

פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 26/17

שהתקיימה בירושלים ביום שלישי, כ"ח אלול התשע"ז, 19.9.2017

משתתפים: אלון שפיזר, ליאור בר דור, רו"ח ליאת שמחיוף, עו"ד מתן בן שאול

מוזמנים: אפרת כץ, שמואל מהלה, יוני גולדשטיין, עידו לויט

על סדר היום:

1. עדכון מאגר מתכננים
2. חניון בצלאל –
 - א. יעוץ מיזוג אויר
 - ב. יעוץ מעליות
 - ג. אדריכלות
 - ד. יעוץ תברואה
 - ה. תכנון שלד
 - ו. ניהול פרויקט
3. התחדשות במרכז העיר – פיתוח סיורים
4. שדרוג חזיתות במרכזים מסחריים – אדריכלות
5. מע"ר מזרח – פרויקט שדרוג נראות
6. בית הספר הניסויי – שמאות
7. מכרז פומבי מס' 10/17 לביצוע עבודות להקמת קמפוס ירושלים לאמנויות וחניון תת קרקעי במתחם "מנורה" – בדיקת עמידה בתנאי סף
8. פנייה לקבלת הצעות מחיר להכנת דו"ח אפס וליווי בניה של חניון מנורה וחניון בצלאל ושדרוג ותפעול חניון ספרא – בחירת זוכה

1. עדכון מאגר מתכננים**דברי הסבר**

כחלק מעדכון מאגר המתכננים, מבוקש לאשר ארבע בקשות אשר נבדקו על ידי הצוות המקצועי של החברה, ונמצאו כעומדות בתנאי הכניסה למאגר. כמו כן, מבוקש לדחות שתי בקשות אשר לא עמדו בדרישות תנאי הכניסה למאגר.

מכתבה של המנהלת האדמיניסטרטיבית של החברה – **נספח 1**

דיון**גב' כץ**

מבוקש לאשר ארבעה יועצים לכניסה למאגר המתכננים של החברה. הבקשות מצורפות לדברי ההסבר. התחומים המבוקשים הם אד' בניין, קונסטרוקציה, תנועה/כבישים, יעוץ חשמל ניקוז, תאום תשתיות, עיצוב כולם נבדקו ועומדים בתנאי הסף לכניסה למאגרים השונים.

בנוסף, מבוקש לדחות 2 בקשות לכניסה למאגר:

1. חברת דיאלוג – ביקשו להירשם ליעוץ דרכים, תנועה וכבישים, והם לא עוסקים בתחום זה. מדובר בחברת סקרים.
2. ארז סורוצקין – החומר שהוא הגיש לא מתאים לתחומים המבוקשים.

החלטה

לאשר ארבע בקשות לכניסה למאגר, ולדחות 2 בקשות בשל אי עמידה בתנאי הכניסה, כמפורט בדברי ההסבר.

2. חניון בצלאל –**א. יעוץ מיזוג אוויר****ב. יעוץ מעליות****ג. אדריכלות****ד. יעוץ תברואה****ה. תכנון שלד****ו. ניהול פרויקט****דברי הסבר**

החברה מקדמת את תכנונו והקמתו של חניון מתחת למבנה קמפוס בצלאל. מבוקש להתקשר עם היועצים המפורטים להלן. יצויין כי מדובר ביועצים ומתכננים המועסקים בהקמת מבנה הקמפוס על ידי בצלאל, ועל כן נדרשת ההתקשרות עימם דווקא.

א. יעוץ מיזוג אוויר

מבוקש להתקשר עם משרד אסא אהרוני מהנדסים יועצים בע"מ למתן שירותי יעוץ מיזוג אוויר, תכנון אוורור ושחרור עשן, בסך סופי של 75,149.1 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין. סכום זה נקבע לאחר קביעת היקף ההתקשרות על פי התעריפים המקובלים בחברה, על פי נהלי החברה, תוך קיבוע הסכום לסך סופי אשר לא ישתנה בעקבות שינוי ערכי המבנה.

ב. יעוץ מעליות

מבוקש להתקשר עם משרד אינג' ש. לוסטיג מהנדסים יועצים בע"מ למתן שירותי יעוץ מעליות, על פי התעריפים המקובלים בחברה, על פי נהלי החברה (בסך מוערך של 25,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, על פי נתוני הפרויקט להיום).

