

תאריך: 06/01/2025

אל: ועדת המכרזים

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
בכוונת מינהל הדיור הממשלתי להתקשר עם השותפות א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס (להלן: "היזם") בפרויקט פינוי ובינוי לגבי הבית שברח' פינס 1 בירושלים (גוש שומה 30071 חלקות 105, 109, 114, 115) (להלן: "הנכס"), שבו המדינה והיזם הם בעלים במשותף בחלקים שווים, כך ש-22 יחידות מנוהלות על ידי מינהל הדיור הממשלתי ו-25 יחידות מנוהלות על ידי היזם. במסגרת הפרויקט תקודם תוכנית חדשה במתחם גדול שיכלול את הנכס, אשר תאפשר, בין היתר, הקמת מגדל בן 75 קומות לשימושים מעורבים (מסחר, מגורים, מלונאות, תעסוקה ועוד). במסגרת הפרויקט היזם יקדם תוכנית חדשה למתחם והמדינה תקבל יחידות חדשות עם תוספת של כ-25 מ"ר ביחס לכל יחידה המנוהלת כיום בנכס על ידי מינהל הדיור הממשלתי.

האם קיים בנושא ההתקשרות מכרז חשכ"לי: כן לא

סוג ההתקשרות: מיזם משותף.

שם הספק:	א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס
מספר הספק (ח.פ.ח.צ.ע.מ/מספר עמותה)	540264181
ספק זה הינו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד
אומדן / שווי ההתקשרות:	100,000,000 ₪
תקופת ההתקשרות:	כ-10 שנים

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד

היזם הוא בעל מחצית מהזכויות בנכס ומנהל כ-25 יחידות מתוך 47 היחידות בנכס (כ-53%). בנוסף, 50% מבעלי היחידות שבבית המשותף הסמוך לנכס, ברח' יפו 78, חתמו על הסכם פינוי ובינוי עם היזם (בית משותף זה נושק לנכס באופן שיחייב ביצוע פרויקט פינוי ובינוי משותף). כמו כן, בעלי יחידות רבים בבתים המשותפים הסמוכים שברח' אורנשטיין 3 ו-5, ברח' אורנשטיין 7 וברח' הנביאים 86 חתמו על הסכמי פינוי ובינוי עם היזם. במצב דברים זה היזם הוא הגורם היחיד שלפי מצב הדברים בפועל מסוגל להתקשר עם מינהל הדיור הממשלתי לביצוע פרויקט פינוי ובינוי בנכס, ולכן הוא מהווה "ספק יחיד" כהגדרתו של מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993.