

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

משתתפים ה"ה: יו"ר ועדת מכרזים- איתי פנקס ארד, מ"מ וס. רה"ע- אופירה יוחנן וולק, משה חיים, חן קראוס.

חסרים ה"ה: אלחנן זבולון, אייל אקרמן, חן אריאלי ס. רה"ע, מאיה נורי, עבד אבו שחאדה, ציפי ברנד, עו"ד אמיר בדראן, עו"ד ליאור שפירא.

נוכחים ה"ה: שלום עובדיה, מירית רוזנבאום, אלי לוי, משה בן דוד, צבי גלין, בן מאיר אביחי, רותם אילן.

מזכירת הוועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכזת הוועדה: דנה פייבל, עו"ד.

מס' פניה	מס' החלטה	יחידה	נושא	החלטה
1.	359.	בינוי ותשתיות	מכרז מסגרת פומבי מס' 123/2020 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים	אישור עמידה בתנאי סף וניקוד איכות
2.	360.	אגף הפיקוח	מכרז מסגרת פומבי מס' 122/2020 למתן שירותי לכידה, עיקור וסירוס חתולים חסרי בית	הכרזה על זוכים
3.	361.	אגף רכש ולוגיסטיקה	מכרז מסגרת פומבי מס' 102/2020 לאספקת ביגוד ספורט מקצועי וסנדלים	ירד מסדר היום
4.	362.	נכסי העירייה	מכרז פומבי מס' 106/2020 – להשכרת והפעלת כיתות גן לפעוטות בגילאי 6 חודשים עד 36 חודשים (פעוטון) הידועים כגני ילדים דניאל מוריץ", ברחוב דניאל מוריץ מספר 12 תל אביב-יפו	זכות טיעון
5.	363.	נכסי העירייה	מכרז פומבי מס' 31/2019 למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927 ברחוב מגדל 3 תל אביב	דיון המשך

בהיעדר קוורום נדרש במועד פתיחת הישיבה, הישיבה נפתחה 15 דקות לאחר מכן בהתאם להחלטת המועצה.

מכרז מסגרת פומבי מס' 123/2020 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים

פניית האגף:

1. המכרז פורסם ביום 2.12.2020 ונרכש על ידי 11 קבלנים.
2. המדובר במכרז מסגרת להקמת מאגר קבלנים לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים, כאשר בין הזוכים במכרז (אשר ייכנסו למאגר) יבוצע תיחור נפרד, ביחס לכל פרויקט, הכל עפ"י המפורט במסמכי המכרז על נספחיו.
מדובר בעבודות, בין היתר, לתכנון, הכנה ופירוק תשתיות קיימות, עבודות עפר, מצעים ותשתיות, עבודות אספלט, הרחבת מיסעה, סלילה, עבודות ניקוז, מים וביוב, עבודות צנרת, גדרות ושערים, ריצופים, אבני שפה, קירות תומכים, עבודות גינון והשקיה ועבודות חשמל.
3. המכרז חולק לשני פרקים, כאשר בכוונת העירייה לבחור עד 5 זוכים בכל פרק, בהתאם להוראות סעיף 6.3 לפרק ג', "קריטריונים לבחינת ההצעות", כדלקמן:
 - א. פרק א'- עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בהיקף של עד 20 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ).
 - ב. פרק ב'- עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בהיקף של מעל 20 מיליון¹ ₪ (לא כולל מע"מ).
4. המועד האחרון להגשת ההצעות נקבע ליום 27.12.2020.
5. ביום 31.12.2020 נפתחה תיבת המכרזים ע"י גב' אופירה יוחנן-וולק, סגנית ראש העיר וחברת הוועדה, והוצאו ממנה 11 הצעות ומעטפת האומדן. יודגש כי הצעות המחיר והמעטפה ובה אומדן העירייה הוחזרו לתיבת המכרזים, עד להשלמת שלב הבדיקה הראשון (עמידה בתנאי הסף של המכרז ואיכות ההצעות).
6. בהתאם להוראות סעיף 1 בפרק ג' למסמכי המכרז, נקבע כי יינתן משקל של 60% מניקוד ההצעות לאיכות ההצעה ו-40% מניקוד ההצעות למחיר, כלומר, כי המדובר ב"מכרז איכות" (ראו סעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז).
7. בהתאם, הליך בחינת ההצעות במכרז נעשה באופן דו-שלבי, כך שבשלב הראשון נבחנה עמידת ההצעות והמשתתפים במכרז עצמם בתנאי הסף של המכרז, ובכלל זאת ניקוד האיכות שלהן, ורק בשלב השני - ורק ביחס להצעות שתוכרזנה "כשרות" (הצעות שעברו בהצלחה את שלב הבדיקה הראשון) - תיבחנה הצעות המחיר ויבוצע שקלול ניקוד ההצעות הכולל.
8. לפיכך - נתבקשו המשתתפים במכרז להגיש את הצעת המחיר במעטפה נפרדת וסגורה (ראה סעיף 7.2 לפרק ב' למסמכי המכרז וכן בטופס הצעת המחיר עצמו - נספח 7 למכרז / נספח ג' לחוזה).
9. במסגרת שלב הבדיקה הראשון כאמור, נמצא כי נפל פגם בהצעתו של המשתתף במכרז מס' 2 - "מצליח זאבי פיתוח תשתיות ויזמות בע"מ" (להלן: "מצליח"). זאת, שכן מצליח הגיש אמנם מעטפה נפרדת וסגורה ובה (כפי הנראה - טרם נבדק) הצעת המחיר שלו, אך הצעתו כוללת, בנוסף, טופס הצעת מחיר מלא, אשר הוגש כחלק מהצעתו ובתוך

¹ ועד לתקרה של 100,000,000 ₪ (מאה מיליון ₪), כפוף לחריגים כמפורט במסמכי המכרז.

חברת המכרז. בנוסף - במסגרת הצעתו הגיש מצליח גם את נספח י' לחוזה (הצעת המחיר לתיחור), הרלוונטי אך ורק לשלב התיחור, כשהוא מלא (ובו מופיעה גם הצעת המחיר למכרז).

יודגש, כי כל ההצעות שהוגשו הוגשו בצירוף מעטפות אשר בהן אמורות להימצא הצעות המחיר - ואלו כאמור הוחזרו לתיבת המכרזים כשהן סגורות. האמור לעיל, ביחס להצעתו של מצליח, התגלה כאמור רק במהלך ובמסגרת שלב הבדיקה הראשון - בדיקת שלמות ההצעה, עמידה בתנאי הסף ואיכות ההצעה.

10. יצוין, כי נכון למועד זה נחשפו להצעת המחיר של מצליח בוודאות מספר עובדי עירייה, ובכלל זאת בודקי ומנקדי ההצעות.

חות דעת השירות המשפטי

11. כאמור, מדובר במכרז דו-שלבי, אשר במסגרתו נדרשו המשתתפים במכרז להגיש את הצעת המחיר במעטפה סגורה נפרדת.

12. הסיבות לכך, בפרט במכרז איכות, הינן ברורות - שמירה על העקרונות הבסיסיים של דיני המכרזים - כגון שוויון, הגינות וטוהר מידות, באמצעות בדיקה מקצועית ואובייקטיבית של ההצעות - עמידתן בתנאי הסף של המכרז ואיכותן, באופן שאינו מושפע ממחיר ההצעות.

13. כאמור, במקרה דנן הוגשה הצעה אחת (הצעתו של מצליח) בניגוד להוראות המכרז, כך שמסמכי ההצעה כוללים גם הצעת מחיר כחלק ממסמכי ההצעה והמכרז. נשוב ונזכיר, כי במעמד פתיחת ההצעות - הוכנסו מעטפות הצעות המחיר בחזרה לתיבת המכרזים, ביחד עם אומדן העירייה, מבלי שאלו נפתחו, וכי הפגם בהצעה התגלה רק לאחר מכן, במהלך בדיקת ההצעות.

14. במסמכי המכרז נאמר, במפורש, כי יש להגיש את הצעת המחיר (נספח מס' 7 למכרז / נספח ג' לחוזה) במעטפה נפרדת, וצוין כי הצעה שתוגש באופן שונה מהאמור עלולה לגרום לפסילת ההצעה. כך, סעיף 8 (תקינות ההצעה) לפרק ב' (תנאי המכרז) למסמכי המכרז, קובע, בין היתר, כדלקמן:

8.1. הצעות שיוגשו באופן השונה מהמפורט לעיל עלולות להיפסל.

8.2. הסתייגות כלשהי של המשתתף במכרז עלולה לגרום לפסילת הצעתו."

עוד יצוין, כי גם בנספח מס' 7 למכרז (טופס הצעת המחיר כאמור), מתחת לטבלאות בהן נדרשו המשתתפים במכרז למלא את הצעת המחיר שלהם, צוין באופן מפורש, ברור ובהדגשה מיוחדת (גודל גופן גדול במיוחד, מודגש ועם קו תחתון), כדלקמן: "מובהר בזאת כי יש להגיש נספח זה מלא וחתום ע"י המשתתף במכרז במעטפה נפרדת".

15. עיון בפסיקה רלוונטית מעלה כי במרבית המקרים בהם התקיימו נסיבות דומות לענייננו - בהן במסגרת של מכרז דו-שלבי, הוגשה הצעת המחיר שלא בנפרד לחלוטין מיתר מסמכי ההצעה ובהן נחשפו המנקדים להצעות המחיר בשלב הבדיקה הראשוני - נפסלו ההצעות.

כאמור, במקרים רבים בהם התברר כי הצעת המחיר הוגשה שלא בנפרד מיתר מסמכי ההצעה, בניגוד להוראות המכרזים הרלוונטיים ו/או כאשר נפגם ההליך הדו-שלבי שנקבע במסמכי המכרז ו/או **כאשר הגורמים המנקדים ו/או חברי ועדת המכרזים נחשפו להצעות המחיר בטרם נקבעו ציוני האיכות של ההצעות, נקבע כי דין ההצעות כאמור להיפסל** (לשם הדוגמה בלבד, ראו פסה"ד בעת"מ 40937-11-10 אחים זילברברג בע"מ נ' החברה הלאומית לדרכים בע"מ; עת"מ 23162-06-15 אלפא אפיקים ייעוץ והדרכה נ' ועדת המכרזים של עיריית קרית אונו).

16. יצוין כי ישנה פסיקה בודדת בעניין עיריית ראשון לציון בו נפסק אחרת וההצעה לא נפסלה הגם שהגורמים המנקדים נחשפו להצעה והוחלט להעביר את בדיקת ההצעה לגורמים מנקדים אחרים שלא נחשפו להצעה הכספית (ראה עת"מ 60823-11-16 פרח השקד בע"מ נ' עיריית ראשון לציון ואח"כ² (להלן: "פס"ד שלג לבן))
17. כפי שהובהר לעיל, בענייננו נחשפו הגורמים הבוחנים את ההצעות והמנקדים אותן להצעת המחיר של מצליח, עוד בטרם הסתיימו שלב הבדיקה הראשון, בעוד שכל יתר ההצעות המחיר הוגשו במעטפות סגורות נפרדות, בהתאם להוראות המכרז.
18. לכן, בנסיבות העניין, יכול ויטען הטוען כי בדיקת עמידת הצעתו של מצליח בתנאי הסף של המכרז וניקוד ההצעה, היו מושפעים באופן זה או אחר מהצעת המחיר, אשר הייתה ידועה בשלב הבדיקה הראשון, בניגוד, כאמור, להוראות המכרז ולכל יתר ההצעות - וכי עיקרון השוויון נפגם, ועל כן יש לפסול את ההצעה. מנגד, כפי שראינו בפס"ד שלג לבן (כהגדרתו לעיל), ניתן לטעון ולומר כי גם כעת רשאית הוועדה להעביר את בדיקת הצעתו של מצליח לגורמים בעירייה שלא נחשפו להצעת המחיר, ובכך לנטרל למעשה כל טענה בדבר פגיעה בהליך המכרזי או בשוויון בין המציעים, ולא לפסול את ההצעה.
19. יצוין, כי הדבר מצוי במתחם שיקול הדעת של הוועדה, אשר רשאית, בהתאם לשיקול הדעת הרחב המסור לה, להחליט האם המדובר בפגם מהותי, היורד לשורשו של עניין, בגינו יש לפסול את ההצעה של מצליח; או שמא בנסיבות העניין ובכפוף להעברת בדיקת ההצעה לגורמים נייטרליים / אובייקטיביים - מדובר בפגם טכני בלבד, ואין עילה לפסילת ההצעה.
20. יצוין כי וועדת מכרזים זו קבעה בשורה של מקרים בהם הוגשו הצעות כספיות במכרז דו שלבי יחד עם מסמכי המכרז, גם במקרים בהם נחשפו הגורמים המנקדים להצעות המחיר וגם במקרים בהם לא נחשפו הגורמים המנקדים להצעות המחיר – כי יש לפסול את ההצעות שכן המדובר בפגם מהותי היורד לשורשו של עניין. בנסיבות העניין, כפי שמפורט בהרחבה לעיל, סבור השירות המשפטי כי המדובר בפגם מהותי שנפל בהצעה, אשר בגינו יש לפסול את ההצעה של מצליח כפי שנהגה וועדה זו גם בעבר.

² יצוין כי על פסה"ד בעת"מ זה הוגשו 2 ערעורים, אולם אלו בסופו של דבר נמחקו בהסכמת הצדדים.

