

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 19/22

שהתקיימה בירושלים ביום רביעי, כ"א תמוז התשפ"ב, 20.7.2022

נוכחים: ליאור ברדור, שולי המפלינג, עו"ד מתן בן שאול

משתתפים: אפרת כץ, דרור לאופר, עודד זיו, עידו לויט, הלל שחר

מוזמנים לפי נושאים: יוסי ויסלר, ליאוניד רויכמן, אביה וינברג, נת בורשטין

על סדר היום:

1. עדכון מאגר מתכננים
2. מערך השכרת אופניים –
 - א. ניהול פרויקט
 - ב. ליווי משפטי
3. קמפוס ירושלים לאומנויות – יועץ תאורה
4. מתחם התחנה – שמאות
5. הכניסה לעיר – עיצוב גרפי
6. יפו מערב – ביצוע
7. תכנית אב למבני תרבות – אדריכלות
8. בית לורנצו מקום לשירה – ניהול פרויקט
9. תיאטרון פרגוד – ניהול פרויקט
10. פלייסמייקינג מע"ר מרכז – ניהול פרויקט
11. בוטל
12. פיתוח עסקי חניונים – יועץ תנועה
13. שצ"פ מתחם מתחת לגשר –
 - א. ניהול פרויקט
 - ב. קונסטרוקציה

ג. אינסטלציה

14. מינהלת תלפיות – פרוגרמה

15. בוטל

16. מכרז פומבי מס' 3/22 לביצוע הקמת חניון תת קרקעי ופיתוח רח' פייר קניג

דרום שלב ג' – בחירת זוכה

17. דיור להשכרה ברח' החלוץ – יעוץ משפטי

18. מתחם התחנה – ניהול פרויקט

19. מכרז מס' לשיפוץ ובינוי בית הספר מוסררה – בחירת זוכה

1. עדכון מאגר מתכננים**דברי הסבר**

כחלק מעדכון מאגר המתכננים, מבוקש לאשר 5 בקשות שנבדקו על ידי הצוות המקצועי של החברה, ונמצאו עומדות בתנאי הכניסה למאגר, כמפורט במכתב המצ"ב.

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

דיון**גב' כץ**

כחלק מעדכון המאגר מבוקש לאשר 5 בקשות לכניסה למאגר, בתחומים: עיצוב גרפי, ניהול פרויקט, אדריכלות ועיצוב, איכות סביבה, יעוץ אנרגיה. כולם נבחנו ונמצאו עומדים בתנאי הכניסה למאגר.

החלטה

לאשר כניסה של 5 יועצים ומתכננים למאגר, כמפורט בדברי ההסבר.

2. מערך השכרת אופניים**א. ניהול פרויקט****ב. ליווי משפטי****דברי הסבר**

בוועדה מסי 1/13 אושרה התקשרות עם חברת א.צ.י.כ כמנהלי פרויקט מערך השכרת אופניים, לרבות שלבי האפיון, כתיבת המודל העסקי, הייעוץ המקצועי למכרז וניהולו וליווי הקמת המערך. כעת לצורך ניהול שלב ההפעלה השנייה מבוקשת הארכת התקשרות. כן מתבקשת הארכת ההתקשרות עם היועצים המשפטיים של הפרויקט.

מבוקש להאריך את ההתקשרות עם חברת א.צ.י.כ ועם משרד יהודה רוח ושות', בשנה נוספת באותם התנאים.

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

מכתבו של המשנה למנכ"ל – **נספח 2(א)**

טופס בקשה להגדלת התקשרות – **נספח 2(ב)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 2(ג)**

תקנת פטור: 5, א5, 3(4)(ב)(3)

דיון

(ללא השתתפות עו"ד בן שאול)

מר ברדור

משרד יהודה רוח מלווה את פרויקט מערך השכרת האופנים מתחילתו ולאורך כל שלבי הפרוייקט עד היום. בשלב ההפעלה השוטפת ליווה המשרד בריטיינר של 1,250 ש"ח את המערך, תקופה זו הסתיימה בחודש מאי האחרון. אנו רואים כי לאור מורכבות הטמעת והרחבת המערך במרחב העיר ירושלים נדרש ליווי משפטי מתמשך במינון נמוך כמפורט במכתב מנהל הפרוייקט ולאור זאת מבוקש להאריך את ההתקשרות בחצי שנה נוספת עד סוף שנת 2022.

ניהול פרויקט – חברת אציכ מנהלת את מערך האופנים מתחילתו, לרבות בתקופת ההפעלה. היקף ההגדלה עומד על 30 שעות לחודש. מעבר לליווי השוטף יש גם ליווי של הרחבת המערך לתחנות החדשות בשכונות ותחנות שבת. כל זה מנוהל על ידי אציכ.

החלטה

להאריך את ההתקשרות עם משרד יהודה רוח ושות' ועם משרד אציכ עד לסוף שנת 2022, בתנאים זהים להתקשרות הקיימת.

