



ז' בשבט תשפ"ד
17 בינואר 2024

פרוטוקול כנס מציעים

מכרז 11/2023 לביצוע עבודות בינוי ופיתוח של מוסדות חינוך וציבור – במתכונת

של הסכם מסגרת.

(באמצעות הזום)

נוכחים:

עו"ד אורטל חמדני – יועמ"ש, מר יוסי סבג – מנהל הפרויקט מטעם
חכ"ל, אדר' בועז קיי – משרד קיסלוב קיי, אינג' אחיעז כץ – סמנכ"ל
הנדסה, רו"ח אורטל סוויסה מס – חשבת חכ"ל, גב' שירן וייצמן –
מזכירה.

מוזמנים:

מוטי מרקוביץ' – חברת שתית
מייסם טנוס – חברת טנוס הנדסה ובניה בע"מ
אמין מוסא – חברת הרי הצפון
מואנס גרייב – חברת וליד גרייב בע"מ
ניב זקס – חברת מצליח זאבי תשתיות.

פרוטוקול

עו"ד חמדני:

צהרים טובים, שמי אורטל, אני מלווה את המכרז מהפן המשפטי. המכרז
מדבר על עבודות בינוי ופיתוח של מוסדות חינוך וציבור במתכונת של הסכם
מסגרת. אני רק אקדים ואומר שערכנו כבר שלושה כנסים קודמים.
הפרוטוקולים שלהם מפורסמים באתר. אני ממליצה לכם לקרוא אותם.
כמובן שאתם מחויבים לכל מה שמצוין שם ועליכם גם לצרף את
הפרוטוקולים הקודמים להצעה שלכם. הכנס הזה הוא חובה, כלומר מי
שנרשם וכו' יכול להשתתף ולהגיש הצעה. מבחינת לוחות זמנים אנחנו
עומדים ממש רגע לפני הגשה, הארכנו קצת את המועדים, יש לנו עוד





שבועיים הגשת הצעות. כך שיש לכם שבעה ימים להגיש שאלות הבהרה, עד ה-24/1, עד השעה 16:00. והגשת ההצעות תתקיים ב-31/1 במשרדי החברה עד השעה 13:00. פתיחת תיבת המכרזים תערך חצי שעה לאחר מכן ב-13:30. אין צורך להגיע לפה, הפתיחה תתבצע באמצעות הזום. תוכלו להתחבר מרחוק ולהתעדכן בכל ההצעות שהוגשו. את ההצעה מגישים באופן פיזי לתיבת המכרזים בחברה, אין שום אפשרות להגיש את ההצעות באופן דיגיטלי בשלב הזה. אז קחו בחשבון את זמן ההגעה, את כל הפרמטרים האלה כדי שלא תאחרו ולא נאלץ חלילה לפסול הצעה רק בגלל איזה שהוא משהו גם טכני כזה או אחר. כדי להשתתף עליכם לרכוש את מסמכי ההצעה. העלות היא 5000 שקלים. הרכישה תתבצע באתר החברה באמצעות כרטיס האשראי. גם בעניין הזה אין צורך להגיע לפה. הצעת המחיר שלכם היא בעצם שיעור הנחה באחוזים שאתם מעניקים למחירון דקל, כאשר ההצעה מתייחסת אך ורק לעבודות הבניה. עבודות הפיתוח הן עבודות שמתומחרות באופן קבוע, כאשר אנחנו עדכנו את המחיר, המחיר הוא מחירון דקל בהנחה של 15%. ולמעשה התחרות היא על המחיר, אבל לא רק על המחיר, אנחנו גם בוחנים את האיכות של ההצעה, אנחנו מעניקים משקל מסוים גם לאיכות, להמלצות שאנחנו מקבלים עליכם, לניסיון, להיקפי העבודות שביצעתם וכמובן פה בעצם זאת האחריות שלכם להציג את כל הפרויקטים שלכם, את כל הדברים הכי טובים שעשיתם כדי להרשים אותנו וכדי לקבל את ההצעה הטובה ביותר. דבר חשוב נוסף הוא שבעצם כל ההתקשרות איתכם מותנית בקבלה של תקציבים חיצוניים ממשרד החינוך כמובן. ולכן תחילת ההתקשרות בעצם מותנית בהרשאות שאנחנו נקבל ממשרד החינוך ובטח יוסי וגלעד ירחיבו בעניין הזה. כמה מילים על תנאי הסף, אני לא הולכת להיכנס לכולם. כמובן שאתם נדרשים לקרוא אותם ואם משהו לא ברור אז כמובן להציף שאלות. מעבר לתנאים הסטנדרטיים שקיימים בכל מכרז, אם זה תעודת התאגדות וכו', במכרז הזה אנחנו דורשים גם להוכיח עמידה בתנאי ניסיון מסוימים





