

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 16/20

שהתקיימה בירושלים ביום חמישי, י"ד אלול התש"פ, 6.9.2020

נוכחים: ליאור ברדור, ליאת שמחיוף, עו"ד מתן בן שאול

משתתפים: אפרת כץ, דנה בורשטין, יאיר אלון, הלל שתר, דרור לאופר

על סדר היום:

1. עדכון מאגר מתכננים
2. מעונות בית אגרון – אישור הסכם פשרה
3. נחלאות – יועץ תנועה
4. ז'ראר בכר – מיצב אמנותי
5. פרויקט הכניסה לעיר – אדריכלות
6. תב"ע הכניסה לעיר - יעוץ ובקרת לו"ז
7. מיצב אופנים בכניסה לעיר - תחזוקה
8. מכרז פומבי מס' 6/20 לאספקה, התקנה ותחזוקה של מערכות סולאריות –
דיון בהצעות הכספיות המשופרות

1. עדכון מאגר מתכננים**דברי הסבר**

כחלק מעדכון מאגר המתכננים, מבוקש לאשר 6 בקשות שנבדקו על ידי הצוות המקצועי של החברה, ונמצאו עומדות בתנאי הכניסה למאגר, כמפורט להלן:

1. ניסים לוזדה – ניהול פרויקט, יעוץ תחזוקה, תאום תשתיות;
2. זמיר גת הנדסה וניהול בע"מ – ניהול פרויקט;
3. ישי דוד ויהודה בנישתי ביסוס מבנים ותשתיות בע"מ – יעוץ ביסוס קרקע;
4. סילברג יעוץ בע"מ – בקרה הנדסית, חשב כמויות ואומדנים, יעוץ כלכלי;
5. גיאומכניקה בע"מ – יעוץ ביסוס קרקע;
6. מ.ב.י מהנדסים ויועצים בע"מ – יעוץ קונסטרוקציה, יעוץ מנהרות ובניה תת קרקעית.

מכתבה של מנהלת תחום התקשרויות בחברה – **נספח 1**

דיון**גב' כץ**

כחלק מעדכון המאגר, מבוקש לאשר 6 בקשות שנבדקו ונמצאו עומדות בתנאי הכניסה למאגר.

החלטה

לאשר את 6 הבקשות לכניסה למאגר, כמפורט בדברי ההסבר.

2. מעונות בית אגרון - אישור הסכם פשרה**דברי הסבר**

עדן יזמה וניהלה הקמת מעונות סטודנטים במרכז העיר באמצעות מכרז DBOT בו זכתה חברת שפיר. מזה כשנתיים ולאחר השלמת הבניה ותחילת האכלוס העלתה שפיר טענות ותביעות שונות לעיריית ירושלים ועדן בדרישה לפיצוי בגין הוצאות נוספות והפסדים שנגרמו לה לטענתה.

לאחר הליך בו נדונו התביעות בין חברת שפיר לעיריית ירושלים ועדן, התגבשה הסכמה על הסכם הפשרה הכולל את העקרונות המפורטים במכתבו של מ"מ המנכל.

הסכם הפשרה נדון ואושר בוועדת פשרות עירונית. מבוקש לאשר את הסכם הפשרה שכן מימושו יעשה באמצעות עדן.

מכתבו של מ"מ מנכ"ל - **נספח 2**

דיון**מר ברדור**

עדן הקימה מעונות ברח' הלל המכונות "מעונות בית אגרון", בשיטת ה-DBOT, לאחר בחירת זכיין שזכה במכרז והקים ומתפעל את הפרויקט.

