

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ') מס' 26 מישיבתה ביום 17.12.2014

משתתפים ה"ה : יו"ר הועדה- איתי פנקס ארד, ניר סביליה, אהרון מדואל, יהודה המאירי.

חסרים ה"ה : קרנית גולדווסר, גל שרעבי דמאיו, שלי דביר, נתן אלנתן, חיים גורן.

נוכחים ה"ה : עו"ד רתם בהרב, עו"ד שחר צייטלין, משה ינאי, איציק בן דוד, מגי פלומבו, אורית צרפתי,

אמיר דור, רחל זיתוני, ליאת והבה, יסמין כהן ישר, צח קוזניצקי, מירית- איב רוזנבאום.

מזכיר הועדה : אהרן פישר.

מרכזת הועדה : אושרית עובד.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>יחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>החלטה</u>
1	.112	מינהל השירותים החברתיים	הסעות מטופלי המינהל- חברת מוניות מאוחדות	הגדלת התקשרות
2	.113	אגף מחשוב ומ"מ	חברת קומסטאר מערכות בע"מ	הגדלת התקשרות
3	.114	אגף לגביית ארנונה ומים	רשות האכיפה והגבייה	הכרזה על ספק יחיד
4	.115	אגף משאבי אנוש	חברת קינן שפי – גיוס ומיון עובדים לאגף סל"ע	הגדלת התקשרות
5	.116	אגף נכסי העירייה	הליך מו"מ למכירת קרקע הידועה כחלקה 34 בגוש 7023 ברחוב מיכאל אנג'לו ביפו להקמת בניין למגורים לדיוור בר השגה בהתאם לתנאים מכרז פומבי מס' 248/2013	הכרזה על זוכה

החלטה מספר 112

הסעות מטופלי המינהל- חברת מוניות מאוחדות

להלן מזכרו של דוד צימר, מנהל אגף מינהל ומשאבים, מיום 4.12.2014:

" בוועדת רכישות מיום 13.1.14 מספר 3 אושרה התקשרות עם חברת מוניות מאוחדות להיסעים של מטופלי מינהל השירותים החברתיים מחוץ לתל אביב יפו בהיקף שנתי של 140,000 ₪ לא כולל מע"מ. ההסעות הינן עבור ילדים שמסודרים במסגרות חוץ ביתיות ונוסעים בליווי עובדת סוציאלית למסגרות הרלוונטיות כמו כן מדובר בסידורים לקשישים בודדים שמוסעים גם כן בליווי עובדת סוציאלית למסגרות מחוץ לעיר.

מדובר בהתקשרות שהינה קריטית עבור האוכלוסיות שזקוקות לשירות הנ"ל ומהווה נדבך יסודי בשירותים הניתנים על ידי מינהל השירותים החברתיים.

החל משנת 2015 ההתקשרות הנ"ל אמורה להתבצע באמצעות מכרז ההיסעים העירוני.

בעקבות עליה בלתי צפויה בהיקף ההסעות בעיקר של ילדים לסידורים חוץ ביתיים אנו מבקשים את אישור הוועדה להגדלת ההתקשרות עד סוף שנת 2014 ב-30,000 ₪."

דיון

אהרן פישר: המינהל מבקש לאשר התקשרות עם חברת מוניות מאוחדות. מדובר בהתקשרות להסעות של מטופלי מינהל השירותים החברתיים מחוץ לתל אביב יפו. באחריות העירייה להסיע ילדים ופעוטות בעלי צרכים למסגרות מחוץ לעיר. ההתקשרות הקודמת נערכה במסגרת אישור וועדת רכישות, המינהל קיבל הצעות מחיר ממספר חברות ולבסוף התקשרו עם החברה הזולה ביותר, החברה הנידונה. היות והשנה היה גידול לא צפוי בהיקף ההתקשרות, הם נדרשים להגדיל את ההתקשרות ב-30 אלף ₪ וסכום ההתקשרות המצטבר הוא מעל הפטור ממכרז, שעומד על 142,600 ₪ לפני מע"מ. ישנו מכרז הסעות עירוני והם יצטרפו אליו לעניין ההסעות של המוניות בתחילת השנה אך עד סוף השנה יש להם תקופה קצרה שהם צריכים לממש, חודש דצמבר, ולכן מבקשים את אישורה של הוועדה להגדלת ההתקשרות. מדובר בהליך שהיה הליך תחרותי במקור, מעין מכרזי, עבר בוועדת רכישות והתקבלו הצעות מחיר.

החלטה

מאשרים הגדלת התקשרות להיסעים של מטופלי מינהל השירותים החברתיים מחוץ לתל אביב יפו עם חברת מוניות מאוחדות, בהיקף שנתי של 30,000 ₪ לא כולל מע"מ. וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 113

חברת קומסטאר מערכות בע"מ

להלן מזכרה של גבי ליאורה שכטר, מנהלת אגף מחשוב ומ"מ, מיום 1.12.2014 :

1. וועדת מכרזים מס' 12 מיום 20.05.2014 החלטה מס' 61 הכריזה על חב' קומסטאר מערכות בע"מ כספק יחיד לחצי שנה (עד 31.12.2014) עד שיוכרז זוכה בבקשה להצעות מחיר או מכרז שיפורסם למערכת חדשה, על פי המוקדם.
2. אגף המחשוב פרסם בל"מ למערכת הפצה חדשה בתאריך 13.11.2014 בשל הזמן הנדרש ללימוד הנושא, מעטפות הבל"מ נפתחו בתאריך 26.11.2014, טרם אושרה ההתקשרות עם חברה הזוכה בוועדת רכישות בתאריך 8.12.2014, הוועדה הנחתה את האגף לנהל מו"מ עם כל המגיישים בכפוף לאישור השירות המשפטי.
3. אגף המחשוב מבקש את אישור הוועדה להאריך את תקופת ההכרזה כספק יחיד מתאריך 1.1.2015 ועד לתאריך 28.02.2015, מהסיבה שהחברה החדשה שנבחרה צריכה להקים ממשקים חדשים למערכת ה-CRM ולבצע פיתוחים ייחודים לתהליכים הקיימים במערכות הדיגיטל, פעילות שתארך כחודשיים. ובזמן זה יש לאפשר לפעילות השוטפת להמשיך כסדרה.
4. ההתקשרות תאושר בוועדת התקשרויות עליונה.

