



פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 252/25-1

אגף א' - דיור	יחידה מגישה
עוזי נעים	שם הפונה
מנהל תחום דיור	תפקיד הפונה
המכרזים לענייני רכישות	שם ועדת מכרזים
04/11/2025	תאריך
24817	מס' בקשה

חברי ועדה נוכחים-

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

פרטי ההתקשרות המבוקשת-

אישור התקשרות עם שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ כספק יחיד	נושא ההתקשרות
לצורך ביצוע עבודות שיפוצים, תחזוקה והתאמות שונות בתחום הבינוי לרבות תכנון מקצועי ופיקוח בקריית הממשלה בנוף הגליל בהתאם לצרכי היחידות של המשרד בבניין.	
אישור התקשרות	סוג הבקשה
ספק יחיד	תאור תהליך הבחירה

גאנס כנאן	רשם
-----------	-----

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 1-25/252

רקע:

מדינת ישראל באמצעות החשכ"ל חתמה למול היזם (חברת שיכון ובינוי-סולל בונה) הסכם הקמה לאחר זכיית היזם במכרז להקמת קריית הממשלה נוף הגליל (נצרת עילית) ב 2017. במהלך השנה האחרונה ובמסגרת ההיערכות לאכלוס הבניין, נמצא כי קימות אי התאמות שונות הנובעות משינויים שונים שחלו בצרכי היחידות מאז ביצוע התכנון ועד לימים אלה, השינויים נובעים בעיקרם מהסיבות הבאות:

- א. שינויים רגולטוריים בתחומי שירות.
- ב. דרישות בטחון ואבטחה.
- ג. שינויי תפיסה ותפעול.
- ד. תוספת כ"א וחלוקת שטח בין יחידות.
- ה. תוספת של עמדות עבודה וחשמל.
- ו. פוטנציאל בשטחים שלא נוצלו כראוי.

חשוב לציין שמרבית השינויים הנדרשים נובעים מסיבות אובייקטיביות (בעיר בתחומי השירות ואבטחת המידע) שאין ברירה אלא לבצעם.

בתקופה הקרובה נדרש המשרד להקים מתחם שירות לבי"ד לתעבורה.

לצורך ביצוע העבודות הועברו בקשות למינהל הדיור הממשלתי והנהלת הקריה, שהנחה את היזם להפעיל יועצים מתאימים מטעם היזם והוכנו תוכניות מתאימות והוגשה הצעת מחיר מטעמו.

בהתאם לסעיף 6.1 להסכם ההקמה (עמ' 18) 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 9.2 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 39) 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 9.3 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 39):

- 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.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 252/25-1

- 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 12.1.6 להסכם הניהול והתחזוקה (עמ' 42) שנחתם מול היזם נקבע כי באם ביצוע ההתקשרות מחייב התקשרות עם נותני שירותי 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 12.1.11 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 44) 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 (1)3 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.

כאמור בימים אלה נערך המשרד להקמת מתחם שירותי לבי"ד לתעבורה בבניין זה ויש להיערך מבחינה תקציבית.

בפרוטוקול רכישות 171/23 אישרה הועדה את ההתקשרות עם חברת "שיכון בינוי-סולל בונה בע"מ" כספק יחיד בהתאם לתקנה (29)3 לצורך ביצוע עבודות שיפוצים, תחזוקה והתאמות שונות בתחום הבינוי לרבות תכנון מקצועי ופיקוח בקריית הממשלה בנוף הגליל, החל מיום 01/08/2023 ועד ליום 31/12/2024.

לאור האמור, בוצע פרסום מקדים על כוונת המשרד להתקשר עם החברה כספק יחיד בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ. כאשר עד המועד האחרון לקבלת השגות שנקבע ליום 30/10/2025 לא התקבלו השגות.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 252/25-1

מבוקש:

אישור התקשרות עם שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ, לעבודות שיפוצים, תחזוקה והתאמות שונות בתחום הבינוי לרבות תכנון מקצועי ופיקוח בקריית הממשלה בנוף הגליל לצורך הקמת בי הדין לתעבורה בנוף הגליל.

פריט	כמות	עלות לפריט ללא מע"מ	שם הספק	מס' ספק	תחילת התקשרות	סיום התקשרות	החלטה
1	1	127,118.64 ₪	שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ	550278196	04/11/2025	31/12/2026	אושרה

סה"כ ההתקשרות: (כמות * עלות * מס' החודשים) עד 127,118.64 ש"ח ללא מע"מ

החלטה:

בפני הוועדה הוצגה חוות הדעת של הגורם המקצועי למשרד, מר עוזי נעים, מנהל תחום דיור במשרד, ממנה עולה כי הואיל והחברה המספקת את שירותי ניהול קריית הממשלה בנוף הגליל בהתאם להסכמים שנכרתו עמה ומכוח חוזה ניהול ותחזוקה שנחתם מול המשרד.

לאור האמור, בוצע פרסום מקדים על כוונת המשרד להתקשר עם החברה כספק יחיד בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ. כאשר עד המועד האחרון לקבלת השגות שנקבע ליום 30/10/2025 לא התקבלו השגות.

על כן, הוועדה מאשרת את התקשרות עם חברת שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ לצורך ביצוע עבודות שיפוצים, תחזוקה והתאמות שונות בתחום הבינוי לרבות תכנון מקצועי ופיקוח בקריית הממשלה בנוף הגליל לצורך הקמת בית הדין לתעבורה בקריה, ומסווגת את ההתקשרות בהתאם להוראות תקנה 3(29) לתח"מ.

סה"כ תקופת ההתקשרות: החל מיום 04/11/2025 ועד ליום 31/12/2026.

היקף ההתקשרות: עד 127,118.64 ₪ + מע"מ.

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: חוזה

ביטוח: לא

ערבות: לא

התקשרות רגישה: לא

תקנה תקציבית: 08510115



פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 252/25-1

שריון תקציבי: 4000012535

מס' נעמ"ה:

חתימות:

תפקיד בוועדה	שם	תאריך	חתימה
מ"מ יו"ר	סמי גריידי	04/11/2025	
חבר	אברהם אלמי	04/11/2025	
חבר	צליל נהרי צבי	04/11/2025	
חבר	אבי חדד	04/11/2025	