שתואמים את היקף העבודות, סיווג קבלני 100 ג' 5, ניסיון קודם משנת 2020 בעבודות בהיקף מצטבר של 200 מיליון שקלים. עבודות כמובן שהן עבודות דומות של בניה של מוסדות חינוך וציבור עבור גופים ציבוריים. בתוך ה-200 מיליון שקלים עליכם לפרט פרויקטים שביצעתם בהיקפים מסוימים. שימו לב, למשל פרויקט אחד בהיקף של 50 מיליון שקלים לפחות. שני פרויקטים של 25 מיליון שקלים לפחות ושני פרויקטים בהיקף מקסימלי, שינינו את זה, ל-7.5 מיליון שקלים. כל המחירים כמובן לא כוללים מע"מ. שימו לב גם לטפסים שאתם נדרשים לצרף ביחס לפרויקטים האלה כדי להוכיח שביצעתם את העבודות. כאשר גם פה אנחנו לדעתי בסופו של דבר הקלנו, נכון יוסי? בדרישה של החשבון הסופי.

כן.

יוסי סבג:

כלומר, אם יש מקרים שניח יש לכם רק קדם חשבון סופי ועוד לא סיימתם את החתימה על החשבון הסופי, אז אנחנו מאשרים להגיש תעודת גמר של המבנה שמאושרת על ידי המזמין.

עו"ד חמדני:

אני אדגיש. זה לשאלת משתתפים. קודם כל שלום, יוסי סבג מחברת ס.ט. תמרה, מנהלי הפרויקט. אחד המשתתפים ביקש מאיתנו הבהרה בסיבוב הקודם, מה קורה אם הוא עשה פרויקט בהיקף הנדרש במסמכי המכרז, הוא סיים אותו, הוא מסר אותו, יש תעודת גמר והכל, אין לו חשבון סופי. אז אפשרנו להציג כמובן את החשבון הטרומי סופי שעבר את הסכום שנדרש במכרז, בתנאי הסף. וכמובן שיראה לנו את המסירה, שיוכיח לנו שהפרויקט הסתיים והוא מסר את המבנה, אין לנו בעיה. ידוע לנו לפעמים שיש סחבת עם גמר חשבון והחשבון הסופי, אבל זה לא להגיש רק חשבון טרום סופי. תקראו את התשובות שענינו לאותו משתתף וזה מופיע, מה צריך לצרף בנוסף. ואני מציע, תמשיכי אורטל.

יוסי סבג:

הרעיון הוא להוכיח שבאמת סיימתם את הפרויקט וגם מסרתם למזמין לשביעות רצונו את המבנה, זאת המטרה. אז אם יש לכם את האמצעים להוכיח את זה, בטפסים חלופיים, כמו שאמרנו, חשבון טרום סופי עם

עו"ד חמדני:





תעודת גמר או אישור מסירה חתומה וכו', אז זה גם בסדר. ערבות מכרז.
ערבות ההשתתפות היא על סך של מיליון שקלים. עד התאריך 1/4/2024.
התאריכים התעדכנו. דרישה להוכחת איתנות פיננסית, אנחנו מבקשים
להוכיח שיש לכם מחזור כספי שנתי ממוצע של לא פחות מ-150 מיליון
שקלים במהלך השנים 2019 עד 2022 גם לאור בקשות של משתתפים,
אנחנו צמצמנו את הטווח במקום 2018 ל-2019. דבר נוסף, שימו לב באמת
לציון האיכות שהוא צריך לעמוד של 80% כדי לעלות הלאה למבחן השני
שלנו של בחינת האיכות, כלומר כתנאי סף עליכם לקבל לפחות 80% בציון
האיכות. לכן אני באמת ממליצה לקרוא את כל הדרישות ולצרף את כל
האסמכתאות כי לא בטוח שאנחנו נאפשר לכם להשלים מסמכים בשלב
השני. דבר נוסף זאת טבלת האיכות בעמוד 13 למסמכי המכרז. שימו לב
לקריטריונים שם, לניקוד, להמלצות שצריך לצרף. שוב, כמו שאמרתי הכל
כדי לקבל את הציון המקסימלי שאתם יכולים להגיע אליו. יש למישהו
שאלות עד לכאן?

