

משתתפים:

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

הנדון: הארכת השכירות עבור המרכז לבריאות הנפש במשרד הבריאות בתל אביב יפו

רקע

המרכז לבריאות הנפש במשרד הבריאות שוכר את המבנה ברחוב הרבי מבכרך 5 בתל אביב-יפו. לאחרונה נוהל משא ומתן עם המשכירים לגבי הארכת השכירות לתקופה ארוכה של עשר שנים עם חמש תקופות אופציה. לפי ההסכם החדש שהתגבש בין הצדדים, המשכיר יבצע התאמות לפי דרישות המשרד על פי המפרט הטכני של הדיור הממשלתי, לרבות עמידה בתקני הנגישות וזאת תמורת העלאת דמי השכירות הקיימים.

פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 45,837,619.20 ₪, כולל מע"מ.
- 1.2 תקופת ההתקשרות: לתקופה של 10 שנים מיום קבלת המושכר המותאם.
- 1.3 דמי שכירות: 64.0 ₪ למ"ר לחודש.
- 1.4 מספר אופציות: חמש תקופות בנות של עד שנה כל אחת.
- 1.5 היקף השטח: כ-3,372 מ"ר + 20 מקומות חנייה.
- 1.6 שם המשכירים: שותפות עוגן נכסים ח.פ. 557352457
- 1.7 כתובת: רחוב הרבי מבכרך 5, תל אביב יפו.

נוסח ההחלטה

הועדה מאשרת ומסווגת את הבקשה כמתאימה לפטור לפי תקנה 3(14א') (ג') 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. הדיור המבוקש תואם את הצרכים הפונקציונאליים של היחידה.
2. המשרד מבקש להישאר בדיור הקיים.
3. לפי הגורמים המקצועיים בדיור הממשלתי, קיים קושי לאתר דיורים לאור סוג האוכלוסייה המטופל במקום.
4. במסגרת הארכת תקופת השכירות המשכיר יבצע התאמות במושכר, לפי דרישות המשרד על פי המפרט הטכני של הדיור הממשלתי, לרבות עמידה בתקני הנגישות.

החלטת ועדת המכרזים לגבי בקשה מס' 83/2015 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 15/6/2015 (המשד)

5. לפי השומה מיום 27 במאי 2015 שהוכנה על-ידי שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר נקבע כי דמי השכירות הראויים לשכירת המקום הינם 67.0 ₪ למ"ר לחודש והמחיר למקום חנייה הינו 300 ₪ לחודש, כאשר במסגרת המו"מ סוכם עם המשכיר כי דמי השכירות יעמדו על 64 ₪ למ"ר לחודש, מחיר הכולל דמי החנייה עבור 20 מקומות חנייה.
6. לפי הגורמים המקצועיים בדיוור הממשלתי, מעבר של היחידה ממיקומה הנוכחי, לאור היקף השטח בו היא מאוכלסת כרוך בעלויות משמעותיות.

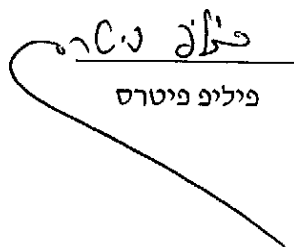
הערה

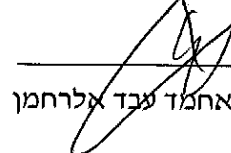
1. היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור לאישורה.
2. בהתאם להוראת תכ"מ שמספרה 1.2.6 הנושא כפוף לאישורה של הוועדה להתקשרויות חריגות בחשב הכללי.

