

פרוטוקול ועדת הפטור המשרדית אינו מהווה התקשרות או התחייבות להתקשרות כלפי הספק. התקשרות עם ספק תיעשה אך ורק על ידי הוצאת הזמנה ו/או הסכם חתומים על ידי מורשה החתימה המוסמכים לחייב את המשרד

החלטת ועדת הפטור המשרדית מיום 27.11.2022
בקשה מספר 22035 (פרוטוקול ועדת רכישות מספר 365/22)

נושא:

אישור הועדה להתקשר עם חברת שיכון ובינוי-סולל בונה נצרת עלית בע"מ חברת הניהול של קריית הממשלה בנוף הגליל כספק יחיד לצורך ביצוע עבודות בינוי ושיפוצים בקריית הממשלה.

רקע:

מדינת ישראל באמצעות החשכ"ל תתמה למול היזם "שיכון ובינוי סולל בונה - תשתיות בע"מ" 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 והנתלת הקריה, שהנחו את היזם להפעיל יועצים מתאימים מטעם היזם והוכנו תכניות מתאימות והוגשה הצעת מחיר מטעמו על ידי חברת הניהול של הקריה.

בהתאם לעמדת הגורם המקצועי, מר עוזי נעים מנהל האגף הדיור, מדובר חברת הניהול הנה היחידה היכולה לבצע את השירותים לאור לשון החוזה למול היזם ושל המשרד למנו חברת הניהול אשר המסדיר את מתן השירותים האמורים למול חברת הניהול ואף לשם קבלת ושמירת אחריות כוללת לתחזוקה.

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 מספקת את שירותי הניהול בקריה והיא הצפויה לספק את שירותי הניהול לפרויקט.

בהתאם לסעיף 9.2 (עמ' 39) לחוזה הניהול והתחזוקה משנת 2022 שנחתם בין מנהל הדיור לזום "סולל בונה תשתיות", חברת הניהול מטעם הזים ("שיכון ובינוי סולל בונה נצרת עלית") 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".

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.

ג. יצוין בהתאם לקבוע בסעיף 12.1.6 להסכם הניהול והתחזוקה (עמ' 42) שנחתם מול הזים 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 מצוין סעיף 12.1.11 לחוזה הניהול והתחזוקה (עמ' 44) כי לחברת הניהול אחריות כוללת ובלעדית לביצוע השירותים על פי הסכם זה.

לאור אמור ומתוקף הסעיפים לעיל הוסכם עם חברת הניהול על מנגנון לבחירת קבלן בהתאם לתקנה (1)3 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 השירותים החיצוני מטעם חברת הניהול תעשה בהתאם לשיקול דעת החברה, ובכפוף לאישור המשרד בלבד ובאופן הקבוע להלן:

- א. הזים יכין ביחד עם המשרד כתב כמויות ע"פ סעיפי ומחירי המחירון המאגר המאוחד להתאמות והשיפורים המתבקשים.
- ב. הזים 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 הזים אשר תכלול את ההצעה הטובה ביותר בתוספת עלויות חברת הניהול וכן מע"מ כחוק.

בפרוטוקול רכישות 365/22 אישרה הועדה את ההתקשרות עם חברת "שיכון ובינוי-סולל בונה נצרת עלית בע"מ" חברת הניהול של הקריה כספק יחיד לצורך ביצוע עבודות בינוי ושיפוצים

בקריית הממשלה נוף גליל, בהתאם לתקנה 3(29) לתח"מ ובכפוף לאי קבלת השגות על היות החברה ספק יחיד ובכפוף לאישור ועדת הפטור המשרדית לפי סמכותה בתקנה 10(א)(ב)(1) לתח"מ. סה"כ היקף ההתקשרות נקבע עד 492,418 ₪ לא כולל מע"מ והחל מיום 06/11/2022 ועד ליום 31/12/2023.

החלטה:

בפני הוועדה הוצג בפרוטוקול ועדת רכישות 365/22 ממנו עולה כי בוצע פרסום מקדים של המשרד להתקשר עם חברת שיכון ובינוי-סולל בונה נצרת עילית כספק יחיד לצורך ביצוע עבודות בינוי ושיפוצים בקריית הממשלה נוף גליל, לאור נוסח סעיפי החוזה שנכרת בעקבות מכרז ההקמה ולאור הצורך לשמור על האחריות הכוללת לתחזוקה לאחר השיפוצים שייעשו, זאת בהתאם לתקנה 3א(1)(א)(1)(ב)(1) לתח"מ וכי עד למועד האחרון לקבלת ההשגות שנקבע ליום 06/11/2022 לא התקבלו השגות.

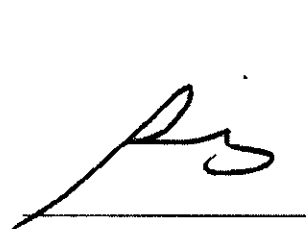
לאור האמור, ובהתאם לחו"ד הגורם המקצועי המציין כי מדובר בספק היחיד היכול לבצע את השירות בנסיבות העניין כמפורט לעיל, ולאחר שלא התקבלו השגות להיות הספק ספק יחיד, הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם "חברת שיכון ובינוי סולל בונה" כספק יחיד זאת בהתאם לתקנה 3(29) לתח"מ ובהתאם לסמכותה לפי תקנה 10(א)(ב)(1) לתח"מ.

תוקף ההתקשרות: החל מיום 06/11/2022 ועד ליום 31/12/2023.