- מייסם טנוס: כן. הכללים, ה-200 מיליון, 220 זה סופי או מצטבר עד 2023?
- עו"ד חמדני: אני לא שמעתי שום, תחזור על השאלה בבקשה, לא שומעים אותך כל כך טוב.
- מייסם טנוס: הכללים של המחזור מ-2020, אמרת 200 מיליון, זה לשנה או מצטבר לשלוש שנים?
- עו"ד חמדני: מחזור שנתי. כמו שכתוב, הוא לא מצטבר הוא מחזור שנתי, ממוצע.
- מייסם טנוס: 200 מיליון?
- עו"ד חמדני: סליחה?
- מייסם טנוס: חזור שנתי 200 מיליון?
- עו"ד חמדני: מחזור שנתי ממוצע של 150 מיליון.
- מייסם טנוס: הבנתי. אין בעיה, תודה.
- עו"ד חמדני: בבקשה.





- אמין מוסא: לא, אני לא הבנתי את ה-200 מיליון את האמת, לא הבנתי, זה 200 או 150? לא הבנתי איך זה הולך.
- עו"ד חמדני: מה שכתוב במכרז. 150 מיליון.
- אמין מוסא: ומה זה ה-200 מיליון?
- עו"ד חמדני: אני אסביר. 200 מיליון מתייחס לפרויקטים שביצעתם, פרויקטים של בינוי של מוסדות ציבור ושם מדובר על היקף מצטבר, זה משהו אחר. אוקי? לא להתבלבל. זה היקף של ביצוע פרויקטים וזה בעצם מחזור כספי. שני דברים שונים.
- ניב זקס: למי שאין סיווג קבלני ג'5 ורוצה להתחרות על הפיתוח, זה אפשרי או שזה רק ג'5?
- יוסי סבג: לא, לא.
- עו"ד חמדני: לא, לא, התחרות היא כמו שאמרתי על הבינוי וזאת מרבית העבודה, זאת העבודה העיקרית.
- אחיעז כץ: עיקר הפרויקט פה זה בינוי ולא פיתוח.
- עו"ד חמדני: בדיוק. ולכן הקבלן חייב להיות בעל סיווג רלוונטי על פי חוק.
- ניב זקס: בסדר גמור.
- אמין מוסא: עוד שאלה בבקשה. כתוב דמי ניהול 6%. לא הבנתי, מי משלם את זה?
- יוסי סבג: מכל חשבון מקזזים לקבלן 6% דמי ניהול לחברה הכלכלית. מכל חשבון שאתה מגיש מתקזז 6% שלא חוזרים אליך, קח את זה בחשבון.
- אמין מוסא: הבנתי. מאיזה מחיר זה מקוזז בעצם?
- יוסי סבג: מכל חשבון.
- אמין מוסא: הבנתי מכל חשבון. המחיר על הפאושלי, זה הולך לפי מחיר מסוים למבנה או שאיך מתומחר? הבנתי שעבודות הפיתוח לפי דקל פחות 15.
- יוסי סבג: נכון.
- אמין מוסא: והמבנה לפי איזה סכום?
- יוסי סבג: כרגע 5900 שקל למטר מפתח. תקרא את החוברת, יש תוספות ויש הפחתות וה-5900 הוא לא מספר, על זה אתה נותן הנחה, אבל יש כל מיני





נוסחאות בתוך המכרז עצמו, לא מסובכות, כדאי שתקרא. כל חשבון שתגיש בדרך והוא חשבון מאושר, מתקזזים משם 6% שלא חוזרים אליך. זה דמי ניהול לחברה הכלכלית. אם עבדת עם חברות כלכליות אתה מכיר את זה. הבנתי.