ג. אדריכלות

מבוקש להתקשר עם משרד ניר קוף אדריכלים בע"מ למתן שירותי אדריכלות, בסך סופי של 600,210 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין. סכום זה נקבע לאחר קביעת היקף ההתקשרות על פי התעריפים המקובלים בחברה, על פי נהלי החברה.

ד. יעוץ תברואה

מבוקש להתקשר עם משרד סניט מהנדסים ויועצים בע"מ למתן שירותי יעוץ תברואה, על פי התעריפים המקובלים בחברה, על פי נהלי החברה (בסך מוערך של 252,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, על פי נתוני הפרויקט להיום).

ה. תכנון שלד

מבוקש להתקשר עם משרד לואיס די לבטון מהנדסים אזרחיים בע"מ למתן שירותי תכנון שלד (קונסטרוקציה).

הגורם המקצועי בחברה חיווה דעתו בכתב ולפיה משרד לואיס די לבטון מהנדסים אזרחיים בע"מ הינו הספק היחיד למתן השירותים, בהיותו הגורם אשר ביצע את תכנון השלד לחלקו העליון של המבנה, וישנה דרישה שלא לחלק את האחריות לתכנון שלד בין מספר גורמים.

ההתקשרות תורכב משני חלקים: האחד, בגין תכנון רכיב החניון – התקשרות על פי התעריפים המקובלים בחברה (בסך מוערך של 939,839 ש"ח, בצירוף מע"מ כדון, על פי נתוני הפרויקט להיום). השני, בגין תכנון מחדש של המבנה העליון, כתוצאה מהשינויים הנדרשים מהחניון, סכום סופי של 1,019,549 ש"ח בתוספת מע"מ, אשר נקבע על בסיס תעריפים. יובהר כי סכום זה לא ישתנה כתוצאה משינויים בערכי המבנה.

ההתקשרות מותנית בפרסום הודעה בדבר "ספק יחיד" באתר האינטרנט של החברה, בהתאם לתקנות.

ו. ניהול פרויקט

מבוקש להתקשר עם משרד משואות הנדסה וכלכלה בע"מ, למתן שירותי ניהול פרויקט בקשר עם קידום תכנון מנהרות ושדרוג חניון ספרא, בהיקף של עד 200 ש"ע, על פי התעריפים המקובלים בחברה, על פי נהלי החברה.

טפסי התקשרות עם בעל מקצוע בענף התכנון - נספח 2(א)

אישורי יועצת התעריפים לחברה - נספח 2(ב)

מכתבו של מנהל החברה - נספח 2(ג)

מכתבו של מנהל הפרויקט – נספח 2(ד)

טופס התקשרות עם ספק יחיד – נספח 2(ה)

תקנת פטור : א5, 3(29)

דיון

מר מהלה

בהתאם לטיוטת ההסכם המתגבשת עם בצלאל, אנו נדרשים להתקשר עם צוות יועצי בצלאל כדי לקדם את התכנון של החניון מתחת למבנה. סיכמנו עם בצלאל שתהיה קורלציה בין התעריפים שהם משלמים לבין התעריפים שאנחנו נידרש לשלם. יודגש כי חיוני שנתקשר עם היועצים הקיימים בפרוייקט, מאחר והחניון מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה שמעליו.

אנחנו מעלים לאישור הוועדה 6 בקשות להתקשרות עם יועצים, ובוועדה הבאה יגיעו עוד בקשות.

יועץ מיזוג אויר – ההצעה נבחנה על ידי יועצת התעריפים, ונמצאה תקינה.

עו"ד בן שאול

מדוע הסכום סופי?

מר מהלה

בחנו את ההצעה מול התעריף, ואנחנו חושבים שנכון לקבע את הסכום לסכום סופי. זה גם יוצר לנו יתרון מבחינת ההתחברות לחניון ספרא, כאשר הסנכרון עם יועץ חניון ספרא נכלל בפנים.

מעליות – מדובר על סכום יחסית קטן, הנובע מהצורך לתכנן מעלית נוספת. הסכום כ- 25,000 ש"ח, על פי תעריפים.

אדריכל – התעריף נבחן על בסיס התעריפים, וההצעה מאוד הוגנת וסבירה.

עו"ד בן שאול

הסכום לא נמוך. הוא כולל ליווי הביצוע?

מר מהלה

כן. צריך להבין שהשינויים שאנחנו נדרשים לבצע כוללים שינויים גם במבנה עצמו, ואנחנו נדרשים לשאת בהם. בצלאל לא צריכים ולא מוכנים לשאת בעלויות של התכנון מחדש של המבנה שלהם, כתוצאה מההחלטה העירונית להקים את החניון הנוסף.

