



שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ	
פרק ראשי: התקשרויות ורכישות	מספר הוראה: 7.8.2
פרק משני: פטור ממכרז	מספר טופס: ט. 7.8.2.1

משרד:	רשות מקרקעי ישראל
יחידה מזמינה:	
תאריך:	18.09.2024

אל: ועדת המכרזים

הנדון: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ ספק חוץ

הבקשה מסתמכת על תקנה X (29)3 / (31)3 (סמן את התקנה המתאימה) לתקנות חובת מכרזים ועל הוראות תכ"ם מס' 7.8.1 ו-7.8.2.

תיאור מהות ההתקשרות (רקע ופירוט התכונות של הטובין/השירות/העבודה)

משרדי מטה רשות מקרקעי ישראל ממוקמים בבניין בזק – אשר בבעלות חב' סלע קפיטל. כיום, הרשות שוכרת שלוש קומות בבניין (6,7,8) בהתאם להסכם שכירות בין חב' סלע קפיטל ומינהל הדיור הממשלתי ("הסכם משולש") בו נקבע כי חב' בזק משמשת גם כחב' ניהול וגם כנציגת הבעלים של הבניין.

הרשות משלמת לחב' בזק תשלומי שכירות ואחזקה בגין השטחים המושכרים על ידה (כולל חניות) וכן תשלומים עבור שימוש, אחזקה, ניקיון ואבטחה בשטחים המשותפים. מעבר לאלו, הרשות משלמת לחב' בזק גם עבור שירותי אחזקה וניקיון – שמעניקה עבור השטחים שבשימוש הרשות, לאור היותם ממילא חב' הניהול של הבניין.

בנוסף, הרשות משלמת לבזק (כנציגת הבעלים) גם תשלומי חובה לפי השימוש בפועל (ארנונה, חשמל, מים וכו') – בהתאם להוראות החוזה המשולש.

כל אלו- תשלומים שוטפים שהרשות מעבירה לחב' בזק בהתאם להוראות החוזה בהתאמה לשטחים המושכרים לרשות.

בעקבות צרכים של הרשות, ובכלל זה החלטת ממשלה למעבר יחידות מטה ירושלים, הקצה הדיור הממשלתי לרשות שטחים נוספים בבניין לשימוש הרשות (להלן-שטחים נוספים)

1. קומה 2 - שטח של כ-500 מ"ר

2. קומה 5 - שטח של כ-855 מ"ר

בינואר 2023 שטחי קומה 2 נמסרו לחזקת הרשות. באוגוסט 2023 נמסר השטח בקומה 5. הרשות משלמת בהתאמה את התשלומים שוטפים גם בגין שטחים אלו החל ממועד החזקתה.

ההתקשרות הנוכחית עניינה בקשה להתקשרות עם חב' בזק לביצוע עבודות התאמה פיסיות בשטחים הנוספים (קומות 2 ו-5) כחב' המבצעת (בנפרד מהתשלומים השוטפים כאמור),

שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ

מספר הוראה: 7.8.2	פרק ראשי: התקשרויות ורכישות
מספר טופס: ט. 7.8.2.1	פרק משני: פטור ממכרז

בהתאם להנחיות ואישור מינהל הדיור הממשלתי כי ההצעה עומדת בכללי "המאגר המאוחד" ובכלל זה המפרטים, העלויות, והכמויות.

לטובת כך, הקצה מינהל הדיור הממשלתי פרויקטור מטעמם, על מנת לאשר כי הצעתם עומדת בכללי המאגר המאוחד (מצורף אישור של מר ליאור הרמתי – הפרויקטור מטעם הדיור הממשלתי).

אומדן שווי ההתקשרות כ-2,000,000 ש"ח (כולל מע"מ) לפי ניתוח עלויות של חב' בזק שאושרה על ידי מינהל הדיור הממשלתי (האומדן כולל 12% דמי ניהול ובצ"מ). סכום זה כולל את ביצוע העבודות עבור כלל השטחים הנוספים.

