



פרוטוקול ועדת התקשרויות מס' 25.2024 אשר התקיימה בתאריך 20.8.2024

חברי הוועדה:

מר עופר ברקוביץ- מנכ"ל החכ"ל
גב' אולגה ששקיס- סמנכ"לית כספים
עו"ד עדי סדינסקי- לוי- יועמ"ש, משרד ויינברגר ברטנטל

משתתפים נוספים:

רו"ח ציבי שטרן- מנהלת אגף כספים ושכר
רו"ח ענבל נאקאש - מנהלת בקרה תקציבית
מר דורון פריליק- רכז פרויקטים
גב' מריה איוונובסקי רכזת פרויקטים
עו"ד רועי קשאני- משרד ויינברגר ברטנטל

חסרים:

מר עופר ברקוביץ- מנכ"ל החכ"ל

רושם הפרוטוקול- עו"ד רועי קשאני- משרד ויינברגר ברטנטל

מנהלת הוועדה: ריקי קורן-מנהלת חוזים והתקשרויות

נושאים על סדר היום

מסמכים מצורפים	סכום ההתקשרות לאישור (כולל מע"מ)	סכום ההתקשרות (לא כולל מע"מ)	ספק מוצע לאישור	שם הפרויקט	תחום השירות המבוקש	מגיש הבקשה
מסמכי הבקשה חתומים	הגדלה בגין ערך מבנה- ₪ 53,890 הגדלה נוספת- ₪ 295,425	הגדלה בגין ערך מבנה- ₪ 46,060 הגדלה נוספת- ₪ 252,500	לאוף ניהול בניה בע"מ	גני ילדים מרום נווה (68)	ניהול פרויקט	1 מחלקת הנדסה דורון פריליק

בקשה להגדלת שכ"ט למנהל הפרויקט המורכבת משלושה רכיבים :

1. עדכון ערך מבנה בהתאם להיקף העבודות המנוהלות במצטבר ההתקשרות המקורי - ערך מבנה לפי 12.2 מלש"ח, בפועל ערך העבודות צפויות להגיע ל-13.6 מלש"ח. הפרש של 1.4 מלש"ח. אחוז שכר טרחה עבור ניהול ופיקוח- 3.5% לכן ההגדלה המבוקשת- **₪ 46,060** (המהווים 92.5% מסך הגדלת שכר הטרחה - 49,795 ₪)
2. תוספת תשלום בגין עבודות ניהול ופיקוח על קבלן שסולק- **₪ 170,000**
3. הוספת "בנק שעות" עבור ליווי הליך משפטי (ישולם בגין שעות בפועל)- **₪ 82,500** (250 שעות על בסיס תעריף חשכ"ל או דקל 330 ₪ לשעה)

פירוט הבקשות מצ"ב במסמך פניה מיעל אשל, סמנכ"לית הנדסה

היקף החוזה המקורי- 298,753.27 ₪

היקף החוזה לאחר הגדלה בגין ערך מבנה-344,813 ₪

היקף החוזה לאחר ההגדלה בגין תוספות- סעיפים 2 ו-3 - 597,313.65 ₪ (הגדלה ב-252,500 ₪)

הגדלה ב-73.2% מהיקף החוזה לאחר הגדלת ערך מבנה

דיון:

יעל אשל: בעצם יש כאן תוספת של הגדלה שמורכבת מ-3 מרכיבים כמפורט לעיל. רוב התקופה שהקבלן סולק הוא עבד תחת מנהל פרויקט אחר, ולאוף מלווה באותו בהליכים המשפטיים בגין דברים שקרו עם מנהל הפרויקט הקודם. החוזה שנחתם איתו שותק בנושא הזה. בהתאם לכמות השעות שנדרשת ממנו נכון לאשר את בנק השעות שנדרשות ממנו – זה לגבי סעיף 3. ה-250 זה סל שעות זה לא מה שמבוקש בגין מה שכבר הושקע וזה ייגזר מתוך סל השעות. לגבי סעיף 2 – כלאוף נכנס לפיקוח, לפי הלוי"ז שהקבלן עמד עליו באותו מועד הקבלן היה צריך להשלים את העבודות בספטמבר באותה שנה. עם הכניסה לניהול של הפרויקט הבנו שהסיכויים שזה יושלם באותה שנה הם אפסיים אבל כן

