

פרוטוקול ועדת התקשרויות מס' 32.2024 אשר התקיימה בתאריך 4.11.2024

חברי הוועדה:

מר עופר ברקוביץ- מ"מ מנכ"ל החכ"ל
עו"ד עדי סדיסנקי לוי - יועמ"ש

נוכחים:

אדר' יעל אשל- סמנכ"לית הנדסה
רו"ח ציבי שטרן- מנהלת אגף כספים ושכר
בני גרוסי- מנהל פרויקטים
אדר' נועה ברוש- מנהלת פרויקטים
דוד גלזר- מנהל הסכם הגג
עו"ד רועי קשאני- משרד היועמ"ש

מנהלת הוועדה: ריקי קורן-מנהלת חוזים והתקשרויות

מסמכים מצורפים	סכום ההתקשרות לאישור (כולל מע"מ)	סכום ההתקשרות לאישור (כולל מע"מ)	ספק מוצע לאישור	שם הפרויקט	תחום השירות המבוקש	מגיש הבקשה
1. מסמכי הבקשה	₪ 164,006	₪ 140,228	ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב בע"מ	תמל 1023	אדריכלות נוף	1 נועה ברוש

החוויה המקורית של המתכנן כלל תכנון מלא של תמל/1023, כבישים, מדרכות ושצ"פים. שכר הטרחה נקבע כ-2.41% מערך המבנה המשוער שעומד על 50 מלש"ח, ועמד על 1,205,000 ₪ (לפני מע"מ).

לאחר התחלת הפרויקט, היקף השצ"פים במתחם גדל והוכפל לערך מבנה של 54,112,950 ₪.

לאחר שהמתכנן ביצע תכנון מוקדם של כלל המתחם (לאחר הגדלת היקף השצ"פים), הוחלט להפריד את עבודות התכנון של מדרכות וכבישים מתכנון שצ"פים. כמו כן, הוחלט כי חלק מהשצ"פים יתוכננו תכנון מפורט על ידי אדריכלי נוף אחרים.

ערך המבנה לתכנון מדרכות וכבישים בלבד עומד היום על 24,976,600 ₪. ערך המבנה לתכנון מלא של השצ"פים שנותרו בידי ק.ס.מ. עומד היום על 25,020,000 ₪.

סה"כ ערך מבנה עומד על 49,996,600, ובהתאם שכה"ט של המתכנן עומד על 1,204,918 ₪.

עם זאת, לאור העובדה כי המתכנן ביצע תכנון מוקדם לכלל השצ"פים, הרי שנדרש לשלם לו עבור אותם השצ"פים שעבורם ביצע תכנון מוקדם, ללא תכנון מפורט והמשך השירותים – בערך של 20% משכה"ט לו זכאי. ערך המבנה של השצ"פים שהועברו לתכנון מפורט ע"י אדריכלים אחרים כאמור עומד על 29,092,950 ₪ ועל כן שכה"ט לו זכאי בגין רכיב זה הינו 140,228 ₪ (20% * 2.41 * ערך המבנה).

המזדובר בהגדלה של כ-11% מערך ההתקשרות.

יצוין כי בעבר אושרה הגדלת התקשרות עם המתכנן עבור "ירה תכנון" של 25% מתכנון מפורט ובסך של 120,500 (כ-10% מערך ההתקשרות).

לפיכך, ערך ההגדלה המבוקשת עומד במצטבר על כ-21%.

וועדת ההתקשרויות מתבקשת לאשר הגדלה נוספת של כ-11% מערך ההתקשרות בסך של 140,228 ₪ בתוספת מע"מ

דין:

נועה ברוש: ערך המבנה במקור הוערך 50 מ' . ק.ס.מ היו אמורים לעשות את פיתוח כל השכונה. הוחלט להפריד את תכנון השצ"פ מתכנון רחובות ומדרכות וגם להוריד כמה שצ"פים מתכולת העבודה של ק.ס.מ. כיוון שהם עשו תכנון ראשוני לשכונה המלאה, כולל תכנון של גבהים ופיתוח אנחנו עשינו חישוב של תכנון ראשוני של אותם שצפים והעלות של הגדלה היא 140,228 ₪.

עופר ברקוביץ: אתם מעריכים את התכנון הראשוני בסכום הזה?

דוד גלזר: התכנון הראשוני שלהם הוא תכנון ראשוני מה זה משנה מה השצ"פ בסוף? צריך לתת לפי האומדן המקורי של הפרויקט.