מר שפיזר

באופן כללי ניתן לומר שאנחנו משלמים יותר מעלויות התכנון של החניון בלבד, והדבר נובע מההשלכות של הצורך בתכנון מחדש של חלק מהרכיבים של המבנה העילי.

מר מהלה

תברואה – ההצעה סבירה ונבחנה על ידי יועצת התעריפים. יועץ התברואה אמור לתכנן את כל נושא הספרינקלרים, הבריכה והמשאבות. מדובר במערכת משמעותית בחניון.

קונסטרוקציה – מדובר כידוע על יצירת חניון מתחת למבנה קיים. היועץ שנדרש לעבודה הכי אינטנסיבית, ונידרש לשירותים שלו בכל שלבי העבודה (בשונה מהיועצים אחרים), הוא יועץ השלד. יש לנו התחייבות לבצלאל שלא לשנות את התכנון הקיים. ראוי להדגיש שהתכנון של בצלאל בכלל לא לוקח בחשבון את החניון שלנו. ההתקשרות עם מתכנן השלד מורכבת משני רכיבים. הראשון, בסך 939 אלש"ח, נקבע על בסיס התעריפים, כולל התוספות

שיש להוסיף על פי התעריפים, ובהנחה מסויימת שקיבלנו. הסכום הזה סביר על פי הקריטריונים שקבענו מראש.

גב' שמחיוף

המספר הזה לוקח בחשבון את התוספת למבנה קיים?

מר מהלה

כן.

הרכיב השני מתייחס לעבודות הנדרשות לעדכון מבנה בצלאל. קשה לנו לדעת היום מה יהיה היקף השינויים שעוד יידרשו בתכנון של בצלאל, לרבות רכיבים שיידרש לגביהם תכנון מחדש. כך למשל, הרצפה שלהם הופכת להיות רצפה תלויה וזה יוצר תכנון מחדש. כמו כן, המבנה הופך מ-5 קומות ל-8 קומות.

אנחנו רצינו לקבוע סכום סופי להתקשרות זו, שלא תהיה תלויה בשינויים עתידיים. מדובר לדעתי בסכום גבוה, אבל זה המקסימום שניתן היה להגיע אליו במסגרת המו"מ. צריך לזכור שמדובר ב"ספק יחיד", מאחר ואין לנו יכולת להחליף את היועץ.

בדקנו את האפשרות להתקשר עם יועץ אחר, אולם הסיכון לפרוייקט עשוי להגיע בסדרי גודל גדולים פי כמה.

מר שפיזר

האפשרות הזו לא קיימת למעשה, כי בצלאל לא היו מסכימים להחליף את היועץ.

מר מהלה

סיכום נוסף שהגענו אליו עם היועץ הוא שהוא מחוייב לפעול להקטנת עלויות הביצוע של החניון מבחינת התכנון שלו, כולל רכיבים ספציפיים שדיברנו עליהם. זה אמור להוזיל לנו את רכיב הדריכה ורכיב הדיפון.

עו"ד בן שאול

כיצד זה עומד מול תעריפי בצלאל?

מר מהלה

זה גבוה יותר מתעריפי בצלאל. מבחינת היקף הסכומים, אנחנו משלמים לו כ-20% מהיקף העבודה שלו על מבנה בצלאל.

מר שפיזר

(ללא נוכחות מר מהלה)

ניהול פרוייקט – מבוקש להרחיב את ההתקשרות עם חברת משואות – שמואל מהלה. פרוייקט המשיק לפרוייקט בצלאל הוא מנהרה שתחבר את הפרוייקט לחניון ספרא. בשלב זה לא ברור מה היקף הפרוייקט ולכן מבוקש לבצע התקשרות ראשונית לפי שעות, שיקוזזו לאחר מכן.

החלטה

לאשר התקשרות עם צוות היועצים והמתכננים, כמפורט בדברי ההסבר, ועל פי התעריפים והסכומים הקבועים שם. ההתקשרות עם משרד לואיס די לבטון מהנדסים אזרחיים בע"מ כפופה לפרסום באתר האינטרנט של החברה בדבר התקשרות עם ספק יחיד, בהתאם לתקנות.

3. התחדשות במרכז העיר – פיתוח סיורים**דברי הסבר**

בוועדת מכרזים 29/16 אושרה התקשרות עם עיריית ירושלים (מינהל חינוך) לגיבוש ופיתוח תכנית, הכשרת מדריכים וביצוע פיילוט להפקת סיורים מקצועיים חינוכיים.

