



27 נובמבר 2022
ג' כסלו תשפ"ג

פרוטוקול ועדת מכרזים בנושא מינהלה ונכסי חו"ל מתאריך 26/10/2022

חברי ועדה נוכחים

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה
אלון שמר	יושב ראש	חסאן מדאח, נציג אגף חו"ל	חבר
גדעון אליאס, חשב	חבר	משקיף	משקיף
עו"ד אולגה פולוצקי, לשכה משפטית	חבר		
שני נחמיה	מרכז הוועדה		

רשמה	שני נחמיה
------	-----------

פרטי ההתקשרות המבוקשת:

מספר הבקשה	נושא הבקשה	תקנה תקציבית
	שכירת נכס חדש עבור לשכת התיירות בלונדון עם הספק Mount Eden Land Limited	37031621
תאריך תחילת התקשרות	תאריך סיום התקשרות	שווי ההתקשרות
31/01/2023	31/01/2028	כ- 483,714 פאונד (לא כולל 20% מע"מ)
שם הספק	מדינה	מס' פנייה במנוי"ף*
Mount Eden Land Limited	אנגליה, לונדון	(ח.פ.ח/צ.ע.מ/מספר עמותה)

תיאור מהות ההתקשרות

מינהל והון אנושי מבקשים את אישור הוועדה להתקשרות עם הספק Mount Eden Land Limited (להלן: הספק) לשם שכירת משרד עבור לשכת התיירות בלונדון. הסכם השכירות הנוכחי של לשכת לונדון נחתם עם אותו הספק (בעל נכסים רבים בעיר), לתקופה של 10 שנים מתאריך 30/05/2014 ועד לתאריך 29/05/2024. 5 שנים מיום החתימה, בתאריך 29/05/2019 הייתה נקודת היציאה היחידה מהחוזה.

בחודש מאי 2019 עם סיום החלק הראשון של החוזה, התייקר שכר הדירה בכ- 30% בשל סעיף בחוזה אשר אפשר את העלייה. לאור העלויות הגבוהות שהמשרד משלם לספק והשטח הגדול של הנכס (185 מ"ר), הושגה הסכמה עם הספק לעבור לנכס חלופי בבעלותו, אשר יהיה קטן יותר וזול משמעותית, וזאת לפני תום החוזה הנוכחי וללא קנס.

בחודש יולי 2022, נציג מינהל הון אנושי ביחד עם נציג חשבות בחנו מספר נכסים בלונדון לצורך מעבר לנכס חדש. יש לציין כי כל הנכסים שנבחנו היו בבעלות אותו ספק, זאת בהמשך להסכמה להעביר את הלשכה לנכס זול וקטן יותר לפני תום החוזה ללא קנס, ובשים לב לכך שמדובר בגורם שבעלותו נכסים רבים מאוד בלונדון.

להלן טבלת השוואה:



מדינה	חזרה מיום-	עד יום-	סה"כ עלות שנתית מטבע מקומי	מטבע	תשלום שנתי המרה לפי שער של 4.11	שטח הנכס (מ"ר)	שטח FT	עלות חודשית למטר ב"ח	עלות חודשית מטבע מקומי	1
אנגליה	30/05/2014	29/05/2024	135,600	GBP	557,316.00 ₪	185	1990.6	251.04 ₪	61,081.08	1
אנגליה	30/05/2014	29/05/2024	33,268	GBP	136,731.48 ₪	185	1990.6	61.59 ₪	14,985.59	2
אנגליה	נכס משופץ(1)		80,434	GBP	330,582.10 ₪	103.12	1110	267.15 ₪	65	3
אנגליה	נכס משופץ(1) עלות שירותים		13,228	GBP	54,368.04 ₪	103.12	1110	43.94 ₪	10.69	4
אנגליה	נכס לא משופץ(2)		76,921	GBP	316,146.13 ₪	111.48	1200	236.33 ₪	57.5	5
אנגליה	משופץ(2) עלות שירותים		11,558	GBP	47,504.39 ₪	111.48	1200	35.51 ₪	8.64	6
אנגליה	נכס (3)		71,280	GBP	292,960.80 ₪	108	1160	226.05 ₪	55	7
אנגליה	נכס (3) עלות שירותים		13,323	GBP	54,757.04 ₪	108	1160	42.25 ₪	10.28	8
אנגליה	נכס(4)		85,866	GBP	352,909.26 ₪	130.1	1400	226.05 ₪	55	9
אנגליה	נכס(4) עלות שירותים		16,689	GBP	68,592.73 ₪	130.1	1400	43.94 ₪	10.69	10

