

## פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 30/23

שהתקיימה בירושלים ביום שלישי, ד' בתשרי תשפ"ד, 19.9.2023

**נוכחים:** עידו הרשקוביץ, ליאור בר דור, רו"ח ליאת שמחיוף, עו"ד שגיאתירוש, עו"ד עינת קורמן.

**משתתפים:** אפרת כץ, יאיר אלון (מבקר הפנים), דרור לאופר, עודד זיו, הלל שחר (בטלפון), גיא שקד, ספיר סטשבסקי.

### על סדר היום:

1. ליסינג – רכב משנה למנכ"ל (ליאור ברדור);
2. מכרז 9/23 תכנית אב רב-שנתית לאנרגיה, בדיקת מענה על שאלות הבהרה;
3. פרויקט גינות גג קהילתיות – קורס מקצועי;
4. שיפוץ מרכז לאמנות חרדית "אמן" – אדריכלות למתחם הרביעי;
5. קידום קשר עם יזמים – פלייסמקינג מע"ר מרכז;
6. מנהלת אחזקה ותפעול הכניסה לעיר – ליווי מכרז;
7. הסדר רישום קרקעות והפקעות – ניהול פרויקט;
8. פניה תחרותית 16/23 ניהול פרויקט האנרגיה – דירוג איכות;
9. אישור יציאה למכרז 21/23 למתן שירותי ליווי וייעוץ לבעלי זכויות במתחמי תעסוקה תלפיות;
10. עדן – חניונים – רישום הכנסות.



פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 30/23 מיום 19.9.2023

**1. ליסינג – רכב משנה למנכ"ל (ליאור ברדור):**

**אפרת כץ:**

החברה מעוניינת לחדש את עסקת הליסינג לרכב של ליאור בר דור. פנינו לקבלת הצעות מ-3 חברות וביניהן החברה שממנה אנו מקבלים את השירות היום, חברת "פרייס ליס". החברה הציעה את המחיר הזול ביותר.

מצ"ב מסמכי ההצעות שהתקבלו.

ההתקשרות היא בעלות של 3,615 ₪ לחודש למשך 3 שנים, מינואר 2024 ועד דצמבר 2026.

**תקנה : 3(1)**

**החלטה:**

הוועדה מאשרת את ההתקשרות לצורך שכירת רכב עבור המשנה למנכ"ל בתנאי ליסינג, עם חברת "פרייס ליס", בהיקף כספי כולל של 130,140 ₪ למשך 3 שנים.

**2. מכרז 9/23 תכנית אב לאנרגיה בירושלים – השלמות ובחינת מענה על בקשות הבהרה:**

ליאור בר דור:

זהו מכרז לקבלת שירותים במסגרת הכנת תכנית אב רב-שנתית לאנרגיה בירושלים. לאחר עיון בהצעות ומענה על הדרישות המפורטות בתנאי הסף, הפצנו עדכון בין המציעים לתנאי הסף ודרשנו הבהרות והשלמות משני המציעים: זיו האפט (מציע 1) וארנון רונד יועצים (מציע 2).

הארכנו לבקשת אחד המציעים גם את פרק הזמן להגשת הבהרות. חברת אמן, דנה גבאי ומשה מרציאנו הצוות המקצועי למכרז ואנוכי, ניתחנו את ההבהרות, והנתונים מרוכזים בטבלה המצ"ב.

לאחר קבלת השלמות והבהרות, הוכיח המציע זיו האפט עמידה בתנאי הסף.

המציע השני, ארנון רונד, לא הצליח להוכיח עמידה בתנאי הסף, בעיקר משום שלא השיב במדויק להבהרות שהתבקשו. במקום להתייחס אל הפרויקטים שזכרו בהצעתו המקורית, שלח למעשה רשימות חדשות של פרויקטים להוכחת עמידתו בתנאי הסף, תוך התעלמות מאלו שהוגשו בהצעתו המקורית שלגביהם הופנו שאלות הבהרה.

יועמ"ש:

מבקש לעבור על הטבלה. האם הייתם תמימי דעים בכל סעיפי ההבהרות?