3. קמפוס ירושלים לאומנויות – יועץ תאורה**דברי הסבר**

בוועדה מסי 11/15 אושרה התקשרות עם משרד עמיר ברנר לשמש כיועצי תאורה בפרויקט פיתוח מתחם מנורה. בשל עדכוני תוכניות ועדכוני פרטים של גופי תאורה מבוקשת הגדלת התקשרות.

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם משרד עמיר ברנר, בסך של 16,100 ₪ בתוספת מע"מ, סכום אשר מתבסס על החוזה המקורי ומהווה 50% מעלות סעיף התכנון המקורי.

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

מכתבו של מנהל הפרויקט – **נספח 3(א)**

מכתב מטעם משרד עמיר ברנר – **נספח 3(ב)**

טופס בקשה להגדלת התקשרות – **נספח 3(ג)**

בסיסי התקשרות מקורית – **נספח 3(ד)**

תקנת פטור: 5א, 3(4)(ב)(3)

דיון**מר ברדור**

מבוקש להגדיל התקשרות עם יועץ התאורה בקמפוס ירושלים לאומנויות. במהלך הביצוע היו שינויים שהצריכו רה-תכנון. השינויים נבעו משינויים של האדריכל והיועצים. מדובר על תוספת של 50% לאבן הדרך תכנון ראשוני, והיא עומדת על 16,100 ש"ח בתוספת מע"מ.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם משרד עמיר ברנר, בסך של 16,100 ₪ בתוספת מע"מ.

4. מתחם התחנה – שמאות**דברי הסבר**

החברה בוחנת את האפשרות להכליל את אזור מתחם תחנת הרכבת הישנה במסגרת מתחמי המע"רים אותם היא מנהלת. לשם כך מבוקש להתקשר עם שמאי מקרקעין.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום פיתוח נכסים הינה להתקשר עם אמיר חופשי, זאת לאור ניסיונו ומומחיותו בתחום היטל השבחה והינו משמש כשמאי העירוני לענייני היטל השבחה מזה שנים רבות.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם אמיר חופשי, בהיקף של 150 שעות עבודה על פי תעריפי חשכ"ל, שישולמו על פי דיווח שעות בפועל.

מכתבו של מנהל תחום פיתוח נכסים – **נספח 4(א)**

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 4(ב)**

תקנת פטור: 5א

דיון**מר זיו**

חברת עדה בוחנת אפשרות לתכנון תחנת הרכבת הישנה כמע"ר. במסגרת זו אנו נדרשים לבצע בדיקה של פוטנציאל היטל השבחה במתחם. לצורך כך אנחנו נדרשים לחוות דעת שמאית. מתוך המאגר מבוקש להתקשר עם אמיר חופשי. הוא מתמחה בתחום היטלי השבחה ומלווה גם את עיריית ירושלים בתחום זה, ויש לו ניסיון במתחמים מורכבים.

ההתקשרות תהא על בסיס שעות עבודה, הנאמדים ב-150 שעות.

עו"ד בן שאול

הוא ידווח שעות?

מר זיו

כן. התשלום יהיה לפי דיווח שעות בפועל.

החלטה

להתקשר עם אמיר חופשי, בהיקף של 150 שעות עבודה על פי תעריפי חשכ"ל, שישולמו על פי דיווח שעות בפועל.

5. הכניסה לעיר – עיצוב גרפי**דברי הסבר**

החברה מקדמת את פרויקט מיתוג ושיווק הכניסה לעיר, לשם כך מבוקש להתקשר עם מעצב גרפי.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל פרויקט רובע הכניסה לעיר הינה להתקשר עם משרד הליגה, זאת לאור שהמשרד מלווה את הפרויקט וביצע את עיצוב מיתוג הפרויקט.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם משרד הליגה, בהתקשרות בהיקף של 150 שעות עבודה על בסיס תעריפי חשכ"ל, ובהתאם לדיווח שעות בפועל.

מכתבו של מנהל פרויקט רובע הכניסה לעיר – **נספח 5(א)**
טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 5(ב)**

תקנת פטור : 5א

דיון**מר לאופר**

משרד "הליגה" זכה בפנייה תחרותית לעיצוב גרפי לפרויקט הכניסה לעיר, וההתקשרות עימו הסתיימה. אנו רוצים ליצור עימו חוזה חדש על בסיס שעות, על פי תעריפי חשכ"ל.

עו"ד בן שאול

מדוע לא יוצאים לפנייה תחרותית?

מר לאופר

הסכומים ששולמו על פי הפנייה התחרותית היתה גבוהה מידי, וחשבנו שנכון יותר להתקשר איתם לפי שעות. זה נכון יותר וגם יחסוך לנו הרבה כסף. ההערכה שלנו היא שהיקף של 150 שעות יספיקו לנו לתקופה של כשנה. ככל ונידרש לשעות נוספות, אבקש לאפשר אופציה להרחבה של 150 שעות נוספות באישור מנכ"ל.

החלטה

להתקשר עם משרד הליגה, בהתקשרות בהיקף של 150 שעות עבודה על בסיס תעריפי חשכ"ל, ובהתאם לדיווח שעות בפועל. מנכ"ל החברה מוסמך להגדיל את היקף השעות בעד 150 שעות נוספות.