האם קיים בנושא זה מכרז מרכזי של החשב הכללי או גורם ממשלתי מוסמך אחר? כן לא

סוג ההתקשרות: (סמן X במקום המתאים)

טובין שירותים ביצוע עבודה

שם הספק:	בזק
מספר הספק (ח.פ.ח.צ.ע.מ/מספר עמותה)	
ספק זה הנו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד <input type="checkbox"/> ספק חוץ
אומדן / שווי ההתקשרות הכולל:	2,000,000 ₪ (כולל מע"מ)
תקופת ההתקשרות:	30/9/24-30/9/25

שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ

מספר הוראה: 7.8.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.8.2.1

פרק משני: פטור ממכרז

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד או כי הטובין הם טובי חוץ

בנוסף להיות חב' בזק חב' הניהול מטעם הבעלים מכוח ההסכם המשולש, והתשלומים הקבועים בהתאמה, לפי כללי הדיור הממשלתי (והמאגר המאוחד) במקרים בהם ישנה חב' ניהול קיימת במבנה, משיקולים כלכליים ונוחיות יש לפנות לחב' הניהול קיימת (בהנחה שעומדת בכללי המאגר המאוחד לביצוע עבודות מסוג זה). לעריכת התקשרויות נוספות בתחומי אחזקת הבניין, שיפוצים, התאמת וכו' – בכפוף לבחינת כל התקשרות בנפרד שעומדת בכלל כללי ההתקשרויות של הדיור הממשלתי והמאגר המאוחד (עריכת הליכים תחרותיים כנדרש, מפרט תואם למאגר, תשלום בהתאם למחירון המאגר ובהתאמה וכו').

בנסיבות אלו – חב' בזק היא הספק שבנסיבות העניין, יכול לבצע את העבודות, מכוח עמידתה בכללי המאגר המאוחד, ומשיקולי נוחיות וכלכליות, לאור היותה חב' הניהול שכבר קיימת בבניין – לאור הנחיות מינהל הדיור הממשלתי – לאחר שאישרו את עמידת ההצעה בכללי ההתקשרות שנקבעו על ידם לביצוע עבודות מסוג זה בשטחים המוקצים על ידם למשרדי ממשלה.

נא להתייחס לסעיפים הבאים:

1. האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת כולל פירוט מקורות מידע ופעולות שננקטו (לדוגמה חיפוש באינטרנט, התכתבות עם ספקים, פגישה או שיחה עם ספקים וכדומה).
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)
3. נימוקים והערות נוספות

לפי כללי מינהל הדיור הממשלתי- כאשר קיימת חב' אחזקה בבניין, ישנה עדיפות להתקשרות עימה לביצוע עבודות הקשורות לדיור בבניין (שאינן במסגרת השירותים השוטפים הניתנים לפי הסכם השכירות ובמקרה זה ההסכם המשולש).

עדיפות זו נערכת משיקולי יעילות, חיסכון אחריות ופיקוח. כל התקשרות נבחנת לגופה, ועליה לעמוד בכללי מינהל הדיור הממשלתי והמאגר המאוחד (מחירון, מפרטים, הליכים תחרותיים במקרים הרלוונטיים).

לאור הנחיות מינהל הדיור הממשלתי, העבודות נשוא התקשרות זו, יבוצעו על ידי חב' בזק, ויש לפעול בהתאם להנחיותיהם לביצוע התקשרויות מסוג המבוקש.

חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

בכבוד רב,

מלי וגנר	סמנכ"לית הון אנושי ומינהל	מלי וגנר
----------	---------------------------	----------

מלי וגנר
סמנכ"לית הון אנושי ומינהל

שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ

מספר הוראה: 7.8.2	פרק ראשי: התקשרויות ורכישות
מספר טופס: ט. 7.8.2.1	פרק משני: פטור ממכרז

חתימה	תפקיד בעל הסמכות המקצועית	שם בעל הסמכות המקצועית
	סמנכ"לית הון אנושי ומינהל רשות מקרקעי ישראל	מלי וגנר