לאור הצלחת הפיילוט מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם עיריית ירושלים בסך של 34,600 ש"ח, להפקת 50 סיורים נוספים בשנת הלימודים תשע"ח.

מנהל החינוך בעיריית ירושלים, הינו הגורם המוסמך למתן השירותים.

מכתבו של מנהל התוכן בחברה – **נספח 3(א)**

מכתבו של מנהל החינוך בעיריית ירושלים – **נספח 3(ב)**

טופס הגדלת התקשרות – **נספח 3(ג)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 3(ד)**

תקנת פטור: 3(16)

דיון**מר לויט**

בשנת 2016 ביצענו פיילוט עם מנח"י של סיורים להתחדשות עירונית במרכז ירושלים. הפיילוט זכה להצלחה וכתוצאה מכך אנחנו מעוניינים לסיים את הביצוע התקציבי של הפרוייקט ולהגדיל אותו בסכום נוסף, לביצוע כ-50 סיורים נוספים.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם עיריית ירושלים בסך 34,600 ₪ כולל מע"מ.

4. שדרוג חזיתות במרכזים מסחריים – אדריכלות**דברי הסבר**

החברה מקדמת את פרויקט שדרוג החזיתות במרכזים המסחריים. לצורך כך נדרשים שירותי אדריכלות.

לאחר בחינת מספר אדריכלים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל התוכן בחברה הינה להתקשר עם משרד שרון אברמסון, לאור נסיונו כמו גם זמינותו, ולאור היותו המשרד אשר מבצע עבודה דומה עבור החברה במרכז העיר.

מבוקש להתקשר עם משרד שרון אברמסון, בהיקף של עד 150 ש"ע, על פי התעריפים המקובלים בחברה, על פי נהלי החברה.

מכתבו של מנהל התוכן בחברה – **נספח 4(א)**

טופס התקשרות עם בעל מקצוע בענף התכנון – **נספח 4(ב)**

אישור יועצת התעריפים לחברה – **נספח 4(ג)**

תקנת פטור: 5א

זינו**מר לויט**

אדריכלית שרון אברמסון מבצעת עבור עדן את פרויקט שדרוג חזיתות מרכז העיר. כחלק מהגדלת פרויקט שדרוג חזיתות למרכזים מסחריים נוספים, מבוקש לאשר בנק שעות של 150 שעות נוספות, על סמך אותו מפתח, דהיינו 3 שעות לליווי כל בית עסק.

החלטה

להתקשר עם אדריכלית אברמסון בהיקף של עד 150 שעות (על בסיס מפתח של 3 שעות לכל עסק), על פי התעריפים המקובלים בחברה.

5. מע"ר מזרח – פרויקט שדרוג נראות**דברי הסבר**

החברה מקדמת את פיתוח המרחב הציבורי והעירוני במע"ר מזרח. לאחרונה הוחלט לקדם פיילוט לשדרוג מרחב בתי המלון במע"ר. לצורך ביצוע הפיילוט, נבחרו חמישה בתי מלון אשר התחייבו לתחוק את המתחם לאחר הקמתו.

מבוקש להתקשר עם פמ"י, אשר לה קבלן מדף לביצוע עבודות במע"ר מזרח, לביצוע העבודות כמפורט במכתב המצ"ב, בסך מוערך של עד 132,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין.

פמ"י הינה חברה ממשלתית-עירונית, המוחזקת על ידי הממשלה ועיריית ירושלים, ולה הסכם מסגרת עם ממשלת ישראל בנוגע לעבודות אלו.

מכתבו של מנהל התוכן בחברה – **נספח 5(א)**

נספח תקציבי – 5(ב)

תקנת פטור: 3(5)(א)

דיון**מר לויט**

כחלק מהפרוייקטים שלנו לטיפוח ושדרוג מע"ר מזרח, אנחנו מבצעים פיילוט של התערבויות בבתי מלון יחד עם פמ"י. חלקנו בפרוייקט הוא תכנון ושדרוג חזית המלון, ופמ"י משדרגים את המרחב מסביב למלון. מבוקש לאשר התקשרות עם פמ"י בהיקף של 132,000 ש"ח.

עו"ד בן שאול

כיצד נקבע הסכום?

מר לויט

לפי אומדן המתכנן.

עו"ד בן שאול

למה אנחנו מבצעים פעילות לבתי מלון?

