



## פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 18/20

שהתקיימה בירושלים ביום שלישי, י"א תשרי התשפ"א, 29.9.2020

נוכחים: ליאור ברדור, ליאת שמחיוף, עו"ד מתן בן שאול

משתתפים: אפרת כץ, יאיר אלון, דנה בורשטין

### על סדר היום:

1. מעונות בית אגרון – ייעוץ משפטי
2. בית הספר לצילום 'מוסררה' – ייעוץ חשמל
3. אישור פעילות עסקית מול רשויות המס – יעוץ חשבונאי
4. שכונת נחלאות – מדידות
5. מע"ר מזרח רחוב צאלח א-דין –
  - א. אדריכלות נוף
  - ב. תכנון פיזי
  - ג. תכנון תנועה
  - ד. תיאום תשתיות
6. מע"ר מזרח רחוב סולטאן סולימן –
  - א. אדריכלות נוף
  - ב. תכנון פיזי
  - ג. תכנון תנועה
  - ד. תיאום תשתיות
7. פרויקט סובב בצלאל – ניהול פרויקט

**1. מעונות בית אגרון – ייעוץ משפטי****דברי הסבר**

משרד יהודה רוח ושות' מלווה משפטית את החברה במספר פרויקטים מכרזיים שמבוצעים בשיתוף בין המגזר הציבורי למגזר הפרטי. בפרויקטים מסוג זה נדרש מעורבות משפטית לפתרון סוגיות שונות שעולות במהלך שלבי הביצוע ו/או התפעול וגם לאחר שלבי המרכז וההקמה הסתיימו.

לאור העבודה כי הליווי המשפטי השוטף בפרויקט הסתיים ולצורך סיום ההתנהלות מול היזמים והעירייה לעניין הסכם הפשרה, מבוקשת הגדלת התקשרות.

מבוקש לאשר הגדלת התקשרות עם משרד יהודה רוח ושות' של 50 שעות, אשר ישולמו על פי דיווח בפועל ועל פי תעריף רשות החברות הממשלתיות.

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

מכתבו של מ"מ מנכ"ל – **נספח 1(א)**

**תקנת פטור** : 5(א)(2), 3(4)(ב)(3)

**דיון**

(ללא נוכחות עו"ד בן שאול. נרשם ע"י גב' כץ)

**מר ברדור**

פרוייקט מעונות אגרון יצא במתווה של BOT, כולל ליווי משפטי לכל שלבי הפרוייקט. לאור העובדה שהגענו למצב של תביעות עירייה ועדן מול היזם, הניהול המשפטי עדיין נדרש ומתקדמים להסכם פשרה.

כרגע אין יתרת שעות לסיום הסכם הפשרה, לפיכך מבוקש להגדיל את מסגרת השעות ב-50 שעות אשר ישמשו לצורך זה.

במידה ותיוותר יתרת שעות, אני מבקש להשאיר לטיפול משפטי שוטף במידה ויידרש.

**החלטה**

להגדיל את ההתקשרות עם משרד רוח ב-50 שעות, על פי תעריפי רשות החברות הממשלתיות.

## 2. בית הספר לצילום 'מוסררה' – ייעוץ חשמל

### דברי הסבר

החברה מקדמת את תכנונו של בית הספר לצילום 'מוסררה'. בוועדת מכרזים 22/16 התקשרה החברה עם משרד ג. איטקין ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ כיועץ חשמל בפרויקט.

עם התקדמות הפרויקט והתכנון נדרש המתכנן בשינויים בתכנון בקומות השונות, מבוקש לאשר הגדלת התקשרות עם משרד ג. איטקין ע. בלום הנדסת חשמל בסך של 19,252 ש"ח על בסיס שעות עבודה בהתאם לתעריף חשכ"ל.

