

## פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 2/23

שהתקיימה בירושלים ביום חמישי, ד' שבט התשפ"ג, 26.1.2023

נוכחים עידו הרשקוביץ, ליאור ברדור, שולי המפלינג, עו"ד מתן בן שאול  
משתתפים אפרת כץ, עו"ד שגיאתירוש, עו"ד רותם ברוך, תמר ברגר, עודד זיו, דרור  
לאופר, דנה בורשטין, עידו לויט, גיא שקד, הלל שחר

### על סדר היום:

1. מכרז פומבי מס' 19/22 לבחירת זכיון לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט  
לדיוור בהישג יד – עדכון בעקבות ישיבת בירור
2. צלאח א-דין – יועץ שיתוף ציבור
3. מע"ר מרכז סמטת דרום – ניהול פרויקט
4. פלייסמייקינג – פסנתר רחוב
5. מיצב במרכז העיר – כסאות נדנדה
6. פייר קניג דרום – יועץ שיתוף ציבור
7. תלפיות – אדריכלות
8. מכרז פומבי מס' 28/22 להקמת סככות על מגרשי ספורט – עדכון תנאי סף
9. מכרז פומבי מס' 14/22 לבחירת זכיון בית קפה במתחם קמפוס ירושלים  
לאומנויות – אישור יציאה למכרז

**1. מכרז פומבי מס' 19/22 לבחירת זכיין לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט****לדיוור בהישג יד – עדכון בעקבות ישיבת בירור****דברי הסבר**

עיריית ירושלים באמצעות החברה פרסמה מכרז פומבי מס' 19/22 לבחירת זכיין לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדיוור בהישג יד במתווה DBOT. במועד האחרון להגשת הצעות, נמצאה הצעה אחת בתיבת המכרזים של חברת שפיר.

ההצעה הועברה לבדיקה מקצועית ומשפטית לבחינת עמידתה בתנאי הסף ובוועדה מס' 28/22 הוחלט לצאת בהליך הבהרות מול המציע.

ההשלמות התקבלו והועברו לבדיקה מקצועית ומשפטית ובוועדה מס' 29/22 הוחלט לאשר את עמידתה של ההצעה בתנאי הסף. בעקבות כך נפתחה המעטפה הכספית, הצעת המחיר שהתקבלה הינה מענק הקמה בסך של 68,737,377 ₪ כולל מע"מ.

אומדן היועץ הכלכלי עמד על מענק הקמה בסך של 12,500,000 ₪.

לאור הפער הגדול בין האומדן להצעה, הוחלט בוועדה מס' 31/22 לבצע שיחת בירור מול חברת שפיר על מנת לעמוד על הפער בין ההצעה לאומדן.

עם קיום הליך הבירור, מבוקש לדון בממצאים והמלצות לגבי המשך הליכי המכרז כמפורט במכתב המצ"ב.

מכתבו של מנהל פיתוח נכסים – **נספח 1**

**דיון****מר זין**

כזכור, במכרז פומבי 19/22 לדיוור בהישג יד להשכרה שפרסמנו, קיבלנו הצעה אחת בלבד של חברת שפיר. לאור הפער הגדול בין ההצעה לאומדן, אישרה לנו ועדת המכרזים לנהל שיחת בירור עם חברת שפיר להבנת התמחור של הצעתה. התקיים מפגש עם נציגי חברת שפיר לגבי הצעתם הכספית, בנוכחות הצוות המקצועי והמשפטי, ובמסגרתו והבנו מהיכן נובעים הפערים בין האומדן להצעה שהוגשה. התבקשנו לשמור על סודיות הנתונים ולכן לא נפרט מעבר לכך בפורום הזה.

אנחנו מבקשים אישור מוועדת המכרזים לנהל מו"מ עם חברת שפיר על הצעת המחיר שהגישה, כדי שנראה אם יש טעם להמשיך בהליך המכרזי או שצריך לבטל אותו. אדגיש שהמו"מ יהיה על בסיס תנאי המכרז הקיימים, בלי לשנות אותם.

עו"ד בן שאול

במסמכי המכרז שמרנו לעצמנו את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים, תוך שמירה על השוויוניות בין המציעים. במקרה הנוכחי יש לנו הצעה אחת בלבד, ואנחנו רוצים למצות את התהליך לפני שנפנה להליך של ביטול מכרז, שהוא מכרז מורכב שהשקענו בו רבות.

החלטה

להסמיך את הצוות המקצועי, יחד עם היועץ המשפטי, לנהל מו"מ עם חברת שפיר במטרה להפחית את הצעתה הכספית, על בסיס תנאי המכרז הנוכחי. תוצאות ההליך יובאו לדיון בוועדת המכרזים.

