החברה לפיתוח בלבלי בירושלים בע"מ

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים 31/26

שהתקיימה בירושלים ביום ראשון, 14.9.26

נוכחים:

ליאור בר דור, דניאל זוטא, אפרת כץ, עו"ד שגיא תירוש.

משתתפים:

דרור לאופר, רביד הוכפלד, תמר ברגר, אדר פנחס.

על סדר היום:

1. **פניה תחרותית 6/26 ייעוץ וליווי משפטי מקרקעין – דירוג איכות;**

   פתיחת הצעות כספיות.

2. **הכניסה לעיר מיתוג ושיווק – פרסום;**
3. **יפו מערב - תכנון;**
4. **רכבת מרכז תחבורה – אדריכל;**
5. **גגות סולאריים – יועץ איטום;**
6. **עדן כללי - מינוי יועצת ארגונית.**

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha

פקס: 02-6297530 Fax: • טל: 02-6297966 Tel:

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code

פרוטוקול וועדת מכרזים מס' 31/26 מיום 14.9.26

נושא מספר 1

<u>פרטי ההתקשרות והפרויקט</u>

דירוג איכות פניה תחרותית 6/26 - ייעוץ וליווי משפטי מקרקעין

דירוג איכות

מהלך הדיון:

<u>דרור לאופר</u>

חברת עדן יצאה בפנייה תחרותית לקבלת הצעות למתן שירותי ייעוץ וליווי משפטי בתחום המקרקעין.
הפנייה נעשתה לארבעה משרדים:
הרצוג פוקס נאמן
ארדניסט, בן נתן, טולידאנו
אגמון עם טולצ'ינסקי
ERM
במועד האחרון להגשת ההצעות נמצאה בתיבת המכרזים הצעה אחת:
ארדינסט, בן נתן, טולידאנו.
הוגשה רק הצעה אחת משום שמציע אחד הודיע על חשש מהתקיימות ניגוד עניינים. השאר הודיעו כי לפי דירוג ציון 80% למחיר, הם לא מעוניינים להגיש הצעות.

דירוג האיכות בוצע ע"י שלושה מדרגים, סמנכ"ל עדן- דרור לאופר, מנהלת אגף כניסה לעיר- רביד הוכפלד, וס' מנהל אגף תלפיות - עמית גליה

להלן סיכום דירוג האיכות של המציע: (ציון מתוך 20):

מדרג	התרשמות עדן מניסיון המציע ומעבודות קודמות בתחומי המומחיות המבוקשים	התרשמות עדן מעו"ד המוצע מטעם המציע אשר ירכז את השירותים	סה"כ
רביד הוכפלד	8.5	10	18.5
עמית גליה	8	10	18
דרור לאופר	9	10	19
ממוצע	8.5	10	**18.5**

ציון האיכות למציע ארדינסט, בן נתן, טולידאנו עומד על 18.8 נקודות מתוך 20

מבוקש לאשר את דירוג האיכות המצורף ולהתקדם לשלב פתיחת המעטפות הכספיות

<u>תקנה</u>: 5א בשילוב 16א

<u>החלטת הוועדה</u>:

הוועדה מאשרת את דירוג האיכות ומעבר לפתיחת הצעה כספית של משרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו.

<u>פתיחת מעטפה כספית</u>:

אפרת כץ, נפתחת מעטפת ההצעה הכספית של המציע ארדניסט, בן נתן, טולידאנו והיא עומדת בסכומים לפי החלוקה הבאה:

1,000 ₪ לשעת שותף בכיר;

800 ₪ לשותף;

600 ₪ לעו"ד שכיר;

300 ₪ לשעת מתמחה.

אומדן מנה"פ הועמד על שכר שעתי בסכום 600 ₪ לשעת עבודה.

יועמ"ש:

מדובר בהצעה יחידה שיש צורך לנמק מדוע לקבלה. קיימת חריגה של למעלה מ-30% מהאומדן למחיר השעתי הממוצע. כדי לאשר אותו יש לבקש הנחה אחוזים מהתמחור לשעת עבודה.

החלטת הוועדה:

הוועדה מאשרת את ההצעה כספית של משרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו בכפוף לקבלת הנחה באחוזים ממחיר של כל שעת עבודה במחיר ממוצע.

חתימות חברי הוועדה:

ליאור בר דור **דניאל זוטא, רו"ח** **שגיא תירוש, עו"ד**

פרוטוקול וועדת מכרזים מס' 31/26 מיום 14.9.26

נושא מספר 2

<u>פרטי ההתקשרות והפרויקט</u>

שם הפרויקט:	**הכניסה לעיר מיתוג ושיווק**	**סכום ההתקשרות ללא מע"מ:**	**80,000 ₪**
מספר פרויקט:	**601**		
המקצוע המבוקש:	**פרסום**	**שם המתכנן/הספק:**	**נדל"ן מדיה ישראל**

מהלך הדיון:

<u>דרור לאופר</u>

נדל"ן מדיה ישראל גרופ הינה קבוצת התקשורת המובילה היום בתחום הנדל"ן , הבניה והתשתיות . בשל כך הינה הגוף הרלוונטי לפרסום מכרז מתחם C וקידום תוכן בפלטפורמות השונות בגופי תקשורת מובילים ובערוצי מדיה מרכזיים, עיתונות כתובה ודיגיטל ורשתות חברתיות.