21. בטבלאות שלהלן מוצגת עמידת המשתתפים במכרז בתנאי הסף של המכרז, לאחר הליך השלמת מסמכים שאושר ע"י יו"ר הוועדה וכדלקמן:

תנאי סף 3.2 לפרק א'			תנאי סף כללי	נתונים כלליים		
<p>3.2.3. המשתתף במכרז השלים, החל מיום 1.1.2014 ועד למועד פרסום המכרז (בין קבלן ראשי ובין קבלן משנה), עבודות הנדסה אזרחית בתחום כבישים ו/או תשתיות ו/או פיתוח, בלפחות 3 פרויקטים בארץ, אשר כל אחד מהם בהיקף כספי של לפחות 10,000,000 ₪ (כולל מע"מ). תשומת לב המשתתפים במכרז, כי לצורך תנאי סף זה העירייה לא תתחשב בפרויקטים של עבודות גינון בלבד.</p>	<p>3.2.2. המשתתף במכרז יהא בעל תעודת "קבלן מוכר לעבודות בניה ממשלתיות" בהתאם ל"מדריך לרישום קבלן מוכר", שאושר על ידי הוועדה הבין-משרדית, לפי קוד ענף 200 סוג 4 לפחות.</p>	<p>3.2.1. המשתתף במכרז יהא רשום ברשם הקבלנים לפי קוד ענף 200 קבוצה ג' סוג 4 לפחות.</p>	<p>3.1. תנאי סף פיננסי: לא נכללה בדו"ח הכספי השנתי המבוקר של המשתתף במכרז - ככל שהוא מאוגד כחברה - בשנת הדיווח האחרונה בה חתם המשתתף במכרז על דוחות מבוקרים ולא מוקדם משנת 2018, 'אזהרת עסק חי' או 'הערת עסק חי' וממועד החתימה על הדו"ח הכספי השנתי ועד למועד האחרון להגשת ההצעות לא חל שינוי מהותי לרעה במצב העסקי של המשתתף במכרז עד כדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו כ"עסק חי".</p>	מספר ח.פ/ע.מ	שם משתתף	מס' משתתף
<p>5.1.3. להוכחת העמידה בדרישות סעיפים 3.2.3 ו-3.3.3 לעיל (לפי העניין), יש לצרף תצהיר חתום ע"י המשתתף במכרז, כדוגמת נספח 8 למכרז, בצירוף אחד אישורים המפורטים בסעיף 3.3.3 לעיל, חתומים כדין ע"י מורשה/י החתימה של המזמינים ו/או מנהל הפרויקט, ביחס לכל אחד הפרויקטים שהציג המשתתף במכרז. מובהר כי נספח 8 למכרז מובא כדוגמא בלבד ואינו מחייב את המשתתפים במכרז.</p>	<p>5.2. להוכחת סעיף 5.1.2. להוכחת העמידה בדרישות סעיפים 3.2.1; 3.3.1; 3.2.2; ו- 3.3.2 לעיל (לפי העניין), יש לצרף אישור רישום אצל רשם הקבלנים במשרד השיכון והבינוי וכן תעודת קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות שאושר על ידי הוועדה הבין-משרדית, התקפות במועד האחרון להגשת הצעות.</p>	<p>5.1.1. להוכחת העמידה בדרישות סעיף 3.1 לעיל, יש לצרף את נספח 9 למכרז כשהוא חתום כדין על ידי רו"ח מטעם המשתתף במכרז.</p>				
נספח 8 למכרז	תעודת קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות	אישור רישום אצל רשם הקבלנים	נספח 9 למכרז			
V	V	V	V	51191850 0	דרך עפר בע"מ	1

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

לא נבדק בשל פגם בהצעה				51178884 6	מצליח זאבי פיתוח תשתיות ויזמות בע"מ	2	
לא הגיש לפרק זה (תקין)				V	ק.ס.מ.ג. קבלנים לעבודות תשתיות ופיתוח בע"מ	3	
לא הגיש לפרק זה (תקין)				V	י.לרר (הנדסה) בע"מ	4	
V	V	V	V	51051205 6	לסיכו בע"מ	5	
V	V	V	V	51208433 6	או.חק הנדסה (1995) בע"מ	6	
V	V	V	V	51056884 3	י.ע.ז חברה לבניה ופיתוח בע"מ	7	
V	V	V	V	51296026 1	א.בוטון עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ	8	
V	V	V	V	51190900 4	בקר משיח בע"מ	9	
לא הגיש לפרק זה (תקין)				V	אחים רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישים בע"מ	10	
לא הגיש לפרק זה (תקין)				V	51088585 8	גלנור בינוי ופיתוח בע"מ	11

תנאי סף 3.4 לניקוד איכות מינימלי		תנאי סף 3.3 לפרק ב'			נתונים כלליים		
<p>3.4. ציון סף מינימלי לאיכות ההצעה - 100 נקודות בטבלת ניקוד האיכות בסעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז.</p>		<p>3.3.3. המשתתף במכרז השלים, החל מיום 1.1.2014 ועד למועד פרסום המכרז (בין כקבלן ראשי ובין כקבלן משנה), עבודות הנדסה אזרחית בתחום כבישים ו/או תשתיות ו/או פיתוח, בלפחות 3 פרויקטים בארץ, אשר כל אחד מהם בהיקף כספי של לפחות 30,000,000 ₪ (כולל מע"מ).</p>	<p>3.3.2. המשתתף במכרז יהא בעל תעודת "קבלן מוכר לעבודות בניה ממשלתיות" בהתאם ל"מדריך לרישום קבלן מוכר", שאושר על ידי הוועדה הבין-משרדית, לפי קוד ענף 200 קבוצה ג' סוג 5.</p>	<p>3. המשתתף במכרז יהא רשום ברשם הקבלנים לפי קוד ענף 200 קבוצה ג' סוג 5.</p>			
<p>5.1.4. להוכחת העמידה בדרישות סעיף 3.4 לעיל, יש לצרף את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ניקוד איכות ההצעה, בהתאם למפורט בטבלת ניקוד האיכות בסעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז.</p>		<p>5.1.3. להוכחת העמידה בדרישות סעיפים 3.2.3 ו-3.3.3 לעיל (לפי העניין), יש לצרף תצהיר חתום ע"י המשתתף במכרז, כדוגמת נספח 8 למכרז, בצירוף אחד אישורים המפורטים בסעיף 3.3.3 לעיל, חתומים כדין ע"י מורשה/י החתימה של המזמינים ו/או מנהל הפרויקט, ביחס לכל אחד הפרויקטים שהציג המשתתף במכרז.</p>	<p>5.2. להוכחת סעיף 5.1.2. להוכחת העמידה בדרישות סעיפים 3.2.1; 3.2.2; 3.3.1 ו-3.3.2 לעיל (לפי העניין), יש לצרף אישור רישום אצל רשם הקבלנים במשרד השיכון והבינוי וכן תעודת קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות שאושר על ידי הוועדה הבין-משרדית, התקפות במועד האחרון להגשת הצעות.</p>	מספר ח.פ.ע.מ	שם משתתף	מס' משתתף	
ניקוד איכות ההצעה (פירוט בטבלאות בסעיף 23 לפנייה)	עמידה בתנאי סף	נספח 8 למכרז	תעודת קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות	אישור רישום אצל רשם הקבלנים			

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

נק' 129	V	לא הגיש לפרק זה (תקין)			511918500	דרך עפר בע"מ	1
לא נבדק בשל פגם בהצעה		לא הגיש לפרק זה (תקין)			511788846	מצליח זאבי פיתוח תשתיות ויזמות בע"מ	2
נק' 124.3	V	V	V	V	511613267	ק.ס.מ.ג. קבלנים לעבודות תשתיות ופיתוח בע"מ	3
נק' 94.5	V	V	V	V	511683252	י.לרר (הנדסה) בע"מ	4
נק' 100	V	לא הגיש לפרק זה (תקין)			510512056	לסיכו בע"מ	5
נק' 130.8	V	לא הגיש לפרק זה (תקין)			512084336	או.חק הנדסה (1995) בע"מ	6
נק' 82.5	X	לא הגיש לפרק זה (תקין)			510568843	י.ע.ז חברה לבניה ופיתוח בע"מ	7
נק' 84.2	X	לא הגיש לפרק זה (תקין)			512960261	א.בוטון עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ	8
נק' 121.5	V	לא הגיש לפרק זה (תקין)			511909004	בקר משיח בע"מ	9
נק' 112.5	V	V	V	V	510699135	אחים רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישים בע"מ	10
נק' 93.5	V	V	V	V	510885858	גלנור בינוי ופיתוח בע"מ	11

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

מס' ושם המשתתף המכרז											נספחים ואישורים שהוגשו כמפורט בנספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף	
11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	המסמך	מס'
גלנור בינוי ופיתוח בע"מ	אחים רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישי ס בע"מ	בקר משיח בע"מ	א.בוטון עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ	י.עז. חברה לבניה ופיתוח בע"מ	א.ח.ק הנדסה (1995) בע"מ	לסיכו בע"מ	י.לרר (הנדסה) בע"מ	ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתיות ופיתוח בע"מ	מצליח זאבי פיתוח תשתיות ויזמות בע"מ	דרך עפר בע"מ		
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	כל מסמכי המכרז חתומים בחתימה וחותמת בשולי כל דף.	.1
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	פרוטוקול כנס משתתפים וסיור באתר וכן כל מסמך/כי הבהרות ו/או תשובות לשאלות הבהרה.	.2
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 1 - הצהרת המשתתף	.3
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 2 - ערבות מכרז עירייה	.4
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 4 - רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות	.5
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 5 - אישור קיום ביטוחים	.6
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 6 - הצהרה על מעמד משפטי	.7
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	נספח 6(1) - הצהרה על עסק בשליטת אישה	.8
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 6(2) - הצהרה והתחייבות על אי תשלום "דמי תיווך" ל"גורמים מתווכים".	.9

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 6(3) - תצהיר בעניין חקירה פלילית או הליכים פליליים	.10
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 6(4) - תצהיר חוק עובדים זרים	.11
V	V	V	V	צריך עיון	V	V	V	V	V	V	נספח 6 (5) - שמירה על הגבלים	.12
הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	הוגש במעטפה נפרדת	X	הוגש במעטפה נפרדת	נספח 7 - הצעת המשתתף במכרז	.13
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 8 - תצהיר על ניסיון המשתתף להוכיח תנאי סף הקבועים בסעיפים 3.2.3 ו-3.3.3 בפרק ג' למסמכי המכרז בצירוף המסמכים הנדרשים ע"ג נספח זה.	.14
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 9 - דיווח רואה חשבון להוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 3.1 בפרק ג' למסמכי המכרז. אישור ר"ח על בדבר עמידה בתנאי הסף הפיננסיים	.15
V	V	V	V	V	V	V	V	V	הוגש באופן חלקי	V	נספח 10 - תצהיר ואישור ר"ח בדבר נתונים פיננסיים	.16
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 11 - תצהיר המשתתף על היעדר תביעות ו/או הליכים משפטיים	.17
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	נספח 12 - חוות דעת והמלצות של מזמיני עבודות	.18
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	אישור על ניהול פנקסים	.19

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	אישור על עוסק מורשה	.20
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	אישור על ניכוי מס	.21
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	צילום מאושר של רישיון קבלן, מרשם הקבלנים, בתוקף, בהיקף ובסיווג כמתחייב מתנאי הסף של המכרז וכן תעודת "קבלן מוכר לעבודות בניה ממשלתיות" בהתאם ל"מדריך לרישום קבלן מוכר", שאושר על ידי הוועדה הבין-משרדית.	.22
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות של המשתתף ותמצית מידע מעודכן מרשם החברות	.23
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	קבלה על רכישת מסמכי מכרז	.24
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	אישור בתוקף של ממונה הבטיחות	.25

22. כאמור, העירייה פנתה בכתב לחלק מהמשתתפים במכרז, אשר בהצעותיהם חסרו פרטים ו/או מסמכים ו/או אישורים שונים, באישור יו"ר ועדת המכרזים, כמפורט להלן:

א. משתתף מס' 1- דרך עפר בע"מ, ח.פ. 511918500:

- (1) נספח מס' 6א' (עסק בשליטת אישה) צורף להצעה כשהוא חתום ומאומת ע"י מר יאיר סיוון כבעל החברה (כלומר - לא מדובר בעסק בשליטת איזה, והנספח נחתם בטעות);
- (2) נספח מס' 10 למכרז - הוגש ללא ציון סכום ההון העצמי של המשתתף במכרז;
- (3) נספח מס' 11 למכרז - הוגש ללא דו"ח איתור תיקים רשמי;
- (4) ביום 20.1.2021 התקבל מאת המשתתף במכרז דוא"ל מפורט בצירוף כל המסמכים הנדרשים.

ב. משתתף מס' 4- י.לרר (הנדסה) בע"מ, ח.פ. 511683252:

- (1) אישור בנוסח נספח מס' 8 למכרז הוגש אמנם כשמוצגים בו 5 פרויקטים, אולם מבדיקת העירייה נמצא כי רק 3 פרויקטים עונים על הדרישות שבסעיף 2 בטבלת ניקוד האיכות;
- (2) נספח מס' 11 למכרז - הוגש ללא דו"ח איתור תיקים רשמי;

(3) במענה לפניית העירייה, שלח המשתתף במכרז מס' הודעות דוא"ל אליהן צורפו המסמכים הנדרשים.

ג. **משתתף מס' 5- לסיכו בע"מ, ח.פ. 510512056:**

- (1) אישור רו"ח (נספח מס' 9 למכרז) הוגש באופן חלקי בלבד;
- (2) אישור בנוסח נספח מס' 8 למכרז הוגש אמנם כשמוצגים בו 5 פרויקטים, אולם מבדיקת העירייה נמצא כי רק 2 פרויקטים עונים על הדרישות שבסעיף 2 בטבלת ניקוד האיכות;
- (3) מבדיקת העירייה עולה כי הפרויקטים שהוצגו במענה לדרישות רכיב מס' 4 בטבלת ניקוד האיכות אינם עונים על הדרישות שבמסמכי המכרז;
- (4) ביום 20.1.2021 התקבל דוא"ל מפורט בצירוף המסמכים הנדרשים.

