

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 6202

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון	מספר פנייה
החשב הכללי הדיור הממשלתי	25.03.2026	03.05.2026	8001785449
פרטי ההתקשרות המבוקשת			
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה
הארכת שכירות ותוספת שטח עבור משרד החינוך יחידות שונות, ברח' יגאל אלון תל אביב	הארכת התקשרות	3(א14)ג	20.01.2026

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
בנימין מנחם	סגן בכיר לחשבת הכללית	יו"ר ועדה
אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
אורי שאשא	סגן בכיר לחשבת הכללית	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

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

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת הערות: עבור הארכת שכירות ותוספת השטח מיום קבלת השטח

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
חברת מבני תעשייה בע"מ	520024126	זוכה	חברה בע"מ

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
03.05.2026	03.05.2026	31.12.2031	31.12.2031	15,500,000	15,500,000 שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- מינהל הדיור הממשלתי מבקש תוספת שטח והארכת תקופת שכירות לנכס המצוי ברחוב יגאל אלון, תל אביב עבור משרד החינוך.
- החוזה המקורי נחתם מול חברת שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ (המשכירה המקורית), לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 16.01.2020, עבור יחידות משרד המשפטים השוכנות בנכס ברחוב השלושה 2 בתל אביב, וזאת לצורך ביצוע עבודות שיפוץ במסגרת חידוש החוזה בנכס ברחוב השלושה.
- במסגרת השיפוץ, אשר חייב השבתה של חלק ניכר מהשטחים ומהמערכות, נדרש הדיור הממשלתי לאתר פתרון חלופי, לצורך העברת חלק מהיחידות במהלך תקופת העבודות.
- יש לציין כי במסגרת הליך מיזוג חברות, חברת מבני תעשיות בע"מ (המשכירה הנוכחית), קלטה את המשכירה המקורית ביום 04.11.2019.
- מאחר שעבודות השיפוץ במשרד המשפטים ברחוב השלושה טרם הסתיימו, אושרה הארכת תקופת השכירות בנכס האמור עד ליום 30.06.2025, וכן נקבעו שתי תקופות אופציה נוספות, בנות שנה כל אחת.
- בתחילת שנת 2025, נציג משרד המשפטים פנה לנציגי הדיור הממשלתי במחוז וביקש שלא לממש את האופציה במושכר.
- במקביל, נציגי משרד החינוך פנו לנציגי הדיור הממשלתי בבקשה לאתר דיור חלופי עבור יחידות המשרד הממוקמות גם הן בנכס המושכר ברחוב השלושה בתל אביב, המשתרע על פני 15 קומות, בשל הצורך לשפץ את כל הקומות במבנה המשתרע על

פני 15 קומות.

8. הוחלט ע"י משרד החינוך לבצע את השיפוץ בהדרגה ע"י פינוי שטחים בכל פעימה, ועבור 15 קומות כולל. משכך, על מנת שפעילות המשרד והעבודה השוטפת של היחידות לא ייפגעו, קיים צורך בשטח חלופי על מנת להעביר את עובדי המשרד הממוקמים בשטח המיועד לשיפוץ.
9. ההתקשרות ברחוב השלושה היא עד 01.01.2029 בתוספת 5 תקופות אופציה בנות שנה כל אחת וזאת עד למעבר לקריה ממשלתית עתידית בתל אביב.
10. עם פניית משרד החינוך לנציגי הדיור הממשלתי בבקשתם לאיתור דיור חלופי, הוצע המושכר שבנדון שכן קיימות בו עוד 2 אופציות למימוש במסגרת החוזה הקיים וכן בשל הקרבה הפיזית של המושכר לנכס המשמש את המשרד ברחוב השלושה.
11. במעמד הסיוור נציגי משרד החינוך אישרו שהנכס יכול להוות חלופה מתאימה לדיור זמני, אך נדרש להם עוד שטח וביצוע התאמות מינימליות. המשכיר נענה לדרישת המשרד והסכים לבצע את השיפוץ וההתאמות הנדרשות ללא שינוי בדמי השכירות.
12. משכך ביום 20.01.2026 ועדת המכרזים מימשה את האופציות שבהסכם עד ליום 30.06.2027 בהיקף של 5,500,000 ₪ ופונה לוועדת הפטור בבקשה לתוספת שטח והארכת שכירות עד ליום 31.12.2031.
13. יובהר כי תוספת השטח נובעת, בין היתר, ממצוקת המקום ברחוב השלושה, וכן מכך שישנן יחידות אשר לא ישובו לנכס זה, נוכח מעברן לירושלים – בנין ג' נרי 3 בשנת 2029.
14. הארכת השכירות ותוספת השטח במושכר הזמני תאפשר עבודה רציפה עד לחזרה לבניין הקבוע ושיכון היחידות הנוספות שלא ניתן לשכנם במושכר הקיים עקב חוסר במקום עד למעבר המשוער לירושלים וכן תחסוך בעלויות הצטיידות ומעבר לדיור חלופי זמני במקום אחר.
15. מעבר לדיור חלופי עד למעבר לדיורים הקבועים יגורר הוצאות מיותרות של דמי שכירות גבוהים בשל עלויות ההתאמה וכן עלויות מעבר כפולות, שכן, דמי השכירות במושכר הנדון נמוכים משמעותית מהמחיר הקיים בשוק באזור זה ובנוסף המשכיר מוכן לשאת בעלויות ההתאמה.
16. בתחשיב שבצוע על ידי מינהל הדיור הממשלתי הישארות בנכס עבור משרד החינוך יחסוך 8,299,400 ₪
17. קיימת נקודת יציאה הדדית מוקדמת בהודעה מראש של 180 יום החל מיום 01/01/2028.

מאשרים

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