6. יפו מערב – ביצוע**דברי הסבר**

החברה מנהלת את פרויקט רובע הכניסה לעיר, ואחראית בין השאר על תכנון המרחב הציבורי והוצאתו לביצוע. כעת החברה מעוניינת להעביר הרשאה לחברת מוריה לצורך ביצוע רחוב יפו מערב.

מבוקש להעביר הרשאה בסך 2,918,536 ₪ לחברת מוריה עבור תכנון מפורט למקטע רחוב יפו מערב.

חברת מוריה הינה חברת בת של עיריית ירושלים האמונה על עבודות מעין אלו והוסמכה לבצע את כלל עבודות הפיתוח בכניסה לעיר.

מכתבו של מנהל פרויקט רובע הכניסה לעיר – **נספח 6(א)**

אומדן חברת מוריה – **נספח 6(ב)**

תקנת פטור: 3(16)

דיון**מר לאופר**

חברת מוריה מבצעת את כל עבודות התשתית והביצוע בכניסה לעיר. פרויקט יפו מערב נמצא רשמית מחוץ לקו הכחול של הכניסה לעיר. אנחנו מבקשים בשלב זה לבצע באמצעות מוריה את התכנון המפורט, ובמקביל נעבוד על השגת תקציב לשלב הביצוע ממשרד התחבורה.

עו"ד בן שאול

מה היתרון בכך שמוריה תבצע את התכנון?

מר לאופר

עדן מבצעת תכנון עד שלב תכנון סופי, ואילו התכנון המפורט והביצוע מתבצע על ידי מוריה. זה החיתוך הנכון של חלוקת התפקידים בין החברות העירוניות השונות.

מר ברדור

נכון יותר שהתכנון המפורט יתבצע על ידי חברת הביצוע.

החלטה

להתקשר עם חברת מוריה לשלב התכנון המפורט, בהיקף תקציבי של 2,918,536 ₪.

7. תכנית אב למבני תרבות – אדריכלות**דברי הסבר**

החברה מקדמת בשנים האחרונות פרוגרמות למבני תרבות ברחבי העיר עבור אגף מבני ציבור. במסגרת התכנית החברה מתכננת תכנון ראשוני ועקרוני למבני הציבור ומעבירה לתכנון מפורט על ידי היזם.

בוועדה מס' 7/22 אושרה התקשרות עם סטודיו אואה כאדריכלים מלוויים להכנת הפרוגרמות. לאחר חמישה חודשי פעילות על עשרות מבנים, נראה שהיקף העבודה דורש סדר גודל של 100 שעות בחודש ולכן נדרשת הגדלת התקשרות.

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם סטודיו אואה, בהיקף של 500 שעות עבודה עד לסוף השנה.

מכתבו של מנהל תחום תרבות ומרחב ציבורי יצירתי – **נספח 7(א)**

טופס בקשה להגדלת התקשרות – **נספח 7(ב)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 7(ג)**

תקנת פטור: 5א, 3(4)(ב)(2)

דיון**מר לויט**

במהלך השנים ייצרנו עתודות קרקע לתרבות, שהפכו למבנים בשלבי היתרים, שמוקמים במסגרת מטלות יזם לצרכי תרבות. אנחנו נדרשים לגורם שיכין פרוגרמות מפורטות למבנים אלו עבור העירייה. כיום יש כ-30 מבנים שנמצאים על השולחן ומיועדים לתרבות.

לעדן התקשרות עם סטודיו אואה לנושא זה, הם מכינים ניתוח אדריכלי ופרוגרמות למבנים, בבנק שעות. הם הועסקו בהיקף של 400 שעות, ואולם כיום אנו עומדים על היקף התקשרות של כ-100 שעות בחודש ולכן מה שאושר אינו מספיק. מבוקש לאשר בנק של 500 שעות נוספות, מה שיאפשר שמירה על היקף העבודה לשנת 2022, ולדייק את היקף תכולת העבודה לשנת 2023.

עו"ד בן שאול

מדוע לפי שעות? אין תעריף לעבודה זו?

מר לויט

לא. מדובר על פרוגרמה רעיונית שאין לה ערך מבנה, ולא מדובר על פרוגרמה מפורטת שם גם העלויות גבוהות יותר משמעותית. הכי נכון הינה להתקשר לפי שעות.

עו"ד בן שאול

הם מדווחים שעות?

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 19/22 מיום 20.7.2022

מר לויט

כן.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם סטודיו אואה, בהיקף של 500 שעות עבודה ובהתאם לדיווח שעות בפועל.

8. בית לורנצו מקום לשירה – ניהול פרויקט**דברי הסבר**

החברה מבצעת עבור העירייה את פרויקט שיפוץ תזית מקום לשירה, לשם כך מבוקש להתקשר עם מנהל פרויקט.