זה היה הצפי. עשינו תחשיב שמבוסס על נוסחת מדף שאומרת מה יכול היה להיות הצפי של ההכנסה של מנהל הפרויקט, כפול 6 חודשים מהכניסה שלו לניהול ועד שסיימנו עם הקבלן הקודם וככה פחות או יותר הגענו לסכום של ה-170 אש"ח למרות שהוא ביקש בערך 200 אש"ח.

עופר ברקוביץ: יש פה חישוב של שעות?

יעל אשל: יש נוסחה שאומרת שאם העבודות מאוד מתארכות שלא באשמת הניהול והוא נאלץ להשקיע זמן שאין לו שליטה עליו אז הוא מפוצה על הפער בשכ"ט- כיוון שהשכ"ט שלו נגזר מהביצוע של הקבלן אז אם הקבלן מוציא חשבונות נמוכים בגלל אי ביצוע אז גם השכ"ט של המנהל נפגע.

אולגה ששקיס: 16 חודשים מאיפה לאיפה?

יעל אשל: החוזה המקורי דיבר על 16 חודשי ביצוע כאשר ערך העבודות 16 מיליון ש"ח, בערך 1 מיליון ש"ח לחודש. במקרה של רן לאוף הוא אמר לצפות לקצב מהיר יותר כי היה צריך להשלים פער של לוחות זמנים וזה היה אמור לבוא לביטוי בשכ"ט מוגדל.

מכיון שבפועל במהלך 6 חודשים שהקבלן המסולק עבד בשטח הוא הגיש חשבונות בהיקף של 1 מיליון ש"ח בערך יצא שכה"ט של מנהל הפרויקט נפגע משמעותית. על הפער הזה הוא ביקש תוספת של 200 אש"ח, אני עשיתי תחשיב לפי כמה לחודש הוא היה אמור לקבל.

עופר ברקוביץ: כמה אנחנו מתמשכים מעל ה-16 חודשים?

יעל אשל: היה אמור למסור באפריל 2023. כשרן לאוף נכנס בינואר הוא ניהל את הקבלן כבר בפברואר 2023, כשהצפי היה שהמבנה יימסר בספטמבר 2023 - זה היה היעד.

עופר ברקוביץ: במקום פברואר עד ספטמבר אז הוא עובד בפועל שנה ושבעה חודשים.

יעל אשל: לא על זה מדובר, התחשיב הוא אחר. בפועל באוגוסט סילקנו את הקבלן. על התקופה הזאת של החצי שנה מנהל הפרויקט עבד משרה מלאה אבל קיבל תשלום לפי מה שהקבלן ביצע בפועל.

בין פברואר לבין ספטמבר הייתה עבודה בשווי של 1 מיליון במקום 12 מיליון, עם בן שטרית. על התקופה הזאת המנהל אומר אני קיבלתי תשלום שמסתכם באלפי שקלים בחודש והפסדתי כסף כי השכר שלי נגזר מהביצוע של הקבלן ואם הוא לא מייצר תשומות עבודה אז אני לא מרוויח כסף.

עופר ברקוביץ: את רוצה לתת על התקופה הזאת פיצוי שהוא קיבל 3 וחצי אחוז מ-1 מיליון?

אולגה ששקיס: יש עם זה בעיה זה יכול ליצור בעיה לפרויקטים אחרים. שתיים, הנוסחת מדף לא בחוזים שלנו אלא בחוזים אחרים. מעבר לזה זה הגדלה של 80% - זה לא ניתן, תכף עדי יתייחס לפן המשפטי. אנחנו צריכים לקבוע כללים מתי אנחנו נותנים למנהלי פרויקט התמשכות ומתי לא.

