

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף החשב הכללי

ועדת ההתקשרויות בנושאים של תכנון ובינוי של קריות ממשלה ובתי משפט

פרוטוקול מס' 59/18

מידע על הנושא לדיון

שם הפרויקט : קרית ממשלה נצרת עילית		תאריך : 11/7/18	
תקנה תקציבית:		הגדרת הדיון : הרחבת הסכם היזום	
נושא ההתקשרות :		מחיר מכרז :	אומדן :
חברי ועדה נוכחים: גבי שוחט, ערן הראל, עו"ד עמית שטאובר, יפעת ענבר, אלכס פלוטנו			
משקיפים: יאיר ארצי, אסף הופר, צופיה דידי, דן מנצל			

* בחירת מתכנן / יציאה למכרז קבלני / בחירת קבלן זוכה / אחר

תאור התהליך המוקדם

--

תנאי סף נדרשים

	המלצה
--	-------

טבלת השוואה

מס'	מגיש ההצעה	סכום ההצעה	ההצעה ביחס לאומדן	הצרות
0	אומדן			
1				

תמצית דיון/החלטה

בהמשך להחלטת הוועדה מס' 97/17 מיום 27/11/17 בה הוצגה מצוקת השטחים והצורך בתוספת קומה, הציג מנהל הפרויקט ניתוח מפורט של עלויות התכנון וההקמה של הקומה הנוספת לרבות השינויים המתחייבים בתכנון המקורי כתוצאה מתוספת קומה זו. ניתוח העלויות מבוסס על המפורט בהסכם ההקמה פרק ח' שינויים ותוספות, סעיפים 45 ו-46 לרבות אופן חישוב עלויות האחזקה ומצורף לפרוטוקול זה. *התעשייה (התאמת) לאנו והוצאת נמתן ואגל ע' אנהא הבינוי.* סה"כ מבוקשת הרחבת ההסכם בסכום כולל של 22,774,646 ש"ח בתוספת מע"מ. וכן הארכת הלו"ז לתכנון והקמה ב- 5 חודשים, קרי עד ליום 15/8/21.

סכום ההרחבה המבוקש כולל עלויות תקורה בגין הארכת תקופת הביצוע וכן עלויות התחזוקה של השטח הנוסף כמפורט בתנאי ההסכם. הסכום אינו כולל הוצאות מימון אשר לפי תנאי ההסכם הוצאות אלו ישולמו ליזום כנגד תשלום בפועל. הוועדה לאחר שקיבלה הסברים ממנהל פרויקט, מחליטה לאשר את הבקשה בהתאם לתקנה 3(4)(א) (3) הטעונה אישור החשב הכללי.

אלכס פלוטנו

יפעת ענבר

עו"ד עמית שטאובר

ערן הראל-מ"מ יו"ר

גבי שוחט - יו"ר

28 ביוני 2018
מספרנו: 23527

לכבוד
אדר' יאיר ארצי – CPM
מנהלת הפרויקט

א.ג.

הנדון : קריה מחוזית נצרת עילית
התייחסות לתמחור תוספת קומה במבנה
פקודת שינויים 1 ו 1א'

בתאריך ה- 10/7/2017 נמסרה לקבלן פקודת שינויים מס' 1, שמהותה שינוי הגדרת מפלס ה-0.00 ותוספת קומה טיפוסית למבנה, כמענה לצרכים הגדלים של הפרוגרמה. עקב העובדה שבשלב קבלת הפקודה, תכנון המבנה היה בשלב הראשוני של הקומות הטיפוסיות של הבניין, ליזם היו קשיים להגיש את הפירוט של כל השינויים שנדרש לבצע ואת התמורה המבוקשת על ידו בגינם. בשל כך, הגיש היזם דרישה לתשלום תמורה עבור תוספות הקומה על בסיס אומדן. המנהל לא קיבל את הדרישה וביקש הבהרות בנושא עלויות העבודות, שנדרש לבצע. בסופו של דבר, לאחר ההגשה של מספר עדכונים והתערבות המזמין, סוכם על כך שהיזם יגיש את חישובי הכמויות בהערכה על בסיס התכניות הראשוניות שיש ברשותו.

