

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 178/24-1

אגף א' - דיור	יחידה מגישה
עוזי נעים	שם הפונה
מנהל תחום דיור	תפקיד הפונה
המכרזים לענייני רכישות	שם ועדת מכרזים
09/07/2024	תאריך
23611	מס' בקשה

חברי ועדה נוכחים-

תפקיד בוועדה	שם פרטי ושם משפחה
חבר	סמי גריידי
חבר	אברהם אלמי
חבר	צליל נהרי צבי
חבר	אבי חדד
מרכז	כנאן גאנם

פרטי ההתקשרות המבוקשת-

<p>אישור פרסום טופס ספק יחיד לצורך התקשרות עם שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ כספק יחיד לעבודות שיפוצים, והתאמות שונות בתחום הבינוי והתשתיות ופיקוח בקריית הממשלה בנוף הגליל בהתאם לצרכי היחידות של המשרד בבניין. העבודות מיועדות עבור מספרי יחידות המשרד בהתאם לצרכים השונים כפי שהועברו באופן מסודר ומפורטים בבקשה זו. יש לציין שביצוע העבודות חיוני לאכלוס הבניין. היקף ההתקשרות הצפוי לא יעלה כ- 150,000 אש"ח בהתאם להצעת המחיר מטעם הספק ובתוספת בצ"מ מצומצם. תוקף הפרסום הנדרש לטופס זה עד 31/12/2025</p>	נושא ההתקשרות
הגדלת התקשרות	סוג הבקשה
ספק יחיד	תאור תהליך הבחירה

גאנם כנאן	רשם
-----------	-----

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 178/24-1

רקע:

מדינת ישראל באמצעות החשכ"ל חתמה למול היזם (חברת שיכון ובינוי-סולל בונה) הסכם הקמה לאחר זכיית היזם במכרז להקמת קריית הממשלה נוף הגליל (נצרת עילית) ב 2017.

במהלך השנה האחרונה ובמסגרת ההיערכות לאכלוס הבניין, נמצא כי קיימות אי התאמות שונות הנובעות משינויים שונים שחלו בצרכי היחידות מאז ביצוע התכנון ועד לימים אלה, השינויים נובעים בעיקרם מהסיבות

הבאות:

- א. שינויים רגולטוריים בתחומי שירות.
- ב. דרישות בטחון ואבטחה.
- ג. שינויי תפיסה ותפעול.
- ד. תוספת כ"א וחלוקת שטח בין יחידות.
- ה. תוספת של עמדות עבודה וחשמל.
- ו. פוטנציאל בשטחים שלא נוצלו כראוי.

חשוב לציין שמרבית השינויים הנדרשים נובעים מסיבות אובייקטיביות (בעיר בתחומי השירות ואבטחת המידע) שאין ברירה אלא לבצעם.

לצורך ביצוע העבודות הועברו בקשות למינהל הדיור הממשלתי והנהלת הקריה, שהנחו את היזם להפעיל יועצים מתאימים מטעם היזם והוכנו תכניות מתאימות והוגשה הצעת מחיר מטעמו.

בהתאם לסעיף 6.1 להסכם ההקמה (עמ' 18) והיזום נקבע כי היזם יתקשר עם חברת ניהול ו/או גופים אשר יתנו את מכלול השירותים על פי תנאי החוזה. סעיף 6.6 לחוזה ההקמה (עמ' 20) קובע כי למזמין (המדינה) שמורה הזכות לאשר ליזם הפעלת חברת ניהול שהוצעה על ידי היזם, חברה שתיתן את מכלול השירותים. בהתאם להודעת היזם חברת הניהול מטעמו הינה שיכון ובינוי סולל בונה – נצרת עילית בע"מ והיא תספק את שירותי הניהול לפרויקט.

בהתאם לסעיף 9.2 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 39) משנת 2022 שנחתם בין המשרד לחברת הניהול מטעם היזם, חברת הניהול מטעם היזם תהא אחראית לבצע ולנהל שיפורים והתאמות בכל יחידה בה מחזיק המשרד. הדבר נובע מהצורך לשמור על אחידות, תפעול, אחריות ובטיחות של מערכות הבניין (חשמל, אש, וכו') לשון הסעיף קובעת כי "... תבצע חברת הניהול ותנהל גם עבודות של שיפורים בכל יחידה בה מחזיקה המשרד". משכך, ולאור לשון החוזה ולשם קבלת ושמירת אחריות כוללת לתחזוקה לא ניתן לבצע את השיפורים והשיפורים ככל שידרשו אלא בידי גורם אשר נבחר על ידי חברת הניהול מטעם היזם. בהתאם לסעיף 9.3 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 39):

- א. ככל שהעבודה מבוצעת ע"י עובדי חברת הניהול או נותני השירותים הקבועים בבניין, התשלום יכלול את עלות העבודות בהתאם להצעת המחיר מטעם חברת הניהול ובתוספת של 3% תקורה.
- ב. ככל שהעבודה מבוצעת ע"י קבלנים שאינם נותני השירותים הקבועים בבניין התשלום יכלול את עלות העבודה כפי שאושרה בתיחור שנקבע ובתוספת של 6% תקורה.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 178/24-1

ג. יצוין בהתאם לקבוע בסעיף 12.1.6 להסכם הניהול והתחזוקה (עמ' 42) שנחתם מול היזם נקבע כי באם ביצוע ההתקשרות מחייב התקשרות עם נותני שירותי חיצוניים שאינם נותני השירותים הקבועים בבניין אזי תכין חברת הניהול מפרטים שיאושרו ע"י המשרד ותפנה לקבל הצעות מחיר ממספר קבלנים הנכללים במאגר הקבלנים המאושרים, עוד מציין סעיף 12.1.11 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 44) כי לחברת הניהול אחריות כוללת ובלעדית לביצוע השירותים על פי הסכם זה.

