

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 33/16

שהתקיימה בירושלים ביום ראשון, ד' כסלו התשע"ז, 4.12.2016

משתתפים אלון שפיזר, ליאור ברדור, רו"ח ליאת שמחיוף, עו"ד מתן בן שאול

מוזמנים אפרת כץ, גיא שקד

על סדר היום:

1. שילוט מרכז העיר – אדריכלות נוף
2. פיתוח כיכר ציון – ניהול פרויקט
3. מתחם תלפיות – שמאות
4. מכרז 23/16 לביצוע עבודות שדרוג המרכז המסחרי ברחוב דהומי – קרית מנחם בירושלים - בדיקת עמידה בתנאי סף
5. גגות השוק - מדידות

1. שילוט מרכז העיר – אדריכלות נוף**דברי הסבר**

החברה מקדמת את פרויקט שילוט מרכז העיר. בוועדת מכרזים 11/15 אושרה התקשרות עם משרד רחל וינר למתן שירותי אדריכלית נוף.

בוועדת מכרזים 32/16 הוחלט על הרחבת ההתקשרות עם מנהלת הפרוייקט, המעצב ויועץ התנועה, לאור מורכבות הפרוייקט והתארכותו מעבר למתוכנן, כמו גם צרכים נוספים כמפורט במכתבה המצ"ב של מנהלת הפרוייקט.

באופן דומה, מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם אדריכלית הנוף - משרד רחל וינר, בסך מוערך של 78,713 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, על פי התעריפים המקובלים בחברה.

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

נספח 1(א) – מכתב מנהלת הפרוייקט

נספח 1(ב) – אישור יועצת התעריפים לחברה

נספח 1(ג) – טופס הגדלת התקשרות

נספח 1(ד) – בסיס התקשרות מקורית

תקנת פטור : 5א, 3(4)(ב)(3)

דיון**מר ברדור**

מדובר בהמשך לנושא שעלה בוועדה הקודמת, שהינו הגדלת ההתקשרות עם צוות התכנון של פרויקט השילוט במרכז העיר. יש להגדלה סיבות מגוונות, ובהן הימשכות עבודת התכנון, שינוי הפרטים בעקבות הפיילוט שנעשה במתחם התחנה, הוספת שלב הפיקוח על הביצוע לשלב הראשון ועוד. מדובר בהתקשרות שאינה לפי תעריף, ולאחר שהגענו לסכום מוסכם מול דרישת האדריכלית ומול התשומות הנדרשות, מובא לאישור הגדלה בהיקף של 78,713 ש"ח. רוב הסכום כאן הוא בגין הפיקוח על הביצוע.

עו"ד בן שאול

מדובר בסכום סופי?

מר ברדור

כן.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם אדריכלית רחל וינר בסכום סופי של 78,713 ש"ח בתוספת מע"מ.

2. פיתוח כיכר ציון – ניהול פרויקט

דברי הסבר

החברה מקדמת את פיתוח כיכר ציון. לצורך כך, יש להתקשר עם מנהל פרויקט.

לאחר בחינת מספר מנהלים במאגר, המלצתו של המשנה למנכ"ל החברה הינה להתקשר עם משרד יוסי ויסלר, לאור ניסיונו בפרויקטים מסוג זה ולאור שביעות רצונה של החברה מהפרויקטים המבוצעים על ידו.

מבוקש לאשר התקשרות עם משרד יוסי ויסלר לניהול הפרויקט. בשלב הראשון תיערך התקשרות בהיקף ראשוני של 100 ש"ע, אשר יקוזזו עם קביעת התקשרות על פי ערך מבנה, בהתאם לתעריפים המקובלים בחברה.

טופס התקשרות עם בעל מקצוע בענף התכנון – נספח 2(א)

אישור יועצת התעריפים לחברה – נספח 2(ב)

תקנת פטור: 5א

דיון

מר ברדור

ככר ציון היא ככר מרכזית בירושלים, ואנחנו נכנסים לשלב תכנון מפורט שלה. נבחר משרד אדריכלים בתחרות פומבית, ואנחנו מבקשים להתקשר עם מנהל פרויקט. מתוך המאגר בחנתי שלושה מנהלי פרויקט: יוסי ויסלר, אייל להב ורובי רון. את יוסי ויסלר ורובי רון אנחנו מכירים מעבודות קודמות. עם אייל להב לא עבדנו עד היום, יש לו משרד קטן ירושלמי, והוא עושה פרויקטים לא גדולים. מדובר בפרויקט מרכזי מידי, ואני קצת חושש לתת לו אותו כפרויקט ראשון. לרובי רון יש יתרון כי הוא כבר נמצא ברח' סלומון ובקיא בתשתיות, אולם יש לנו מספר התקשרויות איתו ואני לא בטוח לגבי מידת הזמינות לפרויקט זה.

לפיכך, אני ממליץ להתקשר עם יוסי ויסלר. יש לו עוד 3 עבודות קטנות יחסית בחברה, ואנחנו מאוד מרוצים מהעבודה שלו. ההתקשרות הראשונה תהיה במסגרת של שעות, שיקוזזו בהמשך עם קביעת התעריף.