ליאור בר דור:

סעיף 6.10 – הכנה וניהול של לפחות 3 תכניות אב או תכניות אסטרטגיות לפי ההיקפים הכספיים המצויינים בתנאי הסף – הוא לא נצמד לאותה רשימה שהגיש בהגשה המקורית אלא שינה והוסיף עוד פרויקטים שלא כלל בהצעה המקורית. כך גם בשאר הסעיפים המפורטים בטבלה.

יועמ"ש:

שאלת אותי על כך, והשבתי שניתן לדון גם בפרויקטים נוספים שזכרו משום שנטיית הפסיקה היא לאפשר ריבוי הצעות ופרשנות המקיימת את ההצעות במכרז על פני פרשנות שפוסלת הצעות, אך רק בתנאים מסוימים. יחד עם זאת על הפרשנות האמורה להיות **סבירה מבחינה אובייקטיבית**, קרי, לעלות "בקנה אחד עם לשון המכרז, עם תכליתו ועם מכלול תנאיו".

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 30/23 מיום 19.9.2023

בנסיבותינו, מאחר ותשובות המציע ארנון רונד על שאלות ההבהרה יוצרות מצב שמטיל על עדן לבחון פרויקטים חדשים נוספים שלא בא זכרם בהצעה המקורית; ויוצרות הכרח בבדיקה מסורבלת ובלתי עקבית המעניקה יתרון מסוים להצעת רונד, זאת לאחר ניסיון כן ואמיתי שערכה עדן בסיוע היועץ למכרז; וכן קיום בדיקה כאמור וניתוח הפרויקטים שפירט רונד **חדשים מול ישנים** בהצעתו – מה שנמנע ממציעים אחרים (מציעים קיימים ופוטנציאליים), עלול לפגוע בעיקרון השוויון בין המציעים, הרי שמכל אלה, יש לפסול את הצעת ארנון רונד מפאת אי עמידה בתנאי הסף.

#### החלטה:

לאחר בדיקה מחודשת של ההצעות, לרבות הוספת פרויקטים שצירף מציע 2 לראשונה במענה על שאלות ההבהרה ע"י הצוות המקצועי המלווה את המכרז, ועל יסוד הנימוקים המשפטיים לעיל, מחליטה הוועדה לפסול את הצעת מציע 2 (ארנון רונד) מחמת אי עמידה בתנאי הסף.

הוועדה מצאה כי המציע 1 (זיו האפט) עמד בתנאי הסף והצעתו מועברת לשלב בחינת איכות ההצעה.

**3. פרויקט גינות גג קהילתיות – קורס מקצועי:**

**ליאור בר דור:**

עמותת "מוסללה" מרכזת עבורנו את פרויקט הגגות. פרסמנו קול קורא לחלוקת מענק להקמת גינות קהילתיות על גגות, וחלק מתנאי המענק היה ששני נציגים מכל מבנה ישתתפו בקורס מקצועי להקמת גגות ירוקים, כי רצינו להבטיח שיהיה ביצוע איכותי שיחזיק מעמד לאורך זמן.

הבקשה היא לאשר התקשרות נפרדת עם עמותת "מוסללה" לצורך קיום הקורס באמצעותה. העלות היא 30,000 ₪ עבור 14 משתתפים: 7 גגות שזכו במענק, 2 משתתפים מכל גג. הקורס כולל 5 מפגשים בני 4 שעות כל מפגש. העלות כוללת תשלום לשני מרצים, כיבוד ושכירות מקום.

**יועמ"ש:**

עמותת "מוסללה" היא ספק יחיד לצורך העברת הקורס?

**ליאור בר דור:**

כן. הם מכירים את התחום, מרכזים אותו עבור עדה ומובילים בתחום.

**תקנה: 5(א)3** ביחד עם תקנה 3(29)

**החלטה:**

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם עמותת "מוסללה" במעמדה כ'ספק יחיד', לצורך הפקת קורס מקצועי להקמת גינות גג קהילתיות, בסכום כולל של 30,000 ₪

**4. שיפוץ מרכז לאמנות חרדית "אמן" - אדריכלות:**

ליאור בר דור:

כפי שציינתי בישיבה הקודמת של הוועדה, מס' 29/23, שיפצנו שלושה חללים במרכז לאמנות חרדית "אמן" במרכז ספיר ועצרנו לקראת החלל הרביעי, משום שמנהל הפעילות, הקבלן והאדריכל לא היו מעוניינים להמשיך את הפרויקט.