עופר ברקוביץ: לא ברור למה הגדלת ערך מבנה רלבנטית פה, זה מה שאתה אומר דוד?

נועה ברוש: איך אתה נותן להם את הכסף על מה שהם עשו?

דוד גלזר: לפי הערך המקורי.

נועה ברוש: אבל הערך המקורי היום לא 50 מיליון. הם עשו עבודה מאוד גדולה ומסובכת וזה שונה מהתמל המקורי וצריך לשלם להם על זה.

ציבי שטרן: איך הגעתם לזה?

עו"ד עדי סדינסקי לוי: מה שהיה במקור זה שהיה הערכה של עבודות ב-50 מיליון ₪ "בחצי חצי"- חצי שצ"פ, חצי מדרכות וכבישים. השצ"פים גדלו דרסטית בזמן שהכבישים והמדרכות נשארו באזור 24 מיליון ₪. הם עשו תכנון מלא עבור כל הכבישים וחלק מהשצ"פים בשווי של 25 מ' ₪. בנוסף, צריך לשלם עבור התכנון הראשוני של יתר השצ"פים שהועברו הלאה בסך כ- 29 מ' ₪ את החלק היחסי שלהם עבור התכנון הראשוני.

נועה ברוש: יש שצ"פים שהם לא עושים ולקחנו מהם, ועל זה רוצים לשלם תכנון ראשוני וזה יוצא 140 אש"ח בערך.

דוד גלזר: מתוך ה-29 מ' ₪ שיצאו מהם, צריך לשלם את התכנון הראשוני והעבודה שהם עשו שם.

עופר ברקוביץ: יש פרויקט של 77 מ' ₪, מתוך הדבר הזה 29 מ' ₪ הם לא יבצעו את כל התכנון ולכן אנחנו רוצים לשלם על החלק של ה-29 מ' ₪ את החלק שהם כן עשו, שזה 20 אחוז עבודה כפול ה-2.41% וזה יוצא 140,228 ₪?

עוד עדי סדינסקי לוי: כן אתה נתת להם עוד פרויקט של היה.

דוד גלזר: יש לנו שצ"פים שהם כן מבצעים זה בחוזה נפרד?

נועה ברוש: כן. יש פה קיזוז. יש הגדלה שמתחשבת עם הקיזוז.

מציגה טבלת אקסל – אפשר לראות בשורה 16 שצריך קיזוז של 120 וגם בשורה 15. ואז שירדים למטה יש את כל השצ"פים שלהם שזה הם צריכים לקבל מ-0.

עופר ברקוביץ: למה זה הגדלה?

נועה ברוש: כי 50 מ' ₪ של החוזה המקורי היה הערכה על הכל. היום לפי התקציבים שצ"פים כבישים ומדרכות זה מעל 50 מ' ש"ח.

ציבי שטרן: בסופו של דבר את החוזה המקורי צריך להקטין.

דוד גלזר: החוזה המקורי היה 50 מ' ₪ לתכנון שצ"פים. הכבישים הגיע ל-25 מ' ₪. בטוטאל מבקשים על תכולת עבודה של תכנון שצ"פים של 25 מיליון שקל, ערך המבנה לא השתנה, מה שהשתנה זה שהוא ביצע תכנון ראשוני על עבודה שהשתנתה.

עופר ברקוביץ: היה פרויקט 50 מ' ש. והוא נשאר 50 מ' ש., אבל משלמים עוד 140 אש"ח על חלק שיצא, וזה מבטא 11% מהערך שהוא אמור לקבל על 50 מ' ש. ביצוע?
נועה ברוש: לא, על 29 מ' ש.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: 11% אני חישבתי מתוך ה-50 מ' ש. היה עוד הגדלה קודמת בעבר של 10%.
עופר ברקוביץ: יש הבדל בין שלבי תשלום להיקף התקשרות. הייתה התקשרות על 50 מ' ש. וחלק מהערכים גדלו וחלק יצאו. בסוף הערך נשאר 50 מ' ש. אחרי שהוצאנו חלק מסוים אנחנו רוצים לשלם עליו חלק יחסי. זה מבטא הגדלה כי אנחנו נשארנו עם אותו ערך פרויקט. לגבי הקיזוזים, זה לא לפה, זה אתם צריכים לוודא שאם שילמו להם ביתר בגלל שלבי ביצוע אז מתקזזים איתם, לא צריך להכניס את זה למלל שפה. בסוף יש פה סכום שגדל ב-11% ואני רק מבקש לסדר את המלל טיפה שיהיה יותר ברור. אנחנו משלמים על החלק שיצא את ה-20% של העבודה שבוצעה בפועל, כפול שיעור שכר הטרחה וכפול ערך המבנה.