הצעת המחיר עבור חבילת הפרסום הינה 80 אלש"ח + מע"מ, לחבילת פרסום ומיתוג למכרז מתחם C ברובע הכניסה לירושלים הכוללת 4 כתבות תוכן, אחת לכל חודש למשך עת פרסום המכרז, עמוד פרסום במגזין סופ"ש של דה מארקר, ותכנית אחת בערוץ הכלכלה עם מנכ"לי חברות הנדל"ן הנמצאות ברובע הכניסה לירושלים, על מנת לספר על הצלחותיהם ברובע ולקדם את מיתוגו כרובע העסקי המוביל בישראל.

.מצ"ב חוו"ד לאישור ההתקשרות כספק יחיד ויש לפרסם כמתחייב את עובדת בחירתו כספק יחיד – טרם ההתקשרות איתו כספק יחיד.

.משך ההתקשרות – ארבעה חודשים ממועד פרסום המכרז.

<u>תקנה</u>:

<u>החלטת הוועדה</u>:

בכפוף לפרסום נדל"ן מדיה ישראל" כספק יחיד ובתנאי שלא תוגשנה הסתייגויות לכך, הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם חב' נדלן מדיה ישראל, בסכום של 80,000 ₪ עבור חבילת פרסום ומיתוג למכרז מתחם C ברובע הכניסה לירושלים.

חתימות חברי הוועדה:

ליאור בר דור **דניאל זוטא, רו"ח** **שגיא תירוש, עו"ד**

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha

פקס: 02-6297530 Fax: • טל: 02-6297966 Tel:

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code

פרוטוקול וועדת מכרזים מס' 31/26 מיום 14.9.26

נושא מספר 3

<u>פרטי ההתקשרות והפרויקט</u>

שם הפרויקט:	**יפו מערב**	**סכום ההתקשרות ללא מע"מ:**	**695,925 ₪**
מספר פרויקט:	**904**		
המקצוע המבוקש:	**תכנון**	**שם המתכנן/הספק:**	**מוריה**

מהלך הדיון:

<u>רביד הוכפלד</u>

חברת עדן הינה החברה המנהלת את פרויקט רובע הכניסה לעיר, ואחראית בין השאר על תכנון ופיתוח המרחב הציבורי.

בעת סיום התכנון המפורט של רח' יפו מערב, עם הוספת תכולות לפרויקט)רח' קטן- מוריה(וכן עדכון ודיוק ערך המבנה, כמו גם הצורך בהסדרי תנועה זמניים מורכבים מאוד לבקשת המשטרה, הכוללים סגירה-פתיחה חלקית וביצוע הפרויקט במקטעים קטנים לאור היותו ברח' הראשי יפו של התחנה המרכזית בו עוברים 24 שעות אוטובוסים ומוניות,

אנו מעוניינים להעביר הרשאה בהיקף של 589,233 ₪ ללא מע"מ, **סה"כ 695,295** ₪ כולל מע"מ לחברת מורי (שהתקשרות עדן איתה היא בסכומים הכוללים מע"מ).

חברת מוריה הינה חברת בת של עיריית ירושלים האמונה על עבודות מעין אלו, והוסמכה לבצע את כלל עבודות הפיתוח בכניסה לעיר. הסכומים נבדקו ע"י מנהל הפרויקט, יועצת תעריפים מוריה וסמנכ"לית הכספים של מוריה. מדובר בהקצב לתכנון עד תכנון סופי ולא בסכום לתשלום מידי.

מבוקש להעביר ביצוע הזמנה זו עבור השלמת תכנון מפורט לרח' יפו מערב.

מצ"ב אומדן מוריה.

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha

פקס: 02-6297530 Fax: • טל: 02-6297966 Tel:

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code

<u>תקנה</u>: 5א

<u>החלטת הוועדה</u>:

הוועדה מאשרת את הגדלת ההתקשרות עם חב' מוריה בסכום של 695,925 ₪ כולל מע"מ.