ד. **משתתף מס' 6- או.חק הנדסה (1995) בע"מ, ח.פ. 512084336:**

- (1) תצהיר בנוסח נספח מס' 11 למכרז הוגש כשהוא ריק;
- (2) ביום 19.1.2021 התקבל דוא"ל מאת המשתתף במכרז בצירוף המסמכים הנדרשים.

ה. **משתתף מס' 7- י.ע.ז חברה לבניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 510568843:**

(1) נספח מס' 6(5) למכרז הוגש כשהוא ריק; יצוין, כי במסגרת פניית העירייה להשלמת מסמכים, צירף המשתתף במכרז את הנספח הנ"ל, ועל גביו, בתחתית הנספח, לצד המשפט הבא: **"המשתתף, מנהליו ו/או בעלי מניותיו ו/או עובדיו לא הורשעו בארבע השנים האחרונות בעבירות על דיני ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תאומי מכרזים ולא תלוי ועומד כנגדם הליך פלילי בעבירות אלו";** אשר לצדו נדרשים המשתתפים במכרז לסמן "V" במקום המתאים (ולחלופין לפרט במלל חופשי) הוסיף הערה, לפיה המציע הורשע במסגרת ת"פ 10-12-22847 בעניינים של הגבלים עסקיים - אך לשיטת המשתתף במכרז אין בכך פגם כלשהו לעניין הוראות הנספח (כפי שעולה מהפירוט כאמור). מבדיקת העירייה עולה כי על פסק הדין הנ"ל הוגשו מס' ערעורים, לרבות ע"י המשתתף במכרז, התלויים ועומדים בבית המשפט העליון, ומשכך, ונוכח העובדה כי הצעת המשתתף במכרז אינה עומדת בדרישות תנאי הסף שבסעיף 3.4 לפרק ג' למסמכי המכרז, ניתן להותיר את הנושא ב"צריך עיון".

- (2) אישור בנוסח נספח מס' 8 למכרז הוגש אמנם כשמוצגים בו 9 פרויקטים, אולם מבדיקת העירייה נמצא כי רק 4 פרויקטים עונים על הדרישות שבסעיף 1 בטבלת ניקוד האיכות; ורק 3 פרויקטים עונים על הדרישות שבסעיף 2 בטבלת ניקוד האיכות;
- (3) מבדיקת העירייה עולה כי הפרויקטים שהוצגו במענה לדרישות רכיב מס' 4 בטבלת ניקוד האיכות אינם עונים על הדרישות שבמסמכי המכרז;
- (4) תצהיר בנוסח נספח מס' 11 למכרז הוגש ללא דו"ח איתור תיקים רשמי;
- (5) ביום 20.1.2021 התקבל דוא"ל מפורט בצירוף המסמכים הנדרשים.

ו. **משתתף מס' 8- א. בוטון עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ, ח.פ. 512960261:**

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

- (1) אישור בנוסח נספח מס' 8 למכרז הוגש אמנם כשמוצגים בו 5 פרויקטים, אולם מבדיקת העירייה נמצא כי רק 3 פרויקטים עונים על הדרישות שבסעיף 1 בטבלת ניקוד האיכות; וכי אף לא פרויקט אחד עונה על הדרישות שבסעיף 2 בטבלת ניקוד האיכות;
- (2) להצעה כלל לא צורפו מסמכים המעידים על עמידת המשתתף במכרז בדרישות הסעיפים 3 ו-4 בטבלת ניקוד האיכות;
- (3) נספח מס' 11 למכרז הוגש ללא דו"ח איתור תיקים רשמי;
- (4) להצעה לא צורף אישור על העסקת ממונה בטיחות;
- (5) במענה לפניית העירייה כאמור, השיב המשתתף במכרז במס' הודעות דוא"ל, אליהן צורפו המסמכים הנדרשים.

ז. משתתף מס' 9- בקר משיח בע"מ, ח.פ. 511909004:

- (1) אישור רו"ח (נספח מס' 10 למכרז) הוגש ללא ציון סכום ההון העצמי של המשתתף במכרז;
- (2) נספח מס' 11 למכרז הוגש ללא דו"ח איתור תיקים רשמי;
- (3) להצעה לא צורף אישור על העסקת ממונה בטיחות;
- (4) במענה לפניית העירייה, השיב המשתתף במכרז במס' הודעות דוא"ל, אליהן צורפו המסמכים הנדרשים.

ח. משתתף מס' 10- אחים רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישים בע"מ, ח.פ. 510699135:

- (1) אישור בנוסח נספח מס' 8 למכרז הוגש כשמוצגים בו 4 פרויקטים בלבד העונים על הדרישות שבסעיף 1 בטבלת ניקוד האיכות, כאשר על פי הוראות הסעיף נדרשו המשתתפים במכרז להצהיר על 5 פרויקטים; ורק 3 פרויקטים עונים על הדרישות שבסעיף 2 בטבלת ניקוד האיכות;
- (2) אישור בנוסח נספח מס' 12 למכרז הוגש כשמוצגים בו 4 ממליצים בלבד, כאשר על פי הוראות סעיף 10 בטבלת ניקוד האיכות נדרשו המשתתפים במכרז לפרט את פרטי ההתקשרות של 5 ממליצים;
- (3) ביום 19.1.2021 התקבלה הודעת דוא"ל בצירוף המסמכים הנדרשים.

ט. משתתף מס' 11- גלנור בינוי ופיתוח בע"מ, ח.פ. 510885858:

- (1) אישור בנוסח נספח מס' 8 למכרז הוגש אמנם כשמוצגים בו 5 פרויקטים, אולם מבדיקת העירייה נמצא כי רק 4 פרויקטים עונים על הדרישות שבסעיף 2 בטבלת ניקוד האיכות;
- (2) תצהיר בנוסח נספח מס' 11 למכרז הוגש ללא דו"ח איתור תיקים רשמי;
- (3) אישור בנוסח נספח מס' 12 למכרז הוגש כשמוצגים בו 3 ממליצים בלבד, כאשר על פי הוראות סעיף 10 בטבלת ניקוד האיכות נדרשו המשתתפים במכרז לפרט את פרטי ההתקשרות של 5 ממליצים;
- (4) ביום 20.1.2021 התקבלה הודעת דוא"ל מפורט בצירוף המסמכים הנדרשים.

ניקוד איכות הצעתם של כלל משתתפי המכרז (למעט מצליח כאמור לעיל) נבחן על ידי העירייה והניקוד כאמור מובא לאישור הוועדה, הכול כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' ושם המשתתף במכרז						מכרז מסגרת פומבי 123/20 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים				
6	5	4	3	1	טבלת ניקוד האיכות המפורטת בסעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז, להוכחת תנאי סף בסעיף 3.4 וניקוד האיכות בסעיף 4 בפרק ג' למסמכי המכרז					
מס"ד	רכיב	אופן ההוכחה	ניקוד מרבי	אופן הניקוד	הערות	דרך עפר בע"מ	קבלנים ק.ס.מ.ג לעבודות תשתיות ופיתוח בע"מ	י.לרר (הנדסה) בע"מ	לסיכו בע"מ	א.ח.ק הנדסה (1995) בע"מ
1.	5 פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחום כבישים ו/או תשתיות ו/או פיתוח בארץ, שנוצרו על-ידי המשתתף במכרז כקבלן ראשי וביצע לפחות 50% מהעבודות בפרויקט בעצמו, אשר היו בביצוע בפועל החל מיום 1.1.2014 (ניתן להציג פרויקטים אשר המשתתף במכרז ביצע בהם גם תכנון אשר החל לפני מועד זה), בהיקף כספי בחלוקה לפרקים: <ul style="list-style-type: none"> פרק א' – 15 מיליון ₪ לכל פרויקט (כולל מע"מ); פרק ב' – 40 מיליון ₪ לכל פרויקט (כולל מע"מ). 	תצהיר מטעם המשתתף במכרז מאושר על-ידי עורך דין בנוסח המצורף כנספח 8 למכרז, בצירוף המלצות של מזמיני העבודות ו/או של מנהל הפרויקט ביחס לכל פרויקט, העתק חשבון סופי מלא ומפורט מאושר לכל פרויקט, חתום על-ידי מזמין העבודות ו/או על ידי מנהל הפרויקט ו/או מסמכים אחרים המעידים על ניסיונו של המשתתף בהיקף העבודות הנדרש בשנים הנדרשות, בצירוף פרטי התקשרות עם הפרויקט, המזמין, מנהל הפרויקט, המתכנן הראשי/ האדריכל ביחס לכל פרויקט.	25	כל פרויקט יזכה את המשתתף במכרז ב-5 נקודות, ולא יותר מ-25 נקודות בגין רכיב זה.	לצורך רכיב מס' 1 ו-2 – ביחס לכל רכיב, פרויקט אחד מתוך רשימת הפרויקטים שצינו בנספח 8 למכרז, שלא הושלמו ו/או עדיין לא הופק חשבון סופי, אך בוצעו למעלה מ-80% (שמונים אחוזים) מהיקף העבודות באותו פרויקט וחלקו בביצוע העבודות הוא לפחות 50% מהיקף העבודות בעצמו, עד למועד פרסום המכרז, יזכה את המשתתף במכרז בניקוד הקבוע לרכיב הפרויקט, וזאת בתנאי שהפרויקט עדיין נמצא בביצוע ולא הופסק או שהמשתתף במכרז לא סולק ממנו, ובתנאי שהמשתתף יציג חשבונות חלקיים ו/או אסמכתאות אחרות שיוכיחו את עמידתו ברכיב זה. מקבלן ניקוד בקשר לאותו פרויקט לצורך ניקוד רכיב 1 ורכיב 2, אם הוא עונה לתנאים של כל רכיב.	25	25	25	25	25
2.	תוספת נקודות לרכיב 1 בטבלה זו, בתחום עבודות הנדסה אזרחית בתחום כבישים ו/או תשתיות ו/או פיתוח בשטח עירוני בארץ, בהיקפים הרשומים ברכיב זה. בסעיף זה – "שטח עירוני" – פרויקט העונה על התנאים המצטברים שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> נמצא בשטחים המצויים בגבולות של רשות מוניציפלית אחת או יותר. מוגדר כתחום עירוני עפ"י תמרוך שטח עירוני (424). מהווה חלק מתשתית עירונית ו/או חלק מבינוני עירוני. נמצא באיזור מבונה, הכולל גישות למתחמים גובלים. 	מנהל הפרויקט ו/או מסמכים אחרים המעידים על ניסיונו של המשתתף בהיקף העבודות הנדרש בשנים הנדרשות, בצירוף פרטי התקשרות עם הפרויקט, המזמין, מנהל הפרויקט, המתכנן הראשי/ האדריכל ביחס לכל פרויקט.	15	כל פרויקט יזכה את המשתתף במכרז ב-3 נקודות, ולא יותר מ-15 נקודות בגין רכיב זה.	יזכה את המשתתף במכרז בניקוד הקבוע לרכיב הפרויקט, וזאת בתנאי שהפרויקט עדיין נמצא בביצוע ולא הופסק או שהמשתתף במכרז לא סולק ממנו, ובתנאי שהמשתתף יציג חשבונות חלקיים ו/או אסמכתאות אחרות שיוכיחו את עמידתו ברכיב זה. מקבלן ניקוד בקשר לאותו פרויקט לצורך ניקוד רכיב 1 ורכיב 2, אם הוא עונה לתנאים של כל רכיב.	15	15	15	15	15

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

					הערות לרכיבים 1 ו-2					
המשתתף הגיש הצעה לפרק א' ובהתאם להציג 6 פרויקטים, העונים על פרויקטים עונים על דרישות כל אחד מהרכיבים ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.	המשתתף הגיש הצעה לפרק א' והציג 5 פרויקטים שעונים על דרישות מהרכיבים ולפיכך הוענק מירבי.	המשתתף הגיש הצעה לפרק ב' והציג 5 פרויקטים שעונים על דרישות מהרכיבים ולפיכך הוענק מירבי.	המשתתף הגיש הצעה לפרק ב' ובהתאם להציג 12 פרויקטים העונים לדרישת רכיב 1 ועוד 8 פרויקטים העונים לרכיב 2, כאשר לפחות 5 עונים על דרישות כל אחד מהרכיבים ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.	המשתתף הגיש הצעה לפרק א' ובהתאם להציג 5 פרויקטים העונים לדרישת רכיב 1 ועוד 8 פרויקטים העונים לרכיב 2, כאשר לפחות 5 עונים על דרישות כל אחד מהרכיבים ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.						
12	12	12	12	12	לצורך סעיף זה יקבע מועד רישומו של מנה"ע במשרד הכלכלה ותקבע רשימת המינניים של כל מנה"ע נכול למועד פרסום המכרז.	4 נקודות לכל מנהל עבודה, ולא יותר מ-12 נקודות בגין רכיב זה.	12 נקודות	אישור רישום עדכני, כולל מינניים אצל השתתף במכרז, ממשרד הכלכלה, נכון למועד הגשת ההצעות, וכל מסמך אחר המוכיח דרישה זו, וכן אישור רואה חשבון לתקופת ההעסקה אצל המשתתף במכרז.	מנהל עבודה בעל הסמכה כמנהל עבודה בתוקף ובעל רישום כמנהל עבודה במשרד הכלכלה, בעל ותק של 4 שנים לפחות, המועסק אצל המשתתף במכרז ברצף כמנהל עבודה החל מיום 1.1.2014 ועד למועד פרסום המכרז.	3.
12	12	12	12	12	מנהל העבודה הנדרש בסעיף זה יכול שייכללו בקרב מנהל העבודה ברכיב בסעיף מס' 3 לעיל	2 נקודות לכל פרויקט, שנוהל ע"י מנהל העבודה ועד 12 נקודות לרכיב זה.	12 נקודות	אישור רישום עדכני כולל מינניים של מנהל העבודה הנ"ל במשרד הכלכלה, וכל מסמך אחר המוכיח דרישה זו, ואישור רואה חשבון לתקופת ההעסקה אצל המשתתף במכרז.	מנהל עבודה, אשר עומד בתנאי רכיב 3 לעיל, אשר היה ממונה על לפחות 2 פרויקטים בשטח עירוני העומד בתנאים הקבועים ברכיב 2 לעיל.	4.
המשתתף הציג 6 מנהלי עבודה, כאשר לפחות 3 עונים על דרישות רכיבים אלו ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.	המשתתף הציג 3 מנהלי עבודה, אשר עונים על דרישות רכיבים אלו ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.	המשתתף הציג 5 מנהלי עבודה, כאשר לפחות 3 עונים על דרישות רכיבים אלו ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.	המשתתף הציג 11 מנהלי עבודה, כאשר לפחות 3 עונים על דרישות רכיבים אלו ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.	המשתתף הציג 6 מנהלי עבודה, כאשר לפחות 3 עונים על דרישות רכיבים אלו ולפיכך הוענק ניקוד מירבי.						
					הערות לרכיבים 3 ו-4					