מר שפיזר

מדובר במרחב הציבורי במע"ר מזרח, שהוא מקום מאוד מורכב ובעייתי. חיפשנו גורם במרחב הציבורי שיסכים לבצע עימנו שיתוף פעולה. רק בתי המלון הסכימו לשתף עימנו פעולה.

עו"ד בן שאול

איך אנחנו דואגים לשוויוניות בפעילות?

מר לויט

המלונות נבחרו יחד עם שיתוף הציבור של פמ"י. אנחנו מתכוונים לפנות לכל המלונות במע"ר מזרח.

החלטה

להתקשר עם פמ"י לביצוע פרויקט השדרוג, בסך של עד 132,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

6. בית הספר הניסויי – שמאות**דברי הסבר**

החברה מקדמת את פיתוחו של בית הספר הניסויי. לצורך כך התקשרה החברה עם משרד סם רובל להכנת שמאות למתחם. בוועדות מכרזים נוספות בוצעו הגדלות התקשרות.

לאור הצורך בביצוע עבודות נוספות אשר לא נכללו במסגרת הסכם ההתקשרות המקורי, מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם משרד סם רובל בסך סופי של 30,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין.

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

מכתבו של משרד סם רובל – נספח 6(א)

טופס הגדלת התקשרות – נספח 6(ב)

בסיס התקשרות מקורית – נספח 6(ג)

אישור יועצת תעריפים לחברה – נספח 6(ד)

מכתבו של המשנה למנכ"ל החברה – נספח 6(ה)

תקנת פטור : 5א, 3(4)(ב)(3)

דיון**מר שפיזר**

במסגרת קידום תבי"ע של ביה"ס הניסויי התבקשנו לבצע עוד בדיקות הנובעים משינויים בפרוגרמה של בית הספר והיקפי בינוי שונים. הדבר דורש עדכון של חוות הדעת השמאית, ומבוקש להגדיל את ההתקשרות בסך 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם משרד סם רובל, בסך 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

**7. מכרז פומבי מס' 10/17 לביצוע עבודות להקמת קמפוס ירושלים לאמנויות
וחניון תת קרקעי במתחם "מנורה" – בדיקת עמידה בתנאי סף**

דברי הסבר

החברה יצאה למכרז פומבי מס' 10/17 לביצוע עבודות להקמת קמפוס ירושלים לאמנויות וחניון תת קרקעי במתחם "מנורה". המכרז כלל הליך של בדיקת עמידה בתנאי הסף ובחירת זוכה על בסיס הצעת מחיר. במועד האחרון לקבלת הצעות, נמצאו בתיבת המכרזים שש הצעות כמפורט להלן:

1. עלי שקיראת
2. אל-הר הנדסה ובניין
3. שיתופים חברה לבנייה
4. שיכון ובינוי
5. מנרב
6. דניה סיבוס

ההצעות הועברו לבדיקה משפטית ומקצועית, ביחס לעמידתן בתנאי הסף של המכרז. תוצאות הבדיקה מפורטות בטבלה המצ"ב.

מבוקש לאשר את ממצאי הבדיקה, וכפועל יוצא לפסול את ההצעה שהוגשה על ידי המציע עלי שקיראת בשל אי עמידה בתנאי הסף.

כן מבוקש לאשר את המלצת הצוות המקצועי והמשפטי, לפיה הליקויים שנפלו ביתר ההצעות הינם זניחים, אשר אינם טעונים השלמה או הבהרה, ולקבוע כי כל אותן הצעות עומדות בתנאי הסף.

טבלת בדיקה מקצועית – **נספח 7(א)**

מכתבו של המשנה למנכ"ל החברה – **נספח 7(ב)**

דיון

מר ברדור

עדן יצאה במכרז פומבי לביצוע עבודות להקמת קמפוס מנורה, הכולל חניון תת קרקעי והקמת מבנים לבתי הספר לאומנויות. במועד האחרון להגשת הצעות התקבלו בתיבת המכרזים 6 הצעות. בשלב הראשון נפתחו ההצעות ללא ההצעות הכספיות, לבחינת עמידת ההצעות בתנאי הסף. תנאי הסף נבחנו על ידי מנהל הפרוייקט לגבי תנאי הסף המקצועיים, ועל ידי משרד יהודה רוח ושות' לבחינת יתר תנאי הסף. מצורף טבלה מפורטת של תוצאות הבדיקה.

