

תאריך:

אל: ועדת המכרזים

הנדון: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד

הבקשה מסתמכת על תקנה 3(29) / 3(31) (סמן את התקנה המתאימה) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 ועל הוראות תכ"ם, "פטור מחובת המכרז" מס' 7.6.1.

תיאור מהות ההתקשרות
הצטרפות המדינה לפרויקט חיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38/1 ברח' דיזנגוף 286, תל אביב-יפו, גוש 6959 חלקה 81 (להלן: "הפרויקט"). הבית המשותף כולל 14 תתי חלקות (להלן: "הבית המשותף"). למדינה חנות בקומת הקרקע של הבית המשותף בשטח של 73.69 מ"ר במפלס הקרקע ועוד 88.54 מ"ר במפלס הגלריה (להלן: "יחידת המדינה"). בכוונת מינהל הדיור הממשלתי להתקשר עם אלדר את שכטר דיזינגוף 286 בע"מ (להלן: "היזם") בהסכם לביצוע הפרויקט, שעליו חתמו כבר 13 מתוך 14 בעלי תת החלקות האחרים בבית המשותף. במסגרת הפרויקט יבוצעו עבודות חיזוק ושיפוץ וייבנו עד 10 דירות חדשות שיועברו לבעלות היזם. בהתאם להסכם המתגבש עם היזם, המדינה תקבל תמורה כספית עבור זכויות הבניה שיימכרו ליזם. בנוסף, המדינה מבקשת לנצל את פרק הזמן שבו יבוצעו עבודות החיזוק והשיפוץ בבית המשותף על מנת לבצע עבודות של הסבת הגלריה ביחידת המדינה לדירת מגורים. לפיכך, ככל שיתקבל היתר שינויים ליחידת המדינה עד 6 חודשים לפני סיום עבודות הפרויקט, היזם יבצע אף את עבודות הסבת הגלריה ביחידת המדינה לדירת מגורים ואת יתר העבודות הנדרשות ביחידת המדינה.

האם קיים בנושא ההתקשרות מכרז חשכ"לי: כן לא

סוג ההתקשרות: מקרקעין.

שם הספק:	אלדר את שכטר דיזינגוף 286 בע"מ
מספר הספק (ח.פ.ח/צ.ע.מ/מספר עמותה)	516246022
ספק זה הינו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד
אומדן / שווי ההתקשרות:	778,704 ₪
תקופת ההתקשרות:	כ-24 חודשים ממועד תחילת העבודות

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד

לאור העובדה ש-13 מתוך 14 בעלי תתי החלקות בבית המשותף (92.8%), שלדירותיהם צמודים כ-89.9% חלקים מהרכוש המשותף, חתמו על הסכם עם היזם, ולאור הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, במקרה זה לא מתקיימת, על פניו, אף אחת מהעילות שנקבעו בפסיקה למניעת ביצוע העבודות. לכן, ככל שתוגש תביעה כנגד המדינה בנוגע לסירובה לחתום על הסכם הפרויקט סביר להניח כי בית המשפט יחייב את המדינה לחתום על ההסכם עם היזם. במצב דברים זה היזם מהווה "ספק יחיד" כהגדרתו של מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים, תשנ"ג-1993. כלומר, היזם הינו הגורם שלפי מצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל

לבצע את ההתקשרות, בנסיבות הקיימות, כיוון שלמדינה אין עילה למנוע את ההתקשרות עם היזם לביצוע הפרויקט.

כיוון שהמדינה מבקשת כאמור לנצל את פרק הזמן שבו יבוצעו עבודות החיזוק והשיפוץ בבית המשותף על מנת לבצע עבודות של הסבת הגלריה ביחידת המדינה לדירת מגורים, בפרק זמן זה היזם יהיה הגורם שלפי מצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את עבודות הסבת הגלריה, בשל חוסר האפשרות להכניס שני גורמים במקביל לעבוד באותו תא שטח ובאותו פרק זמן.

גא להתייחס לסעיפים הבאים:

1. האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת

לא נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים מהטעמים שפורטו לעיל.

2. ממצאי הבדיקה (אם ישנם ספקים נוספים בתחום ההתקשרות, יש לפרט את הסיבות לאי התאמתם

לביצוע ההתקשרות עימם ואת הסיבות להיות הספק שלגביו נכתבה חוות הדעת ספק יחיד/ספק חוץ)

אין ספקים רלוונטיים נוספים מהטעמים שפורטו לעיל.

3. נימוקים והערות נוספות

חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

בכבוד רב,

מיכאל רבזין
מנהל היחיד הממשלתי

	מנהל מינהל היחיד הממשלתי	מיכאל רבזין
חתימה	תפקיד בעל הסמכות המקצועית	שם בעל הסמכות המקצועית