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

5	6	6	6	5		1 נקודות לכל שלוש שנים מעל 10 שנים, ולא יותר מ-6 נקודות לרכיב זה.	6 נקודות	תדפיס מלא מרשם החברות.	מספר השנים בהן מתקיים רצף בעלות אצל המשתתף במכרז	5
המשתתף צירף תדפיס מלא מרשם החברות המאשר כי תאריך הרישום של החברה הוא מ-01/1995 ולפיכך ניתן ניקוד חלקי לרכיב זה.	המשתתף צירף תדפיס מלא מרשם החברות המאשר כי תאריך הרישום של החברה הוא מ-02/1969 ולפיכך ניתן ניקוד מלא לרכיב זה.	המשתתף צירף תדפיס מלא מרשם החברות המאשר כי תאריך הרישום של החברה הוא מ-05/1992 ולפיכך ניתן ניקוד מלא לרכיב זה.	המשתתף צירף תדפיס מלא מרשם החברות המאשר כי תאריך הרישום של החברה הוא מ-10/1991 ולפיכך ניתן ניקוד מלא לרכיב זה.	המשתתף צירף תדפיס מלא מרשם החברות המאשר כי תאריך הרישום של החברה הוא מ-01/1994 ולפיכך ניתן ניקוד חלקי לרכיב זה.	הערות לרכיב 5					
9	9	9	9	9	בחישוב ממוצע ההכנסות המשוקלל יינתן לשנת הדיווח הכספי האחרונה (t) משקל של 5/15, לשנות הדיווח t-1 עד t-4 יינתן משקל של 4/15 עד 1/15 בהתאמה.	פרק א'- עד 25,000,000 ₪ - 3 נקודות; בין 25,000,001 ₪ ועד 40,000,000 ₪ - 6 נקודות; ומעלה - 9 נקודות; ולא יותר מ-9 נקודות לרכיב זה.	9 נקודות	אישור רו"ח בנוסח המצורף כנספח 10 למכרזה	ממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות של המשתתף במכרז לשנים 2015-2019 (בין יום 1.1.2015 ועד ליום 31.12.2019) (ולחילופין, לשנים 2018-2014, ככל ששנת הדיווח האחרונה בה חתמה החברה על דוחות כספיים).	6
8	12	12	12	12		פרק א'- עד 15,000,000 ₪ - 4 נקודות; בין 15,000,001 ₪ ועד 25,000,000 ₪ - 8 נקודות; ומעלה - 12 נקודות; ולא יותר מ-12 נקודות לרכיב זה.				12 נקודות

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

					ההצעות								
					<p>פרק ב'- עד 50,000,000 ₪ - 4 נקודות; בין 50,000,001 ₪ ועד 100,000,000 ₪ - 8 נקודות; 100,000,001 ₪ ומעלה - 12 נקודות; ולא יותר מ- 12 נקודות לרכיב זה.</p>				<p>"הון עצמי" בסעיף זה משמעו, ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים המבוקרים של המשתתף במכרז, בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה.</p>				
המשתתף הגיש הצעה לפרק א' ובהתאם הציג את נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז הוא בסך המזכה את המשתתף במכרז בניקוד חלקי לרכיב זה.	המשתתף הגיש הצעה לפרק א' ובהתאם הציג את נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז הוא בסך המזכה את המשתתף במכרז בניקוד מלא לרכיב זה.	המשתתף הגיש הצעה לפרק ב' ובהתאם הציג את נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז הוא בסך המזכה את המשתתף במכרז בניקוד מלא לרכיב זה.	המשתתף הגיש הצעה לפרק ב' ובהתאם הציג את נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז הוא בסך המזכה את המשתתף במכרז בניקוד מלא לרכיב זה.	המשתתף הגיש הצעה לפרק א' ובהתאם הציג את נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז הוא בסך המזכה את המשתתף במכרז בניקוד מלא לרכיב זה.	הערות לרכיבים 6 ו- 7								
24	-3	-15	12	24	0-6 הליכים משפטיים רלבנטיים כאמור	24 נקודות	הצהרה מאושרת ע"י בנוסח המצורף כנספח 11 למכרז, בצירוף רשומות בתי המשפט, "דו"ח איתור תיקים עפ"י	מספר תביעות או הליכים משפטיים או בורריות בהם מעורב המשתתף במכרז ³ .	8				

³ לדרישה המלאה אנה ראו את טבלת ניקוד האיכות, סעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז (עמ' 13 למסמכי המכרז).

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

						גורם" של בתי המשפט בישראל, עדכני עד לחודש שקדם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.	12 נקודות	7-10 הליכים משפטיים רלבנטיים כאמור					
							-24 נקודות	11 הליכים משפטיים ואילך - 3 (מינוס שלוש) נקודות לכל הליך משפטי, ולא יותר מ-24 (מינוס עשרים וארבע) נקודות לרכיב זה.					
<p>המשתתפים במכרז צירפו תצהיר בנוסח נספח 11 למכרז בצירוף דוח איתור תיקים. לצורך ניקוד רכיב זה העירייה התבססה על הדוח איתור תיקים של משתתפי המכרז ובהתאם לדרישות הרכיב ניתן ניקוד לכל משתתף כמפורט לעיל.</p>					<p align="center">הערות לרכיב 8</p>								
-2	-6	-4	0	-6			-10 נקודות	עד 2- (מינוס שתיים) נקודות לכל מסמך או פרט אותו יידרש המשתתף להשלים לצורך ניקוד ההצעה, ולא יותר מ-10 (מינוס עשר) נקודות.				טיב איכות הגשת ההצעה במועד האחרון להגשת ההצעות	9
המשתתף במכרז השלים מסמך אחד	המשתתף במכרז השלים 3 מסמכים	המשתתף במכרז השלים 2 מסמכים	המשתתף במכרז הגיש הצעה מלאה ללא השלמות מסמכים כלל	המשתתף במכרז השלים 3 מסמכים	<p align="center">הערות לרכיב 9</p>								

									עד 5 חוות דעת/המלצות בדבר איכות עבודת המשתתף המשתתפים שבוצעו משנת 2014 ועד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה. מובהר, כי במקרה שבו לעירייה או למי מתאגדיה של העירייה ניסיון קודם עם המשתתף במכרז, יחויב המשתתף להציג חוות דעת מכל אחד ממזמיני העבודה הנ"ל. העירייה תפנה למזמיני העבודות / מנהלי הפרויקטים / האדריכלים, שפרטיהם ימלאו ע"י המשתתף בנספח 12, לצורך קבלת המלצות, הפרויקטים / אדריכלי הנוף (בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח 12 למכרז. המשתתף שבוצעו על ידו, ולהביא בחשבון את הנתונים שיימסרו, כאמור, לצורך ניקוד האיכות עבור רכיב זה. העירייה תהיה רשאית לקבל חוות דעת מלקוחות אשר לא צוינו על-ידי המשתתף במכרז במסגרת הצעתו למכרז, לרבות ניסיון ושביעות רצון של העירייה /או כל אחד מתאגדיה העירוניים בעבודה מול המשתתף.	10
					עד 5 (חמש) נקודות לכל חוות דעת חיובית, ועד 25 נקודות לרכיב זה.	25 נקודות				
					לצורך ניקוד רכיב זה נציגי העירייה ייצרו קשר עם מזמיני העבודות / מנהלי הפרויקטים / האדריכלים ויבחנו, בין השאר, את הפרמטרים הבאים: איכות העבודה, טיב הפרויקט, עמידה בלוחות זמנים, יחסי עבודה, זמינות ועוד. אחת לפחות מבין 5 חווה"ד צריכות להיות של עיריית תל אביב-יפו /או תאגידים של העירייה, ככל שהמשתתף במכרז ביצע עבודות עבור העירייה /או עבור תאגידי העירייה.	עד 5- (מינוס) חמש) נקודות לכל חוות דעת שלילית, ולא יותר מ-15 (מינוס) חמישה עשר נקודות לרכיב זה.	15- נקודות			
22.8	18	22.5	21.3	21						
המשתתפים צירפו הצהרה בנוסח נספח 12 למכרז ובו הציגו ופרטים של 5 ממליצים. לצורך ניקוד רכיב זה העירייה התבססה על שאלון מובנה עם מרכיבים ספציפים ופרמטרים מוגדרים לגביהם נשאלו הגורמים הממליצים, הכוללים: שביעות רצון, זמינות, עמידה בלו"ז, עמידה ביעדי תקציב, מקצועיות וכו' - בהתאם לפרמטרים אלו הוענק ניקוד לכל משתתף המפורט לעיל.					הערות לרכיב 10					
130.8	100	94.5	124.3	129	סה"כ ניקוד משוקלל לרכיבים 10-1 בטבלת ניקוד האיכות					

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

מס' ושם המשתתף במכרז					מכרז מסגרת פומבי 123/20 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים					
11	10	9	8	7	טבלת ניקוד האיכות המפורטת בסעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז, להוכחת תנאי סף בסעיף 3.4 וניקוד האיכות בסעיף 4 בפרק ג' למסמכי המכרז					
מס"ד	רכיב	אופן ההוכחה	ניקוד מרבי	אופן הניקוד	הערות	י.ע.ז. לבניה ופיתוח בע"מ	א.בוטון עבודות עפר וכבישים ופיתוח בע"מ	בקר משיח בע"מ	רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישים בע"מ	גלנור בינוי ופיתוח בע"מ
1.	5 פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחום כבישים ו/או תשתיות ו/או פיתוח בארץ, שבוצעו על-ידי המשתתף במכרז כקבלן ראשי וביצע לפחות 50% מהעבודות בפרויקט בעצמו, אשר היו בביצוע בפועל החל מיום 1.1.2014 (ניתן להציג פרויקטים אשר המשתתף במכרז ביצע בהם גם תכנון אשר החל לפני מועד זה), בהיקף כספי בחלוקה לפרקים : • פרק א' - 15 מיליון ₪ לכל פרויקט (כולל מע"מ); • פרק ב' - 40 מיליון ₪ לכל פרויקט (כולל מע"מ).	תצהיר מטעם המאשר על-ידי עורך דין בנוסח המצורף כנספח 8 למכרז, בצירוף המלצות של מומיני העבודות ו/או של מנהל הפרויקט ביחס לכל פרויקט, העתק חשבון סופי מלא ומפורט מאושר לכל פרויקט, חתום על-ידי מזמין העבודות ו/או על ידי מנהל הפרויקט ו/או מסמכים אחרים המעידים על ניסיונו של המשתתף בהיקף העבודות הנדרש בשנים הפרטות, בצירוף פרטי התקשרות עם המזמין, מנהל הפרויקט, המתכנן הראשי/ האדריכל ביחס לכל פרויקט.	25	כל פרויקט יזכה את המשתתף במכרז ב-5 נקודות, ולא יותר מ-25 נקודות בגין רכיב זה.	לצורך רכיב מס' 1 ו-2 – ביחס לכל רכיב, פרויקט אחד מתוך רשימת הפרויקטים שצוינו בנספח 8 למכרז, שלא הושלמו ו/או עדיין לא הופק חשבון סופי, אך בוצעו למעלה מ-80% (שמונים אחוזים) מהיקף העבודות באותו פרויקט וחלקו בביצוע העבודות הוא לפחות 50% מהיקף העבודות בעצמו, עד למועד פרסום המכרז, יזכה את המשתתף במכרז בניקוד הקבוע לרכיב לפרויקט, וזאת בתנאי שהפרויקט עדיין נמצא בביצוע ולא הופסק או שהמשתתף במכרז לא סולק ממנו, ובתנאי שהמשתתף יציג חשבונית חלקיים ו/או אסמכתאות אחרות שיוכיחו את עמידתו ברכיב זה. מובהר כי ניתן לקבל ניקוד בקשר לאותו פרויקט לצורך ניקוד רכיב 1 ורכיב 2, אם הוא עונה לתנאים של כל רכיב.	25	15	25	20	25
2.	תוספת נקודות לרכיב 1 בטבלה זו, בתחום עבודות הנדסה אזרחית בתחום כבישים ו/או תשתיות ו/או פיתוח בשטח עירוני בארץ, בהיקפים הרשומים ברכיב זה. בסעיף זה- "שטח עירוני"- פרויקט העונה על התנאים המצטברים שלהלן: שלחן: (1) נמצא בשטחים המצויים בגבולות של רשות מוניציפלית אחת או יותר. (2) מוגדר כתחום עירוני עפ"י תמרוך שטח	המעידים על ניסיונו של המשתתף בהיקף העבודות הנדרש בשנים הפרטות, בצירוף פרטי התקשרות עם המזמין, מנהל הפרויקט, המתכנן הראשי/ האדריכל ביחס לכל פרויקט.	15	כל פרויקט יזכה את המשתתף במכרז ב-3 נקודות, ולא יותר מ-15 נקודות בגין רכיב זה.	עדיין נמצא בביצוע ולא הופסק או שהמשתתף במכרז לא סולק ממנו, ובתנאי שהמשתתף יציג חשבונית חלקיים ו/או אסמכתאות אחרות שיוכיחו את עמידתו ברכיב זה. מובהר כי ניתן לקבל ניקוד בקשר לאותו פרויקט לצורך ניקוד רכיב 1 ורכיב 2, אם הוא עונה לתנאים של כל רכיב.	15	0	15	12	12