החלטה

להתקשר עם משרד יוסי ויסלר לניהול הפרויקט. בשלב הראשון תיערך התקשרות בהיקף ראשוני של 100 ש"ע, אשר יקוזזו עם קביעת התקשרות על פי ערך מבנה, בהתאם לתעריפים המקובלים בחברה.

3. מתחם תלפיות – שמאות

דברי הסבר

החברה מקדמת את פרויקט תלפיות. לצורך כך, יש להתקשר עם שמאי מקרקעין להכנת אומדן ראשוני לבחינת עלויות הפקעה ופינוי לצורך חיבור רחוב פייר קניג דרומה לדרך משה ברעם, ע"פ תב"ע בתוקף.

לאחר בחינת מספר שמאים במאגר, המלצתו של מנהל המתחם הינה להתקשר עם משרד משה שמחוני, לאור נסיונו העשיר בפרויקטים מסוג זה, ולאור תפקידו כשמאי עירוני בתחום ההפקעות.

מבוקש לאשר התקשרות עם משרד משה שמחוני. ההתקשרות תיעשה על פי שעות עבודה ובהתאם לדיווח שעות בפועל, כאשר ההתקשרות בשלב זה מוערכת בכ-80 שעות עבודה.

טופס התקשרות עם בעל מקצוע בענף התכנון – נספח 3(א)

אישור יועצת התעריפים לחברה – נספח 3(ב)

מכתבו של מנהל הפרויקט – נספח 3(ג)

תקנת פטור: 5א

דיון

מר שקד

מבוקש להתקשר עם שמאי, לביצוע אומדן שווי ראשוני לביצוע הפקעות ופינויים לצורך חיבור רחוב פייר קניג דרומה לדרך משה ברעם, ע"פ תב"ע בתוקף.

הכנו תשריט הפקעות ולאחר הכנת אומדן שווי להפקעות ופינויים יוחלט לגבי המשך מתווה הפרויקט. מבוקש להתקשר עם השמאי משה שמחוני.

עו"ד בן שאול

למה דווקא הוא?

מר ברדור

לעירייה יש צוות הפקעות. משה שמחוני הוא חלק מצוות ההפקעות. העירייה דורשת שנערוך אומדן, ולכן יש יתרון שנעשה את האומדן באמצעות השמאי שהינו חלק מהצוות העירוני.

עו"ד בן שאול

ההתקשרות הינה בהיקף של 80 שעות?

מר שקד

אנחנו לא יודעים מה יהיה היקף העבודה. ההתקשרות תהא לפי היקף הביצוע בפועל, כך שמכסת ה-80 שעות היא הערכה. יתכן ויהיה פחות מכך, ויתכן שמעט יותר.

החלטה

להתקשר עם משה שמחוני להכנת אומדן הפקעות. ההתקשרות תהא לפי שעות, על פי התעריפים המקובלים בחברה.

4. מכרז 23/16 לביצוע עבודות שדרוג המרכז המסחרי ברחוב דהומי – קרית מנחם בירושלים - בדיקת עמידה בתנאי סף

דברי הסבר

החברה יצאה במכרז פומבי לביצוע עבודות שדרוג המרכז המסחרי ברחוב דהומי – קרית מנחם בירושלים. המכרז כלל הליך של בדיקת עמידה בתנאי סף ובחירת הזוכה על פי הצעות מחיר. למכרז הוגשו הצעות משלושת המועמדים שלהלן:

1. גיא חנוני בניה ופיתוח בע"מ
2. נתיבי רם בע"מ
3. אופק (ש.מ.) בניה יזום ופיתוח בע"מ

הצעות המועמדים הועברו לבדיקה מקצועית ומשפטית של עמידה בתנאי הסף, כמפורט בטבלת הבדיקה המצ"ב. מבוקש לדון בממצאי הבדיקה המקצועית, לאשר את הטבלה ולצאת בפנייה לקבלת הבהרות ו/או השלמות.

- מכתבו של מנהל התוכן בחברה – נספח 4(א)
טבלת בדיקת ההצעות – נספח 4(ב)
הזמנה להציע הצעות – מכרז פומבי מס' 23/16 – נספח 4(ג)

דיון

מר ברדור

במסגרת פרויקט מכרזים מסחריים, יצאנו במכרז פומבי לביצוע מרכז מסחרי בקרית מנחם. קיבלנו 3 הצעות, ובשלב ראשון ההצעות עברו לבדיקת העמידה בתנאי הסף. בסיור הקבלנים השתתפו 10 קבלנים.

