

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כ"ה בתמוז התשע"ה

12/7/15

סימוכין: 187224

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 12/7/15

משתתפים:

עו"ד נעמה קאופמן-פס, מנהלת הסיכונים הראשית, החשב הכללי, יו"ר הוועדה
רו"ח אלי ביתן, חשב בכיר-מטה חשב כללי, חבר וועדה
עו"ד ירון גולן, הלשכה המשפטית, יועץ משפטי, יועץ משפטי

מוזמנים:

הגב' מלי שרביט – מנהלת מחוז דרום, משרד הבינוי
מר ארבל אלטשולר – רפנט שיכון, חשב כללי

הנושא: משרד הבינוי

החלטת ועדת המכרזים מיום 28/05/15

נתקבל בוועדת הפטור ביום 16/06/15

השלמות מיום 18/6/15, מיום 22/6/15 ומיום 12/7/15

בקשה מס': 566926

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להארכת התקשרות עם חברת CPM ניהול בנייה בע"מ למתן שירותי ניהול, פיקוח ושיווק, לתקופה שמיום 20/6/15 ועד ליום 20/6/18, על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 (להלן – תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/מאושר: 140,739,720 ₪ כולל מע"מ, על פי החלוקה להלן:

קבלני הפיתוח והמתכננים - 132,000,000 ₪ כולל מע"מ,

ניהול ופיקוח, כולל שכר טרחת מנהלי הפרויקט - 8,739,720 ₪ כולל מע"מ.

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשבת הכללית, על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת CPM ניהול בנייה בע"מ, על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 12/7/15 ועד ליום 20/6/18.

על המשרד לוודא שכל ההתקשרויות החדשות עם החברות מנהלות יבוצעו במסגרת מכרז פומבי (ולא להסתפק בתיחור, כפי שהיה עד כה). באחריות משרד הבינוי לקבוע ישיבה בין גורמי המקצוע והיועצים המשפטיים של משרד האוצר והבינוי לשם בחינת התקשרויות משרד הבינוי עם חברות מנהלות תוך חצי שנה.

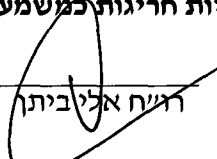
הערות ונימוקים:


- בתאריך 10.12.12 הקים המשרד מאגר חברות מנהלות, ובו ארבע חברות שזכו במכרז. חברות מנהלות אחראיות לנהל את ביצוע התכנון, הפיתוח והפיקוח באתרים שמפתח משרד הבינוי. חלוקת האתרים בין החברות נעשית באמצעות הליך תחרותי של תיחור.
- הפעלת החברות המנהלות נעשית על מנת לייעל את הליכי התכנון והפיתוח שמבצע המשרד באמצעות מעבר מהפעלה ישירה של עשרות גורמים שונים בכל אתר ואתר, להתקשרות יחידה של המשרד עם החברה המנהלת, אשר במסגרת תפקידה מתקשרת בשם המשרד עם המודדים, המתכננים, קבלני הפיתוח, המפקחים וכו', לרבות עריכת ופרסום המכרזים להתקשרות עמם.
- קבלני הפיתוח זוכים במכרזים אשר עורכת ומפרסמת החברה בשם המשרד, והם חותמים עמה על חוזה. המשרד משלם לקבלנים באמצעות החברה, והחברה מקבלת את החשבוניות מהקבלנים ומעבירה אותן לחשבות המשרד. לצורך תשלומים אלו, החברה משמשת כצינור להעברת כספים בלבד, והוא אינו כולל מרכיב כלשהו הנשאר בידי החברה.
- מעל לסכום זה מתווספים דמי ניהול ופיקוח, הנגזרים כאחוז מעלות עבודות הפיתוח של האתר. סכום זה כולל שני מרכיבים:
 - התמורה המשולמת לחברה המנהלת, בשיעור שנקבע בהתאם לזכייתה בהליך התיחור. זהו הסכום היחיד הנותר בידי החברה.
 - תשלום למנהלי הפרויקטים המבצעים את הפיקוח בפועל, בשיעור אחיד עבור כל החברות המנהלות הנקבע במסגרת המכרז הראשון לבחירת החברות המנהלות, ומתעדכן במסגרת המכרז השני לחברות מנהלות. יובהר כי החברות המנהלות מחויבות להעסיק מנהלי פרויקטים חיצוניים (שאינם עובדי החברה), והתשלום בעבור הפיקוח מועבר אליהם במלואו, כך שגם כאן החברה משמשת כצינור להעברת כספים. העברת התשלום לחברה נעשית כנגד הוכחת תשלום מלא למנהלי הפרויקטים.
- ועדת מכרזים מיום 24.06.13 בחרה בחברת CPM כחברה הזוכה במספר אשכולות אתרים במחוז הדרום, ובהם שכונת המרכז ברחובות, לאחר שזכתה בהליך תיחור.

