תאריך: 26.10.2026

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

תיאור מהות ההתקשרות
בכוונת מינהל הדיור הממשלתי להעניק הרשאת שימוש משנה לחברת אס.איי.פי.ג'י. טרמינל בייפורט חברה בע"מ (להלן: "**SIPG**"), המפעילה את נמל המפרץ בחיפה, למשך שישה חודשים (מיום 6.11.2026 ועד ליום 7.11.2027), בחטיבת קרקע לא בנויה בשטח הנמל ששטחה כ-27.5 דונם, הידועה כחלק מחלקה 9 בגוש 11675 (להלן: "**הנכס**"). מטרת הרשאת המשנה היא אחסנה פתוחה של רכבי יבוא לצורך התמודדות עם העומס בנמלים בשל המשבר בנתיבי הסחר הימי לנמל אילת. בשנת 2024 נחתם הסכם הרשאה בין חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "**חנ"י**") לבין מינהל הדיור הממשלתי ורשות המסים, לפיו העניקה חנ"י למדינה רשות שימוש בנכס, בין היתר, לצורך הקמת משקף מכס חדש בנמל המפרץ. בשל עיכובים הנוגעים לקבלן המבצע של הקמת המשקף. בשלב זה הקרקע ללא כל שימוש ממשלתי. בהתאם להסכם ההרשאה הנ"ל נדרש אישור של חנ"י למתן הרשאת משנה בנכס. חנ"י הודיעה למינהל הדיור הממשלתי כי לא תאפשר מתן הרשאת משנה בנכס לאף גורם אחר פרט ל-SIPG מן הטעמים הבאים: הנכס מצוי בתחום נמל והשימושים המותרים בו הינם שימושים נמליים בלבד על ידי גופים שעוסקים בפעילות זו; מטרת הרשאת המשנה הינה הצורך של SIPG בנכס כחלק מפעילות הנמל; כתב ההסמכה של SIPG מאפשר לה לעשות פעילות נמלית בנכס; הגישה לנכס הינה מתוך שטח הנמל; כניסת גורם אחר מחייבת הסדרת כניסות ויציאות מהמתחם, דבר שמחייב ביצוע עבודות תשתית.

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

סוג ההתקשרות: הרשאת משנה במקרקעין.

שם הספק:	אס.איי.פי.ג'י. טרמינל בייפורט חברה בע"מ
מספר הספק (ח.פ/ח.צ/ע.מ/מספר עמותה)	515246833
ספק זה הינו:	☒ ספק יחיד
אומדן / שווי ההתקשרות:	כ-2,800,000 ₪
תקופת ההתקשרות:	שנה

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד

בהתאם להסכם הרשאה שנחתם בין חנ"י לבין מינהל הדיור הממשלתי ורשות המסים ביחס לנכס בשנת 2024 נדרש אישור חנ"י למתן הרשאת משנה בנכס. חנ"י הודיעה כי לא תסכים למתן הרשאת משנה לאף גורם אחר פרט ל- SIPG המפעילה את נמל המפרץ שבו מצוי הנכס מן הטעמים שפורטו לעיל. על כן SIPG מהווה "ספק יחיד" כהגדרתו של מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993.

נא להתייחס לסעיפים הבאים:

1. האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת

לא רלוונטי לאור המצב הקנייני וההסכמי כמפורט 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 הדיור הממשלתי

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