



פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 05/2024 שהתכנסה ביום 15.10.2024

להלן סדר היום:

1. בחירת יו"ר ועדת המכרזים לוועדת מכרזים מס' 05/2024.
2. בחירת זוכה במכרז פומבי מס' מכרז מספר 04/2024 לניהול תכנון וביצוע תשתיות פיתוח באתר שיכון הרופאים - תל השומר.

חברי הוועדה:

- **מר עופר ברקוביץ**, מ"מ מנכ"ל החכ"ל וחבר ועדת המכרזים;
- **רו"ח ציבי שטרן**, מ"מ סמנכ"ל כספים החכ"ל, הגב' אולגה ששקיס, חברת ועדת המכרזים;
- **גב' חן גינון כהן**, מ"מ גזברית העירייה, גלית שניידר מימון, חברת ועדת המכרזים;
- **עו"ד רועי קשאני**, יועמ"ש;

משתתפים נוספים:

- **אלחנן אחימן**, יועץ מקצועי למכרז מספר 04/2024.
- **יעל אשל**, סמנכ"לית הנדסה של החכ"ל
- **דוד גלזר**, מנהל הסכם הגג

מנהלת הוועדה: גב' **ריקי קורן** מנהלת חוזים והתקשרויות חכ"ל;

1. בחירת יו"ר ועדת המכרזים לוועדת מכרזים מס' 05/2024

עו"ד רועי קשאני: צריכים לקבוע יו"ר לוועדת המכרזים לצורך ישיבה זאת.

החלטה

הוועדה מאשרת פה אחד את מינויו של מ"מ מנכ"ל החברה כיו"ר ועדת מכרזים לצורך ועדת מכרזים זאת.

2. בחירת זוכה במכרז פומבי מס' מכרז מספר 04/2024 לניהול תכנון וביצוע תשתיות פיתוח באתר שיכון

הרופאים - תל השומר

אלחנן אחימן : מפנה לחוות הדעת המקצועית שלי. מדובר במכרז לחברת ניהול פרויקט שיכון הרופאים של 2,500 יח"ד, פרויקט מורכב מלווה בהרבה העתקת תשתיות ותיאום עם ב"ח ובשיתוף עם דירה להשכיר. המכרז הוא 80% איכות ו-20% מחיר. התכנסה ועדת איכות דירגה את האיכות, ואז נבדקו הצעות מחיר. כאמור תחילה היה יתרון זעיר לגדיש נוכח ניקוד גבוהה יותר בפרמטרים האבסולוטיים על פני אי. שטרן שלהם היה ניקוד גבוהה יותר בפרמטרים של שיקול דעת של ועדת איכות. ראו טבלאות הניקוד בחוות דעתי.

נוכח העובדה שהתקבלו המלצות שליליות שלא עמדו בפני ועדת האיכות במועד ניקוד ההצעות. ועדת המכרזים החליטה ביום 30.9.2024 על בירור נוסף.

עופר ברקוביץ: חשוב להדגיש, הגיעו המלצות רעות משמעותיות שחברי ועדת האיכות לא התייחסו אליהם ולכן פנינו לבירור נוסף עם הממליצים ממשרד הבינוי והשיכון ומרמ"י, שהם גופים אובייקטיביים בכירים בניהול פרויקטים ופיתוח שכונות בישראל. מדובר באנשים הבכירים ביותר בפיתוח שכונות ולהמלצה שלהם יש כובד משקל.

אלחנן אחימן: הממליצים הסבו את תשומת ליבנו לכך שלחברת גדיש יש נטייה להעמיד מנהל פרויקט מוצע מטעמה ולהעמידו כ-"פיבוט" מבלי שהוא מנהל את הפרויקטים בפועל והוא מביא אנשים שהם לא שווים ערך אליו לנהל הפרויקט בפועל. בנוסף, לחברה ניסיון מצטבר בפרויקטים מסוג זה שלאחר שלב א', שבו עיקר ההכנסה לחברות הניהול, הם מנסים לצאת מהפרויקט, מה שמייקר את הפרויקט למזמין העבודה אשר נדרש למינוי מנהל פרויקט חדש ליתרת העבודות, אשר הינה פחות כלכלית. לכן, עם ההמלצות הני"ל, כל אחד מחברי ועדת האיכות החליט האם וכיצד לנקד את סעיף ההמלצות. לבסוף לאחר שקלול של כלל האמור לעיל נמצא יתרון קל לחברת אי שטרן בציון האיכות. לפיכך, לאור העובדה שמדובר ביתרון קל בסכימה הכללית אך יתרון מובהק בניקוד האיכות בפרמטרים הלא אבסולוטיים, הרינו להמליץ על אי שטרן.