עופר ברקוביץ: למה צריך לקבוע כללים לזה?

אולגה ששקיס: יש לזה השפעת רוחב.

עופר ברקוביץ: האם אין שיקול דעת?

עו"ד עדי סדינסקי לוי: משהו לוגית לא מסתדר. אם הקבלן מעכב חשבונות עדיין החשבון יגיע, אז מה רלבנטי הדיון על עיכוב חשבונות?

אולגה ששקיס: אין על זה כלום בחוזה.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: יש בעייתיות עם הבקשה.

אולגה ששקיס: אני לא יודעת לאשר כזה דבר.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: זה הגדלה של 73%, אין פטור שיוכל לאשר דבר כזה, זה לא חוקי, גם הדירקטוריון לא יכול לאשר. הסעיף הראשון הוא לא רלבנטי ואני יכול להתייחס לזה כבסיס חדש ועל בסיסו לחשב את ההגדלה.

לגבי הבנק שעות – אני צריך לראות את החוזה. זה די סטנדרטי שהמנהל אחראי לליווי משפטי.

לגבי תשלום בגין עבודות ניהול ופיקוח על קבלן שסולק – זה קשור לעבודה שלו, לנהל פרויקט וגם לנהל רצף בין קבלנים. 73% זה לא סביר.

יעל אשל: לא סביר דווקא שמנהל פרויקט במקרה זה משקיע את כל מרצו ואפילו יותר מפיקוח רגיל, כמו השגת קבלני משנה שהקבלן לא הצליח, לוחות זמנים, כתבי כמויות ועשה והשקיע מעל ומעבר כדי להציל את הפרויקט ובסוף אתה אומר לו שלא. אני עומדת לחלוטין מאחורי כל שורה כאן, כל אחת מהשורות כאן מגיעות לו, אני לא אתווכח אם זה 150-170. אבל לא סביר שבן אדם ירוויח בחצי שנה 35 אש"ח כשהוא משקיע את כל כולו לפרויקט.

עופר ברקוביץ: דבר ראשון אני לא חושב שחולקים על הערכה. יש שתי שאלות, אחת שאלת החוקיות, ואמרו שאפשר לאשר עד 50% וזה רק דירקטוריון ולא בטוח שיאשרו. והשנייה, זה מה הבסיס שעליו עושים את החישוב של 170 אש"ח לפני שהולכים לדירקטוריון, והוא לא מספיק ברור. ויש את העניין של הסבירות 70-80 אחוז זה לא סביר. אם משהו כזה קורה הוא היה צריך להיות מגובה בתקופת הזמן ההיא ולא להגיע שנה אחרי, לא נכון להחזיק בעל מקצוע בכזה טווח זמן בלי ליישר את הדברים ולא לדון בהם שנה.

עדי אתה אמרת משהו שלא משתמע שלא מגיע פיצוי כי זה העבודה שלו?

עו"ד עדי סדינסקי לוי: אני לא אומר שהוא לא זכאי, אני אומר שיש כאן שאלה משפטית ויש כאן שאלה של סכומים סבירים. כמו כן, אם אנחנו אומרים שמהרגע הראשון הוא צריך לעשות דברים מעבר אז לטעמי זה התפקיד שלו, אם ידענו עליהם.

יעל אשל: שהוא נכנס לתפקיד הוא נכנס כי סילקנו את מנהל הפרויקט הקודם שלא תפקד, זה לא היה כי היינו בשלב ההוא חשבנו ששינוי בניהול יספיק להזיז את הפרויקט בסוף הבנו שהבעיה היא בקבלן ולא רק בניהול למרות שזה עדיין עזר. בעיות באות בצורות.