בבואו לנתח את עלות הבינוי של תוספת הקומה, היזם התייחס ל 10 תחומים, כמפורט בטבלה שבהמשך. התנהל מו"מ בכל אחד מתחומים אלה, ובמהלכו עודכנו כמויות ומחירים. החל מעדכון 4 הוגש כל האומדן מחדש, בליווי כתבי כמויות וכך התאפשרו בדיקות נוספות. לאחר בדיקת הכמויות ועדכון המחירים של העבודות על בסיס המחירון של המאגר המאוחד ועלויות התכנון על בסיס תעריף משהב"ט, הושגה הסכמה על רובן המוחלט של עלויות התוספות.



EPSTEIN

ניהול פרויקטים

הטבלה שבהמשך מתארת את התקדמות מו"מ בכל אחד מ-10 התחומים ומציינת את הסכומים הסופיים עליהם ניתן להמליץ בפני המזמין * :

טבלת ריכוז פרקי תמחור לפקודת השניים מס' 1 ומס' 1א

מס' פרק	נושא	הטעה מקורית 04/09/2017	עדרון 1- 28/09/2017	עדרון 2- 19/10/2017	עדרון 3- 31/10/2017	עדרון 4- 10/01/2018	עדרון 5- 29/01/2018	עדרון 6- 28/02/2018	המליצה לאישור 25/05/2018	ערכון המליצה 28/08/2018
1	תמחור תוספת קומה ע"י ניתוח כמיות ומזיזרים מסעיפי המגזר המאוחד / דקל -10% ובתוספת תקורת תבריה על פרקים רלוונטיים (06,12,22 ו"ד). *מגרסאות של התמחור מתארך 10/1/2018 והרחות בסעיף התכתי הורד	14,309,228	14,290,772	12,531,165	12,304,320	11,990,662	8,525,270	8,525,270	8,014,270	8,014,228
2	תמחור השפעת התוספת על הבקן ע"י ניתוח כמיות ומזיזרים מסעיפי המגזר המאוחד / דקל -10% ובתוספת תקורת תבריה על פרקים רלוונטיים (06,12,22 ו"ד). *מגרסאות של התמחור מתארך 10/1/2018 והרחות בסעיף התכתי הורד	3,355,694	3,354,100	3,354,100	2,304,724	3,398,596	2,252,908	2,252,908	2,252,908	2,252,908
3	מערכת ע"י אמדתי יעשים ובתוספת תקורה ורחות של 12% *מגרסאות של התמחור מתארך 10/1/2018 ומשא של התקורה והרחות בסעיף התכתי הורד	6,420,400	6,395,680	6,395,680	6,395,680	6,181,250	5,473,125	5,473,125	4,726,566	4,726,567
4	תוספת בקן פקודת שניים 1א.	939,877	939,877	939,877	939,877	839,176	839,176	839,176	839,176	839,176
5	תוספת לאגרות והיתרים	939,877	939,877	939,877	939,877	839,176	839,176	839,176	839,176	839,176
6	תוספת לתקורות אזורי והארכת משך זמן ביצוע למשך 4 חודשים ע"י סטחית חחודה הכללי *מגרארך 26/9/2017 משך הארכת חעורר ב 5 חודשים הורד	2,945,998	2,990,944	2,840,365	2,840,365	2,840,365	2,840,365	2,840,365	2,840,365	2,840,365
7	הקצבים	4,611,301								
8	תוספת עבר תכנון 8.33% ע"י סיסם גזרה 2 *מגראסאות של התמחור מתארך 10/1/2018 והרחות בסעיף התכתי הורד	2,714,122	2,330,015	2,170,897	2,064,588	5,909,940	3,125,944	3,125,944	1,874,122	1,903,575
9	סה"כ ביניים	35,296,620	30,301,389	28,232,084	26,849,554	31,159,988	23,056,787	23,056,787	17,707,042	18,344,746
10	הגדלת ביטוח 0.75% בגלל מ"ת 5% בגלל מ"ת 5%	244,369	209,785	195,459	185,887	233,700	172,926	183,613		780,100
	סה"כ תוספת להגדלת הקומוה בשטח כחלל של 3,250 מ"ר	1,629,125	1,398,569	1,303,059	1,239,248	1,557,999	1,152,839	1,152,839		19,124,846
		37,170,114	31,909,743	29,730,602	28,274,690	32,951,687	24,382,553	24,393,240	17,707,042	19,124,846

