

□

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 6255

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון	תאריך השלמות
החשב הכללי הדיור הממשלתי	29.04.2026	02.09.2026	02.09.2026
פרטי ההתקשרות המבוקשת			
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה
הארכת שכירות בבניין B בקריית הממשלה, חיפה	הארכת התקשרות	3(א14)ג	21.04.2026
			מספר פנייה 8001807795

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
אלי ביתן	סגן בכיר לחשבת הכללית	יו"ר ועדה
שי שלף	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית
איתן פלבן	סגן בכיר לחשבת הכללית	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על : אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(א14)ג לתקנות חובת המכרזים			
ההחלטה מותנית באישור של: החשבת הכללית			
תקופת התקשרות ראשונה הערות : לתקופה שמיום 1.3.2028 למשך תשע שנים בתוספת 5 תקופות אופציה בנות שנה כל אחת			
ספקים			
שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
נ.מ.נ.ב.ש (נכסים) בע"מ	513795013	זוכה	
פרטי תקופה			
תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר
		0	
היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)		סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
שקלים ישראלים חדשים		340,000,000	340,000,000

דיון ונימוקים

1. מינהל הדיור הממשלתי מבקש הארכת שכירות עבור משרדי ממשלה בבניין B שבבניין המפרש בקריית הממשלה, חיפה.
2. במסגרת מכרז 2/98 בשיטת BOT להקמת קריית הממשלה בחיפה, זכתה בשלהי שנת 1998 קבוצה אשר כללה את חברת מנר"ב, חברת מבנה תעשייה בע"מ ואשמורת תיכונה בע"מ.
3. הקרייה כללה את בניין B המכונה "בניין המפרש" מבנה בן 25 קומות מעל הקרקע וארבע קומות מתחתיה.
4. חברת נ.מ.נ.ב.ש. ישות משפטית ייעודית הוקמה על ידי החברות הזוכות במכרז לצורך הקמה וניהול של הקריה.
5. כל הבניין הושכר, בדמי שכירות חודשיים למספר השנים שנקבעו בהסכם. הסכם השכירות המקורי החל ביום 01.03.2002. בשנת 2004 נמכרו זכויות הבעלות בבניין לחברת מגדל. המשך ניהול הנכס נותר בידי נ.מ.נ.ב.ש.
6. יציין כי בתום תקופת השכירות הוחלט למכור את הזכות הקיימת למדינה לרכישת הבניין יחד עם הסכם שכירות חדש לתקופה שנקבעה.
7. ביום 6.2.2007 נחתם הסכם שכירות לתקופה שמיום 01.03.2008 ועד ליום 01.03.2028 בתוספת שלוש תקופות ברירה (אופציה) בנות שנה כל אחת.
8. בשנת 2014 רכשה נ.מ.נ.ב.ש את המבנה מחברת מגדל לאחר שהשליטה בחברת נ.מ.נ.ב.ש נרכשה על ידי משקיעים מחו"ל.
9. ביום 20.6.2025 נפגע הבניין פגיעות הדף מטיל בליסטי שנורה לעבר מדינת ישראל במהלך מבצע "עם כלביא".

10. עקב הנזקים הקשים שנגרמו למושכר, נבצר מהמדינה לעשות בו שימוש, ומשרדי הממשלה שפעלו בו פונו לדיורים חלופיים. בעקבות זאת, הופסק תשלום דמי השכירות, ונוצרה מחלוקת משפטית בין הצדדים. על רקע האמור, החל מינהל הדיוור הממשלתי במשא ומתן עם המשכיר, שבמסגרתו גובשו והוסכמו העקרונות הבאים:
- 10.1. המשכיר עמל בימים אלה על השבת המבנה לשמישות וליושבו על ידי משרדי הממשלה ויעשה כל שביכולתו לזרז את ההליך.
- 10.2. המשכיר יקצה תקציב לצורך השבחת הנכס לצרכי הממשלה בהיקף של 80 מלש"ח בתוספת מע"מ ("תקציב ההשבחה"). תקציב ההשבחה יועד כולו למטרה האמורה. הוא ישמש בין היתר להקמה ושדרוג של מערכות מיזוג אוויר, מעליות, תאי שירותים ומטבחונים. ככל שתישאר יתרה לאחר מימוש מטרות אלה, תנוצל יתרתו לשיפוץ המושכר בהתאם לסדרי העדיפויות והאפיון ההנדסי של הדיוור הממשלתי.
- 10.3. תכניות לביצוע ההשבחה ועלותן תאושרנה מראש ע"י מינהל הדיוור הממשלתי.
- 10.4. הדיוור הממשלתי יאשר מראש את הצעות המחיר והעלויות של כל שלב ושלב בהליך השיפוץ.
- 10.5. הדיוור הממשלתי ינהל באופן בלעדי את עבודות השיפוץ וההתאמה.
- 10.6. התקציב ישולם על ידי המשכיר ישירות לספקים אך זאת רק לאחר אישור הדיוור הממשלתי של החשבוניות לאחר ביצוע - עבור כל שלב בהליך השיפוץ.
- 10.7. הממשלה לא תממש את תקופות הברירה ותאריך את תקופת השכירות ב-9 שנים נוספות, החל מיום 01.03.2028 ועד ליום 28.02.2037 וכן תתווספנה חמש (5) חמש תקופות ברירה בנות שנה כל אחת. במהלך תקופות הברירה תוכל המדינה לסיים את ההתקשרות תוך מתן התראה של שלושה חודשים מראש.
- 10.8. דמי השכירות יוותרו ללא שינוי, בהתאם למנגנון הקבוע בחוזה המקורי.
- 10.9. מיום 01.04.2026 תחזור המדינה לשלם שכר דירה עבור המושכר.
11. לדברי הדיוור הממשלתי חיפוש חלופה לקריית הממשלה בחיפה, מציאה של כזו (בבנייה) ומעבר למבנה חלופי יארכו בהערכה שלוש שנים לכל הפחות וכן תידרש השקעה כספית ניכרת לשם מעבר, על כן מעבר לחיסכון בדמי השכירות ביחס למצב השוק היום, יש חיסכון משמעותי בעלויות המעבר הצפויות.
12. בתחשיב שבוע על ידי הדיוור הממשלתי הישארות בנכס יביא לחיסכון של 89,329,063 ₪

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	מיכל אסתר עבאדי-בויאנג'יו	החשבת הכללית באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	אלי ביתן	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	איתן פלבן	סגן בכיר לחשבת הכללית	חבר/ת וועדה	
אישור	שי שלף	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשבת הכללית:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000016294 לעיל, לפי תקנה 3(א14) (ג) לתקנות חובת המכרזים.