דיון

אהרן פישר : אגף המחשוב מבקש להאריך את ההכרזה על חברת קומסטאר כעל ספק יחיד בחודשיים נוספים. וועדת מכרזים, מיום ה-20.5.2014 הכריזה על חברת קומסטאר כספק יחיד לחצי שנה, עד שיוכרז זוכה בבקשה להצעות מחיר או מכרז. מכיוון שההיקף הכספי עמד בפטור למכרז פרסם האגף בל"מ שנידון בוועדת רכישות וכבר הוכרז זוכה. אגף המחשוב מבקש את אישור הוועדה להאריך את תקופת ההכרזה על ספק יחיד מתאריך 1.1.2015 ועד לתאריך 28.02.2015, מהסיבה שהחברה החדשה שנבחרה צריכה להקים ממשקים חדשים למערכת ה-CRM ולבצע פיתוחים ייחודים לתהליכים הקיימים במערכות הדיגיטל, פעילות שתארך כחודשיים. ובזמן זה יש לאפשר לפעילות השוטפת להמשיך כסדרה.

החלטה

מאשרים להכריז על חברת קומסטאר מערכות בע"מ כספק יחיד, מתאריך 1.1.2015 ועד לתאריך 28.02.2015 וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 114

רשות האכיפה והגבייה

להלן מזכרה של אורית שבתאי פרנק, ס.מנהל אגף לגביית ארנונה ומים, מיום 30.11.2014 :

1. רשות האכיפה והגבייה של משרד המשפטים הנה הרשות מופקדת על אכיפת החלטות שיפוטיות וגביית חובות וקנסות. רשות האכיפה גם אמונה על פתיחת תיקים וביצוע הליכי הוצאה לפועל ומכח זאת גם קבלת תשלומים בגין אגרות והליכי הוצאה לפועל.
2. אגף גביית ארנונה במסגרת עבודות לאכיפת וגביית חובות עירוניים עובד ומשתמש בשירותי רשות האכיפה לרבות תשלום אגרות פתיחת תיקים בהוצאה לפועל כנגד חייבים בארנונה.
3. עד היום, בגין האגרות והליכי הוצאה הניתנים ע"י רשות האכיפה והגבייה, שילם אגף גביית ארנונה לרשות האכיפה באמצעות הפקדת כסף לקופת פיקדון של הרשות, ורשות האכיפה משכה כספים על פי כמות הפעולות אשר ביצע אגף גביית ארנונה.
4. לאחרונה רשות האכיפה והגבייה עברה למערכת מחשוב חדשה "כלים שלובים".
5. מערכת "כלים שלובים" אינה מאפשרת לפעול על פי משיכה מקופת הפיקדון כפי שהיה עד כה. המערכת מחייבת כי התשלום לרשות יהיה במזומן ו/או בכרטיס אשראי ו/או הרשאה לחיוב חשבון.
6. משכך, מתבקשת הוועדה לאשר את מנגנון התשלום החדש כאמור.
7. אגף גביית ארנונה עובד בצורה שוטפת מול הרשות ואפילו מתכוון להגדיל את היקף הפעילות מול הרשות.
8. סכום ההתקשרות הכוללת הצפויה לשנים 2014-2015 צפוי לעמוד על סך מסגרת כולל של כ- 1,200 אש"ח והכל על פי אישור התקציבי בכל שנה.
9. בהמשך להנחיות מחלקת מכרזים והתקשרויות אנו מבקשים להכריז על רשות האכיפה כספק יחיד לביצוע פעילות זו.

דיון

אהרן פישר : אגף הגבייה עובד עם רשות האכיפה והגבייה שהיא בעצם לשכת ההוצאה לפועל המוסמכת מטעם המדינה לאכיפת החלטות שיפוטיות, גביית חובות וקנסות, פתיחת תיקים, ביצוע הליכי הוצאה לפועל וכו'. עקב כך, אגף הגבייה מבקש להכריז עליהם כספק יחיד לביצוע פעילות זאת, כאשר כמובן פרטי ההתקשרות והתעריפים שמשולמים בגינם, ידונו בפני ועדת התקשרויות עליונה.

איתי פנקס ארד : האם משרד המשפטים הוא הבעלים היחיד של הגוף הזה?

אהרן פישר : של רשות האכיפה והגבייה ?

איתי פנקס ארד : כן.

אהרן פישר : כן.

איתי פנקס ארד : אין שום גורם אחר ?

אהרן פישר : זהו גוף ממשלתי לחלוטין.

איתי פנקס ארד : אין גוף אחר שיכול לבצע את העבודה הזאת ?