אמין מוסא:

יוסי סבג:

אני מציע, אורטל, שאנחנו נמשיך בלהציג את התוכניות, נשאיר בסוף זמן לשאלות, ברשותכם. נעבור לבועז, אדריכל הפרויקט. הוא יציג את הפרויקט בצורה מהירה, זריזה ואני מקווה שתמציתי. אני בכלל מציע לכולם, אחרי שנסיים את הישיבה הזאת להיכנס לאתר של החברה הכלכלית, באתר של החברה הכלכלית כל מה שאנחנו מדברים עליו כרגע מופיע שם, כולל מה שבועז תיכף הולך להציג, כולל דברים שהוספנו לבקשת משתתפים בסבבים הקודמים, כמו למשל ביקשו דוח קרקע, יש לנו אותו, הוספנו. כל מה שביקשו ויש לנו הוספנו. תוכניות, הגשות, המידע הוא רב. אני מציע באמת להיכנס ולקרוא. בנוסף, מניסיון, אני יודע שאתם לוקחים את המפרטים הטכניים המיוחדים, ה-400-500 עמודים הנחמדים האלה, עוברים עליהם בראשי פרקים ורצים קדימה. אני ממליץ מאד לקרוא אותם כי אנחנו עבדנו על זה מאד קשה. כל יועץ שלנו בפרויקט הזה עבד על המפרט הטכני המיוחד. כמובן יש את הדברים הרגילים שאתם מכירים אותם מהספר הכחול. אבל ממש, כל יועץ נתן את דעתו ואם תיכנסו למפרטים הטכניים זה ייתן לכם תמונה מלאה על הפרויקט, אפילו כמעט לרמת הפרט מה אנחנו מבקשים. אז בלי שום קשר לשאלות שאולי תשאלו, ואם כן שאלות טכניות בסוף, אני מציע להיכנס ולקרוא את זה. נכון שזה מאות עמודים, אבל בכל חברה יש את האדם שמתעסק במכרזים, תשקיעו בזה קצת אנרגיה, ייתן לכם תמונה מצב כמעט מלאה. בועז בבקשה.

רק שאלה קטנה לפני שממשיכים, דמי ניהול.

לא שומע.

ה-6% דמי ניהול, זה כולל ביטוח אתר?

לא הבנתי.

מייסם טנוס:

יוסי סבג:

מייסם טנוס:

יוסי סבג:





אורטל סוויסה:	הביטוח הוא לא עלינו במכרז הזה, אתם עושים ביטוח לעצמכם.
יוסי סבג:	לא, לא, גם ביטוח,
אחיעז כץ:	גם הבדיקות וגם הביטוח.
יוסי סבג:	גם הבדיקות מעבדה עליכם. היה לנו סעיף כזה במכרזים הקודמים, החלטנו להוריד את זה, זה דמי ניהול שלא כוללים, הם כוללים ניהול של החברה הכלכלית ושלנו, מעבר לזה, בדיקות מעבדה, ביטוחים, הכל אתה עושה.
מייסם טנוס:	ביטוח אתר, ביטוח, לא בדיקות, ביטוח אתר.
יוסי סבג:	פיתוח או ביטוח?
מייסם טנוס:	ביטוח, ביטוח קבלני.
יוסי סבג:	פיתוח אתה מקבל מדידה, לפי מחירון דקל,
מייסם טנוס:	לא פיתוח, ביטוח.
אורטל סוויסה:	לא, יוסי, הוא שואל על ביטוח קבלני. אני עניתי לך.
יוסי סבג:	אתה, אתה.
אורטל סוויסה:	אתה עושה ביטוח קבלני לעבודות בפרויקט הזה.
יוסי סבג:	בגלל זה שאלתי ביטוח או פיתוח בב' או בפ'. אתה עושה.
מייסם טנוס:	ביטוח קבלני, ביטוח, כן. הבנתי.
יוסי סבג:	אתה, אתה.
מייסם טנוס:	אין בעיה.
יוסי סבג:	אוקי. בואו נשאיר את השאלות לסוף. בועז, בבקשה.
אדר' בועז קיי:	טוב, תודה רבה. אני ברשותכם אציג מצגת זריזה, אם תהיינה שאלות תכנוניות אני אשמח לענות. כולם רואים? יופי. תודה רבה לשתי האורטליות וליוסי. אני אספר קצת על הפרויקט, זה פרויקט גדול שאנחנו עובדים עליו כבר למעלה משנה וחצי. אנחנו מאד, מאד שמחים שהגענו ליום שבו יש סיור קבלנים וירטואלי. מדובר בפרויקט גדול, שוב, אני אדגיש משהו שהודגש מקודם, אני מספר על כל הפרויקט. בשום שלב אף אחד פה כרגע לא מתחייב שקבלן אחד יזכה בהכל, שהכל יבוצע באותו הינף, שהכל יבוצע, נקודה. אבל ברמה העקרונית, אני מבחינתי בהיבט התכנון מספר על הכל.





