



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

המשפטים	משרד:
אגף א' דיור ונכסים	יחידה מזמינה:
05/12/2024	תאריך:

אל: ועדת המכרזים

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

הבקשה מסתמכת על תקנה 3(29) / 3(31) (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)
ביצוע שינויים שנדרשו ע"י המשרד בפרויקט קריית הממשלה נתניה

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:	אלקטרה FM בע"מ
מספר הספק (ח.פ.ח/צ.ע.מ/מספר עמותה)	511095853
ספק זה הנו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד <input type="checkbox"/> ספק חוץ
אומדן / שווי ההתקשרות:	עד 750,000 ש"ח
תקופת ההתקשרות:	עד 31/12/2025

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד או כי הטובין הם טובי חוץ (במקרה הצורך ניתן לצרף עמודים נוספים וכל מסמך רלוונטי נוסף)

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

נא להתייחס לסעיפים הבאים:

1. האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת- בחינת חוזה ההתקשרות עם היזם ועם חברת הניהול מטעמו
2. ממצאי הבדיקה (מצ"ב בנימוקים והערות נוספים)
3. נימוקים והערות נוספות

מדינת ישראל באמצעות החשכ"ל חתמה למול היזם (אלקטרה FM בע"מ) הסכם הקמה לאחר זכיית היזם במכרז להקמת קריית הממשלה נתניה ב-9/1/2019.

בהתאם לסעיף 6.1 להסכם ההקמה (עמ' 20) 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 שתתן את מכלול השירותים. בהתאם להודעת היזם ואישור מנהל הדיור הממשלתי חברת הניהול מטעמו הינה אלקטרה FM בע"מ והיא תספק את שירותי הניהול לפרוייקט.

בהתאם לסעיף 10.2 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 34) 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 **אחדות, תפעול, אחריות ובטיחות** של מערכות הבניין (חשמל, אש, וכו') לשון הסעיף קובעת "כ... 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 השיפוצים והשיפורים ככל שידרשו אלא בידי גורם אשר נבחר על ידי חברת הניהול מטעם היזם.

בהתאם לסעיף 10.3 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 35):

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.

ככל שהעבודה מבוצעת ע"י קבלנים שאינם נותני השירותים הקבועים בבניין התשלום יכלול את עלות העבודה כפי שאושרה בתיחור שנקבע ובתוספת של 6% תקורה.

יצוין בהתאם לקבוע בסעיף 13.1.6 להסכם הניהול והתחזוקה (עמ' 38) שנחתם מול היזם נקבע כי באם ביצוע ההתקשרות מחייב התקשרות עם נותני שירות 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 מצוין סעיף 13.1.11 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 39) כי לחברת הניהול אחריות כוללת ובלעדית לביצוע השירותים על פי הסכם זה. לאור האמור ומתוקף הסעיף הוסכם עם חברת הניהול על מנגנון לבחירת קבלן:

בהתקשרות עד 5 אש"ח ניתן להסתפק בהצעת מחיר אחת של נותן שירותים חיצוני בהתקשרות עד 20 אש"ח על חברת הניהול להציג 2 הצעות מחיר, 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.

משכך, מהווה חברת אלקטרה FM, אשר הנה חברת הניהול של היזם האחראית על מתן שירותי הניהול, ספק היחיד המסוגל לבצע את ההתקשרות בהתאם לזכותו מכוח דין באם תבצע את העבודה בעצמה או ע"י נותן שירות חיצוני מטעמה.

לאור הנימוקים שמנתי לעיל אנו מבקשים לערוך ההתקשרות בהליך פטור ממכרז. חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

בכבוד רב,

עוזי נעים	מנהל אגף א' דיור ונכסים	
שם בעל הסמכות המקצועית	תפקיד בעל הסמכות המקצועית	חתימה