אהרן פישר : לא, אגף הגבייה מבצע הליכי הוצאה לפועל, הליכים אותם הוא יכול לנקוט באופן עצמאי כגון רישום מיטלטלין ועיקולים בבית החייב. העירייה מבצעת את זה באמצעות חברות מיוחדות

שמבצעות הליכי הוצאה לפועל, בהיקפים כספיים מסוימים. אבל ישנם הליכים שאותם ניתן לבצע רק באמצעות לשכת ההוצאה לפועל. לגבי פעילויות שהם רשאים לבצע בעצמם, אכן הם מבצעים בעצמם באמצעות מכרז ייעודי. קיים מכרז לנושא של הוצאה לפועל, ישנן חברות שמתמודדות. אבל יש פעילויות מסוימות שניתן לבצע רק באמצעות לשכת ההוצאה לפועל.

איתי פנקס ארד: כאשר מדובר בספק יחיד, צריכה להיות נוכחות של נציגי היחידה בוועדה, אם יש לנו שאלות הם צריכים להגיע כמו שכולם מגיעים. זאת פעם ראשונה השנה שמישהו לא מגיע. אפשר למצוא מישהו באגף הזה שיגיע.

אהרן פישר: הם שאלו מראש, הבהרתי להם שזה בעייתי אבל אמרתי להם שמכיוון שהפנייה הזאת יחסית פשוטה, אני מקווה שיהיה אפשר להסתדר, ושכל זאת יהיו זמינים בנייד. מדובר בפנייה לספק יחיד ששונה מהותית מפניות אחרות לספק יחיד שעולות לוועדה.

איתי פנקס ארד: אין ספק שאם זה היה מקרה אחר זה לא היה עובר.

אהרן פישר: בדיוק.

יהודה המאירי: אני רואה שהאישור פה הוא לתקופה מאוד קצרה.

אהרן פישר: כן, נכון. כי לגבי ספק יחיד, הוועדה לא נותנת אישור לתקופות ארוכות מדי בכדי שנוכל לבדוק את הגדרת ספק יחיד כל פעם מחדש.

יהודה המאירי: מצד שני, יש פה היבט מסוים של תקדים, לכן מה שאני ממליץ שלהבא הטיפול יהיה בשלב הרבה יותר מוקדם. ברגע שיודעים שהתקופה המאושרת נגמרת צריך לעשות את הטיפולים כמה חודשים לפני ואז אתה לא צריך להגיע למצב של הארכה.

אהרן פישר: אתה צודק. פועלים כך במקרים שבהם ההכרזה על חברה מסוימת כספק יחיד מחייבת לבחון חלופות בשוק. במקרה הנוכחי אין חלופות בשוק, חייבים להגיע לוועדה כדי להכריז על ספק יחיד. זה הליך טכני.

יהודה המאירי: בעיריית נס ציונה בעקבות הערה כזאת על ספק יחיד, התבקשו הצעות והתקבלו בין 15 ל- 20 הצעות. אם מדובר על מקרה חריג אין בעיה אבל אם זה חוזר על עצמו ...

איתי פנקס ארד: לעתים באמת יש ספק יחיד אבל ברגע שזה לא דבר מאוד ברור, אנחנו שואלים שאלות, דברים מתעכבים והיו גם פעמים שלא אישרנו ספק יחיד והעירייה מצאה פתרון. במקרה הנוכחי זה מאוד ברור. לא מהסיבה שמישהו ניסה להציג מצג שווא אלא פשוט השתמשו במונח ספק יחיד במקום שאנחנו לא חשבנו שזה ספק יחיד. אנשי הדין מוצאים הרבה פעמים בהגדרת ספק יחיד את הפתרון גם כשהוא לא ממש ספק יחיד. זה באמת לא פשוט כי טווח המשחק הוא צר מאוד.

אהרן פישר: אנחנו מתמודדים כל הזמן, אני גם אומר לך שאנחנו כל הזמן מנסים לחשוב מראש לפי איזה פרמטרים בוחנים את זה. יש עבודה שנעשית בנושא הזה.

יהודה המאירי: יש נוהל בעניין הזה?

אהרן פישר: נוהל לספק יחיד ספציפי? לא.

איתי פנקס ארד: לא, יש נוהל שבתוכו נמצאת ההגדרה של ספק יחיד.

אהרן פישר: אנחנו עובדים כעת על מספר פרמטרים שיועלו לדיון בוועדה בכדי שעל פיהם נוכל לבחון את הבקשה, במיוחד לגבי אגף המחשוב. לאחרונה היו פניות רבות של אגף המחשוב בנושא והתחום הזה הוא מאוד בעייתי באגף זה. גם מבחינת הכמות.

איתי פנקס-ארד: מה סדר הגודל של ספקים יחידים היום בעירייה?

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ') מס' 26 מישיבתה ביום 17.12.2014

אהרן פישר: הנושא נבדק לאחרונה בסוף שנת 2012, אני יכול לתת לך רשימה. בקרוב נכין רשימה לשנים 2013 ו-2014.

איתי פנקס-ארד: זה קורה לא מעט במקרים שישנה התקשרות או מערכת שהיא קבועה ויש רק ספק אחד שיודע להתממשק איתה. לפעמים באמת זה נראה שאין ברירה ולפעמים אנחנו מנסים להבין אם הייתה ברירה. בסך הכול הם מחפשים את התחרות כי הם רוצים לחסוך אבל לפעמים אין פתרון אחר. יהודה המאירי: מה שאני רוצה לבקש, אם ניתן, שברשימה של הספקים היחידים יהיה אפשר לספק את תאריך תחילת ההתקשרות.

אהרן פישר: פרסמנו את זה בפורטל או באתר האינטרנט העירוני בסוף 2013, פורסמו כל המשתתפים, זוכים וספקים יחידים. אני צריך לעדכן עדיין את נתוני השנים 2013-2014, נעשה את זה בזמן הקרוב.