*הערה: היזם אינו מסכים עם המלצת המנהל בתחומים הבאים:
6. תוספת תקורה; 9 הגדלת הביטוח;

להלן הסברים לפרקים שסוכמו:

1. תמורה עבור תוספת קומה עפ"י ניתוח כמויות ומחירים מסעיפי המאגר המאוחד / דקל - 10%. בתוספת תקורת החברה 12% על פרקים רלוונטיים (06,12,22 וכד'). בעדכון 4 (מתאריך 10/1/2018) דרישות בנושא של התקורה והרווח בפרק זה התבטלו. במסגרת מו"מ עם הקבלן, בדיקת כמויות, התאמת המחירים לסעיפי המאגר המאוחד בתוקף, התאמת חשבון שהוגש ע"י היזם לתנאי החוזה, סה"כ דרישה לתמורה בגין הפרק הזה ירדו בהסכמה מ- 14,309,228 ₪ לסכום של 8,005,442 ₪.

2. תמחור השפעת התוספת על הבניין עפ"י ניתוח כמויות ומחירים מסעיפי המאגר המאוחד / דקל -10% ובתוספת תקורת החברה 12% על פרקים רלוונטיים (06,12,22 וכד'). כפי שנאמר קודם, פקודת השינויים נמסרה ליזם בשלב של התכנון הראשוני. ברור שבשלב זה אין תכנון מפורט של הקונסטרוקציה ואי אפשר להבין מהי השפעת התוספת הקומה על התכנון הקונסטרוקציה ועל תוספת העלויות של הקונסטרוקציה של הבניין כולו. במצב זה המנהל נאלץ להסתמך על הערכות הקונסטרוקטור של הבניין. היזם התבקש להעביר מכתב הצהרה מהקונסטרוקטור, שהכמויות שהוגשו לחישוב התוספת משקפות את המציאות והן אכן כמויות הבטון והפלדה שיש צורך להוסיף לבניין, שהיה אמור להיות מתוכנן ללא תוספות הקומה. גם בפרק זה מעדכון 4 (בתאריך ה- 10/1/2018) דרישות בנושא התקורה והרווח בוטלו.

במסגרת מו"מ עם יזם התאמת המחירים לסעיפי המאגר המאוחד בתוקף, התאמת חשבון שהוגש ע"י היזם לתנאי החוזה, סה"כ הדרישה לתמורה בגין פרק זה הופחתו בהסכמה מ- 3,355,694 ₪ לסכום של 2,252,908 ₪.

3. תמחור מערכות עפ"י אומדני יועצים ובתוספת תקורה ורווח של 12%. במקרה זה המנהל בשיתוף עם צוות מתכנני הצל התרכזו בבדיקת הכמויות שהוכנו ע"י מתכנני היזם והתאמת מחירי הסעיפים למחירון של המאגר המאוחד. גם בפרק זה מעדכון 4 (בתאריך ה- 10/1/2018) דרישות בנושא הרווח התבטלו.

עם השלמת הבדיקות והתאמת החישובים של הכמויות לתכנון שהוגשו, סוכם על הפחתת סה"כ דרישה לתשלום בגין ביצוע מערכות בקומה מ- 6,420,400 ₪ עד ל- 4,726,566 ₪.

