

## פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 31/22

שהתקיימה בירושלים ביום שני, י"א כסלו התשפ"ג, 5.12.2022

נוכחים: עידו הרשקוביץ, רו"ח שולי המפלינג, עו"ד מתן בן שאול

משתתפים: יאיר אלון, עודד זיו, אפרת כץ

### על סדר היום:

**מכרז פומבי מס' 19/22 לבחירת זכיין לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדיור בהישג יד – דיון בהצעות הכספיות**

#### דברי הסבר

עיריית ירושלים באמצעות החברה פרסמה מכרז פומבי מס' 19/22 לבחירת זכיין לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדיור בהישג יד במתווה DBOT. במועד האחרון להגשת ההצעות, 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, ובהתייעצות עם גורמי המקצוע בעיריית ירושלים, מבוקש לבצע שיחת בירור מול חברת שפיר על מנת לעמוד על הפער בין ההצעה לאומדן.

תוצאות השיחה והמלצות לגבי המשך הליכי המכרז יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים.

מכתבו של מנהל פיתוח נכסים וכלכלה אורבנית – נספח 1(א)

פרוטוקול פתיחת מעטפות כספיות – נספח 1(ב)

אומדן היועץ הכלכלי – נספח 1(ג)

ההצעה הכספית – נספח 1(ד)

דיון

מר זיו

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 31/22 מיום 5.12.2022

אנו מבקשים לאשר לנציגי עדן והעירייה לנהל שיחת בירור עם חברת שפיר לגבי הצעתם הכספית במכרז 19/22. מדובר במכרז במתווה BOT לזיור להשכרה במתחם בית העם והמשולש. קיבלנו הצעה אחת בלבד. לאחר שלב ההשלמות ואישור ועדת המכרזים את עמידת החברה בתנאי הסף, פתחנו את ההצעה הכספית של החברה המציעה. הצעתם עמדה על כ-68 מלש"ח ואילו האומדן של הכלכלן שלנו עומד על 12 מלש"ח. מדובר בפער גדול מאוד. קיימנו דיון עם הצוות המקצועי של העירייה ושל החברה, והחלטנו שיש מקום לקבל בירור איתם כדי להבין ממה נובע הפער הזה.

עו"ד בן שאול

אני מניח שאין לנו כוונה להתקשר איתם בסכום ההצעה שהם הגישו.

מר זיו

ההנחה נכונה, אין לנו תקציב להצעה כזו, מעבר לכך שמדובר לדעתי בהצעה בלתי סבירה גם בלי קשר לתקציב.

מר אלון

אנחנו בודקים גם את האומדן? אולי הטעות אצלנו?

מר זיו

עורך האומדן עומד מאחורי האומדן שלו. אנחנו הערכנו שיכולים להיות פערים של כ-20% לכאן או לכאן, אבל חשוב לנו לשמוע מהם את הסיבה לתמחור הגבוה.

עו"ד בן שאול

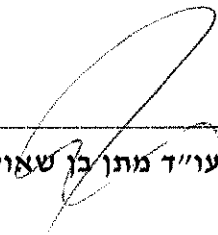
האם המידע יהיה רלוונטי למכרז זה, או רק למכרז הבא אם נפרסם אותו?

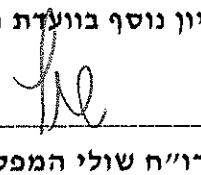
מר זיו

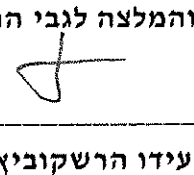
אני לא יודע. סביר להניח שהמכרז הזה יבוטל, אבל אולי הם יאירו את עינינו לגבי מקדמי סיכון בפרויקט שאנחנו לא היינו ערים אליהם. אנחנו סבורים שלפני קבלת החלטה במכרז זה, ראוי לשמוע אותם, בפרט כשמדובר בהצעה יחידה.

החלטה

הצוות המקצועי יקיים שיחת בירור עם חברת שפיר לגבי הצעתה הכספית. תוצאות הבירור והמלצה לגבי המשך יובאו לדיון נוסף בוועדת המכרזים.

  
עו"ד מתן בן שאול

  
רו"ח שולי המפלינג

  
עידו הרשקוביץ