מכתבו של מנהל הפרויקט – נספח 2(א)

טופס בקשת הגדלה – נספח 2(ב)

בסיס התקשרות מקורית – נספח 2(ג)

תקנת פטור : 5א, 3(4)(ב)(1)

### דיון

#### מר ברדור

החברה מקדמת את תכנונו של בית הספר לצילום 'מוסררה'. בוצעו שינויים בפרויקט שהשפיעו גם על כל נושא החשמל. לפיכך אנחנו מבקשים לעדכן את שכר הטרחה של מתכנן החשמל.

אנחנו מבקשים לסגור את הסכום כסכום סופי, שלא על פי תעריף אלא על פי הערכת שעות על פי תעריפי חשכ"ל. תשלום במתכונת זו יוצא נמוך יותר מתשלום על פי תעריף, וזה גם נותן לנו וודאות כסכום סופי.

### החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם משרד איטקין בלום בסכום סופי של 19,252 ש"ח בתוספת מע"מ.

### 3. אישור פעילות עסקית מול רשויות המס – ייעוץ חשבונאי

#### דברי הסבר

בשנת 2017 קיבלה החברה אישור מיוחד מהמחלקה המקצועית ברשות המיסים להקמת פעילות עסקית בתוך הפעילות המלכ"רית של החברה. במסגרת הפניה, החליטה רשות המיסים לאשר לחברה את הפעילות העסקית במסגרתה תוכל לקבל מע"מ תשומות, לשלם מע"מ עסקאות ומ"ה לפעילות החניונים.

החברה מקדמת כעת פעילויות עסקיות נוספות בתחום האנרגיה - גגות סולאריים, טעינה חשמלית ומאגר אנרגיה, לשם כך נדרש להציג לרשות המיסים תכנית עסקית ולקבל את אישורם להוספת הפעילויות כחלק מהפעילות העסקית של החברה.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם משרד דלויט, בסך כולל של 25,000 ש"ח על פי הפירוט הבא: 7,500 ש"ח עבור הגשה ראשונה של המסמכים, כתיבת טיוטה והגשה סופית וסכום של 17,500 ש"ח עבור דיונים וטיפול מול הרשויות עד לקבלת אישור.

משרד דלויט הינו משרד רואה החשבון המבקר של החברה, והוא שטיפל בקבלת האישור בשנת 2017.

מכתבה של סמנכ"ל כספים – נספח 3

תקנת פטור: 5(א)(2)

#### דיון

#### גב' שמחיוף

אנחנו מקדמים יחד עם עיריית ירושלים פרויקט להקמת גגות סולאריים על מבני ציבור ברחבי העיר ירושלים. מדובר בפעילות עסקית ולצורך כך אנחנו נדרשים לקבל את אישור רשויות המס להקמת פעילות עסקית נוספת בחברה, בדומה לפעילות החניונים שלנו. במסגרת האישור הנוכחי ננסה לקבל אישור כמה שיותר רחב, שלא מתייחס רק לתחום הגגות הסולאריים, כמו נושא עמדות הטעינה החשמליות.

מבוקש להתקשר עם משרד רואה החשבון המבקר של החברה, שיש לו את כל הנתונים של החברה וגם עשה פעילות זו בעבר. שכר הטרחה עומד על 25 אל"ש.

#### מר אלון

כיצד נקבע הסכום?

פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 18/20 מיום 29.9.2020

גב' שמחיוף

הם ביקשו לבצע התקשרות לפי שעות, אולם אני ביקשתי לקבע זאת לסכום סופי.

עו"ד בן שאול

כמה שילמנו בפעם הקודמת?

גב' שמחיוף

בפעם הקודמת שילמנו יותר.

החלטה

להתקשר עם משרד דלויט בסך 25,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

**4. שכונת נחלאות – מדידות****דברי הסבר**

החברה מקדמת פרויקט לשדרוג המרחב הציבורי בשכונת נחלאות בין הרחובות בצלאל, שילה, אגריפס ומסילת ישרים. לטובת קידום הפרויקט נדרש להתקשר עם מודד.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל הפרויקט הינה להתקשר עם משרד מימד, זאת לאור ניסיון העבר החיובי של החברה בעבודה עמו, קבלת המלצות ובחינת התאמתו לפרויקט וכן לאור ניסיונו הן בסוג המדידות הנדרש, כולל מדידת החזיתות המיוחדת והן במדידות מוקדמות באזור, דבר שעשוי להוזיל את עלות המדידות.