לאחר בחינת מספר מנהלי פרויקטים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום תרבות ומרחב ציבורי יצירתי הינה להתקשר עם מתן בראשי, זאת לאור שהינו בעל המלצות טובות, הבנה טכנית ומערכית גבוהה וזמין לביצוע הפרויקט.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם מתן בראשי, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 50 שעות עבודה, אשר יקוזזו עם המעבר להתקשרות על פי תעריפים.

מכתבו של מנהל תחום תרבות ומרחב ציבורי יצירתי – **נספח 8(א)**
טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 8(ב)**

תקנת פטור: 5א

דיון**מר לויט**

חברת עדה מבצעת שיפוץ החזית של נכס עירוני המאוכלס על ידי "מקום לשירה". מבוקש להעסיק מנהל פרויקט לטובת העבודות. ההתקשרות תהא בהיקף ראשוני של 50 שעות אשר יקוזזו עם מעבר לעבודה על פי תעריף.

מבוקש להתקשר עם מתן בראשי, מדובר במנהל פרויקט שנרשם לאחרונה במאגר, וקיבל הרבה המלצות מאדריכל העיר ומינהל תפעול. הוא זמין ונכון לבצע עבודה בסדר גודל קטן מסוג זה.

החלטה

להתקשר עם מתן בראשי, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 50 שעות עבודה, אשר יקוזזו עם המעבר להתקשרות על פי תעריפים.

9. תיאטרון פרגוד – ניהול פרויקט**דברי הסבר**

החברה מבצעת עבור העירייה את פרויקט תכנון ובינוי תיאטרון פרגוד, לשם כך מבוקש להתקשר עם מנהל פרויקט.

לאחר בחינת מספר מנהלי פרויקט מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום תרבות ומרחב ציבורי יצירתי הינה להתקשר עם י.ד. ירדן, זאת לאור היותה חברה גדולה בעלת מוניטין, ניסיון רב בפרויקטים גדולים ובעלת המלצות טובות.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם י.ד. ירדן, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 200 שעות עבודה, אשר יקוזזו עם המעבר להתקשרות על פי תעריפים.

מכתבו של מנהל תחום תרבות ומרחב ציבורי יצירתי – **נספח 9(א)**
טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 9(ב)**

תקנת פטור: 5א

דיון**מר לויט**

חברת עדן מבצעת שיפוץ מבנה תיאטרון פרגוד עבור עיריית ירושלים. לצורך כך נדרשת התקשרות עם מנהל פרויקט הנדסי, שילווה את שלבי התכנון והביצוע. מבוקש להתקשר עם חברת י.ד. ירדן, חברה שלא עבדה עד כה עם עדן ונרשמה למאגר לאחרונה. היא בעלת ניסיון בניהול פרויקטים של שימור, ולכן מבוקש להתקשר איתם.

מר ברדור

ההתקשרות הראשונית בהיקף של 200 שעות, ולאחר מכן נעבור להתקשרות על פי תעריפים.

החלטה

להתקשר עם י.ד. ירדן, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 200 שעות עבודה, אשר יקוזזו עם המעבר להתקשרות על פי תעריפים.

10. פלייסמייקינג מע"ר מרכז – ניהול פרויקט**דברי הסבר**

החברה מבצעת עבור העירייה מספר פרויקטים של פלייסמייקינג מע"ר מרכז. בוועדה מס' 29/21 אושרה התקשרות עם יוחאי עשהאל כמנהל פרויקט כללי של הפרויקטים הקטנים.

ההתקשרות נעשתה לפי שעות אשר היו אמורות להתקזז בעת מעבר לתעריף, אך עדיין אין אפשרות לקבוע תעריף לפרויקטים מכיוון שערך המבנה לא משקף את העבודה אשר הם דורשים, בגלל אופיים הייחודי וגם מכיוון שחלקם עדיין נמצאים בבדיקת היתכנות.

לאור האמור, מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם יוחאי עשהאל, בהתקשרות בהיקף של 100 שעות עבודה.

מכתבו של מנהל תחום תרבות ומרחב ציבורי יצירתי – **נספח 10(א)**

טופס בקשה להגדלת התקשרות – **נספח 10(ב)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 10(ג)**

תקנת פטור: א5, 3(4)(ב)(2)

דיון**מר לויט**

חברת עדן התקשרה עם יוחאי עשהאל לניהול כללי של פרויקטי הפלייסמייקינג במרחב הציבורי. ההתקשרות היתה בהיקף של 100 שעות עד למעבר לתעריפים. בשלב זה עדיין לא ניתן לכמת את העבודה לפי תעריף, מאחר ואין פרויקטים שעברו לשלב הביצוע. מבוקש להמשיך לקדם את הפרויקטים באמצעות יוחאי בהיקף של 100 שעות נוספות.

עו"ד בן שאול

גם השעות האלו יקוזזו בהמשך:

מר לויט

השעות יקוזזו בהתאם להתייעצות עם יועצת התעריפים, כאשר נדע בדיוק מה תכולת העבודה.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם יוחאי עשהאל, בהתקשרות בהיקף של 100 שעות עבודה. ההחלטה על היקף קיזוז השעות עם מעבר לתעריפים תתקבל בהתייעצות עם יועצת התעריפים.