לאחר שהקמת הפרויקט הסתיימה, הגיש הזכיין סל של דרישות וטענות לגבי נזקים או הפסדים שנגרמו לו לטענתו בפרויקט. הטענות כוללות סוגיות של תכנון, ביצוע, אגרות והיטלי פיתוח שלטענתו שילם למרות שלא היה צריך לשלם ועוד. עדן, יחד עם עיריית ירושלים, קיימה ישיבות עם נציגי הזכיין והגענו למתווה של פשרה שיש לו מספר עקרונות. העקרונות מצורפים כמסמך, ואעבור עליהם בקצרה:

- הזכיין יקבל את יתרת מענק ההקמה שמגיעה לו ;
- תקופת הזיכיון תתחיל להימנות מתחילת תקופת התפעול בפועל ;
- הזכיין יהיה רשאי להסב את קומה 7 לטובת מעונות סטודנטים ;
- הזכיין יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות בצורה מדורגת לסטודנטים, והנ"ל בתיאום עם בצלאל ;
- הזכיין יחויב לצייד ולהפעיל את מועדון הסטודנטים על חשבונו ;
- התביעה שהגיש הזכיין נגד העירייה בנושא אגרות והיטלים תימחק, והעירייה תחזיר לזכיין מחצית מהאגרות ששילם.

גב' שמחיוף

לגבי תקופת ההפעלה – האם ברור שאם תהיה חבות במס הם יישאו בה? נתקלנו בכך בסוגיית החניונים.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 16/20 מיום 6.9.2020

עו"ד בן שאול

הסיכום הוא שככל שתהיה חבות במס אזי לא נאריך את תקופת התפעול והצדדים ידונו מחדש בפיצוי לזכייין.

גב' שמחינוף

אנו סבורה שעל הזכייין לפנות בפרה-רולינג לרשויות המס כבר עכשיו, לפני החתימה. אנחנו צריכים לדעת היכן אנחנו עומדים. לחילופין, שייקח את הסיכון המיסויי עליו.

מר אלון

האם ניתן לצרף את ההסכם לפרוטוקול הועדה?

מר ברדור

כרגע הוא בשלב של טיוטות, ולכן הוא לא צורף. אחרי שיהיה נוסח סופי נפיץ אותו.

הפשרה נדונה ואושרה על ידי ועדת הפשרות של עיריית ירושלים, שהיא מזמינת הפרויקט. מאחר ומימוש ההסכם נעשה על ידי עדן, אנחנו מביאים זאת לאישור גם בוועדת המכרזים שלנו.

החלטה

לאשר את הפשרה עם הזכייין, בהתאם לאישור ועדת הפשרות של העירייה. סוגיית המיסוי בגין תקופת התפעול תיבחן מול הזכייין ומול העירייה.

3. נחלאות – יועץ תנועה**דברי הסבר**

החברה מקדמת פרויקט לשדרוג המרחב הציבורי בשכונת נחלאות בין הרחובות בצלאל, שילה, אגריפס ומסילת ישרים. לשם כך נדרשת החברה להתקשר עם יועץ תנועה.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל הפרויקט הינה להתקשר עם משרד אמאב, זאת לאחר פניה מוקדמת למתכנן אחר שסירב לקחת על עצמו את התכנון בשל עומסים וכן לאור כך כי הינו בעל ניסיון רב בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים לפרויקט הנוכחי ולאור ניסיון העבר החיובי בעבודה משותפת עמו.

לאור האמור, מבוקש לאשר התקשרות עם משרד אמאב על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים היום סך של 44,145 ש"ח בתוספת מע"מ).

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע בענף התכנון - **נספח 3(א)**

מכתבה של מנהלת פיתוח מכרז העיר - **נספח 3(ב)**

אישור יועץ התעריפים - **נספח 3(ג)**

תקנת פטור: 5א**דיון****גב' בורשטיין**

בישיבה הקודמת אישרנו יועצים לפרויקט חדש לשדרוג שכונת נחלאות, ואנחנו משלימים כעת את צוות התכנון.

מבוקש להתקשר עם חברת אמאב כיועצי התנועה של הפרויקט. יועץ נוסף שפנינו אליו לא היה זמין. מבוקש להתקשר עם החברה על פי תעריפים.

החלטה

להתקשר עם אמאב על פי התעריפים המקובלים בחברה.

4. ז'ראר בכר – מיצב אמנותי**דברי הסבר**

חברת עדן מקדמת בשנים האחרונות את מתחם בית העם במרכז העיר בו התקיים משפט אייכמן. לכבוד אזכור 60 שנה לקיום המשפט ועם פתיחתו המחודשת של האולם, מעוניינת החברה להנציח את המאורע באמצעות קיר אומנותי במבואת האולם.

