

23 אוקטובר, 2023

ח' חשון תשפ"ד

הנדון: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד

הבקשה מסתמכת על תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 ועל הוראות תכ"ם. "פטור מחובת המכרז" מס' 7.6.1.

תיאור מהות ההתקשרות	
<p>בפרויקט ההתחדשות העירונית בשכונת רמת-אליהו בראשון לציון, המדינה הינה יזם התכנית והגורם האחראי להוצאתו אל הפועל. מדובר במיזם הראשון שמיישם את סעיף 5.6.18 לקובץ החלטות המועצה ולפיו המדינה באמצעות רמ"י והרשות להתחדשות עירונית, משמשת כיזם ומבצעות את כל הפעולות הנדרשות לשם קבלת יח"ד המתפנות מהדיירים ושמירה עליהן עד להריסתן ושיווק הקרקע מחדש ובמקביל מתן דירות תמורה לאותם הדיירים. מדובר באופרציה שלמה שלאף גוף מדינתי אין כמותה ואין ניסיון קודם בהפעלתה ומכאן הצורך בהסתמכות על גורמי חוץ</p> <p>מרחב מרכז במשרד רשות מקרקעי ישראל (להלן: הרשות או רמ"י) הוא האחראי לפרויקט "בינוי – פינוי – בינוי" בשכונת רמת אליהו (להלן- הפרויקט), יש צורך בניהול וביצוע כלל הפעולות הנדרשות לצורך יישום ומימוש הפרויקט, ובכלל מעבר התושבים משכונת רמת אליהו לדירות התמורה בשכונות רמת אליהו, נחלת יהודה מערב, נחלת יהודה עילית ונריות בראשון לציון.</p> <p style="text-align: right;">סטטוס הפרויקט:</p> <p>א. עד כה שווקו במסגרת מכרזי "בינוי-פינוי-בינוי" כ-935 יח"ד, מתוכם 295 יח"ד יוקצו למפונים.</p> <p>ב. צפי אכלוס ראשוני לפרויקט הפיילוט (הכולל 61 משפחות) אשר שווק בשכונת נחלת יהודה מערב – נובמבר 2023.</p> <p>ג. מנת שיווק נוספת אשר תכלול כ-1500 יח"ד במתווה "בינוי-פינוי-בינוי" צפויה להתפרסם בטווח הזמן המייד.</p>	

האם קיים בנושא ההתקשרות מכרז חשכ"לי כן לא

סוג ההתקשרות: שירותים

שם הספק:	החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ
מספר הספק ח"פ	511225450
ספק זה הינו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד
אומדן / שווי ההתקשרות:	1,065,000 ₪ כולל מע"מ לשנה לפי תעריף 7,000 ₪ לדירה עבור 130 דירות

תקופת ההתקשרות: 01.11.2023 – 31.12.2024 ואפשרות להארכת ההתקשרות בארבע שנים נוספות

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד

1. הנהלת הרשות סבורה כי החלופה המועדפת הינה בחירת גורם חוץ אשר ינהל עבור הרשות את כלל הפעולות כאמור לעיל.
2. הרשות מבקשת לבחון במסגרת תהליך זה את כלל הפעולות הנדרשות לצורך ניהול פרויקטים מסוג זה מתחילתם ועד סופם. למעשה, פרויקט זה יהווה RFI לצורך הגדרת הצרכים הנדרשים במכרז למיקור חוץ כאמור.
3. יש צורך במתן מענה דחוף לפרויקט רמת אליהו, לאור העובדה כי אכלוס המשתכנים צפוי להתחיל בחודש הקרוב.
4. עריית ראשון לציון באמצעות "מינהלת בינוי-פינוי-בינוי רמת אליהו" (להלן: "המינהלת") הינה הגורם הבקיא ביותר בפרויקט ובכל פרטיו, לרבות היכרות מקרוב עם כלל הצרכים הנדרשים לצורך כלל הפעולות כאמור לעיל.
5. קיימת מערכת יחסי עבודה טובים עם המינהלת, העירייה והחברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ (להלן: "החברה"). הצדדים מקיימים מעת לעת ועדות היגוי ביחס לפרויקט לצורך מתן מענה ופתרונות לקשיים בפרויקט מעת לעת. קיים שיח רציף בין כלל גורמי המקצוע הרלוונטיים שהוכיח את עצמו עד כה.
6. החברה מוכנה לקחת על עצמה את ביצוע המשימות כאמור. לחברה קיימת התקשרות עם חברת ניהול והיא נכונה להרחיב את ההתקשרות עם חברת הניהול גם לצורך הפעולות כאמור לעיל. כמו כן העירייה באמצעות החברה הכלכלית מטעמה, הן שתשאנה באחריות לניהול כל ההליכים המשפטיים שעילתם במיזם והן שתדאגנה להשגת הביטוחים המתאימים ותשפנה את רמ"י בגין הוצאותיה ונזקיה.
7. למעשה, אנו סבורים כי החלופה הטובה ביותר לצורך ביצוע הפעולות כאמור לעיל הינה באמצעות העירייה והמינהלת ע"י התקשרות עם החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ.
8. עוד נציין כי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פנתה לרמ"י בבקשה לנהל את הפרויקט באמצעות מיקור חוץ מטעמה תוך שהיא מבקשת כי רמ"י תממן את הפרויקט.

חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

בכבוד רב,

ניסים אברהם מנהל מרחב מרכז רשות מקרקעי ישראל	מנהל מרחב מרכז	ניסים אברהם
--	----------------	-------------