11. בוטל**12. פיתוח עסקי חניונים – יועץ תנועה****דברי הסבר**

החברה מתכננת חניון מנוהל וקרוסלות חניה על מגרש חניה במזרח העיר לצורך שמירה על מאזן החניה ברחוב סלאח א-דין, לשם כך מבוקש להתקשר עם יועץ תנועה.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל פיתוח עסקי הינה להתקשר עם משה אלבוחר, זאת לאור ניסיונו הייחודי בתכנון מגרשי חניה המנוהלים בתוספת קרוסלות וזמינותו לביצוע העבודה באופן מידי.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם משה אלבוחר, בהתקשרות בהיקף של 150 שעות עבודה + 100 שעות עבודה באישור מנכ"ל.

מכתבו של מנהל פיתוח עסקי – **נספח 12(א)**

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 12(ב)**

תקנת פטור : 5א

דיון**מר שחר**

עדן מתכננת מגרש חניה עם קרוסלות בסמוך לצלאח א-דין. במקביל אנחנו מקדמים גם הליך של הפקעה. התכנון הינו עקרוני ותלוי בסוגיית ההפקעה וההתקדמות של הליכים אלו. מבוקש להתקשר עם משה אלבוחר לשלב התכנון. התכנון כולל סוגיות של חיבור לכביש וייצור כניסה חדשה.

מבוקש לאשר עם אלבוחר בהיקף של 150 שעות, עם אופציה לעוד 100 שעות במידה ונידרש.

עו"ד בן שאול

אין תעריפים?

מר שחר

התעריף לא מתאים, כי ערך המבנה לא רלוונטי. התקשרות לפי שעות נכונה יותר.

החלטה

להתקשר עם משה אלבוחר, בהתקשרות בהיקף של 150 שעות עבודה + 100 שעות עבודה במידת הצורך, באישור מנכ"ל.

13. שצ"פ מתחם מתחת לגשר –**א. ניהול פרויקט****ב. קונסטרוקציה****ג. אינסטלציה****דברי הסבר**

החברה מבקשת לקדם פרויקט לפיתוח מתחם פעילות מתחת לגשר ברעם שבפארק המסילה ושטח ציבורי פתוח בסמוך לגשר הגובל עם רחוב האומן, לשם כך מבוקש להתקשר עם היועצים כדלהלן:

א. ניהול פרויקט

הפרויקט אושר בהתחלה כתלק מפרויקט הפלייסמייקינג בתלפיות במסגרתו אושרה התקשרות עם אלקנה מרדכי ממשדד בוטניק כמנהל הפרויקט. עם הגדלת היקפי תכולת פרויקט מתחת לגשר הוחלט להתייחס אליו כפרויקט בפני עצמו.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם אלקנה מרדכי, על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 237,872 ₪ בתוספת מע"מ), לאחר קיוזו השעות שבוצעו במסגרת פרויקט הפלייסמייקינג.

ב. קונסטרוקציה

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל מתחם תלפיות הינה להתקשר עם סלע מהנדסים, זאת לאור ניסיונם בעבודות על פרויקטים בעלי אופי דומה, זמינותם לביצוע העבודה ורצון של החברה להכניס יועץ חדש לפרויקט.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם סלע מהנדסים, על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 95,099 ₪ בתוספת מע"מ).

ג. אינסטלציה

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל מתחם תלפיות הינה להתקשר עם א. בלאו מהנדסים, זאת לאור זמינותו לביצוע העבודה בהתאם ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן לאור ניסיון עבר חיובי של החברה בעבודה עימו.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם א. בלאו מהנדסים, על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 30,625 ₪ בתוספת מע"מ).

מכתבו של מנהל מתחם תלפיות – נספח 13(א)**טופסי בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – נספח 13(ב)****אישורי יועצת תעריפים – נספח 13(ג)**

דיוןמר שקד

חברת עדן מקדמת פרויקט פלייסמייקינג בתלפיות מתחת לגשר ברעם-בית צפפא. לשם כך מבוקש לאשר צוות תכנון:

ניהול הפרויקט – מבוקש להתקשר עם משרד בוטניק לפי תעריפים, בקיזוז מה ששולם להם בעבר לפי שעות בפרויקט "פלייסמייקינג".

קונסטרוקציה – מבוקש להתקשר עם סלע מהנדסים, יועץ חדש במתחם תלפיות שיש למנהל הפרויקט ניסיון חיובי איתו.

מר ברדור

יש לו התמחות בגשרים!

מר שקד

כן.

אינסטלציה – מבוקש להתקשר עם משרד בלאו, יועץ חדש בתלפיות ובעל ניסיון רלוונטי. ההתקשרות לפי תעריפים.

החלטה

להתקשר עם צוות התכנון כמפורט בדברי ההסבר. ההתקשרויות תהינה לפי התעריפים המקובלים בחברה.