מבוקש להתקשר עם משרד מימד על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט בסך של 150,000 בתוספת מע"מ).

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע – **נספח 4(א)**

מכתבה של מנהלת פיתוח מרכז העיר – **נספח 4(ב)**

**תקנות פטור : 5א****דיון****גב' בורשטין**

במסגרת פרויקט נחלאות אנחנו נדרשים להשלים את תוכנית המדידה.

משרד מימד הומלץ על ידי מנהל הפרויקט, מאחר והם מכירים את האזור, זמינים ויעילים. מדובר במדידות מורכבות של חזיתות לשימור, ומנהל הפרויקט ציין שהם יודעים לבצע עבודה זו בצורה הטובה ביותר.

**עו"ד בן שאול**

אנחנו מאשרים אותם בעוד פרויקטים בוועדה זו. חשוב לייצר גיוון ביועצים שאיתם אנחנו עובדים.

**גב' בורשטין**

במקרה הזה, כפי שאמרת, יש יתרון מובהק להתקשר דווקא איתם. שוחחתי בענין עם מנהל הפרויקט והוא סבור שהם יבצעו את העבודה בצורה הטובה ביותר.

**החלטה**

**להתקשר עם משרד מימד על פי התעריפים המקובלים בחברה.**

**5. מע"ר מזרח רחוב צאלח א-דין****א. אדריכלות נוף****ב. תכנון פיזי****ג. תכנון תנועה****ד. תיאום תשתיות****דברי הסבר**

החברה מקדמת פרויקט לשדרוג רחוב צאלח א-דין במע"ר מזרח. במסגרת הפרויקט מעוניינת החברה לשדרג את המרחב התעסוקתי המוביל לאוכלוסייה הערבית בירושלים, המהווה מרכז תיירותי המושך תיירות פנים וחוץ ומרכז תחבורתי המחבר בין העיר העתיקה לבין מרכז העיר החדשה, לשם כך נדרשת החברה להתקשר עם מספר יועצים כדלקמן:

**א. אדריכלות נוף**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד רחל וינר אדריכלות ונוף, זאת לאור ניסיונה הרב בתחום, היכרותה המקדימה עם אזור הפרויקט וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמה.

מבוקש להתקשר עם משרד רחל וינר אדריכלות נוף על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 187,596.86 ש"ח בתוספת מע"מ).

**ב. תכנון פיזי**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד אמאב, זאת לאור ניסיונו בתחום, בשל היותו יועץ התנועה של תכנית האב באזור ושל פרויקט שער שכם וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמו.

מבוקש להתקשר עם משרד אמאב על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 102,249 ש"ח בתוספת מע"מ).

**ג. תכנון תנועה**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד אמאב, זאת לאור ניסיונו בתחום, בשל היותו יועץ התנועה של תכנית האב באזור ושל פרויקט שער שכם וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמו.

מבוקש להתקשר עם משרד אמאב על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 35,210 ש"ח בתוספת מע"מ).

#### **ד. תאום תשתיות**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד ס.י.ד מהנדסים, זאת לאור ניסיונו בתחום תיאום התשתיות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים לפרויקט הנוכחי, היכרותו המקדימה עם אזור הפרויקט וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמו.

מבוקש להתקשר עם משרד ס.י.ד מהנדסים על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 77,096 ש"ח בתוספת מע"מ).

טפסי בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע – **נספח 5(א)**

מכתביה של מנהלת פיתוח מרכז העיר – **נספח 5(ב)**

אישורי יועץ תעריפים – **נספח 5(ג)**

#### **תקנת פטור : 5א**

#### **דין**

#### **גב' בורשטין**

אנחנו מקדמים פרויקט חדש במע"ר מזרח, המורכב משני תתי פרויקטים – צלאח א דין וסולטן סולימן. היועצים והמתכננים יהיו זהים לשני הפרויקטים, והפיצול הוא יותר ברמה החשבונאית שלנו. לפיכך שני הנושאים הבאים יתייחסו לאותם יועצים ומתכננים.