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

						<p>פרק ב'- עד 100,000,000 נ"ח - 3 נקודות; בין 100,000,001 נ"ח ועד 150,000,000 נ"ח - 6 נקודות; 150,000,001 נ"ח ומעלה - 9 נקודות; ולא יותר מ- 9 נקודות לרכיב זה.</p>			<p>על דוחות כספיים).</p>	
						<p>פרק א'- עד 15,000,000 נ"ח - 4 נקודות; בין 15,000,001 נ"ח ועד 25,000,000 נ"ח - 8 נקודות; 25,000,001 נ"ח ומעלה - 12 נקודות; ולא יותר מ- 12 נקודות לרכיב זה.</p>			<p>הון עצמי חיובי בדו"חות הכספיים המבוקרים ליום 31/12/2019 (או ליום 31/12/2018, ככל שזוהי שנת הדיווח האחרונה בה חתמה החברה על דוחות מבוקרים). יובהר, כי הנתונים הפיננסיים יתבססו על הדו"ח הכספי השנתי המבוקר האחרון הקיים במועד הגשת ההצעות</p>	
8	4	4	12	12		<p>פרק ב'- עד 50,000,000 נ"ח - 4 נקודות; בין 50,000,001 נ"ח ועד 100,000,000 נ"ח - 8 נקודות; 100,000,001 נ"ח ומעלה - 12 נקודות; ולא יותר מ- 12 נקודות לרכיב זה.</p>	12 נקודות		<p>"הון עצמי" בסעיף זה משמעו, ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים המבוקרים של המשתתף במכרז, בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה.</p>	7

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

<p align="center">הערות לרכיבים 6-7</p>	<p align="center">8</p> <p>מספר תביעות או הליכים משפטיים או בורריות בהם מעורב המשתתף במכרז⁴</p>	<p>הצהרה מאושרת ע"י עו"ד בנוסח המצורף כנספח 11 למכרז, בצירוף רשומות בתי המשפט, "דו"ח איתור תיקים עפ"י גורם" של בתי המשפט בישראל, עדכני עד לחודש שקדם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז.</p>	<p align="center">24 נקודות</p>	<p align="center">0-6 הליכים משפטיים רלבנטיים כאמור</p>	<p align="center">-15</p>	<p>המשתתף הגיש הצעה לפרק א' ובהתאם נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז הוא בסך המזכה את המשתתף בניקוד מלא לרכיב זה.</p>	<p>המשתתף הגיש הצעה לפרק א' ובהתאם נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז בניקוד חלקי לרכיב זה.</p>	<p>המשתתף הגיש הצעה לפרק ב' ובהתאם נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז בניקוד חלקי לרכיב זה.</p>	<p>המשתתף הגיש הצעה לפרק ב' ובהתאם נספח 10 למכרז מאושר ע"י רו"ח מטעמו לפיו הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות וההון עצמי של המשתתף במכרז בניקוד חלקי לרכיב זה.</p>
<p align="center">-6</p>		<p align="center">24</p>	<p align="center">24</p>	<p align="center">-12</p>		<p align="center">-15</p>			

⁴ לדרישה המלאה אנא ראו את טבלת ניקוד האיכות, סעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז (עמ' 13 למסמכי המכרז).

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

									שפטיהם ימולאו ע"י המשתתף בנספח 12, לצורך קבלת המלצות, הבהרות, פרטים ונתונים אודות איכות עבודת המשתתף בפרויקטים שבוצעו על ידו, ולהביא בחשבון את הנתונים שיימסרו, כאמור, לצורך ניקוד האיכות עבור רכיב זה. העירייה תהיה רשאית לקבל חוות דעת מלקוחות אשר לא צוינו על-ידי המשתתף במכרז במסגרת הצעתו למכרז, לרבות ניסיון ושביעות רצון של העירייה ו/או כל אחד מתאגידיה העירוניים בעבודה מול המשתתף.
המשתתפים צירפו הצהרה בנוסח נספח 12 למכרז ובו הציגו ופרטים של 5 ממליצים. לצורך ניקוד רכיב זה העירייה התבססה על שאלון מובנה עם מרכיבים ספציפים ופרמטרים מוגדרים לגביהם נשאלו הגורמים הממליצים, הכוללים: שביעות רצון, זמינות, עמידה בלוי"ז, עמידה ביעדי תקציב, מקצועיות וכו' - בהתאם לפרמטרים אלו הוענק ניקוד לכל משתתף המפורט לעיל.					הערות לרכיב 10				
93.5	112.5	121.5	84.2	82.5	סה"כ ניקוד משוקלל לרכיבים 1-10 בטבלת ניקוד האיכות				

לאור כל המפורט לעיל, מתבקשת הוועדה לאשר את ניקוד האיכות של המשתתפים במכרז (למעט מצליח) כדלקמן:

פרק רלבנטי		שם המשתתף	מס' המשתתף
וציון ניקוד איכות הצעת המשתתף (נק')	פרק א'		
פרק ב'		דרך עפר בע"מ	1
124.3	129	ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתיות ופיתוח בע"מ	3
94.5	לי"ר	י.לרר (הנדסה) בע"מ	4
לי"ר	100	לסיכו בע"מ	5
לי"ר	130.8	או.חק הנדסה (1995) בע"מ	6

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

7	י.ע.ז חברה לבניה ופיתוח בע"מ	82.5	ל"ר
8	א.בוטון עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ	84.2	ל"ר
9	בקר משיח בע"מ	121.5	ל"ר
10	אחים רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישים בע"מ	ל"ר	112.5
11	גלנור בינוי ופיתוח בע"מ	ל"ר	93.5

תנאי סף בסעיף 3.4 לפרק ג' למסמכי המכרז קובע כי :

"3.4. ציון סף מינימלי לאיכות ההצעה - 100 נקודות בטבלת ניקוד האיכות בסעיף 4.6 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר, כי אם מספר ההצעות, שניקוד האיכות שלהן יעמוד על לפחות 100 נקודות (מאה נקודות), יהא נמוך מ- 5 (חמש) הצעות בכל אחד מהפרקים כמפורט בסעיף 1.3 לעיל, אזי ועדת המכרזים תהא רשאית לקבוע (על פי שיקול דעתה ומבלי שתהיה מחויבת לעשות כן), כי 5 (חמש) ההצעות בעלות ניקוד האיכות הגבוה ביותר (בכל אחד מהפרקים כאמור) עומדות בתנאי הסף בסעיף זה, ובלבד שניקוד האיכות שלהן לא יפחת מ- 90 (תשעים) נקודות."

לאור העובדה כי מדובר במכרז למאגר קבלנים לצורך ביצוע פרויקטים בו ביקשה העירייה להכריז על 5 זוכים בכל פרק והואיל ובפרק ב' למכרז, לא התקבלו 5 הצעות שעומדות בציון סף מינימלי של 100 נקודות בטבלת האיכות שבסעיף 4.6 לפרק ג' למסמכי המכרז, מתבקשת הוועדה לעשות שימוש בסמכותה מכח סעיף 3.4 הנ"ל שצוטט לעיל ולאשר את ניקוד האיכות של המשתתף במכרז מס' 4 - י.לרר (הנדסה) בע"מ בסך 94.5 נק' ושל המשתתף במכרז מס' 11- גלנור בינוי ופיתוח בע"מ בסך 93.5 נק' ובהתאם לאשר את עמידתם של המשתתפים הנ"ל בתנאי הסף הקבוע בסעיף 3.4 לפרק ג' למסמכי המכרז.

24. לאור כל המפורט לעיל, מתבקשת הוועדה לאשר כדלקמן :

- א. המשתתף במכרז מס' 2 - מצליח - לקבוע האם לפסול את הצעתו של מצליח (לאור המפורט לעיל);
- ב. משתתף במכרז מס' 7 - י.ע.ז חברה לבניה ופיתוח בע"מ ומשתתף במכרז מס' 8 - א.בוטון עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ - לקבוע כי הצעתם פסולה, וזאת לאור ניקוד האיכות שלהם כמפורט לעיל, ואי עמידתם בדרישות תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.4 לפרק ג' למסמכי המכרז;
- ג. לאשר כי המשתתפים הבאים עומדים בתנאי הסף של המכרז :

- (1) משתתף במכרז מס' 1 - דרך עפר בע"מ;
- (2) משתתף במכרז מס' 3 - ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתיות ופיתוח בע"מ;
- (3) משתתף במכרז מס' 4 - י.לרר (הנדסה) בע"מ;
- (4) משתתף במכרז מס' 5 - לסיכו בע"מ;

(5) משתתף במכרז מס' 6 - או.חק הנדסה (1995) בע"מ ;

(6) משתתף במכרז מס' 9- בקר משיח בע"מ ;

(7) משתתף במכרז מס' 10 - אחים רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישים בע"מ ;

(8) משתתף במכרז מס' 11 - גלנור בינוי ופיתוח בע"מ.

25. כמו כן, מתבקשת הוועדה לאשר פתיחה כלכלית של הצעות המכרז שבנדון המפורטות בסעיף 24.3 לעיל.

דיון

רו"ח ליטל פחטר : פנייה של מנהל בינוי ותשתית, מכרז 123/2020 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים. מדובר במכרז שהוא מכרז חדש בעירייה - פיתוח תשתיות, כאשר בעבר העירייה הייתה מתקשרת עם קבלנים באמצעות מכרז משכ"ל והוחלט לצאת במכרז עירוני. המכרז בנוי על הקמה של מאגר קבלנים לביצוע עבודות פיתוח תשתיות, כאשר בין הקבלנים שייכנסו למאגר יבוצע תיחור עבור כל פרויקט שהעירייה תידרש לו. המכרז נרכש על ידי 11 קבלנים והוא מחולק לשני פרקים. כמוגדר במכרז, בכוונת העירייה להתקשר עם עד 5 זוכים בכל פרק, כאשר פרק א' עוסק בביצוע עבודות בהיקף של עד 20 מיליון ופרק ב' עוסק בביצוע עבודות כאמור בהיקף שהוא מעל 20 מיליון ועד 100 מיליון, כאשר העירייה רשאית גם לפרויקטים מעל 100 מיליון עדיין להשתמש במכרז. המועד האחרון להגשת הצעות היה ב-27 בדצמבר 2020, ב-31 לדצמבר נפתחה תיבת ההצעות ונמצאו בה 11 הצעות ואומדן העירייה. המכרז מורכב מאיכות ומחיר. משקל האיכות הוא 60 אחוזים ומשקל המחיר הוא 40 אחוזים ובהתאם, בשלב הראשון, נבחנה עמידת המשתתפים בתנאי הסף ובדיקת ניקוד האיכות. הצעות המחיר, במעמד פתיחת תיבת המכרזים, הופקדו חזרה לתיבה. כמובן שמשתתפי המכרז נדרשו להגיש את הצעות המחיר במעטפה נפרדת והדבר הודגש במסמכי המכרז. במעמד פתיחת ההצעות אכן נמצא שמכולם התקבלה הצעה במעטפה נפרדת. לגבי המשתתף במכרז מספר 2, מצליח זאבי, בשלב הבדיקה נמצא שאמנם הוא הגיש מעטפה נפרדת, את זה ראינו בשלב פתיחת ההצעות, אבל כשבדקנו את הצעותו למכרז לצורך בחינת עמידתו בתנאי הסף ולצורך קבלת ניקוד איכות, במסגרת החומר שהוא הגיש נמצא שהוא מילא גם את טופס הצעת המחיר בתוך החוברת עצמה, ובנוסף הוא גם מילא את נספח " לחוזה - שזה הצעת מחיר לתיחור, שהיא לא רלוונטית בשלב המכרז וגם אותה הוא מילא. כאמור, זה התגלה רק בשלב שהתחילו לבדוק את תנאי הסף ואת שלמות ההצעה. אנחנו נציין שלהצעת המחיר שלו נחשפו באופן וודאי מספר עובדי עירייה, כולל צוות הבודקים ומנקדי ההצעות בשלב האיכות. מפורטת בפנייה חוות הדעת של השירות המשפטי, שני, את רוצה להתייחס?