**2. צלאח א-דין – יועץ שיתוף ציבור****דברי הסבר**

החברה מקדמת את שדרוג רחוב צאלח א-דין במע"ר מזרח. במסגרת הפרויקט מעוניינת החברה לשדרג את המרחב התעסוקתי המוביל לאוכלוסייה העברית בירושלים, המהווה מרכז תיירותי המושך תיירות פנים וחוץ ומרכז תחבורתי המחבר בין העיר העתיקה לבין מרכז העיר החדשה. לשם כך מבוקש להתקשר עם גורם המתמחה בשיתוף ציבור.

מבוקש להתקשר עם חברת פמ"י עבור ביצוע העבודה, בהיקף של 240 שעות עבודה.

פמ"י הינה חברה ממשלתית-עירונית, בעלת מחלקה לשיתוף ציבור, והיא הוגדרה כזרוע ביצוע של ממשלת ישראל לביצוע עבודות מסוג זה.

מכתבו של מנהל הפרויקט – **נספח 2**

תקנת פטור: 3(5)(א)

**דין****גב' בורשטין**

אנחנו מתניעים מחדש את התכנון של צלאח א-דין, אחרי הקפאה של כשנה. מבוקש להתקשר עם יועץ שיתוף ציבור. פמ"י היא החברה המקדמת את שיתוף הציבור במזרח ירושלים ומדובר בחברה ממשלתית האמונה בין היתר על נושא זה.

מבוקש להתקשר עם פמ"י בסך 72,000 ₪ כסכום סופי. בסיס החישוב הינו 20 שעות לחודש לתקופה של שנה.

**החלטה**

להתקשר עם פמ"י לשיתוף ציבור לשנת 2023, בסך 72,000 ש"ח (ללא תוספת מע"מ).

**3. מע"ר מרכז סמטת דרום – ניהול פרויקט****דברי הסבר**

החברה מקדמת עבור עיריית ירושלים פרויקט לשדרוג סמטת דרום במרכז העיר. הסמטה נבחרה כפיילוט לשיפור וחזוק המרחב הציבורי במרכז העיר בפן הפיזי, העסקי והתרבותי. לשם כך מבוקש להתקשר עם מנהל פרויקט.

לאחר בחינת מספר מנהלי פרויקטים מתוך המאגר, המלצתה של סמנכ"לית תכנון ונכסים, הינה להתקשר עם איציק פאריינתי, זאת לאור היכרותו עם הנהלים ואופי העבודה והיכרותו עם אופי העבודה עם סוחרים במרכזים מסחריים במרכז העיר וגורמי העירייה הרלוונטיים.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם איציק פאריינתי, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 100 שעות עבודה, אשר יקוזזו עם המעבר להתקשרות על פי תעריפים.

מכתבה של סמנכ"לית תכנון ונכסים – **נספח 3(א)**

סופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 3(ב)**

תקנת פטור: 5א

**דיון****גב' ברגר**

עיריית ירושלים מקדמת באמצעות עדן שדרוג של סמטת דרום במרכז העיר, ומבוקש להתקשר עם מנהל פרויקט. מתוך המאגר מבוקש להתקשר עם איציק פריינטה, בעל ניסיון בפרויקטים של מרכזים מסחריים.

**עו"ד בן שאול**

לא מדובר במרכז מסחרי.

**גב' ברגר**

הרחוב הינו רחוב מסחרי.

ההתקשרות הראשונית בהיקף של 100 שעות שיקוזזו עם מעבר לתעריפים.

**החלטה**

להתקשר עם איציק פאריינתי, בהתקשרות ראשונית בהיקף של 100 שעות עבודה, אשר יקוזזו עם המעבר להתקשרות על פי תעריפים.

**4. פלייסמייקינג – פסנתר רחוב****דברי הסבר**

לחברה קיימת התקשרות עם חברת פסנתר רחוב בע"מ כספק יחיד להצבת פסנתרים ותחזוקתם במרחב הציבורי. כעת, מבוקש להציב פסנתר רחוב מבטון בפארק המסילה.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם חברת פסנתר רחוב בע"מ כספק יחיד, בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור הצבת הפסנתר ותחזוקה לשנה.

ההתקשרות מותנית בפרסום הודעה בדבר התקשרות עם "ספק יחיד" באתר האינטרנט של החברה בהתאם לתקנות.