בפעם הקודמת אישרנו מינוי מנהל פרויקט, וכעת מבקשים לאשר אדריכל.

לאחר שפנינו לשלושה מציעים, אנו מבקשים להתקשר עם "סטודיו 138". הוא יועץ חדש בעדן, וההתקשרות איתו מבטאת גוון במינוי מתכננים מתוך מאגר היועצים.

כמו כן, לאגף תרבות בעיריית ירושלים - מזמין העבודה - יש ניסיון טוב איתו מהזמן האחרון.

תמחור ההתקשרות לפי תעריף.

תקנה : 5א

**החלטה:**

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם "סטודיו 138" לצורך קבלת שירותי אדריכלות לשיפוץ החלל הרביעי במרכז לאמנות חרדית "אמן", בסכום כולל של ₪ 42,203

**5. קידום קשר עם יזמים – פלייסמקינג מע"ר מרכז:**

**דרור לאופר:**

עדן מקדמת היום עם עמותת "מוסללה" כמה פרויקטים שיש להם השפעה רוחבית על העיר.

מטרת הפרויקט היא לשפר את הנראות הפנימית של מרכז כלל, במטרה שהפרויקט יביא גם לעידוד הפעילות המסחרית שם. הפרויקט הוא משותף לעדן לעמותת מוסללה – ומדובר במימון על בסיס מצייג (השלמה).

הרעיון שקיבלנו מעמותת "מוסללה" הוא של יצירת גיוגל אורבני בחללים הפנימיים של מרכז כלל. עמותת "מוסללה" מוכרת בבניין, מפעילה ומתחזקת את המרפסת של הבניין, מקובלת על חברת הניהול ובעלי החנויות. עלות הפרויקט היא 100,000 ₪ ויש מצייג של חברת "סולידריפ" בסך נוסף של 50,000 ₪.

**יאיר אלון:**

יש מצייג בשווי כסף בסך 50,000 ₪ מצד חברת הניהול של מרכז כלל בדמות שירותים שהם נותנים. האם זה סביר לנו? ומדוע הם ספק יחיד?

**דרור לאופר:**

עמותת "מוסללה" היא העמותה היחידה שעובדת במרחב הזה ובתחום הפלייסמקינג בתוך מרכז כלל ויודעת לבצע את התכנית, לכן הם ספק יחיד לתחום השירותים הנדרש לבניין זה.

לעניין המצייג – החברה תספק מערכות השקיה והתקנה שלהן, לא נראה לי שיש כפל במרכיבי התשלום, על אף שהם גם מחייבים עבור מערכת השקיה שלהם וגם דמי ניהול עבור ביצוע הפרויקט.

**ליאת שמחיוף:**

מבקש לראות את החשבוניות שיוגדרו כמאצינג לפרויקט ולוודא שאכן מדובר העלות של 50%, כלומר 50,000 ש"ח.



פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מסי 30/23 מיום 19.9.2023

יועמ"ש :

יש להגביל אפשרות של הגדלת המימון ככל שתידרש בהמשך.

תקנה : 3(29)

### החלטה:

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם עמותת "מוסללה" במעמדה כ'ספק יחיד' לשירותי פלייסמיקינג במרכז כלל, לצורך יצירת ג'ונגל אורבני בחללים הפנימיים של מכרז כלל. הוועדה מאשרת תשלום כולל של 100,000 ₪, כתשלום מצוינג (השלמה) של חברת "סולידריפ" מתוך תקציב כולל בסך 150,000 ₪.



**6. מנהלת אחזקה ותפעול הכניסה לעיר – ליווי מכרז:**

דרור לאופר:

חברת COR - יואב פורר - הוא יועץ המנהלת של תפעול רובע הכניסה לעיר והוא מסייע בהכנת המכרזים. אנחנו נמצאים בשלבים אחרונים לקראת פרסום המכרז לתחזוקה של רובע הכניסה לעיר, וכרגע יש גם מכרז ניקיון שנמצא בשלבי הכנה מתקדמים.

