

תאריך: 22.01.2026

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
בהתאם לתקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג – 1993, מנהל הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים באגף החשב הכללי במשרד האוצר מפרסם בזאת הודעה על כוונתו להתקשר עם ספק, שבהתאם למצב הדברים בפועל, הוא היחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות (ספק יחיד), לפי תקנה 3(29) לתקנות.

האם קיים בנושא ההתקשרות מכרז חשכ"לי: ☐ כן ☐ לא

סוג ההתקשרות:

שם הספק:	חברת עופר השקעות בע"מ, ח.פ. 510160781.
מספר הספק (ח.פ./ח.צ./מ.מספר עמותה)	510160781
ספק זה הינו:	☐ ספק יחיד
אומדן / שווי ההתקשרות:	₪ 3,970,000
תקופת ההתקשרות:	10 שנים

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד

בהתאם לבדיקה מקצועית שנערכה ע"י מנהל הדיור הממשלתי, נמצא כי הנכס המוצע הוא היחיד העונה על מכלול הצרכים המקצועיים והלוגיסטיים הנדרשים ובהתאם לכך הספק לעיל הוא היחיד המסוגל לספק את המענה הנדרש וזאת מהטעמים הבאים:

1. מפרט טכני ייחודי: המחסן הנדרש כולל דרישות להתאמות מורכבות ובהן:

- תשתית חשמל מוגברת.
- מערכות כיבוי בגז לרבות הפרדות.
- מערכות אוורור ומיזוג אוויר ייעודיות למחסן.
- דרישות מיגון ואבטחה ייחודיות.
- נתונים פיזיים ספציפיים:
- שטח מבוקש של כ- 600 מ"ר בגובה של אחסון משטחים באחסנה גבוהה.
- עומס רצפה מתאים לאחסנת משטחים.
- גישה צמודה למשאית פריקה בפתח המחסן לרבות תנועה במפלס אחד בלבד.
- תשתית מתאימה להקמת מטבחון וחדרי שירותים.

2. היעדר חלופות רלוונטיות: מנהל הדיור הממשלתי ביצע הליך איתור נרחב של מחסנים שונים בין היתר במסגרת פרסום בקשה לקבלת הצעות מס' 10/2024 ולא נמצאו שטחי אחסנה במיקום המבוקש העומדים בדרישות המיוחדות.
3. זמינות ולוחות זמנים: לאור העובדה שמדובר בשנת בחירות קיימת דחיפות עליונה להעמדת שטח אחסון מיוחד וזמין באופן מיידי.
4. מיקום גיאוגרפי: מיקום גיאוגרפי בעיר ירושלים הכולל גישה לציירי תנועה ראשיים.

נא להתייחס לסעיפים הבאים:

1. **האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת**
- 1.1. בקשה לקבלת הצעות מס' 10/2024
- 1.2. סיורים בנכסים באזור

חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

בכבוד רב,

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