מכתבו של מנהל חדשנות אורבנית – **נספח 4(א)**

חוות דעת ספק יחיד – **נספח 4(ב)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 4(ג)**

**תקנת פטור**: 29)3

**דיון****מר לויט**

חברת עדן מפעילה מזה מספר שנים פסנתרי רחוב במע"רים, בהתקשרויות מול חברת "פסנתר רחוב בע"מ". מדובר בספק יחיד, יש להם מוצר ייחודי שהם פתחו, של פסנתרים עמידים המהווים ריהוט רחוב. מינהל קהילתי גינות העיר התקשר עם מפעל הפיס להצבת פסנתר בפארק המסילה. התבקשו להעביר את הפסנתר למתכונת של רכישה במקום שכירות, ולפיכך נדרשת תוספת תשלום של 50 אלש"ח, המהווה השלמה ל-85,000 ש"ח דמי רכישה, בניכוי דמי השכירות ששולמו.

הסכום כולל תחזוקה לשנת 2023.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 2/23 מיום 26.1.2023

עו"ד בן שאול

הסכום של 85 הוא הסכום ששולם גם לפסנתרים אחרים?

מר לויט

כן.

גב' המפלינג

ההתקשרות מותנית במקור התקציבי.

החלטה

להתקשר עם חברת פסנתר רחוב בע"מ כספק יחיד, בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור רכישת הפסנתר ותחזוקה לשנה. ההתקשרות מותנית בפרסום הודעה בדבר התקשרות עם "ספק יחיד" באתר האינטרנט של החברה בהתאם לתקנות. ההתקשרות כפופה לקיומו של מקור תקציבי.

**5. מיצב במרכז העיר – כסאות נדנדה****דברי הסבר**

לחברה קיימת התקשרות עם סטודיו סיטי פלטון לביצוע מיצב כסאות נדנדה ברחוב בן סירא. האמן מבצע תחזוקה שוטפת של המיצב מידי חודש בסכום קבוע של 2,000 ₪. כעת עם תום החוזה עימו, מבוקשת הגדלת התקשרות.

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם סטודיו סיטי פלטון לתחזוקת המיצב בתנאים זהים לשנת 2023, עם אופציה להארכה בסמכות מנכ"ל לשנת 2024.

מכתבו של מנהל חדשנות אורבנית – **נספח 5(א)**

טופס בקשה להגדלת התקשרות – **נספח 5(ב)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 5(ג)**

**תקנות פטור**: 3(11), 3(4)(ב)(1)

**דיון****מר לויט**

לפני כשלוש שנים אישרנו בוועדת המענקים הצבה של מיצב כסאות נדנדה שביצעה חברת סיטי פלטון. המיצב מוצב ברח' בן סירא במרכז העיר. הספק מתחזק את המיצב באופן שוטף ובסכום שאושר בוועדת המענקים שאישרה את המיצב, של 2,000 ₪ לחודש. הסכום מגלם עלות של שכירת המיצב ותחזוקה חודשית. מבוקש להאריך את ההתקשרות לגבי התחזוקה לשנת 2023 באותם תנאים.

**עו"ד בן שאול**

המיצב לא נרכש על ידינו?

**מר לויט**

לא. מדובר בקול קורא להצבה זמנית, ואם אנחנו רוצים שהם ימשיכו להיות מוצבים ומתחזקים, צריך לשלם דמי שימוש חודשיים.

**מר הרשקוביץ**

נראה לי שהסכום גבוה לפעולות תחזוקה חודשיות. אני מזכיר שאנחנו משלמים להם עבור תחזוקה של מיצב נוסף. אבקש שנקיים דיון עם הספק ולהביא לדיון מחדש, יחד עם המיצב הנוסף שהם מתחזקים.

**החלטה**

**הנושא יובא לדיון נוסף לאחר בירור מול הספק**



**6. פייר קניג דרום – יועץ שיתוף ציבור****דברי הסבר**

בוועדה מסי 1/22 אושרה התקשרות עם חברת אוורסט כיועצי שיתוף ציבור בפרויקט שדרוג מתחם תלפיות. עם התקדמות העבודה לשביעות רצון החברה ולצורך המשך התהליך, מבוקשת הגדלת התקשרות.

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם חברת אוורסט, בהיקף של 500 שעות עבודה, בהתאם לתעריפי חשכ"ל.

מכתבו של מנהל מתחם תלפיות – **נספח 6(א)**

טופס בקשה להגדלת התקשרות – **נספח 6(ב)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 6(ג)**

**תקנות פטור**: א5, 3(4)(ב)(2)

**דיון****מר שקד**

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם יועצי שיתוף הציבור - חברת אוורסט, לפייר קניג דרום. החברה עושה עבודה גם מול בעלי הנכסים, לטובת התחדשות עירונית של מתחמים בתוך תלפיות.