מבוקש לאשר התקשרות עם האמן קובי סיט בהתאם להצעת המחיר שהגיש. עלות הקמת המיצב עומדת על סך של 265,000 ₪, מתוכם 100,000 יועברו כתרומה על ידי משפחתו של גדעון האוזנר, התובע במשפט, והיתר יתקצב על ידי עיריית ירושלים. יובהר כי התרומה מותנית בביצוע המיצב באמצעות האמן.

ההתקשרות כפופה לקבלת מלוא התקציב על ידי הגורמים הממנים.

מכתבה של מנהלת פיתוח מרכז העיר - **נספח 4(א)**

הצעתו של האמן - **נספח 4(ב)**

תקנות פטור : 3(11)

דיון**גב' בורשטין**

אנחנו פועלים בימים אלו לשפץ את מבנה בית העם (ז'ראר בכר). מדובר גם ב-60 שנה לקיום משפט אייכמן במתחם. בתוך הלובי קיים קיר אמנותי שבו אנו מעוניינים לספר את סיפור המשפט שהתקיים שם. לצורך כך אנחנו מבקשים להתקשר עם האמן קובי סיט, מדובר באומן שיש לו הרבה ניסיון בתחום. חלק מהסכום הינו תרומה על ידי משפחתו של גדעון האוזנר, שביקשה במיוחד את האמן הזה. יתרת התקציב מגיעה מעיריית ירושלים.

מבוקש לאשר התקשרות לגבי הסכום הכולל, בכפוף לכך שנקבל את התקציב הכולל מהגורמים המממנים.

החלטה

להתקשר עם קובי סיט להקמת המיצב בסך 265,000 ש"ח כולל מע"מ. ההתקשרות כפופה לקבלת מלוא התקציב מהגורמים המממנים.

5. פרויקט הכניסה לעיר – אדריכלות**דברי הסבר**

עם התקדמות פרויקט הכניסה לעיר, מבקשת החברה להתקשר עם משרד האדריכלים פרחי צפריר עבור עדכון בדיקת ההיתכנות ההנדסית למתחמים A2, A3, B.

משרד פרחי צפריר ביצע את בדיקת ההיתכנות הקודמת למתחמים וכן ליווה את התב"ע החדשה לכניסה לעיר, ולכן מבוקשת ההתקשרות עימו.

מבוקש לאשר התקשרות עם משרד פרחי צפריר בהקצב של 252 שעות עבודה (סך 50,061 ש"ח בתוספת מע"מ).

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע בענף התכנון – **נספח 5(א)**

מכתבו של מנהל הפרויקט - **נספח 5(ב)**

אישור יועץ תעריפים - **נספח 5(ג)**

תקנת פטור : 5א

דיון**מר לאופר**

במסגרת פרויקט הכניסה לעיר וההיערכות שלנו לשיווק מתחמים A2, A3, B, מבוקש להתקשר עם משרד פרחי צפריר לצורך בדיקת היתכנון עבור המגרשים.

התעריף מחושב על בסיס תעריף שעות עבודה, על בסיס 252 שעות.

מדובר במשרד שליווה את התב"ע וכן את תכנון המרחב הציבורי, ויש יתרון שאותו משרד ביצע גם את בדיקת ההיתכנות. יש להם היכרות טובה עם השטח.

מדובר בסכום סופי.

עו"ד בן שאול

תידרש להם עוד עבודה אחרי בדיקת ההיתכנות?

מר לאופר

לא.

החלטה

להתקשר עם משרד פרחי צפריר בסך 50,061 ש"ח בתוספת מע"מ.

6. תב"ע הכניסה לעיר – ייעוץ ובקרת לו"ז**דברי הסבר**

בוועדת מכרזים 23/16 אושרה התקשרות עם משרד HCP עבור ייעוץ ובקרת לו"ז לפרויקט הכניסה לעיר. בוועדת מכרזים 34/17 אושרה הארכת התקשרות לשנה עם אופציה לשנתיים נוספות באישור מנכ"ל. ההתקשרות הנוכחית עתידה להסתיים בחודש אוגוסט 2020.