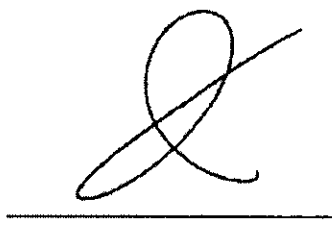
סה"כ היקף ההתקשרות: עד 492,418 ₪ לא כולל מע"מ.

אופן הרכישה: 23 – פטור ממכרז

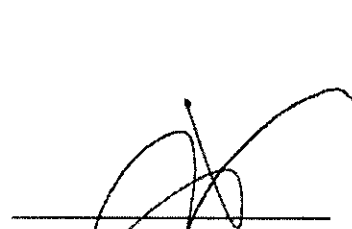
סיבת הפטור: 01. ספק יחיד – תקנה 3(29)



סיגלית פוני
חשבת המשרד



עו"ד לאה רקובר
יועמ"ש המשרד



ערן דודי
מנכ"ל המשרד - יו"ר

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 365/22-1

| | |
|------------------------|----------------|
| אגף א' - דיור | יחידה מגישה |
| עוזי נעים | שם הפונה |
| מנהל תחום דיור | תפקיד הפונה |
| המכרזים לענייני רכישות | שם ועדת מכרזים |
| 24/10/2022 | תאריך |
| 22035 | מס' בקשה |

חברי ועדה נוכחים-

| | |
|--------------|-------------------|
| תפקיד בוועדה | שם פרטי ושם משפחה |
| מ"מ יו"ר | סמי גריידי |
| חבר | פנחס פרנקל |
| חבר | מיקי אושיצקי |
| חבר | אברהם אלמי |
| מרכז | כנאן גאנס |

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 כל יחידות המשרד בהתאם לצרכים השונים כפי שהועברו באופן מסודר ומפורטים בבקשה זו. יש לציין שביצוע העבודות חיוני לאכלוס הבניין. היקף ההתקשרות הצפוי הינו כ- 577 אש"ח בהתאם להצעת המחיר מטעם הספק. אבקש לאשר פרסום הטופס עד לסכום של 750 אש"ח ע"מ להימנע מפרסום חוזר של הטופס במקרה של תריגה או צורך נוסף שכמובן תאושר ע"י הועדה. תוקף הפרסום הנדרש לטופס זה עד 31/12/2023</p> | נושא ההתקשרות |
| אישור התקשרות | סוג הבקשה |
| ספק יחיד | תאור תהליך הבחירה |

| | |
|-----------|-----|
| גאנס כנאן | רשם |
|-----------|-----|

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 1-365/22

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 ואו 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 מתזיקה המשרד".

משכך, ולאור לשון החוזה ולשם קבלת ושמירת אחריות כוללת לתחזוקה לא ניתן לבצע את השיפוצים 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 1-365/22

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 13(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. ובהתקשרות 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.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 1-365/22

מבוקש:

אישור הועדה לביצוע פרסום מקדים על כוונת המשרד 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 | ₪ 402568.00 | שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ | 550278196 | 01/11/2022 | 31/12/2023 | אישור בכפוף לוועדת הפטור המשרדית |
| 2 | 1 | ₪ 24154.00 | שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ | 550278196 | 01/11/2022 | 31/12/2023 | אישור בכפוף לוועדת הפטור המשרדית |
| 3 | 1 | ₪ 61977.00 | שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ | 550278196 | 01/11/2022 | 31/12/2023 | אישור בכפוף לוועדת הפטור המשרדית |
| 4 | 1 | ₪ 3719.00 | שיכון ובינוי - סולל בונה בע"מ | 550278196 | 01/11/2022 | 31/12/2023 | אישור בכפוף לוועדת הפטור המשרדית |

סה"כ ההתקשרות: (כמות * עלות * מס' החודשים) עד 492418.00 ש"ח ללא מע"מ

החלטה:

בפני הועדה 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, הועדה מאשרת את ביצוע פרסום הכוונה להתקשר עם חברת שיכון ובינוי-סולל בונה בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ.

כמו כן, בכפוף לקבלת אישור על העדר השגות לאחר פרסום הכוונה להתקשר עם החברה כספק יחיד, מאשרת הוועדה את התקשרות עם החברה לצורך מתן שירותי בינוי ושיפוץ בקריית הממשלה נוף הגליל זאת בהתאם להוראות תקנה 3(29) לתח"מ ובכפוף לוועדת הפטור המשרדית בהתאם להוראות תקנה 10א(א)(ב)(1) לתח"מ.

תוקף ההתקשרות הצפוי: החל מיום 06/11/2022 ועד ליום 31/12/2023

היקף ההתקשרות הצפוי: עד 492,418 ₪ לא כולל מע"מ.

במידה ויתקבלו השגות להתקשרות יש להגיש בקשה חדשה לוועדה לאחר קבלת חוות דעתו של הגורם המקצועי להתקשרות, מר עוזי נעים בעניין ההשגה.

פרוטוקול ועדת המכרזים לענייני רכישות 365/22-1

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. יש ביטוח קבוע לכלל העבודות בבניין

ערבות: לא

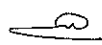


התקשרות רגישה: לא

תקנה תקציבית:

שריון תקציבי:

מס' נעמ"ה:

חתימות:

| תפקיד בוועדה | שם | תאריך | חתימה |
|--------------|--------------|------------|---|
| מ"מ יו"ר | סמי גריידי | 24/10/2022 |  |
| חבר | אברהם אלמי | 24/10/2022 |  |
| חבר | פנחס פרנקל | 24/10/2022 |  |
| חבר | מיקי אושיצקי | 24/10/2022 | מיקי אושיצקי |

