

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 1-226/24

אגף א' - דיור	יחידה מגישה
עוזי נעים	שם הפונה
מנהל תחום דיור	תפקיד הפונה
המכרזים לענייני רכישות	שם ועדת מכרזים
21/08/2024	תאריך
23682	מס' בקשה

חברי ועדה נוכחים -

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

פרטי ההתקשרות המבוקשת -

<p style="text-align: center;">אישור התקשרות עם גביס שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ כספק יחיד לעבודות שיפוצים, תחזוקה והתאמות שונות בתחום הבינוי ותשתיות ומחשוב לרבות תכנון מקצועי ופיקוח בקריית הממשלה חולון בהתאם לצרכי היחידות של המשרד בבניין</p>	נושא ההתקשרות
אישור התקשרות	סוג הבקשה
פטור ממכרז - ספק יחיד	תאור תהליך הבחירה

גאנס כנאן	רשם
-----------	-----

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 1-24/226

רקע:

חברת "גב-ים לקרקעות בע"מ" הינה החברה המשכירה והמספקת באמצעות חברת "גב - ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים" (להלן החברה) את שירותי ניהול קריית הממשלה בחולון בהתאם להסכמים שנכרתו עימה מכוח מכרז 01/2022 של מנהל הדיור הממשלתי. מכוח הסכמים הללו ובהתאם לקבוע בסעיף 8 בחוזה השכירות הודן בתחזוקה ותיקונים, נקבע כי למשכיר אחריות מלאה על כלל תשתיות המבנה, ובאחריותו לדאוג לתחזוקתם התקינה ולבצע בהם את כל התחזוקה הנדרשת והעבודות הנדרשות על מנת שיהיו תקינים וראויים לשימוש בכל עת, זאת למעט נזקים שיגרמו עקב מחדל או רשלנות של המשרד המשתמש. בסעיף 11.1 לחוזה נקבע כי השוכר רשאי לבצע שינויים במושכר שאינם דרושים קבלת היתר ממוסד תכנון גם ללא אישור המשכיר בסעיף 11.2 נקבע כי השוכר רשאי לבצע שינויים הדורשים היתר כאמור ובלבד שלא יפגעו בקירות חיצוניים, יסודות ובחלקים אחרים של המושכר. בסעיף 11.3 נקבע כי ניתן להתקין מערכות נוספת או ניתן לדרוש מהמשכיר להתקין מערכות כאלה בתמורה נוספת. סעיף 21.6 קובע כי רק המשכיר אחראי לבצע עבודות הנדרשות לענות על חוק התכנון והבנייה לרבות במשך כלל תקופת השכירות. לעניין חוזה ניהול התחזוקה נקבע בסעיף 3 (גדול) בהסכם הניהול כי החברה תספק כל שירות של ניהול ותחזוקה בקשר לתשתיות הבניין, ובסעיף 3.13 אף נקבע כי המשרד יהיה רשאי להזמין באמצעות המשכיר ביצוע עבודות נוספות של תחזוקה או התקנות חדשות ושינויים במבנה ובמערכות שבתוך המושכר (להלן: עבודות נוספות) בכל מקרה כזה יוציא המשרד למשכיר הזמנה בכתב כולל הגדרת המקור התקציבי ובחתימתם של מורשי החתימה של המשרד. עבודות נוספות יתבצעו על פי מחירי המאגר המאוחד התקף במועד ההזמנה ובהנחה שלא תפחת מ- 10%. המשרד יהיה רשאי גם, בין היתר, עקב חוסר בסעיפים מתאימים במאגר המאוחד ובין מכל סיבה אחרת, לבקש מהמשכיר להשיג 3 הצעות מחיר לרבות מנותני שירותים אליהם יפנה המשרד את המשכיר. המשרד ו/או יועץ תחזוקה מטעמו ישמשו כמשקיפים בעת קיום המו"מ עם נותני השירותים. המשרד ישלם למשכיר את שכר העבודה שנקבע עם נותן השירותים ובתוספת עמלה ותקורה של 6%. לעניין זה יובהר כי לא מדובר בתחזוקה שוטפת החלה על המשכיר אלא בשינויים בתכנון השטח הקיים כפי שהתקבל מהחברה.

לאור האמור ובהתאם לעולה מחוזה השכירות ומחוזה הניהול קובע הגורם המקצועי כי ניתן להסדיר שיפוצים והתאמות מהחברה מכוח החוזה. יצוין כי החוזה משנת 2021 הנו ל 10 שנים עם אופציה להארכה ב 5 שנים נוספות.

לאור האמור קבע הגורם המקצועי כי חברת הניהול מהווה הספק היחיד המסוגל לבצע את ההתקשרות בהתאם לזכותו מכוח דין.