פנינו לשלושה מציעים מצ"ב העתק הפניות. יואב פורר הגיש הצעת מחיר לפי תעריף, שמתייחסת גם למכרז על תחזוקה וגם על מכרז ניקיון. יש לו יתרון נוסף בהיכרותו את רובע כניסה לעיר, כמו גם ניסיון בעבודה מול מנהל התכנון בעיריית ירושלים ומשום כך הוא המתאים ביותר מבחינתנו.

יועמ"ש:

כיצד נקבע היקף עבודה של 430 שעות עבודה?

דרור לאופר:

אומדן שלנו בתיאום איתו. סוכס גם תעריף לפי מתכנן 2 - 299 ש"ח לשעה.

אפרת כץ:

צריך לבקש 20% הנחה, זה לא מופיע בהצעת מחיר, זו הנחיה של תעריף חשכ"ל לפי שעות בהיקף כזה.

דרור לאופר:

אעדכן אותו על הפחתת ההיקף הכספי ב-20%.

יועמ"ש:

יש לבקש דיווח שעות.

**תקנה : 5א**

### החלטה:

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם COR יואב פורר, לצורך ליווי מכרזי תחזוקה וניקיון לרובע הכניסה לעיר בהיקף של 430 שעות עבודה, לפי תעריף מתכנן 2 (299 ₪ לשעה) בסך 128,570 ₪ ולאחר ניכוי 20% הנחה, בסך של 102,856 ₪ בסך הכל.

### 7. הסדר רישום קרקעות והפקעות:

#### עודד זין:

עיריית ירושלים באמצעות עדן מקדמים את הפרויקט להסדרת גושים ותשריטי הפקעות. בדיון הוועדה הקודם, נבחר משרד המודדים "מימד".

כעת מבוקש לאשר את איציק פאריינתי כמנהל פרויקט הסדרת הגושים ותשריטי הפקעות. יש צפי ל 10 משימות למשך שנה. ב-"משימות" הכוונה לתשריטי הפקעה כולל דיונים ופגישות. מאחר ויכול להיות שתהיה חפיפה בין השעות כי הוא יעבוד על כמה חלקות ביחד, העדפנו לבקש הצעה כוללת המרכזת את השירותים למכסת 200 שעות עבודה בסך הכל. פנינו לשלושה מציעים ונבחר איציק פאריינתי כי יש לו ניסיון בנישה הזו, שהיא מאוד ספציפית ולא כל אחד רוצה ובעל הכישורים הנדרשים להיכנס לתחום הזה. השכר נקבע לפי תעריף חשכ"ל: 337 ₪ לכל שעת עבודה.

#### היועמ"ש:

מבקש לבדוק סך כל התקשרויות החברה עם איציק פאריינתי, נוכח ריבוי ההתקשרויות איתו.

#### אפרת כץ:

תועבר ותופץ רשימה המתעדת סך כל ההתקשרויות מהשנתיים החולפות.

#### תקנה: 5א

### החלטה:

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם איציק פאריינתי לצורך ניהול פרויקט הסדרת גושים (מדידה והכנת תשריטי הפקעה), בהיקף של 200 שעות עבודה, בסכום כולל של 67,400 ₪.

**8. פניה תחרותית 16/23 ניהול פרויקט האנרגיה – זירוג איכות:**

יועמ"ש:

מבקש להימנע להבא מהצגת נושאים לדיון בוועדה ללא נוכחות פיזית.

הלל שחר (באמצעות הטלפון):

יצאנו לפניה תחרותית למתן שירותים בתחום ניהול פרויקט האנרגיה בחברה, לצורך ניהול הפעילות ולמעשה לקשר בין השלב הרעיוני לשלב המעשי.

יאיר אלון:

פניתם לשלושה מתוך המאגר ורק אחד הגיש הצעה. אני מבקש לבדוק, כביקורת, ולהבין מדוע השניים האחרים לא הגישו בכלל הצעה.

הלל שחר:

תחום האנרגיה זה תחום חדש מאוד וייתכן שירצו להגיש לפרויקטים שבהם מרגישים יותר בטוח. עמרי כרמון ויוסי ויסלר היו השניים שפנינו אליהם.

**החלטה:**

המבקר יבדוק את התהליך, קודם לקבלת החלטה.



פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 30/23 מיום 19.9.2023

יאיר אלון מבקר הפנים:

לאחר הביורור עם שני המציעים נמצא כי אינם מבינים די הצורך את מהות הפניה ולכן לא הגישו הצעה.

ממליץ לקיים פניה מחודשת למציעים הכלולים במאגר היועצים בחברה, באופן תקין ומלא.

החלטה:

- (1) הוועדה מחליטה על ביטול הליך הפנייה התחרותית מס' 16/23. הודעה תישלח למציעים;
- (2) הזמנה להגיש הצעות במסגרת פניה חדשה, תופץ בין 3 מציעים לפחות מתוך מאגר יועצי החברה.

**9. אישור יציאה למכרז 21/23 למתן שירותי ייעוץ וליווי בעלי זכויות במתחמי תעסוקה בתלפיות, בהליכי התחדשות עירונית:**

**גיא שקד:**

אנו מעוניינים לצאת במכרז לבחירת יועצים לקידום תהליכי התחדשות עירונית במתחם תלפיות. היועצים שייבחרו ילוו קבוצה של בעלי נכסים במתחמים מרובי בעלויות בתלפיות, מתחמים שקשה לקדם בהם התאגדות לצורך התחדשות עירונית בגלל ריבוי הבעלויות.

המכרז כבר הוכן ע"י היועמ"ש וערוך לפרסום.

**יועמ"ש:**

זה מכרז קצת שונה מהרגיל. הוא יותר ממוקד ומזמין קבלת לוויתן רק עד לשלב בחירת יזם (ולא עד אישור התביעה), משום שהיזם עצמו לכשייבחר, ישקיע משאבים וימנה אדריכל ויועצים לקידום התכנון ויהיה לו אינטרס לקדם את התכנון, גם ללא צורך במעורבות עזן או יועצים מטעמה.

**גיא שקד:**

המכרז הוא לשירותי ייעוץ וליווי עד לבחירת יזם באמצעות בעלי הנכסים.

מקריא את תנאי הסף להשתתפות במכרז ומבקש גם לאשרם.

**ליאור בר דור:**

יש תנאי סף של משרד בירושלים, אני שואל אם זה נכון לנו?

**יועמ"ש:**

זו דרישה חוקית. אבל כדי להגדיל את מספר המציעים שיעברו את תנאי הסף נשנה ונעביר את התנאי של משרד בירושלים לקריטריונים של ניקוד האיכות, כעדיפות בשיעור 5% בדירוג האיכות.

**החלטה:**

- (1) הוועדה מאשרת את היציאה למכרז 21/23 למתן שירותי ייעוץ וליווי בעלי זכויות במתחמי מסחר ותעסוקה בתלפיות, בהליכי התחדשות עירונית.
- (2) סעיף 5.4 מתנאי סף יימחק ויועבר כסעיף במסגרת ניקוד האיכות וינוקד בשיעור 5% כעדיפות למציע בעל משרד במטרופולין ירושלים.

**10. עדן חניונים – רישום הכנסות:**

**ספיר סטשבסקי:**

איזימץ' מספקים שירותי התאמות אשראי באופן שוטף ורישום של הכנסות בספרים, בממשק אוטומטי, היישר ממערכות החניוניים אל הרישום בספרי החברה.

קיבלנו הצעת מחיר של גורם נוסף (מצ"ב), אבל הוא מספק רק רישום בספרים ולא התאמות אשראי, ואנחנו מעדיפים כמובן לקבל את שני השירותים האלה, מקשה אחת.

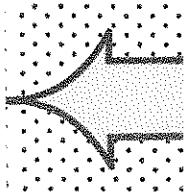
**יועמי"ש:**

מספיקות שתי הצעות בסכום הזה בהיקף של כ-15,000 ₪.

תקנה: 3(1)

**החלטה:**

הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם חברת "איזימץ' בע"מ" להתאמות אשראי שוטף ורישום של הכנסות בספרים ממערכות החניוניים שבניהול החברה, בהיקף כספי של 15,015 ₪ לשנה.



  
עו"ד שגיר תירוש

  
רו"ח ליאת שמחינוף

  
ליאור ברדור

  
עידו הרשקוביץ