4. תוספת בגין פקודת שינויים מס' 1 א'

לעלויות הבינוי הנ"ל מתווספות עלויות בגין תוספת שטחים בקומה העליונה, בקומות הטיפוסיות וקן עקב תוספת מערך בידוק בקומת הקרקע העליונה ומכלולי כניסה בשתי קומות הקרקע, בהתאם לדרישה שבפקודת השינויים מס' 1 א'.
העלות למ"ר של השטחים הנ"ל היא לזו של הקומה הנוספת, נושא פ"ש 1.

5. תוספת לאגרות והיתרים.

פרק זה נבדק ונמצא מתאים להערכת עלות התשלומים לרשות. יחד עם זאת ובהתאם לדרישות החוזה, בוטלה תוספת בגין תקורה ורווח של הקבלן. ערך ההורדה כ- 100,000 ₪. הסכום המוערך 839,176 ₪

6. תוספת בגין תקורת האתר והארכת משך זמן ביצוע למשך 4 חודשים עפ"י נוסחת החוזה

הכללי. במסגרת מו"מ על גובה הסכום שהוגש לאישור בעדכון מס' 1 מתאריך ה- 26/9/2017, משך הארכת התכנון והביצוע של הקומה התארך עד ל- 5 חודשים. הזים הגיש בקשה לתשלום בגין ניהול מתמשך, המחושבת על בסיס נוסחה של חוזה המדף 3210.

יחד עם זאת, החוזה הנוכחי מתייחס למחירי מחירון "המאגר המאוחד" של "דקל" כבסיס לתמחור של העבודות בגין פקודת השינויים. ידוע כי מחירון "המאגר המאוחד" או מחירון "דקל" מאגר מחירי בניה ותשתיות, מגדיר כי כל העבודות בכל אחד מהפרקים כפופות לנאמר ב"מפרט כללי לעבודות בנין" ("האוגדן הכחול"), כולל אופני המדידה, אלא אם צוין אחרת בסעיף.

בפרק 00 של המפרט בנושא אופני המדידה הוגדר כי אם לא נקבע במפורש אחרת באחד ממסמכי החוזה, יראו את מחירי היחידה הנקובים בכתב הכמויות (למעשה מדובר בסעיפי מחירוני "דקל") הכוללים בין היתר הוצאות המתחייבות מתנאי החוזה, או הקשורות עמם, או הנובעות מהם, הן הישירות והן העקיפות ובכלל זה, התקורה של הקבלן, לרבות הוצאות המימון.

במילים אחרות ובלי להיכנס לפרשנויות בנושא תוכן התמחור, שהוגש ע"י היזם בנושא התקורה, איננו רואים אפשרות להמליץ על אישור הסכומים עבור פרק זה.

7. הקצבים.

תוכן ופרוט ההקצבים טרם הוגדר סופית ולא ברור עדין אם תוספת הקומה מחייבת הגדלת סכום ההקצבים. לכן, החליט היזם לא להגיש בשלב זה כל בקשה לתוספת לנושא זה.

8. תוספת עבור תכנון 8.33% עפ"י סיכום ג'נרי 2.