עו"ד בן שאול

הטבלה הינה מפורטת ומדברת בעד עצמה. אסקור בקצרה את הממצאים ואת הסוגיות העומדות בפני הוועדה:

חברת שיתופית – הפרוייקטים שהוצגו נבדקו על ידי מנהל הפרוייקט ונמצא שהם עומדים בתנאי הסף המקצועיים הנדרשים. לגבי אישורי מס - המציע הציג אישור לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, אשר תוקפו מותנה בחתימת הגורם המשלם. מדובר בנוסח סטנדרטי של הטופס. אנחנו ביצענו בדיקה באתר רשות המסים, ונמצא כי קיימים אישורים בתוקף. משכך, אין צורך לקבל הבהרה בענין זה וניתן לקבוע כי המציע עמד בתנאי הנדרש. במסגרת התצהיר לא צויין תאריך ההתאגדות, אולם צורפה תעודת ההתאגדות ממנה ניתן ללמוד על התאריך. כפי שמצויין בטבלה, לא מדובר בפרט נדרש ולא מדובר בפגם הטעון השלמה.

חתימה בשולי הדף במקום במקום שנועד לחתימה – לא מדובר בפגם הטעון השלמה. כנ"ל במסמכים נוספים, כגון המענה לשאלות הבהרה. אי צירוף Disk on Key – מדובר בדרישה שנועדה לצורך נוחות של המזמין. המציע הגיש את מסמכי המכרז בעותק פיזי, ולכן לא מדובר בפגם הטעון השלמה.

חברת מנרב – אישור רו"ח הוגש על דף לוגו של רואה החשבון ולא על הטופס שצורף למכרז. הנוסח זהה ולכן לא מדובר בפגם הטעון השלמה. ברישיון הקבלן נעשה שימוש בשם הקודם של החברה. יודגש כי מספר החברה הינו זהה. לפיכך, לא מדובר בפגם.

הערה החוזרת אצל מציעים נוספים – מעבר למילוי התצהיר בדבר הניסיון הקודם, הוגשו גם מסמכים נוספים, שלא נדרשו במסגרת המכרז, ביחס לפרוייקטים שהוצגו. כאשר השוונו את הפרטים בתצהיר אל מול הפרטים במסמכים הנלווים, גילינו אי אלו אי-התאמות במספרים. יודגש כי ביחס לכל המציעים, אי ההתאמות לא משנות את עמידת המציעים בתנאי הסף.

מר שפיזר

כלומר, גם אם נלך על המספרים הנמוכים יותר, עדיין יש עמידה בתנאי הסף?

עו"ד בן שאול

כן. בנוסף, אני מזכיר שמסמכים אלו לא נדרשו ולכן ניתן גם להתעלם מהם. כמו כן, יתכן והם לא מספרים את התמונה המלאה, למשל, יתכן שנדרשו עבודות נוספות שהגדילו את ההיקפים לעומת המסמכים שצורפו. בשורה התחתונה, אין לכך משמעות מבחינת העמידה בתנאי הסף. אנחנו דרשנו שימלאו תצהירים, והבחינה צריכה להיות אל מול הנתונים שהוצגו בתצהירים.

מסמך אישור זכויות חתימה בתאגיד – התצהיר הפנה להחלטת דירקטוריון שצורפה, וכן הוגש אישור זכויות. עמדתנו היא שלא מדובר בפגם הטעון השלמה כלשהי.

הצעת אחים עלי שקיראת – כעולה מהטבלה, בהצעה זו נפלו פגמים רבים, שאין צורך לסקור את כולם. אתמקד רק בשני פגמים, שדי בהם כדי לפסול את ההצעה. האחד, לא צורפה ערבות מכרז כלל. השני, למציע אין סיווג קבלני בהיקף הנדרש במכרז.

מר שפיזר

אם כך, באמת אין צורך להתעכב על יתר הפגמים. אני מציע לפסול את ההצעה. אין כאן שיקול דעת בכלל.

עו"ד בן שאול

נכון.

הצעת דניה סיבוס – גם כאן קיים חוסר בהירות מסויים בין הפרוייקטים שהוצגו לבין המסמכים הנלווים. בדומה להצעתה של מנרב, לדעתנו אין מדובר בפגם הטעון הבהרה כלשהי.

התצהיר בדבר פירוט הפרוייקטים הודפס בפורמט זהה בנייר נפרד. אציין כי התאפשר למציעים להציג פרוייקטים נוספים בעמודים נפרדים, וכך נעשה. לפיכך לא מדובר בפגם.

