



פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 301/25-1

יחידה מגישה	אגף א' - דיור
שם הפונה	עוזי נעים
תפקיד הפונה	מנהל תחום דיור
שם ועדת מכרזים	המכרזים לענייני רכישות
תאריך	01/12/2025
מס' בקשה	24895

חברי ועדה נוכחים-

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה
סמי גריידי	מ"מ יו"ר
אברהם אלמי	חבר
צליל נהרי צבי	חבר
אבי חדד	חבר
כנאן גאנס	מרכז

פרטי ההתקשרות המבוקשת-

נושא ההתקשרות	אישור התקשרות לצורך התקשרות עם אלקטרה FM בע"מ ח"פ 511095853 כספק יחיד לעבודות שיפוצים, תחזוקה והתאמות שונות בתחום הבינוי ותשתיות ומחשוב לרבות תכנון מקצועי ופיקוח בקריית הממשלה בנתניה בהתאם לצרכי היחידות של המשרד בבניין. ככל שלא תהינה השגות לאשר למפרע את ההתקשרות מדובר בקריית ממשלה באחריות היזם וחברת הניהול מטעמו - אין צורך בביטוח (מעבר לביטוח הגנרי המוגש כל שנה - מצ"ב) או בערבות, אבקש לציין זאת בפרוטוקול הוועדה.
סוג הבקשה	אישור התקשרות
תיאור תהליך הבחירה	ספק יחיד

רשם	גאנס כנאן
-----	-----------

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 301/25-1

רקע:

מדינת ישראל באמצעות החשכ"ל חתמה למול היזם (ח"פ 511095853 חברת אלקטרה FM) הסכם הקמה לאחר זכיית היזם במכרז להקמת קריית הממשלה נתניה ב 2017. במהלך השנה האחרונה ובמסגרת ההיערכות לאכלוס הבניין, נמצא כי קיימות אי התאמות שונות הנובעות משינויים שונים שחלו בצרכי היחידות מאז ביצוע התכנון ועד לימים אלה, השינויים נובעים בעיקרם מהסיבות הבאות:

- א. כניסת מערכת טל"י ליחידות מח"ש.
- ב. שינויים רגולטוריים בתחומי שירות.
- ג. דרישות בטחון ואבטחה.
- ד. תוספת של שקעי תקשורת וחשמל לצרכים שונים.

חשוב לציין שמרבית השינויים הנדרשים נובעים מסיבות אובייקטיביות (בעיר בתחומי מח"ש, בטחון ואבטחת המידע) שאין למשרד ברירה אלא לבצעם.

לצורך ביצוע העבודות הועברו בקשות למינהל הדיור הממשלתי והנהלת הקריה, שהנחו את היזם להפעיל יועצים מתאימים מטעם היזם לצורך הכנת תוכניות מתאימות והגשת הצעת מחיר מטעמו.

בהתאם לסעיף 6.1 להסכם ההקמה (עמ' 20) והיזום נקבע כי היזם יתקשר עם חברת ניהול ו/או גופים אשר יתנו את מכלול השירותים על פי תנאי החוזה. סעיף 6.6 לחוזה ההקמה (עמ' 20) קובע כי למזמין (המדינה) שמורה הזכות לאשר ליזם הפעלת חברת ניהול שהוצעה על ידי היזם, חברה שתיתן את מכלול השירותים. בהתאם להודעת היזם חברת הניהול מטעמו הינה שיכון ובינוי סולל בונה – נצרת עילית בע"מ והיא תספק את שירותי הניהול לפרויקט.

בהתאם לסעיף 10.2 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 34) משנת 2022 שנחתם בין המשרד לחברת הניהול מטעם היזם, חברת הניהול מטעם היזם תהא אחראית לבצע ולנהל שיפורים והתאמות בכל יחידה בה מחזיק המשרד. הדבר נובע מהצורך לשמור על אחידות, תפעול, אחריות ובטיחות של מערכות הבניין (חשמל, אש, וכו') לשון הסעיף קובעת כי "... תבצע חברת הניהול ותנהל גם עבודות של שיפורים בכל יחידה בה מחזיקה המשרד". משכך, ולאור לשון החוזה ולשם קבלת ושמירת אחריות כוללת לתחזוקה לא ניתן לבצע את השיפורים והשיפורים ככל שידרשו אלא בידי גורם אשר נבחר על ידי חברת הניהול מטעם היזם. בהתאם לסעיף 10.3 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 35):

- א. ככל שהעבודה מבוצעת ע"י עובדי חברת הניהול או נותני השירותים הקבועים בבניין, התשלום יכלול את עלות העבודות בהתאם להצעת המחיר מטעם חברת הניהול ובתוספת של 3% תקורה.
- ב. ככל שהעבודה מבוצעת ע"י קבלנים שאינם נותני השירותים הקבועים בבניין התשלום יכלול את עלות העבודה כפי שאושרה בתיחור שנקבע ובתוספת של 6% תקורה.
- ג. יצוין בהתאם לקבוע בסעיף 13.1.6 להסכם הניהול והתחזוקה (עמ' 38) שנחתם מול היזם נקבע כי באם ביצוע ההתקשרות מחייב התקשרות עם נותני שירות חיצוניים שאינם נותני השירותים הקבועים בבניין אזי תכין חברת הניהול מפרטים שיאושרו ע"י המשרד ותפנה לקבל הצעות מחיר ממספר קבלנים הנכללים במאגר הקבלנים המאושרים, עוד מציין סעיף

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 301/25-1

13.1.11 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 39) כי לחברת הניהול אחריות כוללת ובלעדית לביצוע השירותים על פי הסכם זה.