14.מינהלת תלפיות – פרוגרמה**דברי הסבר**

החברה מקדמת את שדרוגו של מתחם תלפיות בהתאם לעקרונות תוכנית האב החדשה, לשם כך מבוקש להתקשר עם יועץ פרוגרמה.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל מתחם תלפיות הינה להתקשר עם חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע, זאת לאור ניסיונם בהכנת פרוגרמות למבני ציבור. החברה הכינה את נספח הפרוגרמה של תוכנית האב לתלפיות ומכירה את השטח.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 150 שעות עבודה.

מכתבו של מנהל מתחם תלפיות – **נספח 14(א)**

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 14(ב)**

תקנת פטור: 5א

דיון**מר שקד**

מבוקש להתקשר עם יועץ פרוגרמה למבני ציבור בתלפיות, כחלק מהיועצים שמלווים אותנו באופן שוטף במינהלת. לתלפיות קודמה תוכנית אב חדשה ולכן נדרש מעקב תמידי על יישום התוכנית.

מבוקש להתקשר עם חברת אביב בהיקף של 150 שעות, עם אופציה ל-100 שעות נוספות באישור מנכ"ל.

מר ברדור

יש לבחון הפחתה של שעות מתמשכות.

מר שקד

חברת אביב מכירים את החומר, הם ליוו את הפרוגרמה לתוכנית האב, ועשו עבודה מצויינת.

החלטה

להתקשר עם חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 150 שעות עבודה, עם אופציה ל-100 שעות נוספות באישור מנכ"ל. תיבחן האפשרות להפחתת התעריף בשל עבודה מתמשכת.

15. בוטל**16. מכרז פומבי מס' 3/22 לביצוע הקמת חניון תת קרקעי ופיתוח רח' פייר קניג****דרום שלב ג' – בחירת זוכה****דברי הסבר**

החברה פרסמה מכרז פומבי מס' 3/22 לביצוע עבודות להקמת חניון תת קרקעי ופיתוח רחוב פייר קניג דרום בירושלים. במועד האחרון להגשת הצעות נמצאו 2 הצעות בתיבת המכרזים.

לאחר בחינה ואישור כי ההצעות עומדות בתנאי הסף, ההצעות עברו לשלב פתיחת הצעות המחיר. להלן הצעות המחיר שהתקבלו:

1. שיכון בינוי – 99,407,665 ₪;
2. עומר הנדסה – 113,189,208 ₪.

אומדן מנהל הפרויקט עמד על 95,633,395 ₪.

ההצעות הועברו לבחינה מקצועית של מנהל הפרויקט ונמצאו מספר סעיפים הטעונים בירור מול המציע הזול, ולכן בוועדה מס' 16/22 הוחלט לזמן את שיכון ובינוי לבירור בנוגע להצעתה הכספית.

לאחר קיום פגישת הבהרה בו נסקרו והוסברו הסעיפים הנדרשים, המלצתו של מנהל הפרויקט הינה להתקשר עם שיכון ובינוי כזוכה במכרז.

מכתבו של מנהל מתחם תלפיות – **נספח 16(א)**

מכתב מטעם שיכון ובינוי – **נספח 16(ב)**

התייחסות מנהל הפרויקט – **נספח 16(ג)**

דיון**מר שקד**

מדובר במכרז פומבי לביצוע שלב ג' בפרויקט פייר קניג דרום. התקבלו 2 הצעות, שתיהן עמדו בתנאי הסף לאחר הליכי השלמות שהתבקשו, ועברו לשלב פתיחת הצעות המחיר. לאחר פתיחת הצעות המחיר החליטה הוועדה לזמן את המציע הזול, שיכון ובינוי, לשיחת בירור לגבי הצעתם, לאחר ניתוח ההצעה על ידי מנהלי הפרויקט.

התקיימה פגישה איתם ב-12 ביולי, בה נכחו מצד שיכון ובינוי מנכ"ל החברה ומנהל המכרזים. עברנו איתם על הסעיפים לגביהם ביקשנו הבהרות. הם ביקשו יומיים כדי להשיב בכתב, ואכן תגובתם התקבלה ומצורפת בפניכם.

מר בורשטין

אני מזכיר שלפי הבדיקה שלנו חלק מהמחירים היו גבוהים מידי וחלק נמוכים מידי.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 19/22 מיום 20.7.2022

הקבלן ביצע בדיקה של התמחור מול קבלני המשנה. בד"כ רווח קבלני עומד על כ-15%. במקומות בהם הוא עובד עם קבלני משנה, בתוספת הרווח הקבלני, סכום ההצעה נראה סביר. בחלק מהמקרים דובר על מורכבות ביצוע או כמות קטנה של סעיף שגם לא משפיעה על הסך הכולל וגם מצריכה מחיר גבוה כדי שהעבודה תהיה רווחית. לדוגמא, נושא הארקה, תמחרנו ב-15.5 ש"ח לפי דקל, למטר רבוע. המציע תמחר ב-210 ש"ח. ההסבר הוא שכשהוא מגיע יחד עם צוות ליום של עבודה, זה נותן מחיר הרבה יותר גבוה.

לגבי המחירים הנמוכים, הוא בדק וציין כי הוא עומד מאחורי המחירים שלו והבין את הפרט.