היזם החליט להגיש דרישה לתוספת שכר בגין עלות התכנון, בהתאם לתנאים של הפרויקט הקודם, שיזם עבור מנהל הדיור הממשלתי. המנהל אינו מכיר את תנאי הפרויקט הקודם ונצמד לדרישות החוזה: בגין עבודות התכנון של השינוי המבוקש (ככל שאלו תחולנה על הקבלן, עפ"י הנחיות המזמין) - יחושב הסכום לתשלום לפי תעריף משהב"ט (האחרון שיהיה בתוקף במועד ביצוע העבודה) ובהעדר סכום מתאים מתעריף משהב"ט – יקבע הסכום לפי תעריף ממשלתי אחר לסוג השירות הרלוונטי, כל המפורט הנ"ל יבוצע לאחר הפעלת מקדמי התעריף ובהנחה נוספת של 10% (עשרה אחוז). עמדת המנהל נתמכה ע"י המזמין. מעדכון 4 מתאריך ה- 10/1/2018 נושא של התקורה והרווח בסעיף הנוכחי בוטל וחישובים נעשו על בסיס המחירים מתעריפי משהב"ט ("הספר הצהוב"). במסגרת מו"מ עם היזם המנהל הגיש חישוב נגדי לשכר המתכננים. לפי חישוב עלות הפרק ירד מסכום המקסימלי שהוגש בעדכון 4 מתאריך ה- 10/1/2018 - 5,909,940 ₪ עד לסה"כ 1,903,574.69 ₪. חשוב לציין שהסכום הנ"ל באחוזים מסה"כ עבודות הבינוי ועלות המערכות של התוספת המומלצים לאישור ע"י מנהל הפרויקט, מהווה יותר מ 8.33% שהוגש ע"י היזם בחישוב המקורי, אבל בהחלט נתן מענה לתנאי החוזה.

9. הגדלת ביטוח 0.75%.

כפי שהוזכר בהתייחסות לפרק 5, לעיל, החוזה הנוכחי מתייחס למחירי מחירון "המאגר המאוחד" של "דקל" כבסיס לתמחור של העבודות בגין פקודת השינויים. ידוע כי מחירון "המאגר המאוחד" או מחירון "דקל" מאגר מחירי בניה ותשתיות, מגדיר שכל העבודות בכל אחד מפרקיו כפופות לנאמר ב"מפרט כללי לעבודות בנין" ("האוגדן הכחול"), כולל אופני המדידה, אלא אם צוין אחרת בסעיף.



EPSTEIN

ניהול פרויקטים

בפרק 00 של המפרט בקשר לאופני המדידה הוגדר שאם לא נקבע במפורש אחרת באחד ממסמכי החוזה, יראו את מחירי היחידה הנקובים בכתב הכמויות (למעשה מדובר בסעיפי מחירוני "דקל") ככוללים בין היתר דמי הביטוח למיניהם (סעיף קטן כא' של סעיף 00.00 - אופני המדידה ותכולת המחירים). הדרישה של הפרק זה אינה מומלצת לאישור.

10. בצ"מ 5%.

לפי תנאי החוזה (סעיף קטן 46.14 של סעיף 46 - התמורה עבור השינויים והתוספות בפרק ח' - שינויים ותוספות בעבודות ההקמה, הקצבים ועבודות נוספות) בכל מקום בהסכם זה, אשר בו קיימת הפניה למחירון המאגר המאוחד או מחירון דקל או תעריף משהב"ט או כל תעריף/מחירון אחר או דומה - הכוונה לנוסח המעודכן ביותר של המחירון מעת לעת. עוד מובהר כי בכל מקום בו קיימת הפניה למחירים המופיעים במחירונים אלה - הכוונה הינה למחיר, ללא כל תוספת או מקדמים.

למרות זאת, המנהל בהתייעצות עם נציג המנהלת מקבל את טענת היזם לפיה התמחור מבוצע בשלב התחלתי של התכנון ובתנאי חוסר וודאות מסוימים וככל שהמזמין מבקש לסכם את עלות התוספת בצורה פאושלית ולא לפי מדידה בפועל, יש לכלול רכיב בצ"מ ההולם את אי הוודאות כאמור. אנחנו ממליצים לאשר בצ"מ בגובה של 5%.