עו"ד שני לוי-גצוביץ: כן תודה, אנחנו נתייחס אליה בהחלט. במכרז איכות אנחנו יודעים שהסיבות להפרדה בין איכות למחיר הן ברורות - שמירה על העקרונות הבסיסיים של דיני המכרזים: שוויון, הגינות וטוהר מידות, על מנת לאפשר בדיקה מקצועית ואובייקטיבית של עמידת ההצעות בתנאי הסף של המכרז ובדיקת איכותן, באופן שאינו מושפע ממחיר ההצעות. כאמור, במכרז זה הוגשה הצעה אחת בלבד בניגוד להוראות המכרז, כך שמסמכי ההצעה כוללים גם את הצעת מחיר. אציין כי ההוראות בדבר הפרדת ההצעה הכספית נרשמו במסמכי המכרז בצורה מפורשת, גם בסעיפים 8.1 ו-8.2 בפרק ב' למסמכי המכרז, נקבע כי הצעה שתוגש באופן שונה מהאמור עלולה לגרום לפסילת ההצעה, גם בטופס הצעת המחיר עצמו, צוין בהדגשה מיוחדת (גודל גופן גדול במיוחד, מודגש ועם קו תחתון), כי יש להגיש את טופס הצעת המחיר במעטפה נפרדת. לגבי הפסיקה, אנחנו נציין שמרבית הפסיקה ודרך המלך היא לפסול הצעות שמערבות איכות ומחיר. אני מפנה אתכם לסעיפים 15 עד 20 לפנייה ששם מופיעה חוות הדעת המשפטית שלנו לפיה, במרבית המקרים בהם התקיימו נסיבות דומות לענייננו, בהן במסגרת של מכרז דו-שלבי הוגשה הצעת המחיר שלא בנפרד לחלוטין מיתר מסמכי ההצעה ובהן נחשפו המנקדים להצעות המחיר בשלב הבדיקה הראשוני – נפסלו ההצעות. זה מתייחס למקרים בהם ההגשה הייתה בניגוד להוראות המכרז ו/או כאשר נפגם ההליך הדו-שלבי שנקבע במסמכי המכרז ו/או כאשר הגורמים המנקדים ו/או חברי ועדת המכרזים נחשפו להצעות המחיר. כאמור, דרך המלך היא לפסול את ההצעות וזה נקבע בשורה ארוכה מאוד של פסקי דין. יש חריג לכלל הזה כמובן, וציינו אותו, זה פסיקה בודדת בעניין עיריית ראשון לציון, בו החליטה הוועדה שלא לפסול את ההצעה הגם שהגורמים המנקדים נחשפו להצעה והוחלט להעביר את בדיקת ההצעה לגורמים מנקדים אחרים שלא נחשפו להצעה הכספית. כמו שציינו בחוות הדעת, חברי הוועדה רשאים להחליט האם המדובר בפגם מהותי, היורד לשורשו של עניין, אשר בגינו יש לפסול את ההצעה של מצליח או שבנסיבות העניין ובכפוף להעברת בדיקת ההצעה לגורמים שלא נחשפו להצעה המדובר בפגם טכני בלבד, ואין עילה לפסילת ההצעה. אציין כי וועדת מכרזים זו קבעה במקרים קודמים בהם הוגשו הצעות כספיות במכרז דו שלבי יחד עם מסמכי המכרז, כי יש לפסול את ההצעות שכן המדובר בפגם מהותי היורד לשורשו של עניין. חוות הדעת מאוד ברורה ומדברת בעד עצמה. יש לכם שאלות בנושא?

רו"ח ליטל פחטר: בעצם לאור החשיפה ולאור זה שיכול להיות שמדובר פה בפגם מהותי שיוורד לשורשו של עניין, המלצת השירות המשפטי היא לפסול את ההצעה בגין הפגם שנפל בה, כמו שהוועדה קבעה גם בעבר. אז חברי הוועדה, האם אתם מאמצים את עמדת השירות המשפטי?

משה חיים: כן. בהחלט.

אופירה יוחנן-וולק: בוודאי. הוועדה הזו עקבית.

רו"ח ליטל פחטר: לעניין עמידת המשתתפים בתנאי הסף, כפי שציינתי, המכרז הזה היה מחולק לשני פרקים. כל מי שהשתתף יכול היה להגיש לאחד מהפרקים, אי אפשר היה להגיש הצעה לשני הפרקים ואכן יש לכם פה פירוט של עמידת המשתתפים בתנאי הסף. מציע מספר 2- מצליח, לא נבדק בשל הפגם שהיה בהצעתו. לגבי עמידת שאר המשתתפים בתנאי הסף שנקבעו במכרז, נציין שהיה פה גם ניקוד איכות מינימלי, כאשר מה שנקבע במסמכי המכרז שצריך ניקוד מינימלי באיכות של 100 נקודות ובמידה ואין 5 הצעות העונות על כך, אז אפשר יהיה לקבל גם משתתפים במכרז שניקוד האיכות שלהם יהיה 90 ומעלה. אז אנחנו יכולים לראות כאן ששני משתתפים שהגישו לפרק א', המשתתף במכרז מס' 7- יעזו חברה לבניה וגם המשתתף במכרז מס' 8- א. בוטון קיבלו פחות מ-90 ולכן הם לא עמדו בתנאי הסף. אנחנו גם נציין שלגבי המשתתף במכרז מס' 7, בנושא של תנאי הסף שהוגדרו במכרז, הוא הגיש את נספח 10 לגבי היעדר הרשאות עם הערה לגבי הליך משפטי שמתקיים נגדו. מאחר שהוא לא עומד בניקוד האיכות המינימלי הנושא הזה נותר ב"צריך עיון". מופיע בפניכם פירוט הנושא של השלמות המסמכים שנדרשו וההשלמות שבוצעו כאמור, ופירוט של ניקוד האיכות שניתן לכל המשתתפים במכרז על ידי הצוות המנקד. ניקוד האיכות מתייחס לפרויקטים שהוא נדרש לבצע ולקבל עליהם ניקוד, יש כאן העסקה של מנהלי עבודה, רצף בעלות, נושא של מחזור הכנסות והון עצמי- תנאים שהם פיננסיים וניקוד המתייחס גם למספר הליכים משפטיים, והניקוד הכולל שקיבלו כל אחד מהמשתתפים, גם לפרק א' וגם לפרק ב'.

אופירה יוחנן-וולק: ליטל, יש לי שאלה בנוגע לניקוד. מצד אחד אתם כותבים, שהם הגישו רק לפרק מסוים וזה תקין. מצד שני, הם לא הצליחו להגיע ל-100 נקודות בשביל לעמוד בתנאי הסף. או שאת אומרת שאת מגישה להכל כדי שתוכלי לעמוד בתנאי הסף, או שאת אומרת שאם את לא מגישה להכל אז את לא יכולה להגיש בכלל. כי אם אני רוצה להגיש רק לפרק מסוים אבל אני לא אגיע ל-100 נקודות שזה ניקוד הסף אז מה עשיתי בזה?

משה בן דוד: לא אופירה, אני אסביר. אנחנו עשינו הפרדה, הגדרנו לדוגמא לגבי הפרויקטים- פרק א' זה היה פרויקטים בהיקף של 15 מיליון לעומת פרק ב' שהם פרויקטים של 40 מיליון. עשינו באופן יחסי לפרק א' ופרק ב'. הניקוד אמנם זהה אבל נתנו באופן יחסי והניסיון הוא בהתאם לסוג הפרק. את יכולה לראות את זה בסוף הפרויקטים, את יכולה לראות את זה בהון עצמי ובמחזור הכנסות.

אופירה יוחנן-וולק: כנראה שלא הבנתי נכון את הטבלה, אבקש הסבר.

משה בן דוד: אז רגע, בואי נראה את רכיב 1 לדוגמא ואני אראה לך. הנה, עוד טיפה למעלה יש פה...

אופירה יוחנן-וולק: איפה שכתוב "הגיש רק לפרק זה תקין". קיבל 84.5. אז אם הסף הוא מינימום 100 ואני לא יכולה להגיע לזה כי הגשתי רק לפרק הספציפי הזה.

(מדברים יחד)

משה בן דוד : לא, לא, אפשר להגיע בכל מקרה.

רו"ח ליטל פחטר : בואו נלך מההתחלה. אנחנו קבענו במכרז שני פרקים לפי היקפי עבודות. זה מחולק בעצם לפי היקפי עבודות. פרויקטים עד 20 מיליון ומעל 20 מ' שם עם תנאי סף מתאימים לפרק א' ולפרק ב'.

(מדברים יחד)

עו"ד שני לוי-גצוביץ : אני רוצה לחדד נקודה. אופירה, תנאי הסף לשני הפרקים היו שונים, לדוגמא בפרק א' רישיון הקבלן הוא יותר קטן מרישיון הקבלן של פרק ב'. בפרק ב', שזה עבודות מעל 20 מיליון, צריך לדוגמא רישיון בסיווג של ג5 ובפרק א' אפשרנו קבלנים עם סיווג קבלני יותר נמוך.

משה בן דוד : כנ"ל בתנאי סף לפרויקטים ולניקוד האיכות.

(מדברים יחד)

רו"ח ליטל פחטר : אופירה, אני מבינה מאיפה נובעת השאלה שלך, המידע שחסר לכם הוא שהאיכות לא הייתה זהה לפרקים א' ו-ב'. גם תנאי הסף הם כמובן לא זהים אבל גם באיכות הקריטריונים שנבחנו הם היו מותאמים לפי הפרקים. מסתכלים על כל אחד מהפרקים בנפרד, וגם אם ניגשים לפרק אחד אפשר לקבל 100.

אופירה יוחנן-וולק : אוקי, בסדר גמור, נחה דעתי. הבנתי.

רו"ח ליטל פחטר : אוקי. בהמשך להתייחסות בנושא לניקוד האיכות כך שהינו 100 נקודות לכל פרק כאמור, תנאי המכרז קבעו בסעיף 3.4 לפרק ג', כי אם ניקוד האיכות של פחות מ-5 הצעות בפרק מסוים, יהא נמוך מ-100 נקודות, אזי ועדת המכרזים תהא רשאית לקבוע (על פי שיקול דעתה ומבלי שתהיה מחויבת לעשות כן), כי 5 (חמש) הצעות בעלות ניקוד האיכות הגבוה ביותר (בכל אחד מהפרקים כאמור) עומדות בתנאי הסף בסעיף זה, ובלבד שניקוד האיכות שלהן לא יפחת מ-90 (תשעים) נקודות. בהתאם בקשת האגף בנושא זה, בסעיף 23 לפניו בסוף, היא כי הוועדה תשתמש בסמכות שניתנה לה מכח סעיף 3.4 לפרק ג' למסמכי המכרז שמוצג בפניכם ותאשר את ניקוד האיכות של המשתתף במכרז מס' 4 - י.לרר (הנדסה) בע"מ בסך 94.5 נק' ושל המשתתף במכרז מס' 11- גלנור בינוי ופיתוח בע"מ בסך 93.5 נק' על מנת שיהיו 5 הצעות בפרק זה. הבקשה של האגף, בהתאם לעמידה בתנאי הסף ולניקוד האיכות, היא קודם כל להכריז על המשתתפים במכרז העומדים בתנאי הסף, משתתף מספר 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10 ו-11. כאמור משתתף מספר 2- מצליח זאבי שהגיש את ההצעה הכספית פתוחה, ומשתתפים 7 ו-8 שכאמור לא עמדו בניקוד האיכות המינימלי, לא עומדים בתנאי הסף. הבקשה היא לאשר את ניקוד האיכות של המשתתפים האחרים ולאשר את הפתיחה הכלכלית של ההצעות הכספיות. אוקי? שאלות נוספות? מאושר?

אופירה יוחנן-וולק : מבחינתי, מאושר.

איתי פנקס ארד : מאושר.

משה חיים : גם מבחינתי מאושר.

משה בן דוד : תודה.

החלטה

1. מאשרים את עמידת המשתתפים הבאים בתנאי הסף של מכרז מסגרת פומבי מס' 123/2020 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים ומאשרים את ניקוד האיכות :
 - (1) משתתף במכרז מס' 1 - דרך עפר בע"מ;
 - (2) משתתף במכרז מס' 3 - ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתיות ופיתוח בע"מ;
 - (3) משתתף במכרז מס' 4 - י.לרר (הנדסה) בע"מ;
 - (4) משתתף במכרז מס' 5 - לסיכו בע"מ;
 - (5) משתתף במכרז מס' 6 - או.חק הנדסה (1995) בע"מ;
 - (6) משתתף במכרז מס' 9- בקר משיח בע"מ;
 - (7) משתתף במכרז מס' 10 - אחים רחמה חב' לעבודות עפר פיתוח וכבישים בע"מ;
 - (8) משתתף במכרז מס' 11 - גלנור בינוי ופיתוח בע"מ.
2. מאשרים לפסול את הצעתו של משתתף במכרז מס' 2 – מצליח זאבי פיתוח תשתיות ויזמות בע"מ לאור הגשת הצעתו בניגוד לתנאי המכרז תוך חשיפת הצעתו הכספית.
3. מאשרים כי המשתתפים במכרז משתתף במכרז מס' 7 - י.ע.ז חברה לבניה ופיתוח בע"מ ומשתתף במכרז מס' 8 – א.בוטון עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ אינם עומדים בדרישות תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.4 לפרק ג' למסמכי מכרז מסגרת פומבי מס' 123/2020 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים.
4. מאשרים לפתוח את ההצעות הכספיות במכרז מסגרת פומבי מס' 123/2020 לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות בפרויקטים שונים של המשתתפים במכרז אשר עמדו בתנאי הסף של המכרז.

וכמפורט לעיל.

מכרז מסגרת פומבי מס' 122/2020 למתן שירותי לכידה, עיקור וסירוס חתולים חסרי בית

פניית האגף:

1. המכרז פורסם ביום 01.12.2020 ונרכש על ידי 3 ספקים.
2. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 28.12.2020.
3. ביום 28.12.2020 נפתחה תיבת המכרזים ע"י חבר המועצה, מר אייל אקרמן, ונמצאו בתוכה 3 הצעות ומעטפת אומדן העירייה, אך טרם פתיחת הצעות שהוגשו למכרז הנ"ל, נפתחה מעטפת אומדן העירייה, ובשל טעות אנוש האומדן העירוני לא מולא וטופס הצעת המחיר נשאר ריק. על-פי סעיף 11 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987, חובה להפקיד אומדן בתיבת המכרזים עוד טרם המועד האחרון להגשת הצעות למכרז. אומדן כזה לא נמצא בתיבת המכרזים עם פתיחתה ביום 28.12.2020. הואיל ולא נפתחו הצעות המשתתפים במכרז במועד הנ"ל ונדחה מועד פתיחת התיבה לעניין המכרז הנדון, פנה אגף הפיקוח לועדת מכרזים בבקשה להפקיד את אומדן העירייה מחדש בתיבת המכרזים. כמו כן, האגף ציין כי אין בבקשה זו בכדי להוות פגיעה במי ממשותפי המכרז, שכן הצעותיהם טרם נפתחו, וכי במקום לנקוט בסעד הקיצוני של ביטול המכרז (ככל שנפתחו הצעות ואומדן אינו מצוי בתיבה), בהתאם להלכה הפסוקה עדיף לבחור באפשרות של קיום המכרז וזאת ללא כל פגיעה בעירייה ו/או במי ממשותפי המכרז. לפיכך, וועדת מכרזים מס' 51 מישיבתה מיום 29.12.2020 אישרה להפקיד את אומדן העירייה למכרז הנדון מחדש בתיבת המכרזים. בהתאם הופקד אומדן העירייה בתיבה.
4. ביום 06.01.2021 נפתחה תיבת המכרזים ע"י חברת המועצה, גב' מאיה נורי שקד, ונמצאו 3 הצעות ומעטפת אומדן העירייה.
5. ביום 19.01.2021 העירייה פנתה לכל משתתפי המכרז לצורך השלמת מסמכים כללית, בקשר למסמכים כגון: תדפיס רשם החברות, נספח 5- אישור קיום ביטוחים, וכן נדרשה השלמת מסמכים הנדרשים להוכחת עמידתם בתנאי הסף של המכרז ובתנאי המכרז. האגף וידא עימם את קבלת המסמך להשלמת מסמכים (טלפונית).
6. להלן הפירוט בדבר הליך השלמת המסמכים שבוצע, ועמידת המשתתפים בתנאי הסף של המכרז:

א. ר.ס. קיו שירותים וטרינריים ניידים בע"מ-

- לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.3 למסמכי המכרז, המשתתף במכרז נדרש לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים המעידים על כך שהינו בעלים/ שוכר/ בעל זכות שימוש במרפאה העומדת בדרישות סעיף 4 למפרט הטכני (נספח ב' לחוזה). צורף למסמכי המכרז חוזה שכירות מטושטש שלא ניתן לקרוא.