תכנון נוף – מבוקש להתקשר עם רחל וינר. אין למשרד זה התקשרויות איתנו כיום, הם תכננו בעבר את דרך שכס, יש להם היכרות וניסיון עם המרחב, והם משרד מומלץ ובעל ניסיון.

תכנון פיזי ותכנון תנועה – מבוקש להתקשר עם משרד אמאב. מדובר במתכנני התנועה של המרחב, מכירים היטב את המקום, הם תכננו את תוכנית האב עבור הרל"י, וליוו גם את פרויקט שער שכס. מכל הסיבות האלו יש יתרון מובהק להתקשר איתם. הם מכירים את כל סביבת התנועה של האזור.

תיאום תשתיות – מבוקש להתקשר עם סיד מהנדסים. אציין כי פנינו לעוד משרדים, שדחו את הפנייה בשל עומס. המשרד מכיר את המרחב מעבודה קודמת עבור עיריית ירושלים, והוא בעל זמינות לפרויקט.



גב' שמחיוף

האם ביצעתם הקטנה של הסכומים בהתאם לתקציב?

גב' בורשטין

אנחנו נתאים את התכנון בהתאם לתקציב, ואולם מבוקש לאשר את כל הפרויקט בוועדה, כאשר הביצוע יהיה תלוי תקציב.

עו"ד בן שאול

כל ההתקשרויות לפי תעריפים?

גב' בורשטין

כן.

גב' שמחיוף

יש לוודא שבחישוב התעריפים נלקח בחשבון שמבוצעים 2 רחובות וחישוב התעריפים לא מבוצע בנפרד לכל רחוב ורחוב אלא בהסתכלות כוללת.

מר ברדור

ברצוני להדגיש כי אנחנו מדברים כרגע רק על שלב התכנון ולא שלב הביצוע.

החלטה

1. להתקשר עם צוות היועצים והמתכננים, כמפורט בדברי ההסבר.
2. ההתקשרויות תהינה לפי התעריפים המקובלים בחברה.
3. במסגרת חישוב התעריפים יילקח בחשבון שמבוצעים שני מתחמים ולא תחשיב נפרד לכל רחוב בנפרד.
4. ההתקשרויות תהינה לפי התקציב שיועבר בפועל לצורך הפרויקט.

**6. מע"ר מזרח רחוב סולטאן סולימן –****א. אדריכלות נוף****ב. תכנון פיזי****ג. תכנון תנועה****ד. תיאום תשתיות****דברי הסבר**

החברה מקדמת פרויקט לשדרוג רחוב סולטאן סולימן. במסגרת הפרויקט מעוניינת החברה לשדרג את המרחב התעסוקתי המוביל לאוכלוסייה הערבית בירושלים, המהווה מרכז תיירותי המושך תיירות פנים וחוץ ומרכז תחבורתי המחבר בין העיר העתיקה לבין מרכז העיר החדשה, לשם כך נדרשת החברה להתקשר עם מספר יועצים כדלקמן:

**א. אדריכלות נוף**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד רחל וינר אדריכלות ונוף, זאת לאור ניסיונה הרב בתחום, היכרותה המקדימה עם אזור הפרויקט וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמה.

מבוקש להתקשר עם משרד רחל וינר אדריכלות נוף על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 330,661.80 ש"ח בתוספת מע"מ).

**ב. תכנון פיזי**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד אמאב, זאת לאור ניסיונו בתחום, בשל היותו יועץ התנועה של תכנית האב באזור ושל פרויקט שער שכס וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמו.

מבוקש להתקשר עם משרד אמאב על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 173,208 ש"ח בתוספת מע"מ).