עו"ד בן שאול

מצורפת טבלת בדיקת ההצעות ועמידתן בתנאי הסף.
להלן עיקרי הבדיקה:

מציע מס' 1 – גיא חנוני, נדרשות מספר הבהרות או השלמות:

1. ערבות המכרז – צויין כי היא "בקשר עם מכרז", ללא ציון שם המכרז. כמו כן, הערבות הוצמדה למדד תשומות הבניה למגורים, למרות שהדבר לא נדרש במכרז. לדעתנו לא מדובר בפגמים, מאחר ולמכרז לא צורף נוסח מחייב של ערבות. לפיכך, כל נוסח העומד מהותית בדרישות שדרשנו, מבחינת האוטונומיות, גובה הערבות ותקופת הערבות – תקפה. שני הנושאים דלעיל לא פוגעים בעקרונות דלעיל, ולכן הערבות תקינה.
2. אישור זכויות חתימה אינו מאושר על ידי עו"ד או רו"ח כנדרש – קיימת התלבטות בפסיקה האם מדובר בפגם מהותי או טכני, כמפורט בטבלה המצורפת. לדעתנו לוועדת המכרזים שיקול דעת כיצד לסווג את הפגם בנסיבות הענין. יובהר כי ככל שהפגם

יסווג כטכני ונבקש השלמה, לא יתאפשר למציע לשנות את זהות החותמים על ההצעה, אלא רק להבהיר כי מי שחתם מוסמך לחתום, דהיינו להוסיף אישור עו"ד על הנוסח שכבר הוגש.

3. ההסכם לא חתום בסופו, וכן אחת מהתוכניות לא הוגשה – גם בנושא זה קיימת פסיקה המאפשרת לסווג את הפגם כטכני או מהותי. אציין כי מסמך ההסכם נחשב למסמך מהותי, ולכן ההתייחסות אליו צריכה להיות יותר קפדנית. יחד עם זאת, חשוב לזכור שאנחנו בשלב ראשוני של הליך הבחירה, ויתכן כי העדר החתימה נבע מטעות בתום לב, כשהשלמה שלה בשלב זה אינה פוגעת בשוויון בין המציעים.

מר שפיזר

אני בעד להקל ככל הניתן. אם יש פגם שניתן לסווג אותו כפגם טכני, אני בעד. לא נראה לי שהפגמים הם מהותיים באופן כזה שמחייב פסילת ההצעה.

עו"ד בן שאול

מציע מס' 2 – נתיבי רם: לא הוגשו התוכניות כשהן חתומות. בדומה לדיון לגבי המציע הראשון, לשיקול דעת הוועדה האם לסווג את הפגם כטכני או מהותי. אציין כי התוכניות נדמות כמסמך שהוא פחות מהותי מההסכם, ולכן יתכן וניתן להקל בנושא זה.

מציע מס' 3 – אופק בניה: אישור רואה החשבון לגבי מחזור ההכנסות הינו "לשם זיהוי", ולא לאימות הנתונים. מדובר במסמך מהותי, המבסס עמידה בתנאי סף. יחד עם זאת, מדובר בתנאי סף המשקף מצב כספי קיים, כאשר הבהרה של הנושא הזה אינה מהווה שיפור ההצעה עצמה, אלא הבהרת הנתונים הכספיים של המציע שכבר היו קיימים במועד הגשת ההצעות.

מר שפיזר

לאור העובדה שאנחנו נוקטים בגישה מקילה עם המציע הראשון, יש לנקוט בגישה מקילה גם עם יתר המציעים. לכולם יש פגמים כאלו או אחרים, לטעמי אף אחד מהם אינו פגם מהותי, והשיקול של התחרות גובר לטעמי. אני ממליץ לאפשר לקבל הבהרות/השלמות מכל המציעים.

החלטה

לסווג את הפגמים בהצעות שהתקבלו כפגמים טכניים הניתנים להשלמה או הבהרה, ולפנות למציעים בהליך הבהרות. תוצאות ההליך יובאו לדיון נוסף בוועדת המכרזים.

5. גגות השוק – מדידות**דיון****מר ברדור**

לצורך השלמות מדידה מפורטת של מספר קטעים בשוק מחנה יהודה, לקראת עדכון מסמכי המכרז ופרסומו, נעשתה פנייה תחרותית לקבלת הצעות מ-3 מודדים, והתקבלו 3 הצעות.

אומדן מנהל הפרוייקט עמד על 128 אלש"ח.

מבוקש להתקשר עם המציע הזול ביותר, אהוד קראוס, בסך 112,041 ש"ח, של אהוד קראוס.

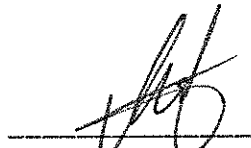
מכתבו של מ"מ מנכ"ל החברה – **נספח 5(א)**

פרוטוקול פתיחת מעטפות – **נספח 5(ב)**

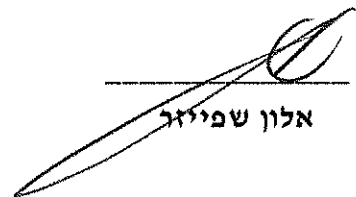
ההצעות שהתקבלו – **נספח 5(ג)**

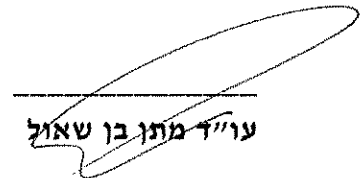
החלטה

להתקשר עם אהוד קראוס, על בסיס הצעת המחיר שהגיש.


רו"ח ליאת שמחיון


ליאור ברדור


אלון שפיזר


עו"ד מירון בן שאול