

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 171/26-1

יחידה מגישה	אגף אי - דיור
שם המונה	עוזי נעים
תפקיד המונה	מנהל תחום דיור
שם ועדת מכרזים	המכרזים לענייני רכישות
תאריך	31/08/2026
מס' בקשה	25594

חברי ועדה נוכחים-

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה
סמל גרינדי	מ"מ יו"ר
נמרוד ארצי	חבר
צליל נהרי צבי	חבר
אבי חדד	חבר
כנא גאנס	מרכז

פרטי ההתקשרות המבוקשת-

נושא ההתקשרות	אני מבקש לבחון בחיוב את 4 הבקשות הבאות : א. אישור התקשרות בפטור ממכרז (נוהל ספק יחיד) עם המשכיר חב עד נכסים בע"מ ח"פ 512476292 בהיקף שלא יעלה על 122,500 ₪ לטובת עבודות שינויים ותוספות במערכת המיזוג. ב. תוקף ההתקשרות עד 31/12/2027
סוג הבקשה	אישור התקשרות
תאור תהליך הבחירה	ספק יחיד

רשם	גאנס כנאן
-----	-----------

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 171/26-1

רקע:

מדינת ישראל באמצעות החשכ"ל חתמה למול היזם, חב עד נכסים בע"מ הסכם שכירות לקומה 4 בבניין שערי העיר ירושלים, רחוב יפו 216 וזאת כבר משנת 2007. במסגרת השכירות התאים היזם את המשרדים על חשבון, לרבות מערכות חשמל ומיזוג אוויר.

לצורך הקמת מערכת מיזוג האוויר שכר המשכיר את חברת אלקטרה, (להלן החברה) החברה התקינה במשרדים מערכת מיזוג אוויר מלאה הכוללת עשרות מזגנים פנימיים וציילר מרכזי. מאז (משנת 2007) ועד היום החברה מטפלת ומתחזקת את המערכת הקיימת.

בהסכם הארכת השכירות שנחתם בשנת 2023, הוסכם עם המשכיר כי הוא יהיה אחראי לתיקון תקלות במושכר ואילו המשרד המשתמש (משרד המשפטים) יממן את כל עלויות ההתאמות לצרכים החדשים לאחר מעבר יחידות שהיו במקום לבניין החדש.

בהתאם לסעיף 2 לחוזה ההארכה, מבצע המשכיר בימים אלה את תיקון כלל הליקויים במערכת המיזוג בעלות כוללת של כ- 60 אש"ח על חשבון.

יחד עם זאת בהתאם לסעיף 3 להסכם ההארכה, מבצע המשרד במקום שינויים ושיפורים נרחבים, באמצעות קבלן שנשכר ע"י המשרד, במסגרת זו נדרש המשרד לבצע שינויים ושיפורים במערכת מיזוג האוויר ובכלל זאת למזג את אולם הדיונים ואת חדר הישיבות של בית הדין לתעבורה.

ע"מ לבצע עבודה זו נדרש המשרד לקבלן המומחה במיזוג אוויר, בתוך כך הבהיר המשכיר כי על מנת לשמור על אחידות ואחריות של המערכת הקיימת מול החברה, הוא דורש כי הקבלן שיבצע את העבודה לשינויים ושיפורים תהיה החברה ורק החברה ואילו ההתקשרות עם החברה תתבצע עם המשכיר ורק עימו והכל ע"מ למנוע שינויים או שיפורים שאינם מתואמים ומקובלים עליו כיוון שהוא צריך להמשיך ולהיות אחראי על המערכת.

לשם כך נשכר יועץ מיזוג אוויר מומחה (יובלים בע"מ) שהינו יועץ מוכר ומאושר גם ע"י הדיור הממשלתי שהגיש כתב כמויות מפורט שתומחר ע"פ המאגר המאוחד (מצורף) עליו נתנה החברה הנחה של כ- 5.5%, המשכיר מבקש להוסיף על עלות זו 6% תקורה ותפעולית (התקורה המקובלת הינה 12% והמשכיר הסכים להפחיתה למינימום ההכרחי).

היקף העבודות כ- 122,500 ש"ח כולל תקורה, בצ"מ ומע"מ.

בחוזה השכירות המקורי (משנת 2007) בסעיף 8.א. (8) נקבע כי המשכיר יהיה אחראי למערכת מיזוג האוויר באופן מלא ובילעדי גם לתקינות ותפעול. כך גם בחוזה התחזוקה בסעיף 5 (ג) ו- (ד) נקבע כי היזם יהיה אחראי לטיפול במערכת המיזוג וידאג לתקינותה ולתחזוק אותה.