חתימות חברי הוועדה:

ליאור בר דור	**דניאל זוטא, רו"ח**	**שגיא תירוש, עו"ד**

רח' בן יהודה 9, ירושלים
רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha
פקס: 02-6297530 Fax: • טל: 02-6297966 Tel:
כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code

פרוטוקול וועדת מכרזים מס' 31/26 מיום 14.9.26

נושא מספר 4

<u>פרטי ההתקשרות והפרויקט</u>

שם הפרויקט:	**רכבת מרכז תחבורה**	**סכום ההתקשרות ללא מע"מ:**	**1,968,114 ₪**
מספר פרויקט:	**917**		
המקצוע המבוקש:	**אדריכלות**	**שם המתכנן/הספק:**	**SOM**

מהלך הדיון:

<u>תמר ברגר</u>

חברת עדן, במסגרת זו, מנהלת עבור עיריית ירושלים את בנית רכבת ישראל למרכז העיר ומלווה את תכנון כל המרחב הציבורי בתחנות בדגש על תכנון התחנות עצמן בכל הקשור לעל הקרקע.

מדובר בתחנות הנמצאות במיקום מרכזי בעיר אשר עומד בפני שינוי ושדרוג משמעותי הכולל כניסות חדשות לעיר ירושלים, ועל כן יש לשאוף לתכנון וביצוע תחנות ברמה בינלאומית, כראוי לבירת ישראל.

עדן התבקשה ע"י עיריית ירושלים כאמור במצורף להתקשר עם חברת האדריכלות הבינלאומית , SOM לתכנון תחנות אלו ברובע התחנה הראשונה ובתחנת רכבת מרכז.

<u>איכות התכנון</u>

לחברת SOM ניסיון רב עם תכנון תחנות רכבת ומתחמי תחבורה משולבים במרכז הארץ עבור חברת נת"ע והן בעולם כולו. החברה מובילה תכנון משלב בחינת הפרוגרמה ועד שלבי ההקמה.

כיום, לאחר שחברת SOM בליווי חברת האדריכלים HQ הישראלית השלימו תכנון ראשוני לתחנות אשר אושרו על ידי עיריית ירושלים מהנדס העיר וראש העיר, אין אופציה אחרת להתקשרות עם חברה זרה אחרת שתסכים לאמץ את התכנון הקיים שלן SOM עליו השקענו שעות רבות וימים רבים של עבודות(ולהמשיך עם התכנון משם. כמו כן SOMלא יסכימו לשימוש בתכנון ראשוני שלהם ולוותר על יתר שלבי התכנון, דבר הנאמר בצורה ישירה ועקיפה למרות שזה לא מופיע בחוזה שהם ישלימו את תכנון עבור עדן.

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha

פקס: 02-6297530 Fax: • טל: 02-6297966 Tel:

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code

אבקש לציין כי תכנית העבודה המקורית היתה כך שלאחר סיום התכנון הראשוני SOM , יעברו לעבוד על המשך התכנון דרך רכבת ישראל באופן ישיר, דבר שהתברר כבלתי אפשרי לאור ההתנגדות של הרכבת.

לאור האמור לעיל אנחנו לא רואים אופציה לא להמשיך את התכנון עם חברת SOM מהסיבות הבאות בעיקר.

עמידה בלוח הזמנים אל מול רכבת ישראל.

איכות התכנון

בעיות של אחריות/ביטוחים/ובלעדיות נושאים משפטיים.

חוסר הענות של חברות זרות מובילות בעולם לעבוד בישראל בתקופה זו.

שכר הטרחה

שכה"ט בחוזים הפעילים וההגדלות הנדרשות הוא כמופיע בטבלה הבאה:

(₪ סה"כ – 3,159,923 $)כ 9,479,769-

ההגדלה המוצעת, 2,300,483 $)כ 6,901,449- ₪(כוללת את האדריכלים הישראלים אך לא כוללת את רכיב הפיקוח העליון מהצעת המחיר.

לטובת בדיקת ההצעה, ביצענו השוואה לתכנון של אדריכל בינלאומי בכניסה לעיר אדריכלות , SOM – פיתוח מרחב ציבורי)Topotek1 – ראשית, מאחר ותחום התכנון של האדריכלים הוא שונה מבנים(, בדקנו את היחס בין אדריכלות נוף לאדריכלות מבנים ע"פ תעריפים בארץ, ומצאנו כי היחס בשכר הטרחה הוא 1:60)ע"פ השוואה בין תעריף נת"י לפיתוח בשטח עירוני ותעריף א.א.י למבני תחנות תחבורה ציבורית.)

ביחד עם האדריכלים הישראלים שליוו וביצעו תכנון מפורט)מילר בלום(על Topotek1 שנית, בדקנו את שכ"ט של פרו-ראטה פני שטח הכניסה לעיר ומצאנו כי שכ"ט עמד על כ 58- ₪ למ"ר כולל פיקוח עליון.