החלטה

מאשרים להכריז על רשות האכיפה והגבייה כספק יחיד לאכיפת החלטות שיפוטיות וגביית חובות וקנסות, פתיחת תיקים וביצוע הליכי הוצאה לפועל עד ליום 31/12/2015. וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 115

חברת קינן שפי- גיוס ומיון עובדים לאגף סל"ע

להלן מזכרו של אבי זוהר, מנהל אגף משאבי אנוש, מיום 30/11/2014 :
ועדת הרכישות מס' 17/2014, החלטה 196 מיום 03/09/2014 אישרה התקשרות עם חברת קינן שפי לצורך גיוס ומיון של 187 סיירים ו 12 מנהלי משמרת (מצ"ב פרוטוקול הוועדה).

להלן החלטת הוועדה :

מס סד'	שם היחידה	מהות הרכישה/ העבודה	מס' החלטה	שמות המציעים	משך ההתקשרות	מחיר יח' בש"ח (לא כולל מע"מ)	מחליטים - לאשר ל	בסכום כולל בש"ח (לא כולל מע"מ)
2.	אגף משאבי אנוש	איתור עובדים לאגף סיירת ביטחון – אישור	196	חבר הון אנושי קינן שפי אדם מילוא ג'ובינג ווננטד	שנה	קינן שפי	72,500 ₪ עבור גיוס 75 תשלום למבדק אמינות אחד 435-555 ₪ עבור מבחני הערכה	

מבוקש להגדיל את היקף ההתקשרות :

1. גיוס (הוספת פריט)-

הפרסום בתחילת תהליך הגיוס בוצע באמצעות אתרי האינטרנט, פרסום אשר הביא להיענות דלילה מאוד של קו"ח שהגיעו, מכיוון ולוח הזמנים לגיוס הכוח הראשון של כ- 100 סיירים ו-6 מנהלי משמרת, נקבע לתאריך 1/11/14 (כולל תקופת חגי תשרי), נאלצנו לצאת בפרסום מסיבי יותר בעיתונים ידיעות אחרונות וישראל היום (עיתונים בעלי התפוצה הגדולה ביותר והמתאימים לקהל היעד), צורך שהועלה הן ע"י היחידה והן ע"י חברת ההשמה. לפיכך בוצע במהלך החודשים ספטמבר, אוקטובר פרסום של 3 מודעות דרושים בגודל 15 אינצ' בעיתוני סופ"ש הרלוונטיים לקהל היעד בעלות של 48,000 ₪ ובעזרתם הצלחנו לעמוד ביעד הגיוס הראשון. המודעות פורסמו ע"י חברת קינן שפי – חברת ההשמה שנבחרה. כשקורות החיים מופנים אליה לסינון המועמדים, מכאן שנכון שאותה חב' השמה אשר מראיינת וממיינת את העובדים, תפרסם ותזמן את העובדים.

2. החלופה של פרסום מכרז להתקשרות עם חברות השמה נוספות אינה רלוונטית- לציין שמדובר בפרסום בדיעבד.

עלויות הפרסום גרמו לחריגה במסגרת הגיוס שנקבעה ע"י ועדת הרכישות לכן מבוקש הגדלת עלויות הגיוס. **מצורף אישור מנכ"ל** להתקשרות בדיעבד על פרסום בעיתון.

3. **מבדקי אמינות**- וועדת הרכישות אישרה התקשרות עם קינן שפי על סך של 75 ₪ למבדק (המחיר הוזל לאחר מו"מ עם החברה ל- 60 ₪).

עד כה אובחנו 242 מועמדים בעלות של 14,520 מתוכם גויסו כ-80 מועמדים. נכון להיום יש צורך לגיוס של עוד כ-100 עובדים ולא ניתן להעריך מספר המועמדים שיעברו את מבדקי

האמינות בהצלחה וייקלטו.

לכן מבוקש הגדרת הסכום עבור מבדקי האמינות בעלות של 71,000 ₪.

סה"כ מבוקש היקף התקשרות בסך של 190,600 ₪:

142,600- עבור גיוס ומבדקי אמינות (אושר)

הערת חשוב: מתוקצב.

48,000- עבור פרסום בדיעבד (הגדלה מבוקשת)

הערת חשוב: מותנה באישור מוסדות העירייה. יובא לאישור וועדת כספים + מועצה. מצ"ב אישור מנכ"ל.

***ההצעות אינן כוללות מע"מ.**

דיון

אהרן פישר: אגף סל"ע הינו אגף חדש של הסיירים והפקחים העירוניים. בעבר, נוהל הליך תחרותי בוועדת רכישות, היו כמה הצעות מחיר, וההצעה כללה כמה פרמטרים של איתור, סינון וגיוס מועמדים. בנוסף נכללו גם מבדקי אמינות עבור כל פקח שמתקבל לעירייה. אושרה התקשרות בהיקף פטור מכרז, דהיינו עד 142,600 ₪. במהלך ההתקשרות עלה גם הצורך לפרסם מודעות לצורך איתור הפקחים. אגף משאבי אנוש ביצע באמצעות חברת קינן שפי, החברה הזוכה בהליך התחרותי, את מודעות הפרסום, בהיקף של 48 אלף ₪. לא היה תכנון מראש לפרסם דרכם וכתוצאה מכך נפער בור של 48 אלף ₪ בהיקף ההתקשרות. האגף מעוניין להמשיך בגיוס ובמבדקי האמינות, אך הדבר יגרום לחריגה מהסכום שפטור ממכרז, לכן הם מבקשים מהוועדה להגדיל את היקף ההתקשרות בסכום זהה להיקף פרסום המודעות. בעתיד, אם ירצו לפרסם מודעות, הם יפרסמו דרך הדובר בכפוף למכרז העירייה.