מינהל הון אנושי ואגף החשבונות ממליצים על מעבר לנכס מספר 3: הנכס ממוקם במרכז לונדון וניתן לראות חיסכון כלכלי רב עבור המשרד. בעל הנכס שלח לאישור המשרד כתב כוונות עם תנאי ההתקשרות, לאחר אישור המשרד, יכנסו הצדדים למשא ומתן ובעל הנכס יבקש מעורכי הדין שלו לנסח את ההסכם. הערכה משוערת של שיפוץ הנכס החדש והשבת הנכס לקדמותו כ- 100 אלף פאונד – 120 אלף פאונד.

להלן פרטי ההתקשרות המבוקשת:

שם הספק: Mount Eden Land Limited:

תקופת ההתקשרות עפ"י כתב הכוונות: מתאריך 31/01/2023 עד לתאריך 31/01/2033, סה"כ 10 שנים (התאריכים המדויקים עשויים להשתנות). נקודת היציאה מההסכם תינתן במתן הודעה של 6 חודשים מראש לפני תום חמש השנים הראשונות, אחרת ההסכם יתחדש לתקופה נוספת של 5 שנים.

שטח הלשכה: 1,396 sq ft.

שכ"ד שנתי: 76,780 פאונד + 20% מע"מ

הוצאות תחזוקה לשנה:

- שנה ראשונה: 17,450 פאונד + 20% מע"מ

- שנה שניה: 18,846 פאונד + 20% מע"מ

- שנה שלישית: 20,242 פאונד + 20% מע"מ

- שנה רביעית וחמישית: 21,638 פאונד + 20% מע"מ

סה"כ הוצאות שכ"ד + תחזוקה לשנה ראשונה: כ- 94,230 פאונד (לא כולל 20% מע"מ) שהם כ- 378,805 ₪ (לפי שער המרה של 4.02 נכון לתאריך 25.10.22). סה"כ הוצאות שכ"ד + תחזוקה לכל תקופת ההסכם (5 שנים): כ- 483,714 פאונד (לא כולל 20% מע"מ) שהם כ- 1,944,530 ₪ (לפי שער המרה של 4.02 נכון לתאריך 25.10.22).

נוסף, כי הוסכם מול הספק כי הנכס החדש יעמוד לרשותנו שישה חודשים מתחילת החוזה ללא תשלום שכר דירה. בנוסף, ככל שהמשרד לא יממש את נקודת היציאה בתום חמש השנים הראשונות, הוסכם כי בעל הדירה לא יחייב אותנו בעלויות השכירות למשך שישה חודשים נוספים.

יצוין, כי אם הלשכה הייתה נשאר בנכס הנוכחי לתקופה של 5 שנים נוספות, על המשרד היה משלם לכל תקופת ההסכם סכום של 703,620 פאונד + 20% מע"מ שהם כ- 2,828,552 ₪. מדובר בחיסכון של כ- 884,022 ₪ (החישוב נעשה בלי לקחת בחשבון את עליות המחירים הצפויה, לו המשרד היה מחדש את ההסכם לתקופה נוספת).



החלטת הוועדה

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם הספק Mount Eden Land Limited לשם שכירות משרד עבור לשכת התיירות אנגליה, לונדון.

תקופת ההתקשרות: סה"כ 10 שנים מיום חתימת מורשי החתימה על הסכם ההתקשרות. נקודת היציאה מההסכם תינתן במתן הודעה של 6 חודשים מראש לפני תום חמש השנים הראשונות, אחרת ההסכם יתחדש לתקופה נוספת של 5 שנים.

סה"כ הוצאות שכ"ד + תחזוקה לשנה ראשונה: כ-94,230 פאונד (לא כולל 20% מע"מ) שהם כ-378,805 ₪ (לפי שער המרה של 4.02 נכון לתאריך 25.10.22).

