

# החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 4997

## פרטים כלליים

המשרד הפונה החשב הכללי הדיור הממשלתי	התקבל בוועדת הפטור 16.12.2024	תאריך דיון 24.12.2024
---	----------------------------------	--------------------------

## פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות שכירות נכס למשרד החינוך, ראמ"ה.	מטרת הפניה הארכת התקשרות	תקנת חוק 3(א14)ב	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה 26.11.2024	מספר פנייה 8001349654
---	-----------------------------	---------------------	---	--------------------------

## חברי ועדה נוכחים

אורי שאשא  
אריאל פרץ  
אביתר שמואל פרץ

## תפקיד

סגן בכיר לחשב הכללי  
יועץ משפטי  
סגן בכיר לחשב הכללי

## תפקיד בוועדה

יו"ר ועדה  
יועץ/ת משפטי/ת  
חבר/ת ועדה

## החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(א14)ב לתקנות חובת המכרזים

**תקופת התקשרות** התקשרות המשך נוספת  
**הערות:** מיום קבלת המושכר ועד ליום 31.01.2032

## ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
שובל ניהול והשקעות בע"מ	513686634		

## פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
				17,000,000	17,000,000	שקלים ישראליים חדשים

## דיון ונימוקים

- מינהל הדיור הממשלתי מבקש לשכור נכס עבור משרד החינוך - הרשות הארצית למדידה והערכה בחינוך (ראמ"ה) (להלן - **היחידה**) ברחוב אריאל שרון גבעתיים.
- היחידה כיום יושבת בנכס ברחוב ז'בוטינסקי רמת גן, במסגרת חוזה אשר נחתם בשנת 2012 לתקופה של 4 שנים, מיום 06/02/2013 ועד ליום 31/12/2016 בתוספת 3 תקופות אופציה אשר מומשו במלואן.
- בשנת 2019 נחתם ההסכם להארכת השכירות לתקופה קצרה של כשנתיים וחצי (כיון שהיחידה הייתה צפויה לעבור לקריית הממשלה המחוזית בירושלים), מיום 01/01/2019 ועד ליום 30/06/2021 בתוספת 3 תקופות אופציה של עד שנה כ"א.
- בתאריך 01.07.23 מומשה האופציה השלישית והאחרונה בחוזה.
- בתחילת שנת 2023 לאור העובדה כי היחידה הייתה צפויה לעבור לקריה המחוזית בירושלים בסוף שנת 2024, נערך מו"מ מול המשכיר להארכת השכירות עד ליום 31.12.24 בתוספת 2 אופציות באותם תנאים.
- לבסוף לאחר בחינה של מעבר היחידה הוחלט כי היא תעבור לבניין בירושלים אשר אמור להתאכלס בשנת 2030/2031 (מגדל המשפט).
- לאור הדחייה באכלוס נדרש היה עתה להאריך את הסכם השכירות ברחוב ז'בוטינסקי רמת גן בכ- 7 שנים ועוד 5 תקופות

אופציה בנות שנה כ"א.

8. במסגרת המשא ומתן המשכיר העלאה את התעריפים ללא התייחסות לליקויים שצוינו.
9. במקביל, לניסיונות להגיע להסכמות מול הבעלים, בוצע ע"י הדיור הממשלתי הליך של איתור דיור חלופי לצורך מעבר המשרד מהמושכר בסיום החוזה, במקרה ולא יגיעו להסכמות מול המשכיר הנוכחי על התנאים להארכת הסכם השכירות.
10. במסגרת הליך איתור דיור חלופי ראוי למשרדים, נבדקו 15 נכסים שונים וזמינים לכניסה בטווח של כחודש ימים. כמו כן ב-10 מהם בוצעה בדיקה מעמיקה של הנכסים לפי אמות המידה של היחידה.
11. בתום הבדיקות, התרשמו נציגי הדיור הממשלתי כי הנכס במגדל השחר הממוקם ברח' אריאל שרון בגבעתיים עונה על כל הדרישות והקריטריונים של היחידה ע"פ אמות המידה שנקבעו על ידם.
12. הדיור הממשלתי ציין כי יש לקחת בחשבון את העובדה שלא נדרשות התאמות בנכס, הנכס ממוקם בסמוך לתחנת רכבת ארלוזורוב וכי הנכס זמין לכניסה מיידית עם זאת, יש לציין כי במגדל השחר מדובר בשכירות משנה, החוזה של המשכיר מול הבעלים לתקופה של 7 שנים ללא אפשרות להארכה או לתקופות אופציה.
13. יצוין כי במקביל לאיתור הנכס הדיור הממשלתי המשיך במשא ומתן להארכת השכירות בנכס שברחוב ז'בוטינסקי רמת גן.
14. לאחר קיום פגישות מול המשכיר הנוכחי וסיכום תנאי ההתקשרות נציגי היחידה בחנו את כל האפשרויות והביעו חוסר עניין לביצוע המשך ההתקשרות עם המשכיר הנוכחי לאור התנהלות לא תקינה והניסיון המר שחוו במהלך ההתקשרות הקיימת. משכך היחידה ביקשה לקדם את ההתקשרות מול הבעלים במגדל שחר.
15. על אף האמור, התקיימו פגישות עם המשכיר בניסיון להגיע להסכמה על התנאים להמשך התקשרות. ביום 05.08.2024 נשלחו תנאי ההתקשרות המעודכנים למשכיר אך לא התקבלה התייחסות ותנאי ההתקשרות לא נחתמו.
16. במכתב שנשלח מטעם המשכיר ביום 26.08.2024 צוין כי לאור חובות ומכיוון שלא הייתה התייחסות, לכאורה, מצד הדיור הממשלתי לפנייתם, הם מבקשים לסיים את המו"מ בנוגע להארכת השכירות ומבקשים שהמשרד יפנה את המושכר עד ליום 30.09.2024.
17. ביום 21.11.2024 התקבל מטעם המשכיר הנוכחי כתב תביעה לפינוי המושכר.
18. לאור האמור חודש המשא ומתן לנכס שברחוב אריאל שרון גבעתיים ולאחר גיבוש תנאי ההתקשרות, הוחלט לאור הנסיבות להתקשר עם בעל הנכס.
19. בשים לב לתקופת השכירות בהתאם לחוזה עם המשכיר הנוכחי של היחידה ולאור כישלון מו"מ להארכת חוזה השכירות ותביעת המשכיר הנוכחי לפינוי המושכר הקיים עלה צורך דחוף לאיתור מושכר מתאים עבור היחידה במהירות האפשרית בכדי לאפשר את המשך פעילות היחידה.
20. היחידה צפויה לעבור למשכנה החדש בהיכל המשפט רק לקראת שנת 2031, משכך נדרשת התקשרות במושכר ייעודי המאפשר השכרת הנכס עד למועד זה ועל כן, תקופת ההתקשרות המבוקשת היא התקופה המזערית הנדרשת לטובת פעילות היחידה בנסיבות העניין.

#### מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אביתר שמואל פרץ	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	