רתם בהרב: הם הגישו הצעות גם על פרסום מודעות?

אהרן פישר: לא. התקבלה הצעת מחיר מאוחרת כתוספת פריט. במקור הצעת מחיר כללה פרסום דרך האינטרנט.

רתם בהרב: המודעות האלה הן באותו מחיר פחות או יותר ממה שאנחנו מפרסמים דרך הדובר?

אהרן פישר: לדברי היחידה המודעות הן פחות או יותר במחיר שהדובר נותן.

איתי פנקס-ארד: למה ההליך הזה? למה קינן שפי קיבלו לפרסם?

רחל זיתוני: הדרך הנכונה ביותר הייתה שהמועמדים יגיעו ישירות לקינן שפי והכוונה הייתה שהוא יפרסם, הוא יהיה אחראי על הפרסום, קבלת הפניות והמיון של העובדים.

אהרן פישר: זאת הייתה טעות, הם לא הבינו את המשמעות.

רחל זיתוני: במידה ואנחנו נצטרך פרסום לפעימה נוספת, נעשה את זה ישירות באמצעות הדובר, אבל זה היה בזמן מאוד לחוץ ודוחק ונאלצנו לגייס. זה מה שבעצם גרם לזה.

איתי פנקס-ארד: הוא גוזר קופון על עלות הפרסום. הם זכו במכרז בשביל למיין אנשים ועכשיו הם הופכים להיות משרד פרסום. הם מקבלים פה עשרות אלפי שקלים על 48 אלף השקלים האלו. מינימום בין 5 ל-10. אם לא 20.

רחל זיתוני: אנחנו לא מתכוונים להמשיך לפרסם דרכו, במידה ונצטרך נפרסם באמצעות הדובר. זה היה בשעת דוחק ולחץ על מנת להניע את התהליך שהיה מאוד צפוף בזמן.

איתי פנקס-ארד: אני מבין שזה עשרות מודעות.

- רחל זיתוני : זה 3 או 4.
- אהרן פישר : שהתפרסמו כבר.
- ליאת והבה : העלות היא כל כך גבוהה בגלל שרצינו לפנות לקהל היעד. הפרסום היה בידיעות אחרונות וישראל היום, עיתונים שעלות הפרסום בהם יקרה.
- איתי פנקס-ארד : זה עולה 15 אלף שקל לחתיכה ?
- רחל זיתוני : כן.
- ליאת והבה : בסוף שבוע, מודעה של 15 אינץ'.
- רחל זיתוני : הפרסום הוא לא חד פעמי, זה פרסום של 3 פעמים. כל מודעה הופיעה 3 פעמים בעיתון.
- אהרן פישר : באיזה גודל ?
- ליאת והבה : 15 אינץ'.
- ניר סביליה : האם במכרז של דובר העירייה קיימים פריטים כאלו?
- אהרן פישר : יש המון פריטים, זה מורכב מכל מיני, תלוי איזה גודל, תלוי איזה יום, תלוי באיזה עיתונים. במקור, קינן שפי היו אמורים לפרסם באינטרנט במסגרת אותו מחיר שקיבלנו ואז זה היה כלול במחיר, אך מפני שלא עמדו ביעדי הגיוס עלה צורך דחוף בפרסום בעיתונים.
- אגף סל"ע היה צריך להיפתח ב-1 לדצמבר והם לא עמדו בקצב הגיוס, לכן הם היו צריכים לתגבר. הם חשבו שזה ייכנס בתקציב של ההתקשרות.
- איתי פנקס-ארד : תגידו, אדם מילוא הציעו איזה הצעה נורא נמוכה, מה, הם לא הבינו?
- יסמין כהן ישר : בהליך המקורי, אחר כך הם הגישו הצעה מתוקנת.
- איתי פנקס-ארד : של כמה?
- יסמין כהן ישר : 125 אלף.
- אהרן פישר : הייתה להם טעות שם, הם לא הבינו משהו.
- יסמין כהן ישר : נכון, פנינו לוועדה, ביקשנו בקשה לנהל משא ומתן, פנינו אליהם עוד פעם, נפגשנו איתם והם הסבירו שהם לא הבינו עד הסוף את מהות הבקשה והעלו את המחיר.
- ליאת והבה : הגברנו את היקף הפעילות, אז הם הבינו את זה כבר אחרת.
- יסמין כהן ישר : הם תמחרו את זה אחרת.
- איתי פנקס-ארד : ההצעות של ג'ובינג למבדקי האמינות ומבחני ההערכה הרבה יותר נמוכים מהאחרים.
- יסמין כהן ישר : נפגשנו עם ג'ובינג, שהיא חברה לא כל כך מוכרת בשוק ולא התרשמנו מהם ברמת הפרזנטציה שלהם ואין להם סניפים, בכל מקרה קינן שפי זולים הרבה יותר.
- אהרן פישר : בעלות הכוללת של הפרויקט הם עדיין יצאו יותר יקרים, כי קינן שפי בעלות של הגיוס היו הרבה יותר זולים.
- איתי פנקס-ארד : אחת הבעיות היא שהתוספת הנדרשת היא כמעט שליש, אם אני מבין נכון.
- אהרן פישר : כן, אבל זה העלות של מה שפורסם. ההיקף כרגע הוא הגדול ביותר מכיוון שמקימים את האגף ובעתיד ההליך הזה יסתיים.
- איתי פנקס-ארד : מה שאני מציע בעניין הזה הוא להפיץ הנחיה לכולם, כדי שלא יטעו, אין שום פרסום שלא דרך הדובר, אנחנו לא צריכים עוד משרד פרסום. צריכה להיות פנייה של הוועדה שמדגישה כי אין אפשרות.