עופר ברקוביץ: עדיין יש לנו פער שאינו גבוה בין שתי ההצעות, אבל ההמלצות עצמן יש בהם להשפיע על התוצאות. אי שטרן מדורגת ראשונה וגדיש לא הרבה אחריה ושאר החברות שהן במרחק רב מבחינת הניקוד המשוקלל.

אלחנן אחימן: לכן אנחנו ממליצים להכריז על אי. שטרן כזוכה ועל גדיש ככשיר שני. ככל ואי. שטרן לא תעמוד בהתחייבויות החוזיות, החברה תפנה לכשיר השני לבצע הפרויקט.

עוד אציין, כי סכום ההתקשרות הצפוי הינו כ-4.2 מלש"ח וזאת בהתאם להצעת המחיר של 3.5% מערך העבודות. ככל שערך העבודות יתעדכן, ולהערכתנו הוא צפוי להתעדכן, יש לעדכן את סכום ההתקשרות עם מנהל הפרויקט בהתאם.

הגב' חן גינון כהן מצטרפת לדיון

עופר ברקוביץ: חוזר על כלל המפורט לעיל בתמצית:

חן גינון כהן: מקבלת את האמור, מה שחשוב זה לוחות זמנים, עמידה בתקציב וכו', אנחנו משלמים על הדברים האלה מחירים כבדים בשומות השבחה כי כל שומה שיוצאת לוקחת בחשבון את הלו"ז להשלמת עבודות הפיתוח, יש לזה השלכות רוחב לא רק לעניין עמידה ביעדים של הפרויקט הספציפי אלא אפילו בנושא ההכנסות של עיריית רמת גן.

דוד גלזר: אין היטלי השבחה באתר הזה.

חן גינון כהן: עדיין השמאים המכריעים שלנו בקרקעות סמוכות לוקחים בחשבון עבודות פיתוח גם בקרקעות של רמ"י. רק רציתי לציין את זה.

יעל אשל: הפער הגדול שקיבלנו זה מההתייחסות הקונקרטית.

עופר ברקוביץ: שתי החברות הציגו יכולות והיה משקל להמלצות אשר לבסוף הכריע. למרות שהפער לא גדול.

עו"ד רועי קשאני: כפי שסקרנו בחוות הדעת המשפטית וכפי שמפורט בחוות הדעת המקצועית, ברגע שהתקבל מידע משמעותי בסעיף ההמלצות אשר לא עמד בפני ועדת האיכות שניקדה את התרשמותה מההצעות וההמלצות בפרמטרים שבשיקול דעתה, זה סביר ונכון בנסיבות העניין לא להתעלם מהמידע החדש הזה וצריך לבדוק אותו כמו שנעשה. מדובר בפרויקט בהיקף כספי גדול ובעל חשיבות ציבורית גדולה.

עופר ברקוביץ: מחובתנו והאחריות הציבורית שלנו זה להתייחס למידע הזה שלא עמד בפני ועדת האיכות ולא להתעלם ממנו כאילו לא התקבל.

החלטה

וועדת המכרזים בוחרת פה אחד בחברת אי שטרן כהצעה הזוכה במכרז פומבי מס' 4/2024 לניהול תכנון וביצוע תשתיות פיתוח באתר שיכון הרופאים - תל השומר. בנוסף, ועדת המכרזים בוחרת פה אחד בחברת גדיש כהצעה הכשירה השנייה במכרז.



עופר ברקוביץ

מ"מ מנכ"ל החכ"ל