון.
 סדקים והתפרקות בטון בתקרת קומת הקרקע בחדר הפינתי הצפון מזרחי.
 הסמך לכניסה ובחדר הפינתי הדרום מערבי. הברזל גלוי וחלוד.
 סדקים והתפרקות בטון בתקרה בקומה א' בחדרים שונים.
 הברזל גלוי וחלוד.
 סדקים במפלס מעקה הגג בכל חזיתות הבנין.

למען הסרת הסכנה יש לבצע את העבודות המפורטות להלן תוך 90 ימים מתאריך קבלת הודעה זו:

1. לערוך בדיקה מקיפה לתקרות הבטון בקומת הקרקע ובקומה א';
2. לתקן ולחזק (על פי הצורך) את תקרת קומת הקרקע ואת תקרת קומה א' בכל המקומות הנדרשים בהתאם לממצאי הבדיקה;
3. לתקן את הליקויים במפלס מעקה הגג בכל החזיתות.

כל העבודות הנדרשות תבוצענה לפי הוראותיו של מהנדס בנין פרטי מוסמך.

אלכס זטולסקי

מהנדס בודק