החלטה

מאשרים הגדלת התקשרות עם חברת קינן שפי עבור גיוס ומיון עובדים לאגף סל"ע, בהיקף של 48,000 ₪ לא כולל מע"מ.

החלטה מספר 116

הליך מו"מ למכירת קרקע הידועה כחלקה 34 בגוש 7023

ברחוב מיכאל אנג'לו ביפו להקמת בניין למגורים לדיור בר השגה בהתאם לתנאים מכרז פומבי מס' 248/2013

להלן מזכרה של אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה, מיום 30.11.2014:

1. בתאריך 16.08.2012 פורסם מכרז מס' 197 למכירת קרקע הידועה כחלקה 34 בגוש 7023 ברחוב מיכאל אנג'לו ביפו ולהקמת בניין למגורים לדיור בר השגה.
2. ועדת מכרזים מס' 113 מיום 07.05.2013 החליטה לבטל את מכרז 197/2012, ולצאת במכרז חדש בו תעודכן טבלת מחירי הדירות. וזאת לאור העובדה כי לא הוגשה הצעה למכרז.
3. בתאריך 08.09.2013 פורסם המכרז שבנדון בשלושה עיתונים: ידיעות אחרונות, הארץ וגלובס. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 30.12.2013, בתאריך 24.12.2013 פורסמה הודעה בגין הארכת המועד האחרון ליום 26.02.2014.
- את מסמכי המכרז רכש רוכש אחד (להלן: "המשתתף במכרז").
4. בתאריך 05.03.2014 נפתחה תיבת המכרזים ונמצאה בה אומדן אגף נכסי העירייה והצעת המשתתף במכרז.
- הצעת המשתתף במכרז לא כללה ערבות מכרז אלא רק העתק של הערבות ולפיכך ובהתאם לחו"ד משפטית של השירות המשפטי, ועדת המכרזים בישיבתה מספר 9 מתאריך 26.3.14, בהחלטה מספר 51, החליטה לפסול את הצעת המשתתף במכרז וכתוצאה מכך החליטה לבטל את מכרז מס' 248/2013 למכירת קרקע הידועה כחלקה 34 בגוש 7023 ברחוב מיכאל אנג'לו ביפו ולהקמת בניין למגורים לדיור בר השגה ולאשר לאגף נכסי העירייה לפנות למועצת העירייה על מנת לבקש לנהל משא ומתן עם גורמים פוטנציאליים.
5. אומדן אגף נכסי העירייה לשווי זכויות הבעלות בחלקה 34 בגוש 7023, למטרת הקמת בניין למגורים לדיור בר השגה, הינו 720,000 ₪ (שבע מאות ועשרים אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק וזאת בכפוף לתנאי מכרז 248/2013 על נספחיו.
- עם זאת נקבע בשומת המקרקעין: אולם לאור מורכבות המכרז ייחודיותו והעובדה שמדובר במכרז המבוסס בעיקרו על אומדן שרותי הבניה, כל שינוי בתחזית העלויות משפיע על יתרת רכיב הקרקע. לאור זאת וכמפורט בניתוח הרגישות להלן בשינויים שבין 2% -ל- 6% בתחזית עלות הבניה רכיב הקרקע נשחק בצורה מהותית (בשינוי בשיעור של 6% בעלויות הבניה בהתאם לכך יתכן ושווי הקרקע יהיה קרוב ל-0 ש"ח, נותרת יתרה אפסית לרכיב הקרקע).
6. בהתאם לאישור מועצת העירייה מיום 07.04.2014 ישיבה 9 החלטה 61 פנה אגף נכסי העירייה באמצעות מודעות בעיתון ופרסום באתר האינטרנט בבקשה לניהול משא ומתן למכירת קרקע הידועה כחלקה 34 בגוש 7023 ברחוב מיכאל אנג'לו ביפו ולהקמת בניין למגורים לדיור בר השגה בהתאם לתנאי המכרז.
7. לפניית אגף הנכסים התקבלה הצעה אחת בסך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק של חברת משה חדיף בנין והשקעות בע"מ (להלן: "החברה").
- לאחר משא ומתן מול אגף הנכסים שינתה החברה את הצעתה והעמידה אותה על סך של 700,000 ₪ בתוספת מע"מ.
8. לאור האמור לעיל, מבקש אגף נכסי העירייה, לאשר את הצעתה של חברת משה חדיף בנין והשקעות בע"מ כעומדת בתנאי הסף של המכרז, ואת הצעתה בסך של 700,000 ₪ בתוספת מע"מ. כזוכה בהליך

משא ומתן לרכישת קרקע הידועה כחלקה 34 בגוש 7023 ברחוב מיכאל אנג'לו ביפו ולהקמת בניין למגורים לדיור בר השגה בהתאם לתנאי מכרז 248/2013 על נספחיו.

דיון

אהרן פישר: נוהל משא ומתן למכירת קרקע הידועה כחלקה 34 גוש 7023 בשם מיכאל אנג'לו. מכרז זה, פורסם פעמיים. בוורסיה הראשונה שלו הוא בוטל כי היו צריכים לעדכן את טבלת מחירי הדירות ולא הוגשו הצעות. בפעם השנייה, הוגשה הצעה אחת אבל הייתה בעיה בערבות של אותה הצעה, ולכן לצערנו ולצער הוועדה לא יכולנו לקבל את ההצעה הזאת. אגף הנכסים ביקש לפנות למועצה ולנהל משא ומתן עם מציעים פוטנציאליים, המועצה אישרה לו לנהל את התהליך. אגף הנכסים פרסם שוב הליך של בקשה לקבלת הצעות במסגרת אותו משא ומתן ואותו משתתף שהתמודד במכרז הגיש הצעת מחיר.

