תאריך: 19/11/2026

אל: ועדת המכרזים

הנדון: <u>חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד</u>

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

תיאור מהות ההתקשרות
הצטרפות המדינה לפרויקט חיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38/1 ברח' המלך ג'ורג' 60, תל אביב-יפו, גוש 7111 חלקה 29 (להלן: "**הפרויקט**"). הבניין כולל 10 יחידות (להלן: "**הבניין**"). למדינה חנות בקומת הקרקע של הבניין בשטח של כ-197מ"ר. בכוונת מינהל הדיור הממשלתי להתקשר עם אסיאג גז חברה לבניה בע"מ ח.פ. 515253011 (להלן: "**היזם**") בהסכם לביצוע הפרויקט, שעליו חתמו כבר 10 מתוך 11 בעלי היחידות האחרים בבניין. במסגרת הפרויקט יבוצעו עבודות חיזוק ושיפוץ וייבנו עד 8 דירות חדשות שיועברו לבעלות היזם. במסגרת ההסכם יועברו לבעלות המדינה זכויות בחלק מחצר הבניין.

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

סוג ההתקשרות: מקרקעין.

שם הספק:	אסיאג גז חברה לבניה בע"מ
מספר הספק (ח.פ/ח.צ/ע.מ/מספר עמותה)	515253011
ספק זה הינו:	☒ ספק יחיד
אומדן / שווי ההתקשרות:	סך של 1,169,269 ₪
תקופת ההתקשרות:	כ-26 חודשים ממועד תחילת העבודות

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד

לאור העובדה ש- 10 מתוך 11 בעלי יחידות בבניין (91%), שלדירותיהם צמודים כ-77% 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, התשנ"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.

נא 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,

עופר זיו	מנהל מינהל הדיור הממשלתי	
שם בעל הסמכות המקצועית	**תפקיד בעל הסמכות המקצועית**	**חתימה**

עופר זיו
מנהל הדיור הממשלתי