ההתקשרות הראשונית היתה בהיקף של 500 שעות, ומבוקש לאשר 500 שעות נוספות.

**עו"ד בן שאול**

הם רשומים במאגר שיתוף ציבור?

**גב' כץ**

כן.

**עו"ד בן שאול**

אין תעריפים לנושא?

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 2/23 מיום 26.1.2023

מר שקד

לא. מדובר בהתקשרות שתומחר לפי שעות. לכל מתחם יש סיפור משלו ואי אפשר להעריך את היקף העבודה בכל מתחם.

עו"ד בן שאול

הם מדווחים שעות?

מר שקד

כן.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם חברת אוורסט, בהיקף של 500 שעות עבודה, בהתאם לתעריפי חשב"ל.

**7. קרית התעשייה בדרום תלפיות – אדריכלות****דברי הסבר**

כחלק משדרוג מתחם תלפיות בהתאם לעקרונות תוכנית האב החדשה, החברה מעוניינת לקדם תכנון תכנית צל לקריית התעשייה בדרום תלפיות. לשם כך מבוקש להתקשר עם אדריכל.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל מתחם תלפיות הינה להתקשר עם עמוס דר ומורן עמיקם אדריכלים, זאת לאור ניסיונם, יכולתם וזמינותם לביצוע העבודה הנדרשת וכן לאור ניסיון עבר חיובי של החברה בעבודה עימם.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם עמוס דר ומורן עמיקם אדריכלים, בהתקשרות בהיקף של 200 שעות עבודה.

**נספח 7(א)** – מכתבו של מנהל מתחם תלפיות

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע מענף התכנון – **נספח 7(ב)**

תקנת פטור : 5א

**דיון****מר שקד**

כחלק משדרוג מתחם תלפיות בהתאם לעקרונות תוכנית האב החדשה, החברה מעוניינת לקדם תכנון תכנית צל לקריית התעשייה בדרום תלפיות. לשם כך מבוקש להתקשר עם אדריכל. תוכנית הצל הינה בתוואי שטח בייעוד לתעשייה ומלאכה ומשרדים ע"פ תוכנית האב החדשה.

בחנו 3 משרדים, שניים לא היו מעוניינים במתן השירותים, ומבוקש להתקשר עם עמוס דר ומורן עמיקם, בהיקף של 200 שעות לפי אבני דרך.

**מר ברדור**

צריך להקפיד שיחתמו על העדר ניגוד עניינים, שלא יוכלו לייצג בעלי קרקעות פרטיים בתוך גבולות התוכנית.

**החלטה**

להתקשר עם עמוס דר ומורן עמיקם אדריכלים, בהתקשרות בהיקף של 200 שעות עבודה.

**8. מכרז פומבי מס' 28/22 להקמת סככות על מגרשי ספורט – עדכון תנאי סף****דברי הסבר**

בוועדה מס' 30/22 אושרה יציאה למכרז פומבי מס' 28/22 להקמת סככות על מגרשי ספורט. לאחר אישור תנאי הסף ועם גיבוש המפרט הטכני ומתוך בחינה מחודשת של פוטנציאל הקבלנים הרלוונטיים למכרז זה, מבוקש לשנות את תנאי הסף המתיחס לסיווג הקבלני הנדרש.

מבוקש לאשר את השינוי בתנאי הסף, כמפורט במכתב המצ"ב.

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

מכתבו של מנהל הפרויקט – **נספח 8(ב)**

**דיון****מר שחר**

ועדת המכרזים אישרה יציאה למכרז לסככות הסולאריות. לאחר דיונים שקיימנו, מבוקש לאשר שינוי תנאי סף בהתייחס לסיווג הקבלני הנדרש. קבענו דרישה לסיווג של א-2 וג-2, ומבקשים לעדכן את התנאים של ענף הבניה לסוג 1 במקום סוג 2. הסיווג השני נותר כפי שהיה: א-2. יודגש שהמכרז טרם פורסם.

**החלטה**

לאשר את שינוי הסיווג הקבלני כמפורט בדברי ההסבר.

**9. מכרז פומבי מס' 14/22 לבחירת זכיון בית קפה במתחם קמפוס ירושלים****לאומנויות – אישור יציאה למכרז****דברי הסבר**

עיריית ירושלים באמצעות החברה מקדמת מכרז להשכרת שטח מקמפוס מנורה לטובת שימוש של בית קפה. בשנת 2022 פורסמו שני מכרזים מס' 14/21 ו-14/22 בנושא אך למרות העדכונים שבוצעו בתנאי המכרז לא הוגשה אף הצעה במועד האחרון.