איתי פנקס-ארד: זה אותו אחד?

אהרן פישר: אותו אחד.

איתי פנקס-ארד: בסכום גבוה יותר?

אהרן פישר: ההצעה הראשונית שלו הייתה נמוכה יותר.

איתי פנקס-ארד: הוא ניהל אתנו משא ומתן?

מירית איב-רוזנבאום: הוא כבר ידע את האומדן של העירייה כי האומדן כבר פורסם.

צח קוזניצקי: ההצעה הראשונה שלו הייתה 15 אלף ₪ ולאחר משא ומתן הוא הגיע ל-700 אלף שקל. הוא מקבל קרקע, בונה בניין מגורים לדיור בר השגה ומשווק אותו במחירי מטרה. העירייה מסבסדת את מחירי המטרה על ידי מחיר הקרקע.

איתי פנקס ארד: מה זה עיקרי? לפי 15 אלף שקל, זה 0 שקלים לדירה.

אהרון מדואל: כן, מחיר קרקע 0.

צח קוזניצקי: בסדר, אבל לא מדובר בקרקע של כוכב הצפון.

איתי פנקס ארד: גם ביפו.

אהרון מדואל: מה מחיר המטרה?

צח קוזניצקי: יש טבלה של מחירים.

אהרון מדואל: כמה אמורה לעלות דירת שלושה חדרים?

צח קוזניצקי: זה נע מ-844 אלף.

מירית איב-רוזנבאום: יש גם 757, תלוי במיקום.

איתי פנקס ארד: זה רווח מאוד יפה.

מירית איב-רוזנבאום: הוא בעצם מתכנס לאומדן של העירייה עכשיו במשא ומתן, האומדן של העירייה היה 720 הוא נתן 700.

אהרון מדואל: בכמה דירות מדובר?

צח קוזניצקי: 24 דירות.

ניר סביליה: כמה זמן הוא מתחייב לבר השגה? כמה שנים?

צח קוזניצקי: לא, לא, הדיור בר השגה הוא למכר לא לשכירות.

אהרון מדואל: 30 אלף ₪ ליחידת קרקע לדירה.

מירית איב-רוזנבאום: תלוי איזו דירה. יש פה מפרט של דירות.

- צח קוזניצקי : ברגע שאתה קובע מחירי מטרה אתה שוחק את הרווח היזמי.
אהרון מדואל : צריך להוציא פה היתר בנייה לפרויקט?
צח קוזניצקי : כן, ברור.
אהרון מדואל : היטל השבחה?
צח קוזניצקי : הכול, היטל השבחה חל על העירייה, היטלי פיתוח.
מירית איב-רוזנבאום : גם אגרות.
אהרון מדואל : אגרות, פיתוח גם כן?
צח קוזניצקי : לצורך הבנייה.
אהרון מדואל : מה זה לצורך הבנייה? פיתוח והיטלי בנייה, כלומר שלוקחים על כל מטר בנייה כך וכך היטל.
צח קוזניצקי : כן.
אהרון מדואל : אלו היטלים קטנים יחסית. יש פה רווח של 100%.
צח קוזניצקי : זה לא רווח של 100%.
איתי פנקס ארד : זה רווח של 60%, 80%, יש לו רווח בעיקר על עלויות הבנייה.
אהרון מדואל : כמה עולה מטר... 6,000 שקל?
איתי פנקס ארד : ..בנייה רוויה?
צח קוזניצקי : ישירה או עקיפה?
אהרון מדואל : מה זה משנה, הוא ייקח 6,000 שקל, בוא נגיד שזה קבלן בונה ומוכר, שילמת 360 פלוס 30 עלות קרקע, עוד 10 אלפים אגרות על דירה, מוכר דירה ב-800, רווח יפה.
איתי פנקס-ארד : מדינה שלמה קראה את הפרסום.
אהרון מדואל : יש שם מרתפי חניה?
צח קוזניצקי : יש גם מרתפי חניה ואת זה לא החשבת בחישוב. ישנה קרקע שנמצאת 20 מטר משם, בקירוב, שעליה נבנו יחידות ע"י יזם פרטי שהתעניין אף הוא במכרז הראשון, אותן יחידות נמכרות במחיר התחלתי של כמיליון מאה, כמיליון מאתיים וכל היחידות נמכרו לפני שנתיים, לפני העלייה הגדולה.
אהרון מדואל : למי מיועדות הדירות?
צח קוזניצקי : הדירות מיועדות לאוכלוסייה אשר תעמוד בקריטריונים שנבנו ע"י העירייה ונבחנו ע"י השירות המשפטי ותחת אישור של המועצה. הכול מפורסם במכרז.
אהרון מדואל : אתה אומר שמחיר דירה נע בין 800 אלף ₪ ל- 900 אלף ₪ ?
צח קוזניצקי : מ-750 אלף ₪ ומעלה.
אהרון מדואל : לאיזה מדד צמוד המחיר? האם ניתן להצמיד נקודתית למדד מחירי הדיור ביפו ... המחירים ביפו עולים כל הזמן.
צח קוזניצקי : לדעתי זה מדד המחירים לצרכן.
יהודה המאירי : מהי סטייה ניכרת במכרז?
רתם בהרב : אין פה סטייה ניכרת מתנאי המכרז והמועצה אישרה את ניהול המשא ומתן. ההנחה הייתה שאין טעם לפרסם מכרז חדש. למה? כי לא נשנה את התנאים, זה בדיוק אותם התנאים. זאת אומרת, החוזה שייחתם פה הוא אותו חוזה של המכרז ותנאי הסף הם בדיוק אותם תנאים, והאומדן בסופו של דבר הוא אותו אומדן. הוא יקנה את הקרקע ב-700 אלף שקל, האומדן שלנו היה 720 אלף שקל.

