



שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ	
פרק ראשי: התקשרויות ורכישות	מספר הוראה: 7.8.2
פרק משני: פטור ממכרז	מספר טופס: ט. 7.8.2.1

המשפטים	משרד:
אגף א' דיור	יחידה מזמינה:
05/07/2019	תאריך:

אל: ועדת המכרזים

הנדון: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ ספק חוץ

הבקשה מסתמכת על תקנה 3(29) / 3(31) (סמן את התקנה המתאימה) לתקנות חובת מכרזים ועל הוראות תכ"ם מס' 7.8.1 ו-7.8.2.

תיאור מהות ההתקשרות (רקע ופירוט התכונות של הטובין/השירות/העבודה)

ביצוע עבודות שיפוצים והתאמות מגוונות בתחום הבינוי, מערכות הבינוי ותשתיות, הבטחון ומחשוב על ידי חברת הניהול של הבניין בקריית הממשלה באר שבע בכפוף לכתב כמויות בהתאם לצרכי היחידות הבאות: מח"ש דרום – רה ארגון שטח שהועבר לשימוש היחידה והקמת חדרי חקירות חדשים אפ"כ באר שבע והדרום – רה ארגון לאור כניסת חוק חדלות פרעון לתוקף

האם קיים בנושא זה מכרז מרכזי של החשב הכללי או גורם ממשלתי מוסמך אחר? כן לא

סוג ההתקשרות: (סמן X במקום המתאים)

טובין שירותים ביצוע עבודה

שם הספק:	אשמורת ניהול נכסים בע"מ
מספר הספק (ח.פ./ח.צ.ע.מ/מספר עמותה)	512620477
ספק זה הנו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד <input type="checkbox"/> ספק חוץ
אומדן / שווי ההתקשרות:	עד 905,188.50 ש"ח
תקופת ההתקשרות:	01/08/2019 עד 31/12/2020

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד או כי הטובין הם טובי חוץ
(במקרה הצורך ניתן לצרף עמודים נוספים וכל מסמך רלוונטי נוסף)

שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ

מספר הוראה: 7.8.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.8.2.1

פרק משני: פטור ממכרז

נא להתייחס לסעיפים הבאים:

- האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת- בחינת חוזה ההתקשרות עם חברת הניהול
- ממצאי הבדיקה (מצ"ב בנימוקים והערות נוספים)
- נימוקים והערות נוספות

המשרד חתום למול המשכיר (חברת הראל) חוזה שכירות לאחר זכיית המשכיר במכרז לרכישת הבניינים ב 2005. בהתאם לסעיף 7.7.2 להסכם השכירות נקבע כי המשכיר יעסיק את החברה והגופים אשר יתנו את מכלול השירותים על פי תנאי החוזה. סעיף 7.7.3 קובע כי המשכיר יעסיק חברת ניהול שתתן את מכלול השירותים. בהתאם לחוזה שנחתם בין המשכיר לחברת אשמורת עליו הודיע המשכיר ב 2007. חברת אשמורת תספק את שירותי הניהול לפרוייקט.

בהתאם לסעיף 9.2 לחוזה הניהול והתחזוקה משנת 2006 שנחתם בין משרד האוצר למשכיר, המשכיר יהא אחראי לבצע שיפוצים והתאמות בנכסים שבשימוש המשרד. הדבר נובע מהצורך לשמור על **אחידות, תפעול, אחריות ובטיחות** של מערכות הבניין (חשמל, אש, וכו') לשון הסעיף קובעת ביצוע השיפוצים צריך להיות ע"י על ידי המשכיר או מי מטעמה.

כמו כן צוין כי "... יבצע המשכיר וינהל גם עבודות של שיפורים והתאמות ביחידה או בשטחים המשותפים".

משכך, ולאור לשון החוזה ולשם קבלת אחריות כוללת לתחזוקה החתום מטה קובע כי לא ניתן לבצע את השיפוצים אלא בידי גורם אשר נבחר על ידי המשכיר.

יצוין בהתאם לקבוע בסעיף 8.4 להסכם ההתקשרות לניהול ותחזוקה שנחתם מול המשכיר כי באם ביצוע ההתקשרות יעשה ע"י החברה באמצעות נותני שירות חיצוניים אז יפנה המשכיר ויקבל הצעות לביצוע השירותים הרלוונטיים ממספר גורמים, כאשר נוסח הפנייה, תוכנה וכמות הגופים אליהם תתבצע הפנייה יאושרו מראש ובכתב ע"י נציגות הדיירים. בהתאם לסעיף נותן השירותים יבחר בהתאם להצעות המחיר שתבדקנה מול מחירי המאגר המשולב והמחירים המקובלים בתחום. עוד מצוין הסעיף כי למשכיר אחריות כוללת ובלעדית לביצוע השירותים על פי הסכם זה.

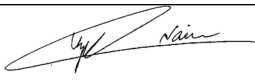
לאור האמור ומתוקף הסעיף הוסכם עם המשכיר כי :
בהתקשרות עד 10 אש"ח על חברת הניהול להציג 2 הצעות מחיר,
בהתקשרויות מעל 10 אש"ח על חברת הניהול להציג 3 הצעות מחיר

בחירת נותן השירות החיצוני מטעם המשכיר תעשה בהתאם לשיקול דעת החברה, ובכפוף לאישור המשרד בלבד ובאופן הקבוע להלן:
א. המשכיר יכין ביחד עם המשרד כתב כמיות ע"פ סעיפי ומחירי המחירון המאגר המאוחד להתאמות והשיפורים המתבקשים.
ב. המשכיר תפנה למציעים (כאמור לעיל) שאושרו בכתב ע"י המשרד (המשרד יהיה רשאי, אך לא חייב, להעביר פרטי מציעים מתוך המאגר המאוחד) כדי לקבל הצעות מחיר המתייחסות לכתב הכמיות.
ד. הגשת הצעת מחיר מטעם המשכיר אשר תכלול את ההצעה הטובה ביותר בתוספת עלויות חברת הניהול והבעלים וכן מע"מ כחוק.

משכך, מהווה חברת אשמורת, אשר הנה חברת הניהול של המשכיר האחראית על מתן שירותי הניהול, ספק היחיד המסוגל לבצע את ההתקשרות בהתאם לזכותו מכוח דין באם תבצע את העבודה בעצמה או ע"י נותן שירות חיצוני מטעמה.

לאור הנימוקים שמנתי לעיל אנו מבקשים לערוך ההתקשרות בהליך פטור ממכרז.
חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

בכבוד רב,

	מנהל אגף א' דיור ונכסים	עוזי נעים
חתימה	תפקיד בעל הסמכות המקצועית	שם בעל הסמכות המקצועית