הצעת שיכון ובינוי – קיימת טעות סופר בערבות המכרז שהוצגה. במקום המילה "עצמאית" נכתב "עצמית". אני מבקש להפנות לטבלה, בה סקרנו את הטעות ואת ההמלצה שלנו בעניין. מקריאת כלל המסמך עולה, לדעתנו, כי מדובר בטעות סופר של השמטת אות, אשר על פי הפסיקה ועדת המכרזים יכולה למחול עליה ולהכשירה. אמנם, בערבויות מכרז הנטייה היא להחמיר ולדקדק בכל פגם, ואולם קיימת האפשרות במקרים חריגים להכשיר פגמים העומדים בכללים שנקבעו בפסיקה, ובפרט בפס"ד אדמונית החורש ופסקי הדין שבאו לאחריה. במקרה הזה ההשמטה של האות "א" מביאה למילה בעלת משמעות אחרת לחלוטין, וניתן לטעון כי הטעות אינה נגלית על פני הדברים. ברור שהמילה "עצמית" אינה זהה במובנה למילה "עצמאית". מאידך, כפי שצינתי, קריאת המסמך כולו מלמדת שמדובר בערבות אוטונומית, שניתנת למימוש ללא כל תנאי נוסף. לדעתנו, אין בהשמטת האות "א" כדי להביא לפגיעה בשוויון בין המציעים או כדי להקנות למציע יתרון על פני המציעים האחרים. לו החברה תידרש לממש את הערבות, היא תוכל לעשות זאת ללא תנאי נוסף.

מר ברדור

קראתי את מה שכתוב בטבלה ושמעתי גם את ההסבר כאן. לדעתי מדובר בטעות סופר שאנחנו צריכים להכשיר אותה. זו גם לא נראית לי טעות של המציע אלא של הבנק.

עו"ד בן שאול

ברצוני לציין עוד שלמציעים ניתנה האפשרות להגיש את הערבויות ל"פרה-רולינג", ושיכון ובינוי לא עשתה שימוש במנגנון זה. אני מניח שאם הנוסח היה מועבר אלינו לבדיקה מוקדמת, היינו עולים על הטעות.

נושאים נוספים בהצעה זו – גם כאן הוגשו מסמכים נוספים ביחס לפרוייקטים, אשר בדומה להצעות הקודמות, ניתן להתעלם מהם בנסיבות הענין, ואין הם פוגמים בעמידת המציע בתנאי הסף הנדרשים.

קיימים מסמכים בהם החתימה אינה בדיוק במקום הנדרש – לדעתנו מדובר בפגם שאינו טעון השלמה. כמו כן, במסמך ההזמנה המציע סימן מספר סעיפים, כנראה במסגרת הערות פנימיות. ניתן להתעלם מכך, בין היתר מאחר ואין מדובר במחיקות של סעיפים או הסתייגות כלשהי ממסמכי המכרז.

הצעת אל-הר הנדסה – הגשת אישור רוי"ח על דף לוגו של רואה החשבון – כפי שכבר צויין, לא מדובר בפגם. ביחס לפרוייקטים שהוצגו – אחד הפרוייקטים, בית הנציב, אינו עומד בדרישות המכרז. הואיל והפרוייקט השני עומד בדרישות, אין צורך בהבהרות בעניין זה. בתצהיר הפרוייקטים – הוגשו הפרוייקטים בפורמט זהה אולם בניירות נפרדים. כפי שכבר צויין, אין מדובר בפגם. ביחס לחתימה על התצהיר, בראש התצהיר נרשמו שני מורשי חתימה, ואילו בסופו אושר התצהיר על ידי מורשה חתימה אחד. לדעתנו לא מדובר בפגם הטעון השלמה או הבהרה, שכן על התצהיר היה להיות חתום על ידי מורשה חתימה של החברה, ולא על ידי כל מורשי החתימה. המילוי של שמות שני מורשי החתימה, הינו טעות טכנית לכל היותר, שאינה פוגמת בתצהיר. קיימים פגמים דומים בתצהירים הנוספים, אשר כפי שמתואר בטבלה – לדעתנו מדובר בפגמים שאינם טעונים השלמה, שכן אימות התצהירים והחתימה עליהם נעשו כנדרש.