איתי פנקס-ארד : אסור לפרסם מכרז חוזר שהוא זהה. הוא חייב להיות עם איזשהו שינוי.
רתם בהרב : כאשר מבקשים מהמועצה לנהל משא ומתן, ההנחה היא שאין טעם לפרסם מכרז חדש. פה פרסמו שניים מאוד דומים ולא הייתה היענות, זאת אומרת בראשון לא היו הצעות ובשני הייתה הצעה אחת.

אהרון מדואל : העירייה משווקת ?

צח קוזניצקי : העירייה היא זאת שמפנה אל הקבלן את המשתכנים.

אהרון מדואל : זה לדירה X, זה לדירה Y.

צח קוזניצקי : בדיוק.

רתם בהרב : זה מה שעשינו בגני שפירא.

שחר צייטלין : כמה זמן הוא חייב להחזיק את הדירה? חייב לגור בה?

צח קוזניצקי : לדעתי 5 שנים.

אהרון מדואל : במדינה התנאי הוא חמש שנים בדרך כלל. אתה מחזיק דרך קבע חמש שנים, ואחרי חמש שנים אם אתה מוכר, אתה צריך לרכוש נכס אחר בכדי שלא תהווה נטל על המדינה לאחר חמש שנים.

אהרון פישר : פה אין את זה. כאן מחויבים רק ל-5 שנים.

אהרון מדואל : דירה כזו תהיה שווה מיליון וחצי עוד 5 שנים. אתה מוכר וחייב להביא נכס מקביל.

איתי פנקס-ארד : השאלה היא אם חייבים למכור במחיר שהעירייה תנקוב.

אהרון מדואל : בדרך כלל משרד השיכון נותן לך תקופה של 15 שנים שאתה אמור להיות בעל נכס, ובעתיד יש לך 5 שנים למכור את הזכות ולהציג נכס חלופי.

צח קוזניצקי : המכרז הזה אושר על ידי המועצה בשני גלגולים.

אהרון מדואל : יש לזה הטבות מאוד גדולות.

אהרון פישר : אתה רוצה עכשיו ליצור רגולציה של העירייה לאורך כ"כ הרבה זמן על הנכס?

אהרון מדואל : חמש שנים זה זמן מועט מדי.

רתם בהרב : יכול אני להיות שאתה צודק ויכול להיות שבמכרז הבא שנעשה יהיה מקום לבדוק את זה.

אהרון מדואל : תבדקו לפי תקנות משרד השיכון...

אהרון פישר : ונניח שאתה מוכר, קונה נכס חלופי ואז מוכר אותו, אין מעקב.

אהרון מדואל : יש לך הערת אזהרה על הנכס למשך 15 שנים. הנכס החלופי גם משועבד. וכך הוא לא יכול להימכר.

יהודה המאירי : יש לוח זמנים לביצוע הפרויקט?

צח קוזניצקי : יש לוח זמנים והקבלן חייב היה לעמוד בתנאי הסף ולהציג לנו היתרי בנייה.

רתם בהרב : ובמעמד חתימת החוזה הוא גם נותן ערבות לחוזה כדי להבטיח שיבצע את הכול בזמן.

יהודה המאירי : אם הוא מעוניין בתוספת מבלי שעמד בדרישות האלה, קונסים אותו?

צח קוזניצקי : יש פה מנגנון כזה.

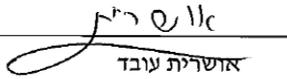
אהרון פישר : אתה מחזיק לו ערבות ביצוע, לאחר מכן, ערבות בדק, אתה בודק את לוחות הזמנים, יש ערבויות.

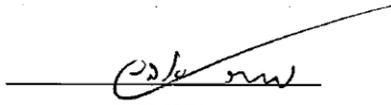
החלטה

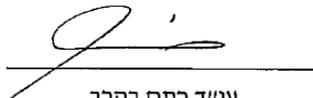
מאשרים להכריז על הצעתה של חברת משה חדיף בנין והשקעות בע"מ בסך של 700,000 ₪ בתוספת מע"מ, כזוכה בהליך משא ומתן לרכישת קרקע הידועה כחלקה 34 בגוש 7023 ברחוב מיכאל אנג'לו ביפו ולהקמת בניין למגורים לדיור בר השגה בהתאם לתנאי מכרז 248/2013 על נספחיו.

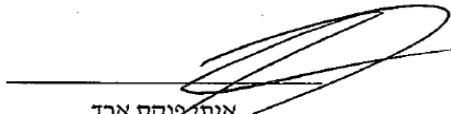
פרוטוקול ועדת מכרזים (כ') מס' 26 מישיבתה ביום 17.12.2014

עבור החלטה 116 בלבד


אושדית עובד
מרכזת מכרזים והתקשרויות


אהרן פישר
מנהל מח' מכרזים והתקשרויות

6.1.2015 
עו"ד רתם בהרב
סגנית בכירה ליועמ"ש


איתי פנקס ארד
יו"ר ועדת המכרזים


רון חולדאי
ראש העירייה
תאריך: 8/1/15

אושרית עובד
מרכזת מכרזים והתקשרויות

אהרן פישר
מנהל מח' מכרזים והתקשרויות

עו"ד רתם בהרב
סגנית בכירה ליועמ"ש

איתי פנקס ארד
יו"ר ועדת המכרזים

רון חולדאי
ראש העירייה

תאריך: _____