מבוקש לאשר הגדלת התקשרות עם משרד HCP בסך של 36,000 על בסיס התעריף שנקבע בהתקשרות הראשונית, ל12 חודשים נוספים עד לחודש 8/2021, עם אופציה להארכה של שנתיים נוספות, באישור מנכ"ל.

הגדלת ההתקשרות טעונה אישור מנהל החברה מתוקף סמכותו על פי תקנה 3(4)(ב)(3).

מכתבו של מנהל הפרויקט - **נספח 6(א)**

טופס בקשת הגדלה - **נספח 6(ב)**

בסיסי התקשרות מקורית – **נספח 6(ג)**

תקנות פטור : 3(4)(ב)(3)

דיון**מר לאופר**

במסגרת פרויקט הכניסה לעיר יש לנו התקשרות עם טל לבנון, שהינה יועצת לו"ז ורשומה אצלנו במאגר.

עו"ד בן שאול

יש לפתוח מאגר נפרד ליועצי לו"ז.

גב' כץ

טל לבנון נקלטה על ידינו מחברת מוריה.

מר לאופר

ב-2016 אושרה ההתקשרות הראשונית עימה, על בסיס קביעת תשומות בשיתוף עם יועצת התעריפים. באוגוסט זה הגענו למימוש מלוא החוזה. מבוקש לאשר התקשרות לשנה נוספת באותו התעריף. מדובר על 66,000 ש"ח לשנה. מבוקש בנוסף לאשר אופציה להארכה לשנתיים נוספות באישור מנכ"ל.

עו"ד בן שאול

מה העבודה הנדרשת ממנה בשוטף?

מר לאופר

היא מלווה באופן דו חודשי את הלויז של כל המשימות. היא יושבת עם כל מנהלי הפרויקטים – הן הפיזיים והן התכניים, וכן קולטת את הנתונים ממוריה שהיא החברה המבצעת. היא מציגה את ההתקדמות של כל הגורמים והסנכרון ביניהם, ועוזרת לנו לנהל את השליטה על הפרויקט.

החלטה

להאריך את ההתקשרות עם טל לבנון בשנה נוספת, בתנאים זהים להתקשרות הקיימת. מנכ"ל החברה מוסמך להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת, באותם התנאים.

7. מיצב אופנים בכניסה לעיר – תחזוקה**דברי הסבר**

במסגרת פעילות החברה להקמת פרויקט הכניסה לעיר, אושרה בוועדת מכרזים מס' 17/19 התקשרות עם חברת סיטי-פלטון למיקום מיצבים במתחם הכניסה לעיר, לתקופה של חצי שנה. לאור הצלחת המייצב אושרה בוועדת מכרזים מס' 5/20 הארכה ההתקשרות בחצי שנה נוספת.

מבוקש לאשר הגדלת התקשרות עם חברת סיטי-פלטון בסך של 60,000 ש"ח עבור הארכה נוספת של הפעלת המיצב לתקופה של שנה והשאת המיצב במיקומו הנוכחי עד לתאריך 23/9/2021. הסכום כולל תחזוקה, טיפול בדרישות בטיחותיות ופירוק המיצב בסיום התקופה.

חברת סיטי פלטון הקימה את המיצב, והיא הגורם המתחזק אותו ממועד הקמתו.

הגדלת ההתקשרות טעונה אישור מנהל החברה מתוקף סמכותו על פי תקנה 3(4)(ב)(3).

מכתבו של מנהל הפרויקט – **נספח 7(א)**

טופס בקשת הגדלה - **נספח 7(ב)**

בסיסי התקשרות מקורית - **נספח 7(ג)**

תקנות פטור : 3(4)(ב)(3)

דיון**מר לאופר**

לחברה קיימת התקשרות עם חברת סיטי פלטון לשני מיצבים. הצבנו את המיצב בכניסה לתחנת נבון ואנחנו מעוניינים להאריך את תקופת הצבת המיצב לשנה נוספת. מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם החברה לצורך תחזוקת המיצב. סכום ההתקשרות כולל את עלות התחזוקה בניכוי עלות הפירוק, אותה כבר שילמנו בהגדלה הקודמת. ההתקשרות כוללת גם התאמת המיצב להנחיות הבטיחות שקיבלנו. סה"כ מדובר בהגדלה של 60,000 ש"ח.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם סיטי פלטון ב-60,000 ש"ח, לתחזוקת המיצב לשנה נוספת (כולל פירוקו בתום התקופה).