עופר ברקוביץ: אני מציע שנעצור את הדיון, צריך בדיקה משפטית, צריך להבין שזה אישור של דירקטוריון, צריך להבין מה הבסיס ל-170 אש"ח. ניהול פרויקט זה כולל גם התעסקות בנושאים משפטיים, אני לא רואה איך שמים לזה "תגי" אחר.

אולגה ששקיס: שימו לב שיש לנו עוד כאלה בצנרת ופרויקטים שבאחר ויכולה להיות השלכה רוחבית על מהלכים כאלה.

החלטה: הנושא הורד מסדר היום ויובא לדיון בדירקטוריון במידת הצורך.

מגיש הבקשה	תחום השירות המבוקש	שם הפרויקט	ספק מוצע לאישור	סכום ההתקשרות לאישור (לא כולל מע"מ)	סכום ההתקשרות לאישור (כולל מע"מ)	מסמכים מצורפים
2	מחלקת הנדסה - נועה ברוש	קידוחי ניסיון	משה בר קידוחי ניסיון בע"מ	₪ 55,350	₪ 64,759.5	מסמכי הבקשה חתומים

- כדי לקדם את התכנון לפרויקט שיקוע וקירוי רחוב המעיין, נדרשים לביצוע קידוחי קרקע לאורך הרחוב.
- נערכה פנייה ל-4 משרדים מהם התקבלו שתי הצעות מחיר המפורטות מטה. בתאריך 6/5/2024 נחתם חוזה לביצוע העבודות עם הקבלן ש. מלכה אך מאז ועד היום הקבלן נמנע מלקדם את העבודות בטענות שונות.
- החכ"ל מבטלת את ההתקשרות מול הקבלן הזוכה ומבקשת את אישור הוועדה להתקשר עם הצעה השנייה שהתקבלה.
- להלן פירוט ההצעות שהתקבלו בהליך המקורי:

שם המציע	הצעות לא כוללת מע"מ (₪)	הצעה בתוספת מע"מ (₪)	יחס להצעה המיטבית (%)
ש.מלכה קידוחים	₪ 38,100	₪ 44,577	1
משה בר	₪ 55,350	₪ 64,759.5	1.45
י.סלומון	הסיר מועמדות		
אריה צציק	הסיר מועמדות		

הוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרות עם משה בר קידוח ניסיון בע"מ בסכום 55,350 ₪ בתוספת מע"מ

דיון:

נועה ברוש: הקבלן לא ביצע כל עבודות בשטח חרף פניות של מנהל הפרויקט אליו והחלטנו לבטל את ההתקשרות. עו"ד רועי קשאני: לפי החוזה התקשרות עם הקבלן הראשון, אפשר לסיים את ההתקשרות בשיקול דעת החברה הכלכלית ופה יש בנוסף נימוקים ופניות של מנהל הפרויקט מהם עולה כי הקבלן לא ביצע כלום ולא ציית להוראות של מנהל הפרויקט. המציע השני אישר שהוא מוכן?

יעל אשל: כן.

עופר: כתנאי לאישור צריך לוודא שהקבלן הקודם קיבל את מכתב סיום ההתקשרות.

החלטה: ההתקשרות עם משה בר קידוח ניסיון בע"מ בסכום 55,350 ₪ בתוספת מע"מ, מאושרת בכפוף לוידוא סיום התקשרות עם הקבלן הקודם ש.מלכה קידוחים.

מגיש הבקשה	תחום השירות המבוקש	שם הפרויקט	ספק מוצע לאישור	סכום ההתקשרות (לא כולל מע"מ)	סכום ההתקשרות (כולל מע"מ)	מסמכים מצורפים
3 מחלקת הנדסה - נועה ברוש	אדריכלות נוף	תמל 1023 עבודות פיתוח (58) – ושצ"פים בתכנית	ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב בע"מ	הגדלה ב- 80,683 ₪	הגדלה ב- 94,399 ₪	מסמכי הבקשה חתומים