המשתתף במכרז הציג חוזה שכירות, כאשר נכתב בו שהאופציה (הכוללת את המועד האחרון להגשת הצעות במכרז הנ"ל) הינה בכפוף למפורט בסעיף 2ב' לחוזה השכירות הראשי, שאינו הוצג בפני העירייה.

לנוכח גובה הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, ועל מנת שלא להטריח שלא לצורך את המשתתף במכרז, ממליץ השירות המשפטי להשאיר את עמידת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 3.3 לפרק ג' למסמכי המכרז ב"צריך עיון".

ב. עמותת תנו לחיות לחיות-

- לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.1 למסמכי המכרז, המשתתף במכרז נדרש לצרף: קו"ח של הרופאה הווטרנירית, הגר וייס, מטעמכם (על מנת להציג ותק של ארבע שנים לפחות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות), צילום ת"ז של הווטרנירית, ולצרף העתק הסכם התקשרות או הצהרה של הווטרנירית כי היא קשורה בהסכם ונותנת שירותים למשתתף במכרז וכי התמודדותו של המשתתף במכרז זה הובאה לידיעתה.
 - לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.2 למסמכי המכרז- נדרש המשתתף במכרז למלא מחדש את נספח 8, שכן בנספח 8 שצורף, נרשם עבור כל שנה כמות מסוימת של לכידות, עיקורים וסירוסים של חתולים חסרי בית עבור מס' רשויות, אולם נדרש להוכיח כי עבור רשות מקומית אחת בלבד בוצעו 1,000 לכידות, עיקורים וסירוסים לחתולים בשנה.
 - לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.3 למסמכי המכרז, המשתתף במכרז נדרש לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים המעידים על כך שהינו בעלים/ שוכר/ בעל זכות שימוש במרפאה העומדת בדרישות סעיף 4 למפרט הטכני (נספח ב' לחוזה).
 - המשתתף במכרז נדרש לצרף אישור מרשויות המס כמפורט בסעיף 4.2 לפרק ג' או פניה לרשות המיסים כמפורט בסעיף 4.3 לפרק ג'.
- המשתתף במכרז השלים את המסמכים להוכחת תנאי הסף הקבועים בסעיפים 3.1-3.3, אולם, לא הושלם אישור מרשויות המס כמפורט בסעיף 4.2 לפרק ג' או פניה לרשות המיסים כמפורט בסעיף 4.3 לפרק ג'. יצוין, כי העמותה הגישה תעודת מלכ"ר ותעודת עמותה.
- על פי סעיף 4.2 למכרז, אישור רשויות המס יהווה תנאי הכרחי לבחינת הצעת מלכ"ר למכרז. יחד עם זאת, אין המדובר במסמכים הקשורים להוכחת תנאי הסף וההצעה הכספית ממילא כוללת מע"מ, כך שהתנאי רלוונטי לעניין הכרת העירייה בעמותה כמלכ"ר.
- לפיכך ניתן להסתפק במסמכים שצורפו הכוללים אישור ניכוי מס במקור, אישור ניהול ספרים, תעודת מלכ"ר ותעודת עמותה.

ג. עמותת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים-

- לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.1 למסמכי המכרז, נדרש המשתתף במכרז לצרף העתק הסכם התקשרות או הצהרה של הרופאה הווטרנירית יעל בלס כי היא קשורה בהסכם ונותנת שירותים למשתתף במכרז וכי התמודדותו של המשתתף במכרז זה הובאה לידיעתה.
 - לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 3.2 למסמכי המכרז- נדרש המשתתף במכרז למלא מחדש את נספח 8, שכן בנספח 8 שצורף, נרשם עבור כל שנה כמות מסוימת של לכידות, עיקורים וסירוסים של חתולים חסרי בית עבור מס' רשויות, אולם נדרש להוכיח כי עבור רשות מקומית אחת בלבד בוצעו 1,000 לכידות, עיקורים וסירוסים לחתולים בשנה.
 - המשתתף במכרז נדרש לצרף אישור מרשויות המס כמפורט בסעיף 4.2 לפרק ג' או פניה לרשות המיסים כמפורט בסעיף 4.3 לפרק ג'.
- המשתתף במכרז השלים את המסמכים להוכחת תנאי הסף הקבועים בסעיפים 3.1 ו-3.2, אולם, לא הושלם אישור מרשויות המס כמפורט בסעיף 4.2 לפרק ג' או פניה לרשות המיסים כמפורט בסעיף 4.3 לפרק ג'.

יצוין, כי העמותה הגישה תעודת מלכ"ר ותעודת עמותה וכן הגישה תצהיר עו"ד לפיו אינה חייבת במע"מ. על פי סעיף 4.2 למכרז, אישור רשויות המס יהווה תנאי הכרחי לבחינת הצעת מלכ"ר למכרז. יחד עם זאת, אין המדובר במסמכים הקשורים להוכחת תנאי הסף וההצעה הכספית ממילא כוללת מע"מ, כך שהתנאי רלוונטי לעניין הכרת העירייה בעמותה כמלכ"ר. לפיכך ניתן להסתפק במסמכים שצורפו הכוללים אישור ניכוי מס במקור, אישור ניהול ספרים, תעודת מלכ"ר ותעודת עמותה.

7. ערבות בנקאית

בנוסח כתב הערבות שצורף כנספח 2 למסמכי המכרז, צוין, כי "ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של ארבעה חודשים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו 28.04.2021 ועד בכלל".

דהיינו, בנוסח כתב הערבות שצורף למסמכי המכרז, לא צוינו המילים "עד לתאריך" במשפט האחרון בכתב הערבות, למרות שניתן להבין מהאמור שם מבחינה תחברית שזאת הכוונה.

7.1. המשתתפת ר.ס.קיו שירותים וטרינריים נידים בע"מ (להלן: "ר.ס.קיו") והמשתתפת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים (להלן: "אס.או.אס") הגישו את כתב הערבות בנוסח שפורסם (ללא ציון מילים אלו בערבות).

7.2. המשתתפת האחרת, עמותת תנו לחיות לחיות (להלן: "תנו לחיות לחיות"), הגישה כתב ערבות ובו התווספו המילים "עד תאריך", כך שנכתב: "ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של ארבעה חודשים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך 28.04.2021 ועד בכלל".

7.3. בנוסף, בערבות מטעם חברת ר.ס.קיו לא צוין "ערבות בנקאית" אלא "ערבות". יצוין כי הערבות חתומה על ידי בנק ונכתב בטופס הערבות במקום אחר שזאת ערבות בנקאית.

7.4. בהתאם להלכה הפסוקה, "יש לראות בפגמים שנפלו בערבות בנקאית שצורפה להצעה במכרז, ככלל, משום פגמים מהותיים, אשר יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה אף אם נעשו בתום לב, למעט במקרים מיוחדים ביותר ויוצאי דופן" (עע"מ 6242/09 חג'אזי נ' המוסד לביטוח לאומי, פסקה 11 לפסק דינו של השופט גיבוראן (10.11.2009) [פורסם בנבו]; עע"מ 1966/02 המועצה המקומית מג'אר נ' אבראהים, פ"ד נז(3) 505 (2003); עע"מ 6200/07 פ.פ.ס ריהאב בע"מ נ' מדינת ישראל (22.5.2008) [פורסם בנבו]). כלל ההקפדה על תנאי הערבות הבנקאית מתאפיין ביישום פורמאלי, עד כדי כך ש"כל שינוי מן הנוסח המחייב, בין אם הוא לטובה או לרעה, מחייב, על פי רוב, את פסילת ההצעה" (עניין חג'אזי, פסקה 13 לפסק דינו של השופט גיבוראן).

ההקפדה היתירה על תנאי הערבות מבוססת על שלושה טעמים. האחד - עיקרון השוויון בין המציעים שהינו עקרון יסוד בדיני המכרזים. השני - שיקולי יעילות כך שתוגבר הוודאות, ותצומצמה ההתדיינות שצצות תדיר אחר זכייה במכרז, הן בוועדת המכרזים והן בבית המשפט. השלישי - המקצועיות והרצינות הנדרשת מן המשתתפים במכרז (עע"מ 2628/11 אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ נ' מדינת ישראל, פסקה 2 לפסק דינו של הנשיא גרוניס (1.1.2012) [פורסם בנבו]).

ברם, באופן חריג, נקבע בהלכה הפסוקה, כי ניתן לשקול סטייה מכלל הפסילה לנוכח הצטברותם של מספר פרמטרים לקולא, אך זו צריכה להיעשות במידה ובמשורה, לנוכח הטעמים החזקים שעומדים ביסוד כלל הפסילה (עע"מ 1873/12 אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' אוניברסיטת בן גוריון בנגב [פורסם בנבו]).

- בעניין אדמונית החורש (עע"ם 5834/09 אדמונית החורש בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי [פורסם בנבו] (31.1.2010)) עמד השופט ח' מלצר על הכללים המנחים בסוגיה. כאמור, ככלל, פגם בערבות יביא לפסילת ההצעה, אולם במצבים חריגים ויוצאי דופן ניתן יהיה להכשיר את הפגם בערבות: "בחריגים מצומצמים אלה יש לכלול פגם בערבות בנקאית הנובע מפליטת קולמוס, או מטעות סופר, או מהשמטה מקרית, או מהוספת דבר באקראי" (שם, פסקה 6). חריגים אלו צריכים למלא אחר ארבעה מבחנים מצטברים: "א) הטעות נלמדת מהערבות עצמה; (ב) ניתן לעמוד על כוונתו המדויקת של השוגה, תוך שימוש בראיות אובייקטיביות מובהקות, המצויות בפני ועדת המכרזים במועד פתיחת תיבת המכרזים; (ג) על פני הדברים נראה כי הטעות, או אי-גילוייה טרם הגשת ההצעה, מקורם בתום לב והם נובעים מהיסח דעת גרידא ולא מכוונת מכוון כלשהי של המציע, או של הבנק הערב; (ד) אין בטעות ובתיקונה כדי להקנות למציע יתרון הפוגע בעקרון השוויון וביתר הכללים של דיני המכרזים".
- 7.5. ומן הכלל אל הפרט. במקרה דנן, אין לראות בכתב הערבות שצורף על ידי ר.ס.קיו, אשר בו נשמטה המילה "בנקאית" כבעל פגם מהותי שיש בו כדי להביא ולחייב את פסילת ההצעה בשל פגם בערבות. לכל היותר ניתן לראות בפגם זה, אם בכלל, כפגם טכני, הברור מאליו, ואשר אין בו כדי לפגוע בכשרותה של הערבות, וזאת לאור הפסיקה שחלה בסוגיה זו ופורטה לעיל.
- 7.6. בהתאם, גם אין בתוספת המילים "עד תאריך שנכללו בערבות מטעם" תנו לחיות לחיות" בכדי להוות פגם, לכל היותר ניתן לראות בתוספת המילים "עד תאריך" פגם טכני בלבד, אם בכלל, הברור מאליו ואשר אין בו כדי לפגום בכשרות הערבות לאור הפסיקה דלעיל.
- יוצא, אפוא, כי אין במי מהפגמים לכאורה בנוסח כתבי הערבות הנ"ל כדי לפגוע בעיקרון השוויון שבין המשתתפים במכרז וביתר הכללים של דיני המכרזים. לפיכך, ולאור ההלכה הפסוקה בסוגיה זו, יש לראות את כתבי הערבות של תנו לחיות לחיות ור.ס.קיו כתקינים לכל דבר ועניין ואת ההצעות הנסמכות עליהם.
8. כיו"ב, לא נפל פגם בכתבי הערבות של ר.ס.קיו ואס.או.אס, בשל אי ציון המילים "עד תאריך", שכן בנוסח הערבות שצורף למסמכי המכרז לא צוינו, כאמור, מילים אלו, כך שנוסחי כתבי הערבות שהוגשו ע"י ר.ס.קיו ואס.או.אס תואמים, הלכה למעשה, את הקבוע בתנאי המכרז.
9. משתתף במכרז מס' 2, **עמותת תנו לחיות לחיות**, הגיש את הצעתו הכספית בעותק אחד בלבד ולא בשני עותקים כנדרש.
10. להלן חוות דעת השירות המשפטי בנוגע לפגם אשר נפל בהצעת המשתתף במכרז מס' 2, עמותת תנו לחיות לחיות, אשר צרף להצעתו למכרז העתק אחד בלבד של הצעתו הכספית למכרז:
11. סעיף 7.1 בפרק ב' לתנאי המכרז קובע, בין היתר, כי: "המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך...". סעיף 7.2 בפרק ב' לתנאי המכרז קובע: "מסמך הצעת המחיר עצמו (נספח 7 למכרז) יוגש במעטפה נפרדת, כשהיא סגורה היטב, ומוגשת יחד עם מסמכי המכרז, כמתואר בסעיף 7.1 לעיל".
12. תקנה 13 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 שכותרתה "הגשת מסמכי המכרז" קובעת כי: "מסמכי המכרז ייחתמו על ידי המציע ויוגשו על גבי הטפסים שהומצאו בתוך מעטפת המכרז, כשהיא סגורה היטב, בדרך ובמועד שנקבעו בתנאי המכרז; המסמכים המפורטים בפסקאות (2) ו-(6) לתקנה 10(א) יוגשו בשני עותקים" - הדגשה אינה במקור. המסמך המפורט בפסקה (2) לתקנה 10(א) הינו מסמך הצעת המשתתף במכרז; והמסמכים המפורטים בפסקה (6) הינם כתבי כמויות טפסי הצעת המחירים.