הפרויקט יושב איפה שהוא במערב אור יהודה. זה פרויקט של מבני ציבור על בסיס תב"ע מאד גדולה שהתחילה בבינוי כרגע של שכונת מגורים חדשה. מכל מיני טעמים שאני לא אכנס אליהם הוחלט שאת כל מבני הציבור של השכונה ועוד קצת ירכזו באותו לב ציבורי, במקום אחד. היות שכך, בתוך אותו מקום מתכננים לנו לא מעט מבני ציבור. החל מתיכון של 42 כיתות שרואים אותו בחלק הצפוני של המגרש, שני בתי ספר יסודיים של 24 כיתות כל אחד בחלק הדרומי של המגרש המזרחי. עוד בית ספר יסודי של 18 כיתות במגרש המערבי יותר. ושלושה מבנים של מעונות יום וגני ילדים שבכל אחד מהם 12 כיתות. יש פה גם שלושה אולמות ספורט, בריכת שחיה, מבנה פסגה, בתי כנסת וכמובן פיתוח גדול. אנחנו רואים את זה פה יותר סכמתית, איפה נמצאים כל הדברים. כמה דגשים: ראשית נושא הקהילתיות מאד, מאד חשוב לעיר ולכן במרכז הפרויקט הוחלט לייצר שדרה שלמה, על חשבון השטח החום, שבסוף תפותח להיות שדרה ציבורית פעילה. וחלק לא מבוטל מהפונקציות של אותם מבני ציבור הוצב לאורך אותה שדרה כדי שיופעלו גם אחה"צ. זאת אומרת שמעבר להיות הפרויקט, פרויקט שמרביתו מבני חינוך, התפיסה היא שאנחנו מייצרים פה איזה שהוא סוג של מרכז קהילתי ענק שפועל לאורך חלק לא מבוטל משעות היממה. אני לא מדבר כרגע על שלביות, טרם הוחלטה השלביות, מי יוצא באיזה שלב ומתי, אני רץ קדימה. כל הפרויקט קשור אחד לשני. אפשר עקרונית להפעיל אותו, העירייה חושבת לעשות פה מנהלת על לכל אותם מבני ציבור. אפשר יהיה כנראה להפעיל אותו כך שחלקים מצד אחד יחוברו לצד השני. לכן אתם תראו פה הרבה מאד גשרים, גשרים קלים שמאפשרים את אותם חיבורים בין אותם מוסדות בקומה אחת ובקומה שניה. כמובן שבקרקע יש גדרות כדי שהמקום יהיה בטוח לילדים, אז אין מעברים כאלו בקומת הקרקע, חוץ מדרך שערים כמובן. אני מראה פה אפשרויות של אותם חיבורים בין אולם הספורט הגדול לאולם הספורט הקטן, בין הספרייה של התיכון לספרייה של היסודי. וכהנה וכהנה. הנקודה היא שאותה שדרה





