

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 28/22

שהתקיימה בירושלים ביום רביעי, כ"ט חשוון התשפ"ג, 23.11.2022

נוכחים: עידו הרשקוביץ, ליאור ברדור, רו"ח ליאת שמחיוף, עו"ד מתן בן שאול

משתתפים: אפרת כץ, יאיר אלון, עודד זיו, עו"ד נתנאל חבאני

על סדר היום:

מכרז פומבי מס' 19/22 לבחירת זכיון לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדיור בהישג יד – בדיקת עמידה בתנאי הסף

דברי הסבר

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

ההצעה הועברה לבדיקה מקצועית ומשפטית לבחינת עמידתה בתנאי הסף, כמפורט בטבלה המצ"ב.

מבוקש לדון בממצאי הבדיקה.

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

טבלת בדיקת הצעות – **נספח 1(ב)**

דיון

מר זיו

הנושא הוא מכרז פומבי שפרסמנו עבור העירייה לבחירת זכיון לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדיור בהישג יד במתווה DBOT, במתחם בית העם במרכז העיר. במועד האחרון להגשה התקבלה הצעה אחת, של חברת שפיר. ההצעה הועברה לבדיקת עמידה בתנאי הסף.

עו"ד חבאני

ממצאי הבדיקה מפורטים בטבלה המצ"ב. ההצעה נבדקה על ידינו משפטית ועל ידי הגורמים המקצועיים מבחינה פיננסית ומקצועית.

כפי שניתן לראות בטבלה, מבחינת תנאי הסף הפיננסיים והניסיון הקבלני הנדרש, ההצעה תקינה. ביחס לניסיון בניהול ותחזוקה יש כמה נקודות שצריך לדון בהן:

פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 28/22 מיום 23.11.2022

ראשית, על פי תנאי הסף, ניתן היה להציג בעל ניסיון בניהול ותחזוקה של שני פרויקטים העונים לדרישות שפורטו בסעיף, כאשר בעל הניסיון יכול להיות המציע או חברה בת של המציע. הגדרנו "חברה בת" כ"חברה הנשלטת על ידי המציע". בענייננו, בעל הניסיון שהוצג בתצהיר הינו "רשת עד 120", כאשר לא ברור אם הרשת מאוגדת כחברה, כנדרש בהגדרת חברה בת. לצד האמור, יצויין כי המציע צירף מסמך הסבר שבו צוין כי בעל הניסיון הינו חברה בע"מ ("עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ). נדרשת הבהרה לגבי זהות בעל הניסיון.

בהנחה ואכן בעל הניסיון הינו החברה בע"מ הנ"ל, הרי שמדובר בחברה שהשליטה של המציע בה נעשית באמצעות חברות בנות ונכדות.

גב' שמחיוף

לגבי חברה בת – האם בשרשור של החברות אפשר לראות שליטה של המציע?

עו"ד תבאני

במכרז הפנינו למונח "שליטה" כהגדרתו בחוק נ"ע, אולם לא דרשנו אחוז מסוים של אחזקה, וגם לא דרשנו חברה המוחזקת באופן ישיר דווקא. לדעתנו המציע הצליח להציג שליטה על פי תנאי המכרז גם בשרשור. מכל מקום, נדרוש השלמה גם לגבי הזיקה של המציע לבעל הניסיון.

נושא נוסף הוא הגורם שהינו בעל הניסיון בתפעול ותחזוקה. המציע הציג 3 פרויקטים של מרכזי דיור מוגן שלגבי שניים מהם צוינו כמפעילות שתי חברות בעלות אישיות משפטית נפרדת, הפועלות תחת הרשת "עד 120". לכאורה מדובר במספר "חברות בת" באמצעותן מוכח הניסיון ולא בחברת בת אחת. מאידך, יתכן שבעל הניסיון (רשת 120 או חברת עד 120), מספק שירותי ניהול ותחזוקה לכל הרשת. נדרשת הבהרה בעניין הזה.

נושא נוסף – לא צויין מועד סיום שירותי התחזוקה, אנחנו מניחים כי הם נמשכים עד היום אבל למען הסדר הטוב נבקש הבהרה גם בעניין זה.

הנושא האחרון – יועץ התחזוקה שליווה את המכרז לא הצליח להבין מהמענה האם השירותים כללו שירותי ניהול ולא רק תחזוקה טכנית. ההצעה לא פירטה זאת מספיק. לפיכך נבקש הבהרה גם מה כללו שירותי הניהול.

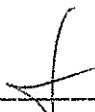
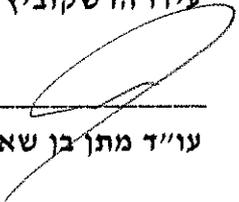
מר הרשקוביץ

אבקש לצאת בהבהרות והשלמות ביחס לכל הנ"ל בהקדם האפשרי. מדובר בפרויקט חשוב לעיר, והתקבלה הצעה אחת בלבד. לאחר קבלת ההשלמות, נקיים דיון נוסף בוועדת המכרזים.

החלטה

פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 28/22 מיום 23.11.2022

לצאת בהליך השלמות והבהרות מול המציע כמפורט בדברי ההסבר. דיון נוסף יתקיים לאחר קבלת השלמות ובחינתן.

 _____ ליאור ברדור	 _____ רו"ח ליאת שמחיוף	 _____ עידו הרשקוביץ
		 _____ עו"ד מתן בן שאול