- שכר טרחה עבור תכנית עיצוב לא נכלל בפניה ובהצעת המחיר המקוריות.
- על פי המלצת סמנכ"ל הנדסה, מומלץ לאשר תשלום בהיקף של 50% משלב תכנון מוקדם, עת פי ערך מבנה מקורי (טופס 705) - 33,460,000 ₪.
- להלן החישוב לשכ"ט עבור הכנתה של תכנית העיצוב:

$$33,460,000 \times 10\% \times 2.41\% = 80,638.6$$

דיון:

נועה ברוש: החוזה המקורי בסך 1,205,000 ₪

אולגה ששקיס: זה הגדלה שלישית שעוברת 25%. וגם ממתי ועדת התקשרויות מאשרת תשלומים. הניסוח לא נכון. יעל אשל: אני אסביר. קסם היו לו שתי הגדלות עיקריות בעבר של חזרה על שלבי תכנון שהוא נאלץ לעשות כי נתייע דרשה זאת והיינו צריכים לתכנן חלק מהפרויקט מחדש. הגדלה שניה הייתה בגלל ליווי של יזמים שונים במהלך הפרויקט שדרש ממנו הרבה שעות גיבוי וגם שם הוצאנו את זה לחוזה חדש לגבי העתיד כדי שלא נצטרך להגדיל את החוזה הזה. במקור ההתקשרות הייתה לגבי תכנון כל השכונה כאשר בסופו של יום הוא לא מתכנן את השצ"פים בשכונה שהוחלט לעשות אותם בהליך נפרד. בכל זאת לטובת תכנית עיצוב הוא כן נדרש לתכנן את כל השטחים האלה ולא הכנסנו את זה כסעיף נפרד.

בסופו של יום שהתקדמנו לתכנון המפורט, העירייה אמרה שהיא לא רוצה שאדריכל הנוף יתכנן את כל השצ"פים, יש הליכים אחרים שאנחנו רוצים לקבל הצעות. בשלב התכנון המאוד ראשוני של השכונה הוא כן התייחס לכלל השצ"פים ולכן לגבי אותם שצ"פים שהוא לא מקבל את המשך העבודה עליהם נדרש לשלם לו לפחות את הסכום ההתחלתי – ההמלצה שלי חצי משלב התכנון הראשון, שזה משקף את העבודה שהיה נדרש לה בשלב זה.

עופר ברקוביץ: יש תקציב לזה?

יעל אשל: התקציב הוא מתוך תקציב השכונה.

עופר ברקוביץ: התקציב של השכונה תוכנן לתת מענה לדבר הזה?

יעל אשל: אנחנו מקבלים תקורות מתוך עלויות הביצוע.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: אפשר לשאול מה היקף ההתקשרות הבסיסי?

אולגה ששקיס: 1,205,000 ₪. יחד עם ההגדלה הזאת זה מגיע כבר ל-27%.

יעל אשל: אפשר להתייחס לזה לא כהגדלה. אפשר להגיד שבסופו של יום אני נדרשת לשלם תוספת בגלל עלייה בערך המבנה של השצ"פים אז זה עדכון ערך מבנה.

אולגה ששקיס: יותר קל לעדכן ערך מבנה מאשר לאשר הגדלה.

עופר ברקוביץ: נוריד את זה מועדת התקשרויות ונדון בזה בהגדלת ערך מבנה.

החלטה: הנושא הורד מסדר היום ויובא לדיון מורשי חתימה בעניין הגדלת ערך מבנה.

עדי סדינסקי לוי, עו"ד

מ.ר. 65640

עו"ד עדי סדינסקי-לוי
יועמ"ש

גב' אולגה ששקיס
סמנכ"לית כספים

מר' עופר ברקוביץ
מ"מ מנכ"ל חכ"ל

אולגה ששקיס
סמנכ"לית כספים
החברה הכלכלית ר"ג

ריקי קורן
מנהלת חוזים והתקשרויות
החברה הכלכלית רמת-גן

גב' ריקי קורן
מנהלת חוזים והתקשרויות