עו"ד בן שאול

כמה סעיפים יש סה"כ במכרז?

מר בורשטיין

סדר גודל של 1,200 סעיפים.

עו"ד בן שאול

ומתוכם כמה זיהיתם כגבוהים או נמוכים בצורה חריגה?

מר בורשטיין

כ-24. מפנה לטבלת האקסל המצורפת.

מר שקד

לגבי נושא הסדרי התנועה – אני מזכיר שהיה מדובר בסעיף שהגדרנו בסכום של 10,000 ש"ח ליחידה והמציע נדרש למלא סכום זה בדיוק. שיכון ובינוי הציעו 50,000 ש"ח. במסגרת הדיון הבהרנו להם שאנו מתעלמים מההצעה שלהם ברכיב זה ומעמידים זאת על 10,000 ש"ח. הם הבינו את הטעות וקיבלו זאת. ברכיב הזה בלבד מדובר בפער של כ-1.2 מלש"ח.

עו"ד בן שאול

אני מזכיר שגם בלי ההפחתה של 1.2 מלש"ח הם עדיין יותר זולים מהמציע השני. בשורה התחתונה, מה המלצתכם?

מר בורשטיין

ההצעה של שיכון ובינוי סבירה, היא קרובה לאומדן שלנו, ובהתחשב גם בעלויות המחירים בחודשים האחרונים, היא אפילו יותר מסבירה. ההסברים של הקבלן מקובלים עלינו, ניכר שהמציע מבין את העבודה. לא זיהינו תכסיסנות בהצעה או סעיפים גירעוניים. לכן ההמלצה שלנו היא לבחור בשיכון ובינוי כזוכים במכרז.

החלטה

לבחור בהצעתה של שיכון ובינוי כזוכה במכרז.

17. דיור להשכרה ברח' החלוץ – יעוץ משפטי**דברי הסבר**

עיריית ירושלים, באמצעות חברת עדן, מקדמת את פרויקט השבחת הנכסים העירוניים. במסגרת הפרויקט הוחלט לשווק בהליך מכרזי את המגרש הנמצא בבעלות עירונית בשדרות הרצל פינת רחוב החלוץ.

מבוקש להתקשר עם משרד עו"ד יהודה רווה ושות', שהינו המשרד המספק את הליווי השוטף לחברה, לצורך ליווי מכרז דיור להשכרה ברח' החלוץ, זאת לאור היותו היועץ המשפטי של החברה, בעל מומחיות וניסיון במכרזים מורכבים בכלל ומכרזי BOT בפרט, ובעל היכרות טובה את הפרויקט.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם משרד עו"ד יהודה רווה ושות', לפי הפירוט הבא:
 סך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין הליווי שניתן עד כה להכנת מסמכי המכרז.
 סך של 90,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין הכנת מסמכי המכרז לחלופת מתווה "דירה להשכיר".
 סך של 10,000 ₪ בגין הכנת הסכם עם רסקו ככל שיידרש.

מכתבו של מנהל תחום פיתוח נכסים וכלכלה אורבנית – **נספח 17(א)**

מכתבו של היועץ המשפטי – **נספח 17(ב)**

תקנת פטור: 5

דיון

(ללא נוכחות עו"ד בן שאול)

מר זיו

עיריית ירושלים מקדמת באמצעות חברת עדן פרויקט השבחת נכסים עירוניים. במסגרת הפרויקט הוחלט לשווק את המגרש ברחוב החלוץ. לצורך כך נדרשים לליווי המכרז ויעוץ משפטי.

מבוקש להתקשר עם משרד רוה, בעל מומחיות וניסיון במכרזים מורכבים מהסוג הזה. ההתקשרות הינה על פי הצעת המחיר המצ"ב, שכוללת חלופות. אחרי שכבר נעשתה עבודה, היתה החלטה לשנות את מתווה המכרז למתווה דירה להשכיר לשכירות ארוכת טווח מפוקחת. לפיכך מדובר על 30 אלש"ח על בסיס מה שנעשה עד היום, 90 אלש"ח עבור שינוי המתווה לחלופת דירה להשכיר, ו-10 אלש"ח עבור ליווי הסכם רסקו, שנובע מהפרש במחיר בין עסקת המכר לבין שווי הקרקע בחלופה של דירה להשכיר.

החלטה

להתקשר עם משרד יהודה רוה ושות' לליווי המכרז על חלופותיו, בסך 130,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

18. בוטל**19. מכרז מס' 2/22 לשיפוץ ובינוי בית הספר מוסררה – בחירת זוכה****דברי הסבר**

החברה פרסמה מכרז פומבי מס' 2/22 לשיפוץ ובינוי בית הספר מוסררה. לאחר הליכי סינון ומיון ההצעות בשלבים הקודמים של המכרז, הוחלט לקיים הליך best and final מול שלושת המציעים שהגיעו לישורת האחרונה של המכרז, טרם בחירת מציע זוכה.