8. מכרז פומבי 6/20 לאספקה, התקנה ותחזוקה של מערכות סולאריות – דיון בהצעות הכספיות המשופרות

דברי הסבר

החברה יצאה במכרז פומבי מס' 6/20 לאספקה, התקנה ותחזוקה של מערכות סולאריות. הפניה הועברה לשלושה מציעים. לאחר אישור עמידת ההצעות בתנאי הסף, נפתחו ההצעות הכספיות.

בוועדת מכרזים 14/20 החולט לצאת בהליך תחרותי נוסף ביחס לשתי ההצעות הזולות ביותר, שהתקבלו על ידי חברת אלקטרה וגרינקו אנרג'י.

בעקבות זאת, התקבלו שתי הצעות המחיר כדלהלן (המחירים הינם לאחר שקלול בהתאם לתנאי המכרז):

1. גרינקו אנרג'י בע"מ – 2593.40 ש"ח בתוספת מע"מ;
2. אלקטרה, אלקו התק"ש בע"מ – 2812.15 ש"ח בתוספת מע"מ.

ההצעות המשופרות הועברו לבדיקה של היועץ המקצועי המלווה את המכרז.

יצוין כי הצעתה של אלקטרה כללה תמחור נמוך במיוחד ביחס לאחד הרכיבים. מבוקש לדון בהצעות המשופרות שהתקבלו.

מכתבו של מנהל מתחם תחום פיתוח עסקי – נספח 8(א)

ההצעות הכספיות המשופרות – נספח 8(ב)

התייחסותו של הגורם המקצועי – נספח 8(ג)

דיון

מר שחר

הנושא הוא דיון בהצעות המחיר המשופרות שקיבלנו במסגרת המכרז הפומבי לאספקה, התקנה ותחזוקה של מערכות סולאריות על גגות מבני ציבור.

אני מזכיר שפנינו לשתי החברות שהגישו את ההצעות הטובות ביותר, לקבלת הצעת מחיר משופרת – גרינקו ואלקטרה. קיבלנו שתי הצעות משופרות. אציין כי המחירים הם מצוינים לעומת מחירי השוק, אני מניח שמאחר ומדובר בכמות גדולה יחסית של גגות.

אלקטרה שיפרו את הצעתם במספר סעיפים ואולם במחיר הסולם הם הציעו מחיר נמוך משמעותית לעומת הצעתם המקורית. סה"כ מדובר ברכיב מינורי בהצעה, בעל משקל של 3%.

עו"ד בן שאול

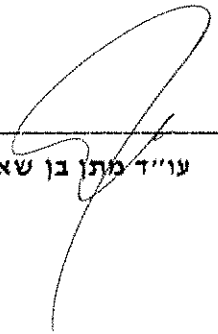
יש הסבר למחיר הנמוך?

מר שחר

אני לא יודע וגם היועץ המקצועי לא יודע ולכן הוא ממליץ לערוך בירור מול המציע כדי לבדוק את התמחור של הרכיב הזה. לדעתי גם עם המחיר הזה מדובר בהצעה סבירה, גם לאור המשקל הנמוך של הרכיב, אולם בכל מקרה ראוי להבהיר זאת לפני קבלת החלטה ביחס לזכייה במכרז.

החלטה

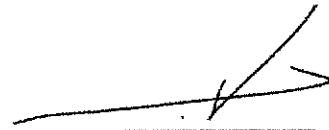
לקיים בירור מול חברת אלקטרה לגבי תמחור רכיב הסולם בהצעתם הכספית. לאחר הבירור יובא הנושא לדיון נוסף בוועדת המכרזים.



עו"ד מתן בן שאול



רו"ח ליאת שמחיוף



ליאור בר-דור