בהסכם שצורף מילא המציע את פרטיו, למרות שהדבר לא נדרש, והמילה "בנין" נעדרת משם המציע. לדעתנו לא מדובר בפגם שטעון השלמה, שכן הפרטים כלל לא נדרשו, וגם אם היו נדרשים, זהות החברה ברור ועולה מיתר הפרטים שמולאו. אין חברה אחרת שהגישה הצעה במכרז זה בעלת שם דומה.

מר ברדור

אני מציע לקבל את המלצות היועץ המשפטי, לפיהם הפגמים הקלים שנפלו למעשה בכל אחת מההצעות, אינם טעונים השלמה. לאור זאת, אנו פוסלים את הצעתה של אחים עלי שקיראת בע"מ, ומעבירים את כל חמש ההצעות הנותרות לשלב פתיחת ההצעות הכספיות.

החלטה

1. לפסול את הצעתה של אחים עלי שקיראת בע"מ, בשל אי עמידה בתנאי המכרז.

2. לקבוע כי כל יתר ההצעות במכרז עמדו בתנאי הסף, והן עוברות לשלב פתיחת ההצעות הכספיות.

8. פנייה לקבלת הצעות מחיר להכנת דו"ח אפס וליווי בניה של חניון מנורה וחניון בצלאל ושדרוג ותפעול חניון ספרא – בחירת זוכה

זברי הסבר

החברה יצאה בפנייה לקבלת הצעות מחיר להכנת דו"ח אפס וליווי בניה של חניון מנורה וחניון בצלאל ושדרוג ותפעול חניון ספרא. הפניה נעשתה למשרדים אשר מאושרים על ידי הבנקים עמם מתנהל משא ומתן למימון הפרויקט ואשר קיימים במאגר עדן. לאור האמור בוצעה פניה למשרדים המפורטים להלן:

1. א. חפץ

2. אולפינר

משרד אולפינר השיב כי אינו מתחרה על מחיר בלבד ולפיכך אינו מעוניין להגיש את הצעתו לפנייה. במועד האחרון להגשת הצעות נמצאה בתיבת המכרזים הצעה אחת, של משרד א. חפץ אשר כללה תשלום חד פעמי בסך 75,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, וכן תשלום חודשי בסך נוסף של 4,500 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, לכל פרויקט.

אומדן מנהל הפרויקט הינו תשלום חד פעמי בסך 55,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, וסך חודשי נוסף של 3,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, לכל פרויקט.

לאור האמור, מבוקש להכריז על הצעתו של משרד א. חפץ כזוכה בפניה התחרותית. כן מבוקש להסמיך את מנהלת הכספים בחברה לנהל מו"מ עם המשרד, במטרה להפחית את הצעת המחיר.

מכתבה של מנהלת הכספים בחברה - **נספח 8(א)**

פרוטוקול פתיחת מעטפות - **נספח 8(ב)**

ההצעה הכספית - **נספח 8(ג)**

אומדן מנהל הפרויקט - **נספח 8(ד)**

נוסח הפניה לקבלת הצעות - **נספח 8(ה)**

דיון

מר שפינר

במסגרת הפנייה שלנו לבנקים לקבלת הלוואה למימון חניוני מנורה ובצלאל, אנו נדרשים להנפיק דוח אפס על ידי שמאי המאושר על ידם. מתוך הרשימה המאושרת על ידם יש רק שניים שרשומים אצלנו במאגר. פנינו לשניהם ובסופו של התהליך התקבלה הצעה אחת בלבד, בסך 75,000 ש"ח בתוספת מע"מ, וכן תשלום חודשי נוסף של 4,500 ש"ח. הסכומים גבוהים מהאומדן שלנו.

פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 25/17 מיום 7.9.2017


מאחר ומדובר בהצעה היחידה, וזהו המשרד היחיד שאנחנו יכולים להתקשר איתו, אנחנו ממליצים לבחור בהצעה זו, ובמקביל להסמיך את מנהלת הכספים לנהל מו"מ להפחתת המחיר.


אין טעם לצאת בהליך נוסף, מאחר והמשרד השני הודיע כי אין ברצונו להגיש הצעה.

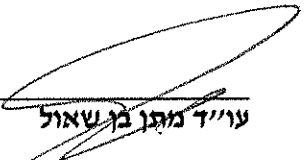
החלטה

להתקשר עם משרד א. חפץ לביצוע העבודה, ולהסמיך את מנהלת הכספים של החברה לנהל עימם מו"מ במטרה להפחית את סכום ההתקשרות.


 ר"ח ליאת שמחיוף


 ליאור ברדור


 אלון שפיזר


 עו"ד מירון בן שאול