לאור האמור ומתוקף הסעיפים לעיל הוסכם עם חברת הניהול על מנגנון לבחירת קבלן בהתאם לתקנה 3(1) כדלקמן:

- א. בהתקשרות עד 5 אש"ח ניתן להסתפק בהצעת מחיר אחת של נותן שירותים חיצוני.
- ב. בהתקשרות עד 20 אש"ח על חברת הניהול להציג 2 הצעות מחיר,
- ג. ובהתקשרויות מעל 20 אש"ח על חברת הניהול להציג 3 הצעות מחיר, כאשר הצעה אחת תהיה של קבלן שהומלץ ע"י נציג המשרד.

בחירת נותן השירות החיצוני מטעם חברת הניהול תעשה בהתאם לשיקול דעת החברה, ובכפוף לאישור המשרד בלבד ובאופן הקבוע להלן:

- א. היזם יכין ביחד עם המשרד כתב כמויות ע"פ סעיפי ומחירי המחירון המאגר המאוחד להתאמות והשיפורים המתבקשים.
- ב. היזם יפנה למציעים (כאמור לעיל) שאושרו בכתב ע"י המשרד (במכרז שמעל 20 אש"ח המשרד יהיה רשאי, אך לא חייב, להעביר פרטי מציעים מתוך המאגר המאוחד) כדי לקבל הצעות מחיר המתייחסות לכתב הכמויות.
- ג. הגשת הצעת מחיר מטעם היזם אשר תכלול את ההצעה הטובה ביותר בתוספת עלויות חברת הניהול וכן מע"מ כחוק.

פירוט הנושאים הנדרשים בטיפול בהתאם לבקשת היחידות ואישור אגף הדיר, בכפוף לאישור תקציבי כמפורט בנספח א' למסמך זה בכולל

לאור האמור לעיל מבוקש לאשר את ההתקשרות עם קריית הממשלה נתניה (אלקטרה FM) בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. התקשרות מיידית ע"ס 150,000 ₪ (הסכום כולל את התכנון והעבודות הנדרשות והתקורה ובתוספת מע"מ) עם חברת אלקטרה FM ח"פ 511095853.
- ב. בחירת ספקים באחריות הנהלת הקריה והיזם, בתיאום עם הח"מ בהתאם להוראות מעלה.

לאור האמור ביצע המשרד פרסום מקדים על כוונתו להתקשר עם החברה כספק יחיד לצורך ביצוע השירותים וזאת בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ ועד המועד האחרון לקבלת השגות שנקבע ליום 25/11/2025, לא התקבלו השגות.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 301/25-1

מבוקש:

אישור הועדה לביצוע ההתקשרות עם חברת אלקטרה FM חברת הניהול של קריית הממשלה לצורך ביצוע תכנון וניהול פרויקטים וביצוע שיפוצים והתאמות לצרכי יחידות המשרד

פריט	כמות	עלות ללא מע"מ	שם הספק	מס' ספק	תחילת התקשרות	סיום התקשרות	החלטה
1	1	127,120 ₪	אלקטרה FM	511095853	01/12/2025	31/12/2026	אושרה

סה"כ ההתקשרות: (כמות * עלות * מס' החודשים) עד כ-127,120 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק

החלטה:

בפני הועדה הוצגה פנייתו של מר עוזי מעיס, מנהל אגף א דיור המשרד, ממנה עולה כי חברת אלקטרה FM הינה חברת הניהול בקמ"ש נתניה, וכי בהתאם לחוזה שנחתם מול מנהל הדיור והסעיפים 6.1, 6.2, 10.2, 10.3 ו-13 לחוזה, המפורטים ברקע לעיל ומהווים חלק בלתי נפרד מההחלטה, ולשון החוזה ולשם קבלת ושמירת אחריות כוללת לתחזוקה לא ניתן לבצע את השיפוצים והשיפורים ככל שידרשו אלא בידי גורם אשר נבחר על ידי חברת הניהול מטעם היזם.

לאור האמור ביצע המשרד פרסום מקדים על כוונתו להתקשר עם החברה כספק יחיד לצורך ביצוע השירותים וזאת בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב) לתח"מ ועד המועד האחרון לקבלת השגות שנקבע ליום 25/11/2025, לא התקבלו השגות.

לאור האמור, הועדה מסווגת את ההתקשרות בהתאם לתקנה 3(29) לתח"מ זאת לצורך ביצוע תכנון וניהול פרויקטים וביצוע שיפוצים והתאמות בקריית הממשלה נתניה.

סה"כ היקף ההתקשרות: עד כ-127,120 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

תקופת ההתקשרות: החל מיום 01/12/2025 ועד ליום 31/12/2026.

אופן רכישה/ סיווג התקשרות מקורי: 23.פטור ממכרז

סיבת הפטור מקורי: 01.ספק יחיד- תקנה 3(29)

גורם מבצע: אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה - רכש

צורת ההתקשרות: הזמנה

ביטוח: כן, נספח ביטוח

ערבות: לא

התקשרות רגישה: לא



פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 301/25-1

תקנה תקציבית: 08510115

שריון תקציבי: 4000017810

מס' נעמ"ה:

חתימות:

תפקיד בוועדה	שם	תאריך	חתימה
מ"מ יו"ר	סמי גריידי	01/12/2025	
חבר	אברהם אלמי	01/12/2025	
חבר	צליל נהרי צבי	01/12/2025	
חבר	אבי חדד	01/12/2025	