לאור האמור ומתוקף הסעיפים לעיל הוסכם עם חברת הניהול על מנגנון לבחירת קבלן בהתאם לתקנה 3(1) כדלקמן:

- א. בהתקשרות עד 5 אש"ח ניתן להסתפק בהצעת מחיר אחת של נותן שירותים חיצוני.
- ב. בהתקשרות עד 20 אש"ח על חברת הניהול להציג 2 הצעות מחיר,
- ג. ובהתקשרויות מעל 20 אש"ח על חברת הניהול להציג 3 הצעות מחיר, כאשר הצעה אחת תהיה של קבלן שהומלץ ע"י נציג המשרד.

בחירת נותן השירות החיצוני מטעם חברת הניהול תעשה בהתאם לשיקול דעת החברה, ובכפוף לאישור המשרד בלבד ובאופן הקבוע להלן:

- א. היזם יכין ביחד עם המשרד כתב כמויות ע"פ סעיפי ומחירי המחירון המאגר המאוחד להתאמות והשיפורים המתבקשים.
- ב. היזם יפנה למציעים (כאמור לעיל) שאושרו בכתב ע"י המשרד (במכרז שמעל 20 אש"ח המשרד יהיה רשאי, אך לא חייב, להעביר פרטי מציעים מתוך המאגר המאוחד) כדי לקבל הצעות מחיר המתייחסות לכתב הכמויות.
- ג. הגשת הצעת מחיר מטעם היזם אשר תכלול את ההצעה הטובה ביותר בתוספת עלויות חברת הניהול וכן מע"מ כחוק.

לאור האמור ובהתאם לתקנה 3(א)(1)(ב)(1) לתח"מ בוצע פרסום מקדים על כוונת המשרד להתקשר עם החברה כספק יחיד ועד המועד האחרון לקבלת השגות, שנקבע ליום 07/07/2024, לא התקבלו השגות.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 178/24-1

מבוקש:

אישור הוועדה להתקשר עם חברת שיכון ובינוי-סולל בונה כספק יחיד לצורך ביצוע עבודות בינוי ושיפוצים בקריית הממשלה נוף גליל.

פריט	כמות	עלות לפריט ללא מע"מ	שם הספק	מס' ספק	תחילת התקשרות	סיום התקשרות	החלטה
1	1	114543.00 ש"ח	שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ	550278196	01/07/2024	31/12/2025	אפשרה
2	1	6872.00 ש"ח	שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ	550278196	01/07/2024	31/12/2025	אפשרה
3	1	6790.00 ש"ח	שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ	550278196	01/07/2024	31/12/2025	אפשרה

סה"כ ההתקשרות: (כמות * עלות * מס' החודשים) עד 128205.00 ש"ח ללא מע"מ

החלטה:

בפני הוועדה הוצגה חוות הדעת של הגורם המקצועי למשרד, מר עוזי נעים, מנהל אגף דיור במשרד, ממנה עולה כי לאור זאת כי יש חברת ניהול לבניין קריית הממשלה החדש בנוף הגליל והיא האחראית על ענייני התחזוקה, הבינוי והשיפוצים בבניין, כל עבודות הבינוי והשיפוצים חייבות להיעשות דרכה, לאור האמור, בוצע פרסום מקדים על הכוונה להתקשר עם חברת שיכון ובינוי-סולל בונה בהתאם לתקנה 3א(1)(ב)(1) לתח"מ.

עד המועד האחרון לקבלת השגות שנקבע ליום 07/07/2024, לא התקבלו השגות.

על כן, מאשרת הוועדה את התקשרות עם החברה כספק יחיד לצורך מתן שירותי בינוי ושיפוץ בקריית הממשלה נוף הגליל זאת בהתאם להוראות תקנה 3(29) לתח"מ.

תוקף ההתקשרות: החל מיום 01/07/2024 ועד ליום 31/12/2025.

היקף ההתקשרות: עד 128,205 ₪ לא כולל מע"מ.

אופן רכישה/ סיווג התקשרות מקורי: 23.פטור ממכרז

סיבת הפטור מקורי: 01.ספק יחיד- תקנה 3(29)

גורם מבצע: אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה - חוזים, שיקו

צורת ההתקשרות: חוזה

ביטוח: לא



פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 178/24-1

ערבות: לא

התקשרות רגישה: לא

תקנה תקציבית:

שריון תקציבי:

מס' נעמ"ה:

חתימות:

חתימה	תאריך	שם	תפקיד בוועדה
	09/07/2024	סמי גריידי	מ"מ יו"ר
	09/07/2024	אברהם אלמי	חבר
	09/07/2024	צליל נהרי צבי	חבר
	09/07/2024	אבי חדד	חבר