

**החלטה לגבי בקשה מס' 79/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/6/2015**

מ/3007440

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

**הנדון: מתן פטור ממכרז להאריך את השכירות עבור משרד החינוך בפתח תקווה**

**רקע**

בית הספר לעובדי חינוך ונוער מהווה את המרכז הארצי לפיתוח מקצועי לבעלי תפקידים בחינוך החברתי ערכי קהילתי, בחינוך הבלתי פורמלי.

במשך השנים המשרד השקיע משאבים רבים במקום, ובמסגרת הארכת תקופת השכירות לתקופה ארוכה עתיד המשרד להשקיע בבצוע התאמות במתחם, לרבות עמידה בתקני הנגישות.

תנאי ההתקשרות וזינם טובים מאד, כאשר דמי השכירות עומדים היום על סך של 26.5 ₪ למ"ר לחודש יועלו במעט ל-27.11 ש"ח למ"ר לחודש.

**פרטי ההתקשרות**

- 1.1 היקף ההתקשרות: 21,682,500 ₪ (כולל מע"מ).
- 1.2 דמי שכירות: 27.11 ₪ למ"ר לחודש.
- 1.3 תקופת ההתקשרות: מיום חתימה על ההסכם לתקופה של 24 שנים וששה חודשים.
- 1.4 היקף משטח: 2,305 מ"ר.
- 1.5 מספר אופציות נוספות: אין
- 1.6 פרטי המשכיר: חברת עובדים שיתופית הכללית בא"י, ח.פ. 570000174
- 1.7 מען: רחוב קפלן 47, פתח תקווה.

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

**נימוקי הועדה:**

1. הדיור תואם את הדרישות צרכים הפונקציונאליים של המשרד.
2. המשרד נבקש להישאר במושכר.
3. במסגרת הארכת השכירות סוכם כי המשרד יבצע התאמות בהתאם לצרכים שלו לרבות עמידה בתקני הנגישות.
4. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, מעבר של היחידה לדיור חלופי כרוך בעלויות רבות, ביחיתר לאור העבודות שביצע המשרד בדיור.
5. המקום מאפשר למידה ופעילות גם במרחבי הדשא הקיימים בו, אפשרויות הכרחיות לפעילויות הסמינר.
6. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, דמי השכירות שסוכם עם המשכיר הינם נמוכים ויעמדו על 27.11 ₪ למ"ר לחודש לאחר העלאה מ-26.5 ₪ למ"ר לחודש.

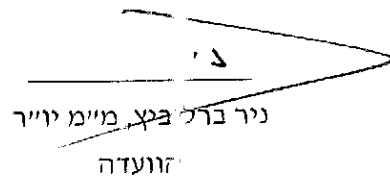
החלטה לגבי בקשה מס' 79/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/6/2015 (המשך)

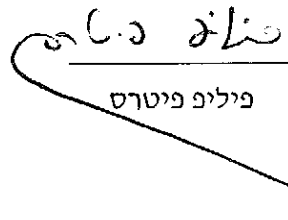
הערה

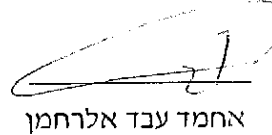
1. היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישורה.
2. עמדת ועדת החריגים כפי שנמסרה על ידי מרכזת הוועדה ביום 20 בינואר 2015, היא לגבי הארכת שכירות קיימת ובכלל זה מימוש אופציה, לא נדרש אישור ועדת חריגים לפי הוראת תכ"מ 1.2.6.

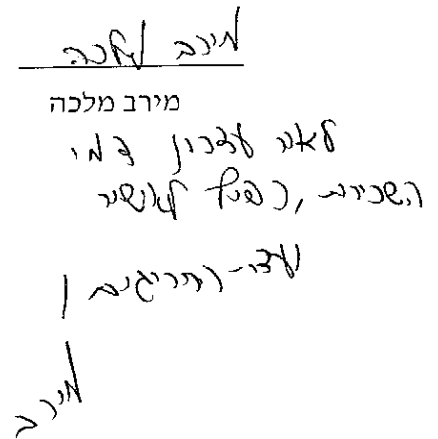
  
עו"ד יעל ענבר

  
אלכס פלוטנו

  
ניר ברק בן מ"מ יו"ר  
הוועדה

  
פיליפ פיטרס

  
אחמד עבד אלרחמן

  
מירב מלכה  
לאני לזכרון אלו  
השני, (בן ארבע)  
שני-ויזיט /  
אני

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

ט"ז סיון, תשע"ה  
 03/06/2015  
 מס': 2 015 /

אל: מר פיליפ פיטרס, מרכז ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי  
 מאת: גב' תמר סיאני, רכזת דיור בכירה