11. הארכת משך הביצוע

על פי לוח הזמנים שהיציג היזם במכרזו וכן על פי לוח הזמנים המעודכן ביותר, קיים דרוג של חודשיים בין השלמת קומה מסוימת לבין השלמת קודמה. אותו דרוג קיים גם בין שלמת עבודות הגמר. לכן, הוספת קומה טיפוסית תאריך, מבלי לבצע פעולות האצה מיוחדות, את משך הביצוע ב 4 חודשים. פעולות נוספות המאריכות את הביצוע הן הרצת ובדיקת מערכות וקבלת היתר בנייה לקשה השלישית, המתייחסת לשינויים והשלמות. על פי התכנון החדש, האכלוס אמור להתבצע בחודש אוקטובר 2020, עדין 5 חודשים מוקדם מהמועד החוזי, מרץ 2021. ממליצים לקבל את בקשת הקבלן להערכת זמן ביצוע ב 5 חודשים.

12. הארכת משך התכנון

היזם אימץ את שיטת התכנון לפי "חבילות תכנון", על מנת לתת מענה למצב שנוצר עקב סיומם המוקדם של עבודות ההריסה והחפירה. בשיטה הזאת, התכנון אינו מתקדם מלמעלה למטה ומראשוני למפורט אלא במנות, לפי צורכי אתר הבנייה.

למרות שהמשך הכולל הוא משמעותית ארוך יותר מהמוגדר בחוזה, שיטה זו אושרה ליזם מכיוון שהיא אינה מאריכה את משך הביצוע.

13. דמי האחזקה וניהול

מתוקף פקודת שינויים זו נוספים לשטח הבניין 3,570 מ"ר ברוטו, כמפורט בקובץ XL מצורף. השטח הנ"ל הוא "שטח ממוזג" כהגדרתו לצורך חישוב דמי אחזקה. עלות האחזקה הנוספת תהיה, לפי המוגדר בסעיף 46.3 בהסכם ההקמה, 1% מעלות הבנייה הישירה המאושרת, ללא העמסות והיא מוערכת ב 164,000 ₪ לשנה. דמי הניהול לנ"ל יהיו בגובה של 6% ויסתכמו ב 9,800 ₪ לשנה. דמי האחזקה וניהול לתקופת השכירות של 21 שנים יהיו:

$$(9,800 + 164,000) \times 21 = 3,649,800 \text{ ₪ בתוספת מע"מ}$$

14. הוצאות מימון

עלות המימון מוערכת ע"י הזכיין בכ 2,800,000 ₪ והיא תשולם כנגד הוצאות היזם בפועל.

15. חישוב התוספת לתמורה הרבעונית

בהנחה שהתשלום יבוצע במסגרת התמורה הרבעונית, התוספת תחושב בהתאם לסעיפים 55.2 עד 55.4 בהסכם ההקמה כלומר לתמורה הרבעונית, תתווספנה הוצאות המימון במידה שיש והסכום הכולל יוכפל במקדם 0.02173 וזאת לתקופה של 84 רבעונים.

לסיכום.

א. אנו ממליצים לאשר עבור פקודת השינויים מס' 1 ו 1א :

- תמורת בינוי בסה"כ של: 19,124,846 ₪ בתוספת מע"מ

- דמי אחזקה וניהול : 3,649,800 ₪ בתוספת מע"מ

- סה"כ תמורה: 22,774,646 ₪ בתוספת מע"מ

בהנחה שהנ"ל ישולם במסגרת התמורה הרבעונית, התוספת לתמורה זו תחושב בהתאם למוסבר בסעיף 15 לעיל, דהיינו:

$$\underline{555,737 \text{ ₪ בתוספת מע"מ}} = 0.02173 \times (2,800,000 + 22,774,646)$$

ב. כמו כן, ממליצים לאשר תוספת זמן ביצוע של 5 חודשים.

בכבוד רב,



יורי ברדיצ'בסקי
סמנכ"ל, מנהל תחום בינוי
חב' א. אפשטיין ובניו (1995) בע"מ

העתקים:
יעל מימוני - CPM
דורון מילר - שו"ב
אדי קורן - אפשטיין
דן מנצל - אפשטיין