החלטה: וועדת ההתקשרויות מאשרת הגדלה נוספת של כ-11% מערך ההתקשרות בסך של 140,228 ₪ בתוספת מע"מ.

מגיש הבקשה	תחום השירות המבוקש	שם הפרויקט	ספק מוצע לאישור	סכום ההתקשרות (לאישור) (כולל מע"מ)	סכום ההתקשרות לאישור (כולל מע"מ)	מסמכים מצורפים
2 נועה ברוש	תכנון ותנועה ותכנון פיזי	המעייץ – שיקוע וקירוי (22)	נתן תומר הנדסה בע"מ	הצמדת רכיב פאושלי למדד המחירים לצרכן	הצמדת רכיב פאושלי למדד המחירים לצרכן	1. מסמכי הבקשה חתומים 2. הסכם התקשרות 3. התכתבויות עם המתכנן

חוויה עם המתכנן נחתם בתאריך 8/1/2019. שכר הטרחה חולק לעבודות תכנון ולשעות ייעוץ. עבודות התכנון תומחרו פאושלי ולא על בסיס תעריף כלשהו. לאור התארכות התכנון מסיבות שאינן תלויות במתכנן, מבוקש כי שכר הטרחה יוצמד למדד המחירים לצרכן. ותחשיב הצמדה יהיה לפי מדד אפריל 2024 (106.9 נקודות) כמדד בסיס. מוסכם כי בכל מקרה התשלום לא יפחת משכר הטרחה המקורי (גם אם המדד ירד מתחת למדד הבסיס).

לחברה קיימת אפשרות חוקית, בהתאם להוראות סעיף 3(7) לתקנות העיריות מכרזים, להגדיל התקשרות קיימת בעד 25% באישור מורשי חתימה ובעד 50% באישור דירקטוריון. הגדלת התקשרות היא לרבות הגדלת תמורה בנסיבות המתוארות.

מעיון בהסכם עצמו, התמורה בו נחלקת ל-2:

1. סך של 347,000 ₪ אשר נקבעו במחירים פיקס לשלבי תכנון הפרויקט המדובר.
2. סך של 48,160 ₪ אשר נקבע כבנק של 200 שעות בתעריף 301 ₪ לשעה – עבור עבודת מתכנן 2. ביחס לחלק הראשון בתמורה – אין מנגנון הצמדה קבוע בחוזה. ביחס לחלק השני ישנו מנגנון מפורש המפנה להוראת חש"ל בעניין הארכת משך ביצוע וקיצוץ התייקרויות.

מעיון בהתכתבויות ניכר כי המתכנן סבר בטעות כי הוא זכאי לעדכון תעריף ביחס ל-2 חלקי התמורה, אך כאמור הזכות הזו קמה רק לגבי החלק השני של התמורה. יצוין כי ככל המתכנן ביצע עבודות נוספות שאינן כלולות בהסכם או שנקבע מחיר ליחידה ובוצעו מסי פעולות של אותה היחידה – יש להבהיר זאת כדי לבחון את העניין פרטנית (ויכול והוא זכאי לתמורה מכוח החוזה).

וועדת ההתקשרויות מתבקשת לאשר את הצמדת רכיבי התמורה הפאשולים למדד המחירים לצרכן ולהגדיל את ההתקשרות

בשיעור _____ % המהווים נכון להיום תוספת בסך _____ ₪

דיון:

נועה ברוש: זה הליך שיצאו אליו בשנת 2018 שהסיטואציה הכלכלית הייתה שונה. החוזה פאושלי ולא כפוף להתייקרויות. מים רבים זרמו בנתיים והוא מבקש להצמיד את החוזה למדד המחירים לצרכן מאפריל 2024. המדדים שונים היום משנת 2018, חלו התייקרויות וזה לא המדדים שחלו בשנת 2018.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: יש לי בעיה עם חוסר בנתונים לעיל. הוועדה לא נותנת צ'קים פתוחים ואם רוצים הגדלה צריך להציג ותחשיב ולאשר אותו. הואיל ולא הוצג תחשיב, צריך להוריד מסדר היום. ההצמדה היא מה שאתה יודע היום, אתה יכול לעשות הצמדה למה שהיום.