בשקלול רכיב הצעות המחיר והאיכות, בסיום ההליך קיבלו ההצעות את הניקוד כדלקמן:

1. ע. אליאס – 98.875 נק';

2. לב-דע – 97.6 נק';

3. קן התור – 92.1 נק'.

בוועדה מס' 17/22 הוחלט לקיים ישיבת בירור עם המציע בעל הניקוד הכללי הגבוה ביותר בנוגע להצעתו הכספית.

לאחר קיום פגישת הבהרה בו נסקרו והוסברו הסעיפים הנדרשים, המלצתו של מנהל הפרויקט הינה להתקשר עם ע. אליאס כזוכה במכרז.

מכתבו של מנהל הפרויקט – **נספח 19**

דיון**מר ברדור**

יצאנו למכרז פומבי לביצוע עבודות שיפוץ, שימור ובינוי בכי"ס לצילום מוסררה. לאחר שביצענו הליך של best and final בין המציעים הכשירים, החליטה הועדה לזמן את המציע הזול לקבלת הבהרות לגבי רכיבים מסוימים בהצעתו שחרגו משמעותית מהאומדן.

קיימנו פגישה ביום 18.7.2022 עם המציע, לאתר שהעברנו לו מראש את הפריטים לגביהם אנו מעוניינים לקבל הסבר. מצד הקבלן הגיע הבעלים של החברה. הוא הגיע עם כתבי הכמויות והחשובים. הסעיפים התרכזו ב-5 פרקים עיקריים, כשכל רכיב הופיע פעמיים, בכל אחד מהמבנים.

מר ויסלר

הרשימה שלנו כללה כ-35 פריטים לגביהם רצינו הבהרות, שהיו כפולים למבנה 1 ומבנה 2, סה"כ כ-17 פריטים. הפריטים התרכזו בעיקר בפרק איטום, מיזוג אויר, קונסטרוקציה וביסוס.

הקבלן הבהיר שבכל אחד מהפרקים העבודה אינה רציפה, מה שמעלה משמעותית את המחירים. מדובר בקבלני משנה שנכנסים ויוצאים כל הזמן. לא מדובר בקבלן משנה שעושה הכל בבת אחת, אלא מבצעים מבנה 1, יוצאים, וחוזרים לאתר מספר חודשים לעבודה נוספת. זה כמובן מייקר משמעותית את העלויות.

מר ברדור

הסבר נוסף שניתן הוא שחל ייקור במחירי הברזל בחודשים האחרונים, והאומדן לא לקח אותו בחשבון.

לגבי פרק 91, אחריות לביטחון ולמעליות, הבהרנו לו שמדובר בפרק שאינו לסיכום ואיננו מתחייבים לבצע אותו. הדבר היה מובן לו ומקובל עליו.

בשורה התחתונה, השתכנענו שהמחירים שהוצעו הינם סבירים, כי הוא יודע את העבודות ויש בסיס לתמחור שלהם.

מר ויסלר

כך גם לגבי הסעיפים הזולים, הוא הסביר שהוא עובד עם קבלן משנה והתמחור נכון.

מר ברדור

לאור זאת, אנו ממליצים להכריז על אליאס כזוכה, אולם לנהל איתו מו"מ במטרה להפחית עוד יותר את המחירים, כדי שיהיו קרובים עוד יותר לתקציב ולאומדן.

עו"ד בן שאול

בכמה ההצעה גבוהה מהאומדן?

מר ויסלר

ההצעה שלו עומדת על כ-19 מלש"ח (בלי לקחת בחשבון את נושא המעליות), והאומדן שלנו עומד על כ-14 מלש"ח. אני מעריך שנוכל להפחית את הצעה המחיר עוד יותר במו"מ ספציפי על סעיפים מסויימים.

עו"ד בן שאול

ניהול משא ומתן אפשרי רק לאחר שהוא נבחר כזוכה, לא מדובר בתנאי לזכייה שכן אינכם מנהלים מו"מ עם המציעים האחרים. ההחלטה צריכה להיות שבחורים במציע שקיבל את הניקוד המשוקלל (איכות ומחיר) הגבוה ביותר לאחר הליך ה-best and final. בהנחה שאנחנו בוחרים בו וההצעה נותרת על 19 מיליון ש"ח, אתם שלמים עם הבחירה?

מר ויסלר

אני חושב שכן. ראשית, ההצעות האחרות היו עוד יותר גבוהות, וכך גם במכרז הקודם שבוטל.

מר ברדור

אני מסכים. מדובר בקבלן בעל ניסיון שמאוד מתאים לעבודה הזו. מזמין העבודות מודע למחירים ויודע שהוא יצטרך להביא תקציב נוסף ו/או לצאת לביצוע של שלבים מסויימים בלבד בפרוייקט.

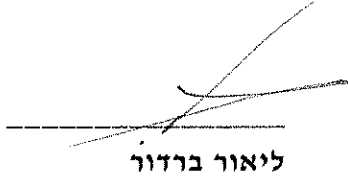
פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 19/22 מיום 20.7.2022

החלטה

לבחור בע. אליאס כזוכה במכרז.



עו"ד מתן בן שאול



ליאור ברדור



שולי המפלינג