בוועדה מס' 24/22 הוחלט לבצע הליך של משא ומתן מול מציעים פוטנציאליים על בסיס קריטריונים זהים ושוויוניים. הצוות המקצועי הצליח לאתר מועמד מתאים המוכן להפעיל במקום בית קפה, בתנאים ובמגבלות שנקבעו במכרז, ובתנאי שתקופת ההפעלה תהיה ל-10 שנים לפחות ולא בהתניה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות.

לאור השינוי המסתמן, מבוקש לאשר יציאה למכרז 14/22 בפעם השלישית, תוך ביצוע שינויים בתנאי המכרז כמפורט במסמך המצ"ב.

מכתבו של מנהל פיתוח נכסים וכלכלה אורבנית – **נספח 9**

**דיון****מר זיו**

מבוקש לאשר יציאה למכרז פומבי שלישי לבית הקפה במתחם קמפוס מנורה לאומנויות. כזכור יצאנו לשני מכרזים שנכשלו וועדת המכרזים אישרה לנהל מו"מ פרטני עם מציעים פוטנציאליים. הצלחנו לאתר זכיון שהביע התעניינים במקום, אולם הוא הציב תנאים שונים מהתנאים שנקבעו בהליך המכרזי מבחינת תקפת ההפעלה, שדרש שתעמוד על 10 שנות הפעלה. משרד הפנים הביע נכונות עקרונית לאשר תקופה זו, בכפוף לפרסום מכרז פומבי חדש עם התנאים המעודכנים.

לאור האמור, אחנו מבקשים לצאת למכרז פומבי נוסף.

**מר הרשקוביץ**

המכרז יכלול התחייבות שלנו לבצע עבודות גמר בהיקף של עד מיליון ש"ח, ותקופת הפעלה של 10 שנים בכפוף לאישור משרד הפנים, עם אופציה ל-5 נוספות.

מה השינויים הנוספים בתנאי המכרז?

**מר זיו**

קיימנו דיון עם נציגי העירייה, ובתיאום איתם אנחנו מבקשים לבצע גם שינוי בתנאי הסף ובניקוד האיכות, כמפורט במסמך המצ"ב. מדובר על 70% פרמטרים איכותיים ו-30% פרמטרים כספיים, שהינם דמי השכירות המבוקשים.

עו"ד בן שאול

למעשה אתם מבקשים לבטל לחלוטין את תנאי הסף. לא נדרש יותר ניסיון בהפעלת עסק לממכר מזון או בית קפה. יותר מכך, לא נדרש ניסיון בהפעלת עסקים בכלל. כל אדם מהרחוב יכול להגיש הצעה.

מר זיו

כאמור, קיימנו על כך דיונים ואנחנו סבורים שנכון יותר לבצע את הסינון דרך ניקוד האיכות ולא לייצר חסמים בתנאי הסף. אם יש שף של מסעדה כלשהי, למשל, או בוגר תוכנית בישול כמו "מאסטר שף", שאין להם ניסיון בהפעלה של בית עסק כזה, אנחנו לא רוצים לחסום אותם מלהשתתף. יחד עם זאת, ננקד את התוכנית העסקית, את הניסיון הקודם שלהם, נתרשם מהם בראיון, ואם נראה שהם לא בכיוון, הם לא יעמדו בציון האיכות המינימלי שנקבע על 80 נקודות מתוך 100.

עו"ד בן שאול


אני מציע שנעשה שינויים מסוימים בניקוד האיכות כך שבכל זאת יביאו בחשבון פרמטרים שמתייחסים גם לניסיון העבר ולא רק לתוכניות העתידיות שלהם. אתם חושבים על שפים ובוגרי "מאסטר שף", אבל צריך להיזהר גם מאנשים חסרי ניסיון לחלוטין שירצו "להתגלח" עלינו.

מר זיו

מקובל, נעשה שינויים מסוימים בניקוד האיכות.

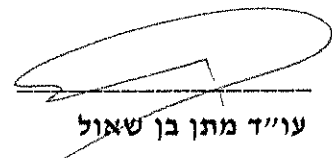
החלטה

לאשר יציאה למכרז פומבי כמפורט בדברי ההסבר ובנייר המצ"ב, תוך ביצוע שינויים מסוימים בניקוד האיכות.

  
ליאור ברדור

  
שולי המפלינג

  
עידו הרשקוביץ

  
עו"ד מתן בן שאול