**ג. תכנון תנועה**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד אמאב, זאת לאור ניסיונו בתחום, בשל היותו יועץ התנועה של תכנית האב באזור ושל פרויקט שער שכס וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמו.

מבוקש להתקשר עם משרד אמאב על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 53,645 ש"ח בתוספת מע"מ).

**ד. תאום תשתיות**

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתה של מנהלת פיתוח מרכז העיר הינה להתקשר עם משרד ס.י.ד מהנדסים, זאת לאור ניסיונו בתחום תיאום התשתיות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים לפרויקט הנוכחי, היכרותו המקדימה עם אזור הפרויקט וכן לאור המלצות והתרשמות בעבודה משותפת עמו.

מבוקש להתקשר עם משרד ס.י.ד מהנדסים על פי התעריפים המקובלים בחברה (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום בסך של 39,116 ש"ח בתוספת מע"מ).

טפסי בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע – **נספח 6(א)**

מכתביה של מנהלת פיתוח מרכז העיר – **נספח 6(ב)**

אישורי יועץ תעריפים – **נספח 6(ג)**

**תקנת פטור : 5א****דיון****גב' בורשטין**

כפי שציינתי בנושא הקודם, מדובר באותו צוות התכנון המתייחס לשני הפרויקטים של מע"ר מזרח. מבוקש לאשר את הצוות שאושר ביחס לצלאח א דין.

**החלטה**

1. להתקשר עם צוות היועצים והמתכננים, כמפורט בדברי ההסבר.
2. ההתקשרויות תהינה לפי התעריפים המקובלים בחברה.
3. במסגרת חישוב התעריפים יילקח בחשבון שמבוצעים שני מתחמים ולא תחשיב נפרד לכל רחוב בנפרד.
4. ההתקשרויות תהינה לפי התקציב שיועבר בפועל לצורך הפרויקט.

## 7. פרויקט סובב בצלאל – ניהול פרויקט

### דברי הסבר

החברה מקדמת פרויקט לביצוע עבודות בסמוך לפורטל היציאה מחניון בצלאל, לשם כך נדרשת להתקשר עם מנהל פרויקט.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום חניונים הינה להתקשר עם חברת משואות הנדסה וכלכלה בע"מ, זאת לאור כך כי חברת משואות מנהלת את פרויקט חניון בצלאל ועבודות המנהור.

מבוקש להתקשר עם חברת משואות הנדסה וכלכלה בע"מ בסך של 57,818 ש"ח המהווים 5% מערך מבנה על פי תעריף עדן לעבודות פיתוח במרכז העיר.

טופס בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע – נספח 7(א)

מכתבו של מ"מ מנכ"ל – נספח 7(ב)

הצעת המחיר משואות – נספח 7(ג)

אישור יועץ תעריפים – נספח 7(ד)

תקנות פטור : 5א

### דיון

#### מר ברדור

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם חברת משואות לטובת ניהול ביצוע הפורטל של חניון בצלאל במשעול הגבורה. החוזה הקיים כולל רק את ערך המבנה של החניון עצמו, ולא את ביצוע הפורטל. כמובן שיש צורך שאותו מנהל הפרויקט ילווה את שני הפרויקטים, שכן העבודות הן המשכיות וגם הקבלן הוא אותו הקבלן.

ההגדלה היא על פי תעריף, כשהוספנו לערך המבנה של החניון את ערך המבנה של הפורטל, תוך שניצלנו את היתרון לגודל, שכן התעריף נמוך יותר.

#### עו"ד בן שאול

מדוע זה לא מוצג כהגדלה?

#### גב' שמחיוף

זה רק ענין טכני, כי אצלנו מדובר בפרויקט הרשום בנפרד. מבחינה מהותית מדובר בהגדלה.

החלטה

להתקשר עם חברת משואות לניהול הפרויקט, על פי התעריפים המקובלים בחברה (ובהתאם לתעריפים שנקבעו ביחס לחניון בצלאל).

  
עו"ד מתן בן שאול  
רו"ח ליאת שמחיוף  
ליאור בר-דור