לבסוף, נכפיל את שכה"ט בכניסה לעיר ביחס בין תכנון נוף לאדריכלות מבנים ונכפיל בשטח התחנות של ר"י במתחם התחנה ורכבת מרכז:

6,485 $ (מ"ר(= 11,391,933 ₪)כ 583,797,311 (X 60 X) - ₪ למ"ר)

השוואה זו מגלמת את ההערכה לשכה"ט כולל הפיקוח העליון ומהווה רק בדיקה כללית לשכה"ט המקובל ע"י אדריכלים בינ"ל.

נכון להיום הינם הספק היחיד שיכול לתת את המענה אותו רכבת SOM לסיכום אנו ממליצים וחושבים כי חברת ללא רכיב הפיקוח העליון, ולבצע SOM ישראל ועיריית ירושלים רוצים כיו ם, אנו ממליצים לקבל את

ההצעה של הגדלה בהמשך ע"פ אומדן פיקוח עליון ודרישות רלוונטיות לזמן הביצוע, שצפוי להיות בעוד מספר שנים.

מצורפת חוות דעתו של משרד דן בן עמרם מדוע לא ניתן להתקשר עם מתכנן אחר, מדוע התמחור המבוקש הוא סביר ותואם עלויות תכנון לפרויקט בהיקף כזה – בסטנדרט תכנון בינלאומי ובדגש על תכנון עד לסיום שלב התכנון המפורט ברכבת מרכז.

יועמ"ש:

לא יתאפשרו הגדלות, אלא בבדיקת התקיימות תנאי תקנה 5א.

<u>תקנה</u>: 5 א בשילוב התקשרות עם ספק חוץ 3(31)

<u>החלטת הוועדה</u>:

הוועדה מאשרת את הגדלת ההתקשרות עם חב' SOM עבור בסכום של1,968,114 ₪.

חתימות חברי הוועדה:

ליאור בר דור **דניאל זוטא, רו"ח** **שגיא תירוש, עו"ד**

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha

פקס: 02-6297530 Fax: • טל: 02-6297966 Tel:

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code

עדן
החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

פרוטוקול וועדת מכרזים מס' 31/26 מיום 14.9.26

נושא מספר 5

פרטי ההתקשרות והפרויקט

שם הפרויקט:	**גגות סולאריים**	**סכום ההתקשרות ללא מע"מ:**	**87,000 ₪**
מספר פרויקט:	**850**		
המקצוע המבוקש:	**יועץ איטום**	**שם המתכנן/הספק:**	**א.א. גלאור**

מהלך הדיון:

ליאור בר דור

אני מבקש לבצע ה גדל ה עבור היועץ " א.א. גלאור הנדסה בע"מ עבור ייעוץ איטום של הפרויקט הסולארי בכ 30 אתרים, במחיר של 2,900 ₪ לגג, בהתאם לתעריף קודם שפיתחנו בעבר, ובסה"כ 87,000 ₪.

תקנה: 5א

החלטת הוועדה:

הוועדה מאשרת את עם חברת א.א. גלאור עבור ייעוץ איטום בפרויקט גגות סולאריים, בעלות של 2,900 ₪ לגג ובסה"כ 30 גגות בעלות כוללת של 87,000 ₪.

חתימות חברי הוועדה:

ליאור בר דור **דניאל זוטא, רו"ח** **שגיא תירוש, עו"ד**

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha

פקס: 02-6297530 Fax: • טל: 02-6297966 Tel:

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code

פרוטוקול וועדת מכרזים מס' 31/26 מיום 14.9.26

נושא מספר 6

<u>פרטי ההתקשרות והפרויקט</u>

שם הפרויקט:	**עדן כללי**	**סכום ההתקשרות ללא מע"מ:**	**144,000 ₪**
מספר פרויקט:	**12**		
המקצוע המבוקש:	**יועצת ארגונית**	**שם המתכנן/הספק:**	**רותם כהני**

מהלך הדיון:

<u>אדר פנחס</u>

במסגרת התייעלות וקבלת ייעוץ ארגוני להנהלת החברה, דרוש לנו ייעוץ ארגוני.

ע"פ המלצות הגענו לרותם כהני שנמצאה מתאימה מבחינת ניסיון מקצועי והתאמה למאפייני החברה. אנו מעוניינים להתקשר איתה לשנה, החל מחודש ספטמבר, לפי מכפלת 12,000 ₪ לחודש ובסה"כ 144,000 ₪ לשנה.

<u>תקנה</u>: 5(א)

<u>החלטת הוועדה</u>:

הוועדה מאשרת התקשרות עם היועצת הארגונית רותם כהני, למשך שנה בסכום של 12,000 ₪ לחודש ובסכום כולל של 144,000 ₪ לשנה.

חתימות חברי הוועדה:

ליאור בר דור **דניאל זוטא, רו"ח** **שגיא תירוש, עו"ד**

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9 9 Heleni ha

פקס: Fax: 02-6297530 • טל: Tel: 02-6297966

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד.31037 ירושלים מיקוד 9131001 Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code