תאריך: 05/02/2025

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) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 ועל הוראות תכ"ם, "פטור מחובת המכרז", מס' 7.6.1.

תיאור מהות ההתקשרות
הצטרפות המדינה לפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לתמ"א 38/2 ברח' מנדלי מוכר ספרים 3, תל אביב-יפו, גוש 6905 חלקה 41. הבניין כולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע בנויה, שבו 14 יחידות. למדינה יחידה אחת בקומת הקרקע המורכבת מאולם ששטחו 137.14 מ"ר ומחסן ששטחו 14.26 מ"ר. בכוונת מינהל הדיור הממשלתי להתקשר עם מולטילנד בע"מ (להלן: "**היזם**") בהסכם לביצוע הפרויקט, שעליו חתמו כבר 11 מתוך 13 בעלי היחידות האחרים בבניין. במסגרת הפרויקט ייהרס הבניין הקיים ויוקם תחתיו בניין חדש שבו 25 יחידות לכל היותר. בהתאם להסכם המתגבש עם היזם, המדינה תקבל שתי דירות בקומה הראשונה של הבניין החדש.

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

סוג ההתקשרות: מקרקעין.

שם הספק:	מולטילנד בע"מ
מספר הספק (ח.פ/ח.צ/ע.מ/מספר עמותה)	514035864
ספק זה הינו:	☒ ספק יחיד
אומדן / שווי ההתקשרות:	
תקופת ההתקשרות:	

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד

לאור העובדה שכ-78.6% מבעלי הדירות בבניין, שלדירותיהם צמודים כ-74.2% 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 ההסכם סביר להניח כי בית המשפט יחייב את המדינה לחתום על ההסכם עם הספק. במצב דברים זה הספק מהווה "ספק יחיד" כהגדרתו של מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993. כלומר, הספק הינו הגורם שלפי מצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את ההתקשרות, בנסיבות הקיימות, כיוון שלמדינה אין עילה למנוע את ההתקשרות עם הספק 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,

מיכאל רבזין
מנהל הדיור הממשלתי

מיכאל רבזין	מנהל מינהל הדיור הממשלתי	
שם בעל הסמכות המקצועית	**תפקיד בעל הסמכות המקצועית**	**חתימה**