לאור האמור, בוצע פרסום מקדים על כוונת המשרד להתקשר עם חברת "גב-ים" כספק יחיד לצורך ביצוע השירותים, זאת בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ, ועד המועד האחרון לקבלת השגות שנקבע ליום 08/08/2024, לא התקבלו השגות.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 1-226/24

מבוקש:

אישור הועדה לביצוע ההתקשרות מול חברת גב-ים לביצוע עבודות שיפוצים, תחזוקה והתאמות שונות בתחום הבינוי ותשתיות ומחשוב לרבות תכנון מקצועי ופיקוח בקריית הממשלה חולון בהתאם לצרכי היחידות של המשרד בבניין

החלטה	סיום התקשרות	תחילת התקשרות	מס' ספק	שם הספק	עלות לפריט ללא מע"מ	כמות	פריט	1
אושרה	31/12/2025	01/09/2024	510087588	גב ים שירותי ניהול ואזקת נכסים בע"מ	128205.13 ש"ח	1	שיפוצים והתאמות	1

סה"כ ההתקשרות: (כמות * עלות * מס' החודשים) עד 128205.13 ש"ח ללא מע"מ

החלטה:

בפני הועדה הוצגה פנייתו של מר עוזי נעים, מנהל אגף דיור במשרד, ממנה עולה כי משרד המשפטים יאכלס בבניין קריית הממשלה בחולון יחידות של הרשות לרישום מקרקעין ואת בית הדין לעררים מרכז, בהיקף כולל של כ- 2,500 מ"ר.

את הבניין מנהלת חברת הניהול גב ים שירותי ניהול ואזקת נכסים בע"מ שנבחרה במכרז שבוצע באופן משותף ע"י מנהל הדיור הממשלתי והבעלים. החברה נותנת שירותי ניהול ותחזוקה מטעם בעלי הנכס ומטעם הדיור הממשלתי לכלל דיירי הבניין. שירותים אלו מוגדרים בחוזה ניהול ותחזוקה שנחתם בין החברה למשרד כמפורט לעיל.

כאמור חברת "גב-ים לקרקעות בע"מ" הינה החברה המשכירה והמספקת באמצעות חברת "גב-ים שירותי ניהול ואזקת נכסים" (להלן החברה) את שירותי ניהול קריית הממשלה בחולון בהתאם להסכמים שנכרתו עימה מכוח מכרז 01/2022 של מנהל הדיור הממשלתי.

לאור האמור, בוצע פרסום מקדים על כוונת המשרד להתקשר עם חברת "גב-ים" כספק יחיד לצורך ביצוע השירותים, זאת בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ, ועד המועד האחרון לקבלת השגות שנקבע ליום 08/08/2024, לא התקבלו השגות.

על כן, מאשרת הועדה את ההתקשרות עם חברת "גב-ים" לצורך ביצוע שירותי ניהול ותחזוקה ועבודות שיפוצים והתקנות שונות בנכס בחולון, זאת בהתאם לתקנה 3(29) לתח"מ, מכוח הסכם התחזוקה והשכירות.

לעניין זה מציינת הועדה כי יתכן וניתן לראות בלשון חוזה התחזוקה לעניין ההתאמות האפשרויות בתקופת התחזוקה גם אופציה מובנית בחוזה למתן השירותים לאורך תקופת החוזה, על ידי חברת הניהול, אופציה כאמור שבסמכות המשרד לממשה או לאו. ככל ויתבקש בעתיד התקשרות נוספת עם חברת הניהול יש לבחון אף סיווג ההתקשרות כאופציה מתוקף סעיף 3.13 לחוזה הניהול כאמור לעיל.

סה"כ היקף ההתקשרות: עד 128,205.13 ₪ לא כולל מע"מ.

פרוטוקול ועדת המרכזים לענייני רכישות 1-226/24

תקופת ההתקשרות: החל מיום 01/09/2024 ועד ליום 31/12/2025.

אופן רכישה/ סיווג התקשרות מקורי: 23.פטור ממכרז

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

גורם מבצע: אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה - חוזים, שיקו

צורת ההתקשרות: הזמנה

ביטוח: לא

ערבות: לא

התקשרות רגישה: לא

תקנה תקציבית:

שריון תקציבי: 4000011236

מס' נעמ"ה:

חתימות:

תפקיד בוועדה	שם	תאריך	חתימה
חבר	עמיחי ציסמרון	21/08/2024	
חבר	סמי גריידי	21/08/2024	
חבר	צליל נהרי צבי	21/08/2024	
חבר	אבי חדד	21/08/2024	