המשך בקשה מס': 566926

6. בגין ניהול ופיקוח משולמים לחברה 6.621% על מעבודות הפיתוח, כאשר 4.121% הנס התמורה לחברה אשר נשארת בידיה ושיעורה נקבע בהליך התיחור, ו-2.5% מועברים למנהלי הפרויקטים, בהתאם לשיעור הקבוע במכרז הראשון לבחירת חברות מנהלות. יצוין כי בנוסף זכאית החברה לעמלת ניהול תכנון בשיעור של 7.5% משכ"ט המתכננים. עמלה זו שולמה במלואה במסגרת ההתקשרות הראשונה, שכללה את כל עבודת התכנון, ולכן אינה מבוקשת במסגרת הגדלה זו.
7. אומדן עבודות הפיתוח באתר בו זכתה החברה מוערך בכ-220 מיליון ₪ כולל מע"מ (לא כולל תשלום בעבוד ניהול ופיקוח), עבור תב"ע הכוללת 932 יח"ד. מכיוון שהמשרד סבר כי מדובר במס' יח"ד העולה בהרבה על הביקוש בשוק למגורים בשדרות באותה העת כתוצאה מן המצב הבטחוני, בשלב הראשון הוחלט להתקשר עם החברה לצורך ביצוע של 211 יח"ד מתוך ה-932, בסכום של 88 מיליון ₪ מתוך ה-220 מיליון ₪, וזאת על מנת שלא ליצור במסגרת המכרז מצג שווה לפיו שיווקים של 932 יחידות דיור צפויים להצליח. דבר זה אף צוין במסמכי המכרז (של הליך התיחור) כחריג, שכן יתר האתרים נמסרו מלכתחילה במלואם.
8. מכיוון שהמשרד נוכח כי הביקושים גדולים מן המצופה, יש לבצע את השלב השני ולהשלים את פיתוח האתר בהתאם לכל הפוטנציאל התכנוני של התב"ע (721 יחידות דיור נוספות מתוך 932 יחידות דיור), בסך של 132 מיליון ₪ (השלמה ל-220 מיליון ₪).
9. יובהר כי התב"ע הני"ל מהווה יחידה אחת לצורך ניהול האתר. על אף שבשלב הראשון הוחלט לבצע רק כ-23% יח"ד מתוך התב"ע, אומדן עבודות הפיתוח בגינן אמד על 40% מסך עלות עבודות הפיתוח. הדבר נובע מכך שכבר במסגרת השלב הראשון, ההתקשרות המקורית עם החברה כבר כללה את האחריות לתכנון כלל האתר, לרבות תכנון מפורט, וכן עבודות פיתוח ראש שטח בתחומי הכבישים, המים, הביוב והתיעול אשר יש לבצען מראש עבור כלל האתר, כלומר גם עבור השלב השני. כמו כן, יובהר כי לו המשרד היה סבור מלכתחילה כי ישנו ביקוש לכל יחידות הדיור שבתב"ע, הוא היה מתקשר עם החברה הזוכה בגין כל ה-220 מיליון ₪.
10. לאור זאת, העברת ניהול פיתוח יחידות הדיור הנוספות משמעה ששתי חברות מנהלות תפעלנה בחפיפה באותו השטח, ושהחברה החדשה תפעל בשטח שכל האחריות לתכנונו מסורה בידי חברת CPM. דבר זה אינו נכון מבחינה ניהולית, מקצועית וכלכלית. אי לכך, יש להמשיך ולהתקשר עם החברה לצורך ביצוע השלב השני של פיתוח שכונת המרכז שבשדרות.
11. הארכת ההתקשרות היא בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות המקורית.
12. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשבת הכללית האחראי על המשרד, בחוות דעתו מיום 28 ביוני 2015, ממליץ לאשר את ההתקשרות.
13. בהיעדר תקציב מאושר לשנה זו, אישור זה כפוף להוראות הדין ולהוראות החשבת הכללית לעניין זה לרבות אישור הוועדה להתקשרויות חריגות כמשמעה בהוראת תכ"מ שמספרה 1.2.6.1.


עו"ד ירון גולן


ר"ח אליביתן


עו"ד נעמה קאופמן-פס

אישור החשבת הכללית :

אני מאשרת את התקשרות המשך בפטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.


גב' מיכל עבאדי-בויאנג'ו


תאריך