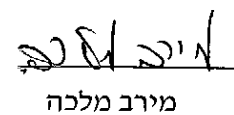

עו"ד יעל ענזור


אלכס פלוטנו


ניר ברלוביץ, מיימ נו"ר
הוועדה


פיליפ פיטרס


אחמד עבד אלרחמן


מירב מלכה

מדינת ישראל
משרד האוצר - חשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

י"ג סיון, תשע"ה

31/05/2015

doc.2015-13119

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: מרכז לבריאות הנפש תל אביב יפו
 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)

1. מהות הבקשה:	הארכת שכירות קיימת
2. סוג הדיור הקיים:	מושכר
3. יעוד הדיור המבוקש:	דיור יעודי, פירוט: משרדים

4. פרטי ההתקשרות		
נושא	שכירות קיימת	התקשרות מבוקשת
מס' תיק	3002400	3002400
שם המשכיר	שתפות עוגן נכסים ח.פ. 557352457	שתפות עוגן נכסים ח.פ. 557352457
מען הדיור	רח' הרבי מבכרץ 5 תל אביב יפו	רח' הרבי מבכרץ 5 תל אביב יפו

שטח ברוטו לתשלום, מ"ר	3,372 מ"ר + 20 מקומות חניה	3,372 מ"ר + 20 מקומות חניה
-----------------------	----------------------------	----------------------------

תקופת ההתקשרות	מועד התחלה:	תקופה אחרונה מ- 1.1.2007 עד- 31.12.2013 (בוצע הארכת תשלום עד ליום 30.6.2015)
	תקופה: 10 שנים מ- עד-	
אופציה	<input type="checkbox"/> שכירות:	<input checked="" type="checkbox"/> יש - הארכת שכירות
	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	2,174,248.- ש"ח/שנה		2,589,696.- ש"ח/שנה	
	חודשית למ"ר	53.73.- ש"ח/חודש/מ"ר		64.- ש"ח/חודש/מ"ר	
	עלות לכל התקופה (כולל אופציות)	45,837,619.20 ש"ח, כולל מע"מ			
מרכיבי העלות	פרט: שכירות			פרט: שכירות	
עלות התקשרות כוללת התאמות?	<input checked="" type="checkbox"/> כן		<input type="checkbox"/> לא		

(*) - סכומים צמודים, נכון למועד הגשת הבקשה, לא כולל מע"מ			
לפי שער דולר של \$1 =	מדד הבסיס לחישוב	ינואר 2015	
מחיר נומינלי כולל	אופן ביצוע התשלום	רבעוני	
3,055,841.28 ₪ לשנה			
כולל מע"מ			

שומה עדכנית (*)	מתאריך:	מתאריך:	שומה עדכנית (*)
	לחץ לבחירה:	לחץ לבחירה:	
	לחץ לבחירה	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	לא קיימת	לא קיימת
דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה	דמי תחזוקה - לחץ לבחירה
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):
 הארכת שכירות במושכר קיין.
 הבעלים יתאים את המושכר לצורכי המשרד עפ"י המיפרט הטכני של הדיור הממשלתי.
 המושכר מתאים לדרישות המשרד לאחר שיפוץ המיבנה.
 דמי השכירות סבירים ביותר באיזור תל אביב.
 מיקום המושכר מתאים לצורכי המשתמשים הבאים מאיזור חולון בת ים ופלמחים.

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: 11.3.2015
------------------	-----------	-------------------------	-------------------------

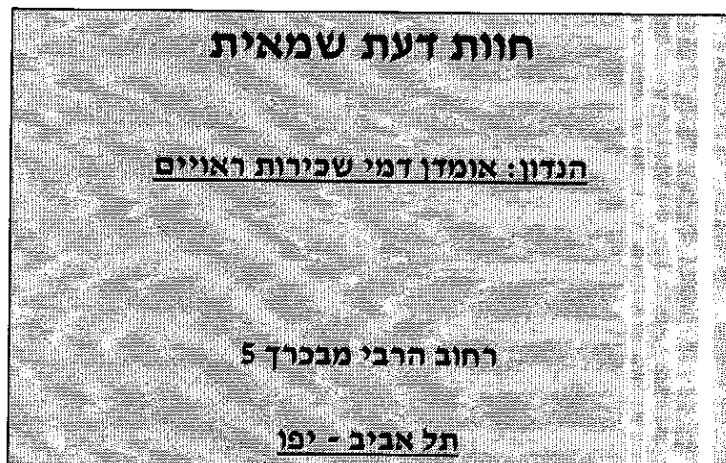
7. חוות דעת גורם המטה:	
שם:	חתימה:



יום רביעי ט' סיון תשע"ה, 27.5.2015

לכבוד,
הגב' תמי סיאני
רכזת דיור בכירה - אגף הדיור הממשלתי
מנהל נכסי הדיור הממשלתי
ירושלים

ג.ג.





נתבקשתי על ידכם, לאמוד את גובה דמי השכירות הראויים בנכס המקרקעין - הידוע בכינויו "מרכז קהילתי לבריאות הנפש" - הממוקם ברח' הרבי מבכרך 5 בתל אביב - יפו.

להלן חוות דעתי:

1. מטרת חוות הדעת:

אומדן גובה דמי השכירות בנכס המקרקעין הנדון:

א. אומדן גובה דמי השכירות למ"ר, במבנה בן חמש קומות המשמש כמרפאה ושירותי

קהילה כוללים לבריאות הנפש.

ב. דמי שכירות ראויים למקום חנייה, בחניון התת - קרקעי במבנה.

דמי השכירות הראויים יחושבו למבנה בהיקף שטח של 3,372 מ"ר, ול- 20 מקומות חנייה.

(להלן: "הנכס הנדון").

אומדן דמי השכירות, נערך תוך שימת לב לפרטים הבאים:

1.1 המבנה על חלליו בכל הקומות, הותאם בעבר ויותאם ככל שיידרש ע"ח הבעלים, על

פי צרכי המזמינה (הדיור הממשלתי) לשירותים הניתנים במקום, למרכז לבריאות הנפש.

1.2 דמי השכירות למושכר הינם עבור המתקנים והמערכות הטכניות הבאות: חימום,

קירור, תקשורת, חשמל ואנרגיה.

2. פרטי הנכס:

גוש: 7083

חלקה: 167

שטח במ"ר: 1,218

כתובת: רח' בכרך 5, תל אביב - יפו

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י מר פרל משה שמאי ממשרדו של הח"מ, בתאריכים 2.4.2015 ו-

8.4.2015.



9.3 נתוני שכ"ד למכללות:

בשל היקף הבינוי המשמעותי, נבחנו נתוני שכירות למכללות המאופיינות, אף הן בהיקף שטחים נרחב.

9.3.1 המכללה האקדמית פרס ברחובות - 47.6 נ"מ למ"ר - מתוך שמאות מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אריה אריאל ביום 30.5.2011. גו"ח 3645-7,8.

9.3.2 מכללה הממוקמת בבניין "בזק" בנס ציונה מושכרת תמורת סך שבין 60-70 נ"מ למ"ר - מתוך שמאות מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע משה נדס ביום 23.6.2013. גו"ח 3637/769.

9.3.3 מכללת הייטק שוכרת ברמת גן קומה בשטח 300 מ"ר תמורת סך של כ- 15,000 נ"מ - 50 נ"מ למ"ר.

9.3.4 המכללה למנהל שוכרת בתל - אביב, ברח' מנחם בגין סמוך לתחנה המרכזית, בשטח 980 מ"ר תמורת סך 47 נ"מ למ"ר.

משקלול הנתונים ובהתאמה לסוג הנכס, רמת הגמר וההתאמות לשימוש השוכר, נראה כי דמי השכירות הראויים הינם בגבולות של כ- 70 נ"מ למ"ר/לחודש.

ככל שייחתם הסכם שכירות לתקופה של כ- 10 שנים ומעלה סביר כי דמי השכירות הראויים יופחתו לסך של כ- 67 נ"מ למ"ר/לחודש.