מאחר והמשרד מבקש לשמור על אחידות המערכת ועל אחריות היזם המשרד רואה במשכיר כספק יחיד לביצוע עבודות השיפורים וההתאמות.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 171/26-1

משכך, ולאור לשון החוזה ולשם קבלת ושמירת אחריות כוללת לתחזוקה לא ניתן לבצע את השיפוצים והשיפורים ככל שידרשו אלא בידי המשכיר וגורם אשר נבחר על ידי המשכיר.

לאור הנ"ל קובע הגורם המקצועי כי המשכיר הנו ספק יחיד לעניין ביצוע השיפורים וההתאמות במערכת המיזוג בבית מצפה בהתאם לזכותו אם לזכותו מכוח דין באם יבצע את העבודה בעצמו או ע"י נותן שירות חיצוני מטעמה.

לאור האמור, בוצע פרסום מקדים על כוונת המשרד להתקשר עם חברת "חב עד נכסים בע"מ" כספק יחיד, זאת בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב) לתח"מ ועד המועד האחרון להשגות שנקבע ליום 26/08/2026, לא התקבלו השגות.

מבוקש:

אישור הוועדה להתקשר עם חברת "חב עד נכסים בע"מ" לצורך ביצוע שינויים ותוספות במערכת המיזוג בבניין שערי העיר ירושלים.

פריט	כמות	עלות ללא מע"מ	שם הספק	מס' ספק	תחילת התקשרות	סיום התקשרות	החלטה
1	1	88992.75 ₪	חב עד נכסים בע"מ	512476292	01/09/2026	31/12/2027	אושרה
2	1	5339.56 ₪	חב עד נכסים בע"מ	512476292	01/09/2026	31/12/2027	אושרה
3	1	9433.23 ₪	חב עד נכסים בע"מ	512476292	01/09/2026	31/12/2027	אושרה

סה"כ ההתקשרות: (כמות * עלות * מס' החודשים) עד 103765.54 ש"ח ללא מע"מ

החלטה:

בפני הוועדה והצגה פנייתו של מר עוזי נעים, מנהל אגף א' דיור במשרד, ממנה עולה כי מדינת ישראל באמצעות החשכ"ל חתמה למול היזם, חב עד נכסים בע"מ הסכם שכירות לקומה 4 בבניין שערי העיר ירושלים, רחוב יפו 216 וזאת כבר משנת 2007. במסגרת השכירות התאים היזם את המשרדים על חשבון, לרבות מערכות חשמל ומיזוג אוויר.

לצורך הקמת מערכת מיזוג האוויר שכר המשכיר את חברת אלקטרה, (להלן החברה) החברה התקינה במשרדים מערכת מיזוג אוויר מלאה הכוללת עשרות מזגנים פנימיים וציילר מרכזי. מאז (משנת 2007) ועד היום החברה מטפלת ומתחזקת את המערכת הקיימת.

בהסכם הארכת השכירות שנחתם בשנת 2023, הוסכם עם המשכיר כי הוא יהיה אחראי לתיקון תקלות במושכר ואילו המשרד המשתמש (משרד המשפטים) יממן את כל עלויות ההתאמות לצרכים החדשים לאחר מעבר יחידות שהיו במקום לבניין החדש.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 171/26-1

לאור כל האמור, ביצע המשרד פרסום מקדים על כוונתו להתקשר עם חברת "חב עד נכסים בע"מ" כספק יחיד, זאת בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ ועד המועד האחרון להשגות שנקבע ליום 26/08/2026, לא התקבלו השגות.

על כן, מאשרת הועדה את ההתקשרות עם חברת "חב עד נכסים בע"מ" כספק יחיד לצורך ביצוע עבודות מיזוג בקומה 4 בבניין שערי העיר ירושלים, זאת בהתאם לתקנה 3(29) לתח"מ.

סה"כ היקף ההתקשרות: עד 103,765.54 ₪ לא כולל מע"מ.

תקופת ההתקשרות: החל מיום 01/09/2026 ועד ליום 31/12/2027.

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: לא. בהתאם למייל מחן מחברת ענבל, אין בו צורך מאחר שחברת הניהול/הספק מתחייבים לערוך ביטוחים ספציפיים כפי שהם מופיעים בדרישות הביטוח. מדובר בהתחייבות חוזית של הספק/חברת הניהול.

ערבות: לא. כנ"ל

התקשרות רגישה: לא

תקנה תקציבית: 08510115

שריון תקציבי: 400019428

מס' נעמ"ה:

חתימות:

תפקיד בוועדה	שם	תאריך	חתימה
מ"מ יו"ר	סמי גריידי	31/08/2026	
חבר	נמרוד ארצי	31/08/2026	
חבר	צליל נהרי צבי	31/08/2026	
חבר	אבי חדד	31/08/2026	