**בקשה לפטור ממכרז בעסקת מקרקעין**

עבור משרד: **חינוך** יחידה: **סימנר שיין**  
**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)**

<b>1. מהות הבקשה:</b>	<b>הארכת שכירות קיימת</b>
<b>2. סוג הדיור הקיים:</b>	<b>מושכר</b>
<b>3. יעוד הדיור המבוקש:</b>	<b>לחץ לבחירה משרדים</b>

<b>4. פרטי ההתקשרות</b>		
<b>נושא</b>	<b>שכירות קיימת</b>	<b>התקשרות מבוקשת</b>
<b>מס' תיק</b>	3007440	3007440
<b>שם המשכיר</b>	חברת עובדים שיתופית הכללית בא"י ח.פ. 570000174	חברת עובדים שיתופית הכללית בא"י ח.פ. 570000174
<b>מען הדיור</b>	רח' קפלן 47 פתח תקוה	רח' קפלן 47 פתח תקוה

<b>שטח ברוטו לתשלום, מ"ר</b>	2,305 מ"ר	2,305 מ"ר
------------------------------	-----------	-----------

<b>תקופת ההתקשרות</b>	מועד התחלה: תקופה אחרונה מ- עד-	תקופה: 24 שנים ו-6 חודשים, מ- מיום חתימה על ההסכם עד-
<b>אופציה</b>	<input checked="" type="checkbox"/> שכירות: סה"כ שנים <input type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות של תקופות נוספות של עד שנים הערה <input checked="" type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/> אין	<input checked="" type="checkbox"/> שטח <input type="checkbox"/> אחר

<b>במבנה בוצעו העבודות הבאות:</b>	<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 <input type="checkbox"/> במידת הצורך פרט: יבוצע על ידי משרד החינוך
-----------------------------------	--

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

פרטים על ההתקשרות הקיימת		נושא	
התקשרות מבוקשת	שכירות קיימת	שנתית	עלות ההתקשרות (*)
כ- 750,000 ש"ח/שנה	כ- 723,803 ש"ח/שנה	חודשית למ"ר	
כ- 27.11 ש"ח/חודש/מ"ר	כ- 26.50 ש"ח/חודש/מ"ר	שוונות(מחסנים וכדומה)	
היקף כספי של ההתקשרות		כ- 21,682,500 ש"ח, כולל מע"מ	
עד עתה נוצלו		מספר אופציות	על סך: ש"ח כולל מע"מ
עלות התקשרות כוללת התאמות?		<input type="checkbox"/> כן	<input checked="" type="checkbox"/> לא

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
מחיר נומינלי כולל	- 755,000 ₪ לשנה	אופן ביצוע התשלום	מדד הבסיס לחישוב
לפי שער דולר של \$1 =			ינואר 2015
		לחץ לבחירה	

שומה עדכנית (*)	מתאריך: לחץ לבחירה	מתאריך: לחץ לבחירה	שומה עדכנית (*)
האם עלות ההתקשרות תואמת את השומה? (**)	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	לא קיימת
סטטוס חוזה התחזוקה	<input type="checkbox"/> סוכס חוזה	<input type="checkbox"/> במשא ומתן

5. נימוקים לפטור (עד 4 שורות, במידת הצורך יש לצרף מכתב מפורט נלווה):  
 מדובר בהארכת השכירות בדיור קיים.  
 מצורף מכתב הסבר של משרד החינוך.

6. מסמכים נלווים:	1. לחץ לבחירה	2. אחר:	3. אחר:	4. לחץ לבחירה	5. לחץ לבחירה	6. לחץ לבחירה

שם המבקש:	גב' תמר סיאני	חתימה:	תאריך: 29.4.2015

מדינת ישראל  
משרד החינוך  
לשכת המשנה למנכ"לית  
אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

ח' סיון תשע"ה

26 מאי 2015

אל: מר עמית אלון . מנהל אגף דיור ממשלתי

**הנדון: הארכת חוזי השכירות – סמינר שיין**

בית הספר הארצי לעובדי חינוך ונוער, סמינר שיין, מהווה את המרכז הארצי לפיתוח מקצועי לבעלי תפקידים בחינוך החברתי ערכי קהילתי, בחינוך הבלתי פורמלי.

סמינר שיין מופעל על ידי מינהל חברה ונוער, אגף תכנים, תכניות, הכשרה והשתלמויות

לסמינר שיין מגיעים כ 50,000 לומדים בשנה מתוכם כ 20% מכלל המינהלים (שפי, מזכירות פדגוגית, מינהל עובדי הוראה, חינוך מיוחד ועוד)

רוב המשתלמים מגיעים מתחומי החינוך הבלתי פורמלי והמרחב של המקום מתאים למתודולגיות של דרכי הלמידה והפיתוח המקצועי של החינוך הבלתי פורמלי.

