

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 5359

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון	מספר פנייה
החשב הכללי הדיור הממשלתי	05.05.2025	05.05.2025	8001481876
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מרכזים הפונה
דירור למינהלת תקומה בפרוייקט "השדרה" בשד' אריאל שרון, שדרות	אישור התקשרות	3(א14)א	29.04.2025

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

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

תקופת התקשרות ראשונה
הערות: 7-10 שנים בתוספת אופציה שלא יעלה 5 שנים
ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
שירנאל אחזקות בע"מ	516027497		

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
		0		28,100,000	28,100,000	שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- מינהל הדיור הממשלתי מבקש לשכור נכס בשדרות עבור מינהלת תקומה.
- מינהלת תקומה הוקמה באוקטובר 2023 בעקבות אירועי ה-7 לאוקטובר במטרה לשקם ולפתח את יישובי עוטף עזה שנפגעו קשות. המינהלת הוקמה לתקופה של כ-5 שנים ואחראית על 47 יישובים במועצות האזוריות אשכול, חוף אשקלון, שדות נגב, שער הנגב וכן על העיר שדרות.
- תקופת ההסמכה של מינהלת תקומה צפויה להסתיים בתאריך 31.12.2028.
- מינהלת תקומה יושבת בשנה וחצי האחרונות במרכז חקר גרעיני סורק, יבנה, לאחר שיו"ר הוועדה לאנרגיה אטומית הסכים להסב את השטח עבור מינהלת תקומה לטוח זמני מתוך מחשבה כי יאותר דיור בהקדם האפשרי. בפועל המינהלת יושבת בשטח צפוף המחולק לארבע כיתות כך שהעובדים עובדים בחלל פתוח.
- לדברי הדיור הממשלתי איתור דיור מתאים נעשה תחילה ללא מיקוד באזור ספציפי מתוך רצון לגיטימי ומושכל של המינהלת לגבש החלטה מיטבית שתתאים לצרכיה.
- נערכו סיורים רבים באזור הדרום והמרכז כאשר כל סיור נועד לבחון לעומק את המיקום בהתאם לאופי המינהלת כמפורט להלן

- 6.1. נתיבות, אשדוד וקריית גת – בשנת 2023 נערכו סיורים ב- 7 נכסים שונים.
- 6.2. מודיעין - נערכו סיורים ב- 4 נכסים שונים.
- 6.3. אזור המרכז – בשנת 2024 נערכו סיורים בערים שונות (לוד, יהוד, קריית שדה התעופה, רחובות, ראשל"צ, בית דגן, אור יהודה) ב- 10 נכסים שונים.
- 6.4. אזור דרום – בסוף שנת 2024 ותחילת שנת 2025 נערכו סיורים 4 סיורים שונים באשקלון, אשדוד, קריית גת ושדרות.
- 6.5. בחודשים האחרונים התקבלה החלטה של השר לשיקום הצפון והדרום הממונה על מינהלת תקומה, מר זאב אלקין, ובאישורו של מנכ"ל מינהלת תקומה, כי מינהלת תקומה תועבר לעיר שדרות. ההחלטה מדגישה את המחויבות המינהלת לעבודה בשטח עוטף עזה.
- 6.6. לאור האמור הדיור הממשלתי התמקד באיתור דיור בשדרות.
- 6.7. במסמכים שהוצגו בפני הוועדה הדיור הממשלתי הציג כי המבנה המוצע ב"פרויקט השדרה" בשד' אריאל שרון הינו המתאים מבין 3 נכסים שנבחנו באזור.
- 6.8. המבנה בפרויקט השדרה הוא היחיד העונה על צרכי היחידה הן מבחינת מיקום, שטח, זמינות ותכנון פנימי מבין החלופות שנבחנו כאמור. כמו כן ניתן לעשות התאמות מלאות במושכר בהתאם לצרכי היחידה לעומת שני הדיורים הנוספים שנבחנו הזקוקים לשיפוץ כולל במבנה. מדובר במבנה ייחודי ההולם את אופי פעילות המנהלה האמורה לשמש מוקד לקיום פגישות עם נציגי ציבור כאמור לעיל.
- 6.9. תקופת השכירות המבוקשת הינה ל-10 שנים מיום קבלת המושכר בתוספת אופציה לתקופה מצטברת של 5 שנים. יחד עם זאת, מכיוון שתקופת ההסמכה של מנהלת תקומה צפויה להסתיים ביום 31.12.2028, סוכם כי החל מיום 01.01.2029 לשוכר תהיה אפשרות ליציאה מוקדמת בכל עת בהודעה של 6 חודשים מראש, וככל והשוכר יפעיל אופציה זו למשכיר תהיה אפשרות לקבלת פיצוי מוסכם (נוכח התאמות מלאות במושכר שבציע המשכיר).
- 6.10. הדיור הממשלתי הוסיף כי קיים קושי רב לאיתור דיור מותאם לתקופות שכירות קצרות מ-8 שנים ואם היו מקיימים מו"מ עם המשכיר לתקופת שכירות קצרה של כ-5 שנים המשכיר היה מגלם את עלויות ההתאמה לתקופה זו ואז דמי השכירות שהיה דורש היו גבוהים.
- 6.11. בשדרות קיים חוסר בהיצע של מבנים לשימוש משרדי ובייעוד מתאים. מלבד שני הדיורים שפורטו לעיל לא נמצאו נכסים נוספים המתאימים לדרישות של מינהלת תקומה ברחבי עוטף עזה. בשים לב לאמור, הרי שהמושכר עונה להגדרות של מיקום מיוחד לפי תקנה 3(א14)א) לתקנות חובת המכרזים.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	