



ועדת מכרזים עליונה פרוטוקול



מספר הליך: ב(1009)2025
ישיבה מס' 2
עמוד 1

הנושא: פרוייקט SAP
אישור התקשרות

צורפות:

פניית האגף לוועדה
פרוטוקול מינהלה מיום 18.02.2025
אישור תקציבי שכירות
אישור תקציבי דמי ניהול
התכתבות חשב
שומה
פרוטוקול סיור מיום 16.02.2025
פרוטוקול משא ומתן מיום 19.02.2025
הצעת מחיר

סה"כ: 12,147,156 ₪
מסגרת: 9,833,412 ₪ - שכירות
מסגרת: 2,313,744 ₪ - דמי ניהול

סעיף תקציבי: 2201002
סעיף תקציבי: 2201002

דיון: מפניית האגף בסימוכין: בהתאם לאישור ועדת מכרזים מיום 12.2.2025, צוות משותף של אגף ניהול נכסים ומינהל התקציבים בחן את ההתקשרות לצורך שכירת נכס שישמש כמתחם עבודה עבור פרויקט הסאפ פיננסי לוגיסטי, בניין "סיטי קורט", ברח' שרי ישראל ירושלים. ביום 16.02.2025 התקיים בנכס סיור ופגישה עם נציג בעלי הנכס, נציין כי הנכס במרחק בסמוך לבניין המשרד הראשי וברמת גמר מלא.
ביום 18.02.2025 אישרה המנהלה לעדכן את החלטתה מיום 02.02.2025 בנושא מתחם פרויקט סאפ ולהרחיב את משך התקופה ל 5 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות.
בתאריך 19.02.2025 התקיים משא ומתן עם נציג בעלי הנכס (כמפורט בפרוטוקול מ"מ ושומה). הצוות סבור כי השטח המוצע, עונה לצרכי הביטוח לאומי לאור החלוקה וההתאמה הקיימת ברמת גמר גבוהה כך שלא נדרשת התאמה נוספת, סמיכותו למשרד הראשי ולתחבורה ציבורית וכן הצעת מחיר הזזה להערכת שמאי ממשלתי.

- מינהל הלוגיסטיקה מבקש את אישור ועדת המכרזים לאישור התקשרות לתקופה של 10 שנים עם חברת א.ש.א אחזקות והשקעות בע"מ בתנאים המפורטים:
1. תקופת השכירות תהא של 10 שנים, החל מתום השנה החמישית תינתן לביטוח הלאומי אפשרות יציאה בהודעה של שנה מראש.
 2. שטח המושכר יהא 819 מ"ר, (השטח ברוטו כולל העמסת שטחים ציבוריים)
 3. דמי השכירות החודשיים יהיו 85 ₪ למ"ר צמוד למדד בסיס הידוע ביום חתימת ההסכם ובתוספת מע"מ כחוק.
 4. דמי הניהול יהיו בשיטה של 15% cost, ולא יפחתו מסכום של 20 ₪ למ"ר, צמודים למדד ידוע ביום חתימת ההסכם ובתוספת מע"מ כחוק.
 5. השכירות תחל ביום 01.05.2025.

מספר הליך: ב(1009)2025

ישיבה מס' 2

עמוד 2

התייחסות דני בן דוד, ס' ראש מינהל, בהתאם להערכת השמאי שניתנה, נמצא כי השומה תואמת את המחיר שהוצע במהלך המו"מ. כמו כן, יש לקחת בחשבון כי כיום אנחנו שוכרים את מבנה הדואר בעלות של כ-56 ₪ למ"ר, ללא התאמות נוספות, שעלותן מוערכת בכ-30 ₪ למ"ר. בסך הכל עלות השכירות במבנה הדואר עומדת על כ-86 ₪ למ"ר.

בנוסף, מיקומו של בניין הדואר בקרבת המתחם שהוצע, מחזקת את הערכת השמאי ומהווה פרמטר נוסף התומך בשווי שנקבע במו"מ.

החלטה:

הוועדה מאשרת התקשרות בפטור עם חברת א.ש.א (בס"ד) אחזקות והשקעות בע"מ לצורך שכירת נכס בשטח של 819 מ"ר שישמש כמתחם עבודה עבור פרויקט הסאפ פיננסי לוגיסטי, במתחם מסחרי "סיטי קורט", ברח' שרי ישראל ירושלים הסמוך לבניין המשרד הראשי של המוסד לביטוח לאומי.

דמי השכירות החודשיים יהיו 85 ₪ למ"ר צמוד למדד בסיס הידוע ביום חתימת ההסכם ובתוספת מע"מ כחוק.

דמי הניהול יהיו בשיטה של $cost+15\%$, ולא יפחתו מסכום של 20 ₪ למ"ר, צמודים למדד ידוע ביום חתימת ההסכם ובתוספת מע"מ כחוק.

ההתקשרות תחל ביום 01.05.2025 לתקופה של 10 שנים (5 שנים עם הודעת פינוי ל-5 שנים נוספות). למוסד תעמוד הזכות החל מתום השנה החמישית לצאת מההתקשרות וזאת במתן הודעה של שנה מראש.

החלטה זו מתקבלת על פי תקנה 3(14)(א)(א) לתקנות חובת המכרזים בדבר מיקומו המיוחד של הנכס **ובכפוף לתקנה 39(1)** לתקנות חובת המכרזים ותקנה 40 לתקנות הדורשת את אישור מינהלת המוסד.

נימוקים:

כמפורט בדיון ובסימוכין ובהמשך לנימוקי הועדה המפורטים בהחלטתה מיום 12.02.2025.

חתימת חברי הוועדה מיום 20.02.2025


יועצת משפטית
עו"ד מיכל מזוז


נציגת חשב
מיכל קפלן, רו"ח


יו"ר
נורית יצחק


מרכזת הוועדה
אושרית כהן


חבר
דני בן דוד


חבר
עוזיאל ברנע

פרוטוקול מינהלת הביטוח הלאומי אושר ביום 02.03.2025

החלטה זו נוגעת לאופן סיווג ההתקשרות לפי חוק חובת המכרזים ותקנותיו ואינה מהווה אישור לעניין הסמכות החוקית לביצוע ההתקשרות. פרוטוקול ועדת המכרזים אינו מהווה התקשרות או התחייבות להתקשרות כלפי הספק. התקשרות עם הספק תיעשה אך ורק ע"י הוצאת הזמנה ו/או הסכם חתום ע"י מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המוסד.