לסמינר שיין מגיעים מנהיגויות נוער בתכניות המנהיגות של משרד החינוך לתהליכי ליווי, פיתוח מנהיגות והעצמה.

חלק מהפעילויות מתקיימות בסגנון odt, ויש לכך חשיבות פדגוגית לדרכי הלמידה.

מאז חוק הנוער שנחקק בשנת 2011 מתרחשת רפורמה במדינת ישראל בתחום החינוך הבלתי פורמלי. כל רשות מקומית מחויבת להחזיק בתקן של מנהל יח' נוער. החוק הוביל להתפתחות רבה במערך החינוך הבלתי פורמלי ועל הממשקים המשותפים עם החינוך הפורמלי.

מערכת החינוך שואפת ליצירת רצף חינוכי, דהיינו ראיית הנער מהבוקר עד הערב. מתוך כך, מינהל חברה ונוער שאחראים על החיבור בין החינוך הפורמלי לבלתי פורמלי במונח הרצף החינוכי מכשיר ומקדם את בעלי התפקידים למטרה חשובה זו.

מינהל חברה ונוער במשרד החינוך אחראי על הכשרתם של מנהלי יחידות הנוער ועל הליווי המקצועי תוך כדי תפקיד.

מדינת ישראל  
משרד החינוך  
לשכת המשנה למנכ"לית  
אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

לאור האמור לעיל אנו מבקשים להאריך את חוזה השכירות בסמינר שיין מהנימוקים הבאים:

1. המשרד השקיע משאבים רבים במקום – איטום גגות, טלפונים, שיפוצים, כיתות, חשמל, גיבון, מיזוג ועוד.
  2. המקום מאפשר למידה ופעילות גם במרחבי הדשא הקיימים בו והכרחיים לפעילויות של מנהיגויות הנוער
  3. האתר ממוקם במרכז הארץ ומאפשר גישה לכל בעלי התפקידים ומנהיגויות הנוער המגיעים לפעילויות
  4. יש במקום אפשרות חניה למאות משתלמים מגיעים מרחבי הארץ.
  5. במקום פועלים שני מרכזי הדרכה נוספים: מרכז הדרכה מחוז תל אביב ומחוז מרכז.
  6. במקום פועלת מנהלת פולין שמכשירה מנהלי משלחות לפולין, מורים מחנכים ומלווי מסעות בדרכי החינוך הבלתי פורמלי ובמרחבים שיש במקום. הושקעו משאבים בהתאמת המינהלת לצרכים.
- סמינר שיין – בית הספר הארצי מהווה בית לפיתוח מקצועי הכרחי לחינוך הבלתי פורמלי במדינת ישראל.



מנהלת אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

העתק: גב' גילה נגר, המשנה למנהלת הכללית  
עו"ד אילת מלקמן, סגנית בכירה ליועמ"ש  
גב' רות קלונר, ממונה ארצית פיתוח מקצועי

29 באפריל 2015  
י' באייר תשע"ה

האגף המשפטי

לכבוד  
מר עמית אלון  
מנהל אגף דיוור ממשלתי

- בדוא"ל -

הנדון: סיכום תנאים עסקיים להסכם השכירות משרד החינוך - חברת העובדים

בחמשך לפגישתנו מיום 18.1.2015, לשיחתנו ומכתבנו מיום 27.4.2015 הריני להעלות על הכתב התנאים העסקיים להמשך השכרת הנכס לידי מדינת ישראל - משרד החינוך על ידכם, כדלקמן:

1. תקופת ההסכם: הסכם השכירות יהיה לתקופה של 24.5 שנים, החל מיום חתימת ההסכם (ייערך ייעוץ מס לענין התקופה).
2. שכר הדירה יעמוד על סך של 750,000 ש"ח לשנה צמוד למדד ינואר 15.
3. משרד החינוך ישקיע את מלוא הסכומים הנדרשים כיום ו/או שידרשו במהלך כל תקופת השימוש בנכס לצורך התאמת הנכס בהתאם לצרכי משרד החינוך ולדרישת כל רשות אחרת על פי כל דין, לרבות ומבלי למעט, תשתיות, בטיחות, נגישות וכו'.
4. האמור כפוף לחתימת הסכם בין הצדדים.

בברכה,

מושיקו ארז, עו"ד

היועץ המשפטי לחברת העובדים - נכסים