מרכזית היא שדרה פעילה, יש בה מבנים יותר, נקרא לזה הרואים או דרמטיים בחזות. ואת אותם חיבורים שמאפשרים מעברים בקומות עליונות, כך שהקרקע חופשית. לאורך הרחובות הראשיים יש תמיד בקומת הקרקע מסחר, אנחנו עושים אותו ברמת מעטפת. ובתוך גבולות מבנה החינוך הרלוונטי בדרך כלל זה מחולק למבנים שגם הם מחוברים אחד לשני בגשרים. שוב, כדי לייצר הרבה מאד חזיתות פתוחות והרבה מאד שטחים פתוחים שבניינים טובלים בהם. אם אנחנו רגע מסתכלים על החלק הצפוני והתיכון, אני רוצה להדגיש פה משהו משמעותי. אותו חלק צפוני של המגרש המזרחי יותר, המגרש הגדול, אתם רואים פה בקטן איפה אנחנו נמצאים, נמצא בית הספר התיכון, זה המבנה הגדול ביותר. בבית הספר התיכון הוחלט לבנות אולם ספורט גדול ובריכת שחיה. בריכת השחייה תהיה בקומה מינוס 1, תתחבר לאולם הספורט במינוס 1 איפה שיש מכון כושר. ויושבת בעצם מתחת למגרש משולב. זה מאמץ הנדסי גדול יחסית, יש לו פתרון כמובן, אבל חשוב שתכירו בזה. אני קופץ לחלק היותר דרומי של שני המגרשים. כאמור בית ספר יסודי אחד בחלק המזרחי של המגרש המזרחי, בית ספר יסודי שני בחלק המערבי של המגרש המזרחי. ובמגרש המערבי יש שתי פונקציות: בית ספר יסודי עם עוד אולם ספורט ושלושה מבנים שבכל אחד מהם 12 כיתות, 4 מעון ו-8 גני ילדים. הכיתות של גני הילדים ומעונות היום, שימו לב, מכיוון שזו בניה ורטיקאלית, שוב, יש בעיה קשה של צפיפות בקרקע ולכן נאלצנו לעלות לגובה. יש פה הרבה מאד מבנים, כולם של שלוש קומות, כמעט כולם. חלק מהם ארבע וחלק מהם גם חמש. מבני גני הילדים, אני מתעכב גם עליהם כי גם פה יש מאמץ הנדסי. החצרות הן בגובה. זאת אומרת שאנחנו עושים שם ממש פלטות של בטון עם חצר וגינון שיושבות על עמודים מעל קרקע. בהן יש חורים בשביל תאורה ואוורור. רק המחשה של אחד הגשרים, כמובן זה לא יהיה מעץ, אנחנו עושים אותו ממתכת, אבל רק בשביל להעביר את הרעיון. מה עוד אני יכול לספר לכם? זהו. המבנה יבנה לפי תקן בניה ירוקה, תהיה לו מערכת הסללה היקפית.





אני חושב שזהו. אנחנו רואים פה את הגנים עם החורים שדיברתי עליהם לפני רגע. אם יש שאלות ברמת התכנון אני אשמח לענות. אין שאלות, בסדר גמור. אני סיימתי יוסי.

תודה. עוד משהו, מישהו? אחיעז? יפתח?

יוסי סבג:

סליחה, דקה אחת, נושא ששכחתי להצביע עליו, אני רגע חוזר למצגת. לתוכנית הכוללת, סליחה. נקודה חשובה, ראיתם את המגרשים, זה מגרשים חומים. מכיוון שהם מגרשים ללא נגישות תחבורתית, למעט ברחוב הראשי הזה, בחרנו להשתמש במגרש עצמו ולייצר כביש היקפי אחד שנמצא ממערב, גם הוא בחלק מהפיתוח והתכנון. וכביש נוסף על חשבון השצ"פ שנמצא מדרום לחלקה המערבית. על אותם כבישים ממוקם מרכז אנרגיה תת קרקעי אחד פה שנותן חשמל למגרש הגדול. מרכז אנרגיה תת קרקעי פה שנותן חשמל למגרש הקטן. מתח גבוה שניהם. זהו.

תודה. אחיעז?

יוסי סבג:

טוב, אני רק רוצה לתת דגשים לנושא אחד חשוב שכן צריך לקחת אותו בחשבון. שהפרויקט יבוצע בשלבים. ואנחנו כן רוצים שהקבלנים שנותנים את הצעות המחיר ישימו לב שהפרויקט לא נבנה ביום אחד אלא יש פה שלביות גם בביצוע, שמאד חשוב להתייחס אליה. כמובן שאנחנו את הפרויקט הזה, כשנבצע, נוציא היתרים לכל חלק בהתאם. וצריך להיות פה צוות מקצועי ורציני שינהל את הפרויקט לפי מה שהוגדר במסגרת חוברת המכרז. אנחנו לא נוותר על הדברים האלה, מאד חשוב לנו הצוות שיהיה בשטח וינהל את הביצוע בפועל. זהו, שיהיה בהצלחה לכולם.

עוד מישהו רוצה להגיד משהו? תודה לכולם.

יוסי סבג:

השיבה ננעלה