סה"כ הוצאות שכ"ד + תחזוקה לכל תקופת ההסכם (5 שנים): כ-483,714 פאונד (לא כולל 20% מע"מ) שהם כ-1,944,530 ₪ (לפי שער המרה של 4.02 נכון לתאריך 25.10.22) כמפורט ברקע לבקשה.

הוועדה מנחה את מנהלת הלשכה לפעול מול המשכיר בהתייחס לנקודות הבאות:

1. ככל הניתן, להגדיר מנגנון או עקרונות לפיהם יקבעו דמי השרות בתום השנה החמישית.
2. יש להסדיר בהסכם עם המשכיר שכבר בתחילת השנה החמישית (2027) יקבע גובה השכירות ודמי השירות לחמש השנים הנוספות.
3. על מנהלת הלשכה לעדכן את המשכיר בכל השינויים וההתאמות שהמשרד מעוניין לבצע בנכס, ולקבל את אישורו בכתב.

האישור בכפוף לאישור מינהל הדיור במשרד האוצר.

האישור הינו בהתאם לתקנה 3(31)ב לתקנות חובת המכרזים בשל גובה ההתקשרות מעל 150,000 ₪ נידרש אישור ועדת הפטור המשרדית בהתאם לתקנה 10א(ב) לתקנות חובת המכרזים. הערה: אין לראות בפרוטוקול זה התקשרות או התחייבות כלפי ספק. לצורך מימוש אישור ועדת מכרזים, יש לערוך הסכם שיחתם על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המשרד/ הנציגות. בלא הסכם חתום כנדרש לעיל, לא ניתן להתחיל במתן השירותים ו/או קבלת הטובין.

חתימת חברי הוועדה

שם	יושב ראש	חשב או נציגו	נציג יועץ משפטי	נציג אגף חו"ל
	אלון שמר	גדעון אליאס	עו"ד אולגה פולוצקי	חסאן מדאח
תאריך	4.11.22	28/11/22	28.11.22	28.11.22
חתימה				

פרוטוקול ועדת הפטור המשרדית מיום

ועדת הפטור, לאחר שבחנה את הבקשה ואת המסמכים המצ"ב, מאשרת את ההתקשרות עם הספק Mount Eden Land Limited לשם שכירות משרד עבור לשכת התיירות אנגליה, לונדון.

תקופת ההתקשרות: 10 שנים מיום חתימת מורשי החתימה מטעמם המזמין על הסכם ההתקשרות. נקודת היציאה מההסכם תינתן במתן הודעה של 6 חודשים מראש לפני תום חמש השנים הראשונות, אחרת ההסכם יתחדש לתקופה נוספת של 5 שנים.

סה"כ הוצאות שכ"ד + תחזוקה לשנה ראשונה: כ-94,230 פאונד (לא כולל 20% מע"מ) שהם כ-378,805 ₪ (לפי שער המרה של 4.02 נכון לתאריך 25.10.22).

סה"כ הוצאות שכ"ד + תחזוקה לכל תקופת ההסכם (5 שנים): כ-483,714 פאונד (לא כולל 20% מע"מ) שהם כ-1,944,530 ₪ (לפי שער המרה של 4.02 נכון לתאריך 25.10.22) כמפורט ברקע לבקשה.

הוועדה מנחה את מנהלת הלשכה לפעול מול המשכיר בהתייחס לנקודות הבאות:



1. ככל הניתן לקבוע מנגנון או עקרונות לפיהם יקבעו דמי השרות בתום השנה החמישית.
2. יש להסדיר בהסכם עם המשכיר שכבר בתחילת השנה החמישית (2027) יקבע גובה השכירות ודמי השירות לחמש השנים הנוספות.
3. על מנהלת הלשכה לעדכן את המשכיר בכל השינויים שהמשרד מעוניין לבצע בנכס, ולקבל את אישורו בכתב.

האישור בהתאם לתקנה 10א(ב) לתקנות חובת המכרזים.

חתימת חברי הוועדה:

שם	מנכ"ל המשרד	יועץ משפטי	חשב
דני שחר	דני שחר	עו"ד דודו קובסניאנו	גדעון אליאס
תאריך	7-19	7.12.22	28/1/2022
חתימה	דני שחר מנהל הכללי משרד התיירות	א. כ. כ.	