דוד גלזר: השאלה הגדולה איך אפשר למסגר את זה במחיר מסוים כשהפרויקט צפוי להסתיים רק ב-2030.

עופר ברקוביץ: אני לא שש לעדכן, זה חלק מהסיכון שהוא לקח כשהוא זכה. הוא מבקש הצמדה על הרכיב הראשון בתמורה, מה שילמנו עד היום?

ציבי שטרן: 56 אלף ₪.

עופר ברקוביץ: זה היה בעיקר בגלל עיכובים שלנו?

ציבי שטרן: זה ידוע שזה פרויקט מתמשך, פרויקט גדול ומורכב.

עופר ברקוביץ: הוא ניגש לפרויקט ב-2018 ואנחנו ב-2024, והוא קיבל עד עכשיו רק 56 אש"ח? אנחנו נתקענו?

ציבי שטרן: זה לא רק אנחנו, זה שינוי של כל המתאר, יזמים, זה פרויקט גדול ומורכב.

עופר ברקוביץ: זה לא 100% אשמתנו שהוא לא זז, נכון?

ציבי שטרן: ממש לא.

עופר ברקוביץ: ואז הוא בא ואומר שהמצב הוא שונה, אם אני מצמיד את הרכיב הראשון, אפשר להגיד לאן המדד יעלה?

דוד גלזר: משנת 2020 עד 2022 המדד עלה בשנה אחת מה שהוא לא עלה ב-30 שנים, לכן אף מתכנן לא דמיין לעצמו שרק בשנת 2024 הוא יהיה בתכנון סופי אין מתכנן שיגיש הצעה כזאת היום. זה לא משנה באשמת מי זה. יכול להיות שהוא יגיד אני לא שיערתי שתכנון סופי יהיה רק בעוד 6 שנים.

ציבי שטרן: המדיניות של החכ"ל היא לא לתת הצמדות, אתה פותח פתח לכל היועצים במעיין ולא רק במעיין אלא בכל הפרויקטים. הרבה יותר קל לי לבוא ליועץ ולהגיד לו התעריף שלך לא רלבנטי היום זה נכון, תגיד לי כמה עכשיו זה רלבנטי בהנחה שזה ייעשה עד 2030, מה התוספת שאתה מבקש ולא להצמיד למדד.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: ביצעתי סוג של חישוב במחשבון הצמדה. ההצמדה היא מ-347,000 ש"ח במועד חתימת ההסכם, זה ההסכם הפיקס – זה קפץ ל-398,000 ש"ח נכון להיום – זה הבסיס שצריך להיות למו"מ – זה המקסימום שאפשר לתת לו. אם אנחנו שמים את זה במדד בסיס של אפריל 2024 אנחנו בהימור שלא היה בחוזה המקורי וזה סיכון. אפשר לנהל מו"מ על בסיס זה שאנחנו מסכימים שמגיע לך משהו, אבל לא מה שבהלך ולא משהו פתוח.

עופר ברקוביץ: לפני משורת הדין ולאור התמשכות הפרויקט אנחנו מוכנים לתת משהו אבל לא משהו לא מוגדר. צריך להסביר את זה למתכננים.

ציבי שטרן: כן, ככה גם לא פותחים פתח ליועצים פאושלים.

עופר ברקוביץ: נוריד מסדר היום ונשלח את נועה וציבי לנהל מו"מ שאנחנו מוכנים לשלם משהו נוסף אבל לא באופן פתוח.

החלטה: הנושא ירד מסדר היום.

מסמכים מצורפים	סכום ההתקשרות לאישור (כולל מע"מ)	סכום ההתקשרות לאישור (לא כולל מע"מ)	ספק מוצע לאישור	שם הפרויקט	תחום השירות המבוקש	מגיש הבקשה
1. מסמכי הליך הצעת המחיר 2. חוות דעת מקדימה של יועמ"ש	הצעה כאחוז מעלות ביצוע העבודות המוערכות בכ- 4 משי"ח בתוספת מע"מ	הצעה כאחוז מעלות ביצוע העבודות המוערכות בכ- 4 משי"ח בתוספת מע"מ	פנייה לקבלת הצעות מחיר ממתכננים מאושרים במאגר היועצים והמתכננים	תמל 1038	תכנון מאגרי מים	3 בני גרוסי

מדובר בהתקשרות בהיקף העולה על 150,000 ש"ח לתכנון מאגרי מים בתמל 1038.

ותקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 קובעת כי רשות מקומית רשאית להתקשר ללא מכרז בחוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים, כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, ייעוץ ועבודות כיוצא באלה".

בהתאם לעקרונות שנקבעו בנוהל משרד הפנים להתקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמן מיוחדים בפטור ממכרז (חוזרי מנכ"ל 8/2016 ו-5/2017) ובפסיקה בנושא זה, נדרש בין היתר כי העבודה המקצועית המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמן מיוחדים ואינה עבודה מקצועית שגרתית.

בכוונת החברה להתקשר עם מתכנן לתכנון 2 מאגרי השהייה של מי נגר תת קרקעיים.

בהתאם לחוות דעת יועמ"ש החברה, המדובר בשירותים הדורשים מומחיות גבוהה בתחום השירותים, וכך יחסי אמן מיוחדים הואיל ונדרש לצורך מתן שירותים אלו ידע מקצועי, ניסיון בתחום הנישתי של תכנון מאגרי נגר מים, היכרות עם החברה ודרישותיה ועל כן הליך מכרזי אינו מתאים לסוג התקשרות זו. בנוסף, מדובר בשירותי תכנון.

כמו כן, תפקיד המתכנן דורש, יחסי אמן מיוחדים והכרות עם החברה ודרישותיה הספציפיות שכן לצד שירותי התכנון יוענקו גם שירותי פיקוח עליון ובדיקתם ואישורם של חשבונות קבלנים.

תנאי הסף המוצע בהליך הינו כי המתכנן הינו בעל ניסיון מוכח בתכנון וביצוע של שני (2) מאגרי מי נגר תת קרקעיים בנפח של לפחות 500 מ"ק כל אחד, או לחילופין, בתכנון וביצוע של מאגר מי נגר תת קרקעי אחד בנפח של 1000 מ"ק, וזאת במהלך 5 השנים האחרונות (2019-2024).

הצעות המציעים יבדקו בשלב הראשון לעמידה בתנאי הסף ולאחר מכן ידורגו וינקדו באופן יחסי, על פי הצעת המחיר הכוללת, הכוללת גם רכיב עבודות אופציונליות של ייעוץ איטום המוערך בכ-20-30 אש"ח.

לאור האמור לעיל, הועדה מתבקשת לאשר לערוך הליך התקשרות בפטור ממכרז לפי סעיף 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987

דיון:

דוד גלזר: מדובר בתמל 1038, צריך לתכנן מאגרים תת קרקעיים.

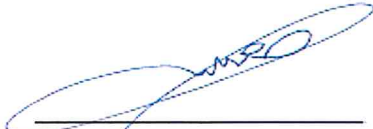
ריקי קורן: נדרשנו לקבל חוות דעת יועמ"ש מקדימה שאפשר לפנות למאגר יועצים בהליך הזה.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: אפשר לקבל את החלטה המקדימה. יש לנו בהתאם לנוהל יועצים חובה לבצע תהליך. אחרי שבנינו מאגר, צריך החלטה מקדימה שמאשרת שתחום מסוים זה תחום שניצא בו להליך מתוך המאגר ומאשרת את תנאי ההליך עצמו, תנאי סף, ניקוד, אופן בחירה, רק אז יוצאים להליך עצמו וחוזרים לוועדת ההתקשרויות עם התוצאות לאישור. אנחנו כרגע בהחלטה המקדימה לצאת להליך תיחור מהמאגר ולא הליך פומבי.

עופר ברקוביץ: ההתקשרות כולה היא מעל 150 אש"ח ובגלל זה אנחנו פונים ליועצים. יש פה מומחיות מיוחדת ומכרז פומבי לא יביא את התוצאה הנכונה בהכרח. מאושר מבחינתו.

החלטה: ועדת ההתקשרויות מאשרת לערוך את הליך בהתקשרות בפטור ממכרז לפי סעיף 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 מתוך מאגר היועצים של החברה.

אישור פרוטוקול וועדת התקשרויות מס' 32.2024 אשר התקיימה בתאריך 4.11.2024:


עו"ד עדי סדינסקי לוי
יועמ"ש


מר' עופר ברקוביץ
מ"מ מנכ"ל חכ"ל
ריקי קורן
מנהלת חוזים והתקשרויות
החברה הכלכלית רמת-גן
גב' ריקי קורן
מנהלת חוזים והתקשרויות