13. כאמור, על פי הוראות המכרז על המשתתפים במכרז להגיש את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בשני העתקים זהים, ואת מסמך הצעת המחיר במעטפה נפרדת, "כמתואר בסעיף 7.1 לעיל", קרי: בשני העתקים זהים גם כן. משלא נהג כך משתתף במכרז מס' 2 בענייננו - נפלה בהצעתו פגם.
14. הפסיקה מבחינה בין "פגם מהותי" המצדיק את פסילת ההצעה לעומת "פגם טכני" שאינו מחייב את פסילת ההצעה. כפי שעולה מן הפסיקה, שתיסקר להלן, חובתה של וועדת המכרזים היא לפעול תוך הפעלת שיקול דעת ובחינת כל מקרה לגופו תוך בחינת השאלה האם פגם הוא פגם מהותי הפוגע בהליכי המכרז, או שמא הוא פגם טכני, אשר אינו מקנה יתרון כלשהו למשתתף המכרז על פני המשתתפים האחרים. גישת הרוב קובעת את עיקרון השוויון בתור הקו המפריד בין פגם הניתן לתיקון לבין פגם המחייב את פסילת ההצעה, דהיינו, פגם מהותי הוא פגם הפוגע בשוויון שבין המציעים ופגם טכני הוא פגם שאינו פוגע בשוויון שבין המציעים. וראה: בג"צ 504/82 כח (2000) נ' מנהל מקרקעי ישראל, פ"ד לז (1) 651; ע"א 4683/97 ידע מחשבים ותוכנה נ' משרד הביטחון, פ"ד נא (5) 643.
15. כך למשל, בעת"מ (ב"ש) 241/01 כליפה נ' ראש המועצה המקומית נתיבות (פורסם בנבו) (להלן: "הלכת כליפה") ביטל בית המשפט את החלטתה של ועדת המכרזים לפסול את הצעות המציעים ולבטל את המכרז בשל פגם שנפל בכל ארבע ההצעות שהוגשו למכרז, בכך שלא אחת מההצעות לא צורפו שני העתקים של כתבי הכמויות ו/או של מסמך הצעת המשתתף במכרז. בית משפט הנכבד קבע כי באיזון בין פסילת המכרז לבין תיקון הפגמים שנפלו בהצעות יש להעדיף את תיקון הפגמים ותיקון המכרז. כב' סגנית הנשיא ר' אבידע קבעה בפסק דינה, בעמ' 958, כדלקמן:
16. "כאשר כל המציעות לא צירפו למסמכי המכרז שני עותקים מהמסמכים כנדרש בתוספת הרביעית, הרי שאין לומר כי באי-הצירוף נפגעו עקרון השוויון או עקרון התחרות ההוגנת. פגיעה בעקרון השוויון, שכאמור לא אירעה בענייננו, תהיה כאשר הפגם מעניק "טווח-תמרון" או מעמיד "על קו זינוק משופר" את המציע שבהצעתו נפל הפגם (ע"א 6926/93 מספנות ישראל בע"מ נ' חברת החשמל לישראל בע"מ [8], בעמ' 780). מאחר שאי-צירוף שני עותקים של כתב הכמויות וההצעה לא פגע בענייננו בעקרונות היסוד של תורת המכרזים, יש לראות באי-צירוף שני העותקים פגם טכני הניתן לתיקון.
17. ועדת המכרזים רשאת לאפשר תיקון פגמים טכניים שנופלים בהצעות. בע"א 4964/92 הנ"ל [1], אפשרה ועדת המכרזים לעורך-דין נשיץ לתקן את הצעתו שהיו חסרים בה פרטיו וחתימתו. מיותר לציין שהפגם של היעדר חתימת המציע על הצעתו הינו מהותי יותר מאי-צירוף עותק נוסף של כתב כמויות והצעה למסמכי המכרז".
- כך כאמור גם בענייננו. צירוף עותק אחד של טופס הצעת המחיר (במקום שניים) הינו פגם טכני ובכדי לתקנו אין צורך בראיות חיצוניות, שכן הצעתו הכספית של משתתף במכרז מס' 2, עמותת תנו לחיות לחיות, הונח בתיבה. מכל מקום, פגם טכני זה אינו פוגע בשוויון שבין משתתפי המכרז. על כן, ובהתאם לאמור לעיל, דעתנו היא כי אין לפסול את הצעתו של המשתתף במכרז מס' 2, עמותת תנו לחיות לחיות, אשר צרף להצעתו העתק אחד בלבד של הצעתו הכספית (טופס הצעת המחיר), הואיל ופגם זה הינו בגדר פגם טכני, אשר אינו פוגע בהצעתו. כמו כן, נראה כי אין בפגם טכני זה יסוד של תכסיסנות והוא אינו מעניק יתרון בלתי הוגן למשתתף זה על פני שאר המשתתפים במכרז וואו פוגע בשוויון שבין משתתפי המכרז ומכאן שאינו מצדיק את פסילת הצעת המשתתף הנ"ל.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

18. להלן תוצאות בדיקת עמידת המשתתפים במכרז בתנאי הסף של המכרז וזאת לאחר אישור יו"ר הועדה להליך השלמת המסמכים שבוצע לכל משתתפי המכרז :

מס"ד	שם החברה/ עמותה/ שותפות	פ.ח./ ע.מ./ ע"ר	נספח 1	נספח 5 ביטוחים	נספח 6 מעמד משפטי	רשם החברות	עוסק מורשה	ניהול ספרים	יכוי מס במקור	ערבות בנקאית	נספח 6א'	קבלה	סעיף 3.1- על המשתתף במכרז להיות רופא וטרינר בעל רישיון בתוקף לעסוק ברפואה וטרינרית בארץ, בעל ותק של ארבע שנים לפחות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. קשור בהסכם עם רופא וטרינר כאמור לעיל, נכון למועד הגשת הצעות. אם המשתתף במכרז הינו תאגיד/ אגודה/ עמותה, על המשתתף במכרז להעסיק/ להיות קשור בהסכם עם רופא וטרינר כאמור לעיל, נכון למועד	סעיף 3.2- על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון של לפחות 3 שנים מתוך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, במתן שירותי עיקור וסירוס חתולים חסרי בית, בהיקף כולל של 2,000 חתולים בשנה, ומתוכם 1,000 חתולים במתן שירותי לידה, עיקור וסירוס ברשות מקומית אחת.	המשתתף במכרז הינו בעלים/ שוכר/ בעל זכות שימוש במרפאה העומדת בדרישות סעיף 4 למפרט הטכני (נספח ב' לחוזה).	מס' עותקי מסמכי חוברת המכרז	מס' עותקי טופס הצעת מחיר
													העתק רישיון רופא וטרינר, קורות חיים והעתק צילום ת.ז. במקרה של תאגיד/אגודה/ עמותה יש לצרף העתק הסכם ההתקשרות או הצהרה של הווטרינר כי הוא קשור בהסכם ונותן שירותים למשתתף במכרז וכי התמודדותו של המשתתף במכרז זה הובאה לידיעתו.	נספח 8	נספח 9 וכן יצרף אישורים /או מסמכים /או חווים המעידים על כך שהינו בעלים/ שוכר/ בעל זכות שימוש במרפאה העומדת בדרישות סעיף 4 למפרט הטכני (נספח ב' לחוזה). בנוסף לכך, עליו לצרף העתק רישיון עסק ככל שהעסק של המשתתף טעון רישיון עסק כאמור.		
1	ר.ס.קיו. שירותים וטרינריים ניידים בע"מ	514583715	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ל.ר.	✓	✓	בצריך עיון	2	2	
2	תנו לחיות לחיות	580176832	✓	✓	✓	ל.ר.	ל.ר.	✓	✓	✓	ל.ר.	✓	✓	✓	2	1	
3	א.א.א.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים	580121895	✓	✓	✓	ל.ר.	ל.ר.	✓	✓	✓	ל.ר.	✓	✓	✓	2	2	

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

19. להלן טבלאות הצעות המחיר של המשתתפים במכרז, ר.ס.קיו שירותים וטרינריים ניידים בע"מ, תנו לחיות לחיות, אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים למול אומדן העירייה:

חיות- האגודה למען S.O.S בעלי חיים		תנו לחיות לחיות		ר.ס.קיו שירותים וטרינריים ניידים בע"מ		אומדן עירוני	פריט
פער ב- % מהאומדן	מחיר בש"ח כולל מע"מ (מחיר עבור חתול)	פער ב- % מהאומדן	מחיר בש"ח כולל מע"מ (מחיר עבור חתול)	פער ב- % מהאומדן	מחיר בש"ח כולל מע"מ (מחיר עבור חתול)	מחיר בש"ח כולל מע"מ (מחיר עבור חתול)	
18.75%	190	6.25%	170	96.88%	315	160	לכידה, הובלה לחדר הניתוח, עיקור/ סירוס, אשפוז והחזרת החתול לאחר התאוששות וביצוע חיסון נגד כלבת, כמפורט במפרט הטכני (נספח ב' לחוזה)

20. בהתאם לאמור בסעיף 5.3 לפרק ג' למכרז, העירייה רשאית לפצל את ההתקשרות בין עד 3 משתתפים, בכפוף לכך שיהיו מספיק הצעות כשרות במכרז, ובכפוף לגובה הצעות המחיר של משתתפי המכרז ולשיקולים אחרים של ועדת המכרזים.

21. לאור כל המפורט בפניה זו לעיל, מתבקשת ועדת המכרזים:

- א. להשאיר את הצעתו של המשתתף במכרז, ר.ס.קיו שירותים וטרינריים ניידים בע"מ, ב"צריך עיון".
- ב. לאשר כי הצעות המשתתפים במכרז עמותת תנו לחיות לחיות, ועמותת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים, עומדות בתנאי הסף של המכרז.
- ג. להכריז על המשתתפים במכרז, עמותת תנו לחיות לחיות ועמותת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים, כזוכים במכרז פומבי מספר 122/2020 למתן שירותי לכידה, עיקור וסירוס חתולים חסרי בית בחלוקת העבודה הבאה: עמותת תנו לחיות לחיות- 77% ועמותת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים- 23% (מצ"ב חישוב חלוקת העבודה בין המציעים), עם אפשרות לבצע ויסות תקציבי במידת הצורך.

יצוין, כי היקף ההתקשרות השנתי המבוקש הינו 300,000 ש"ח.

ס' תקציבי: 01-781720-758-1

דיון

רו"ח ליטל פחטר: פנייה של אגף הפיקוח בנושא מכרז 122/2020 למתן שירותי לכידה, עיקור וסירוס לחתולים חסרי בית. נציין כי המכרז יוצא לראשונה כמכרז פומבי, שכן עד היום היה מתבצע הליך תחרותי במסגרת הליך של בקשה להצעות מחיר, עד הסכום הפטור ממכרז. לאור הגידול בהיקפים פרסמה העירייה את המכרז. אזכיר, כי המכרז כבר הובא לוועדה לגבי הנושא של האומדן שלא הופקד בתיבה, וועדה זו אישרה להפקיד את האומדן בתיבה בטרם פתיחת ההצעות הכלכליות. בהתאם בוצעה הפקדה ובוצעה פתיחה של ההצעות הכלכליות. לגבי הנושא של ההצעות ועמידת המציעים בתנאי הסף, למציע 'רסקיו' שירותים וטרינריים' היו חסרים אישורים מסמכים וחוזים שמעידים שהוא בעלים, שוכר או בעל זכות שימוש במרפאה הוטרינרית. הוא צירף חוזה שכירות מטושטש שלא היה קריא. מאחר שלנוכח גובה ההצעה הכספית שלו הוא לא אמור לזכות, ועל מנת שלא להטריח אותו לשווא, היחידה מבקשת להשאיר את עמידתו בתנאי הסף ב"צריך עיון". לגבי עמותת תנו לחיות לחיות וגם לגבי עמותת SOS חיות- שניהם נדרשו ולא השלימו אישור מרשויות המס לגבי היותם מלכ"ר, עמותה, וזאת לצורך קביעת הצעת המחיר שלהם כמחיר שיש להתייחס אליו כמחיר שלא חל עליו מע"מ. מאחר ולא מדובר פה בתנאי סף והם כן הגישו את אישור ניכוי מס במקור וכולי, אז ניתן להסתפק במסמכים שצורפו ובתעודה שכן, הם צירפו תעודת מלכ"ר ותעודת עמותה ולכן אין בזה כדי לפגוע בתקינות הצעתם. לגבי הנושא של הערבויות, אז כאן יש גם התייחסות לגבי פגמים קלים שנפלו בערבויות בצירוף חוות הדעת המשפטית לפיה מדובר בפגמים שהם טכניים שלא פוגעים בשוויון וניתן לקבלם. גם לגבי הנושא של הצעה כספית בעותק אחד של עמותת תנו לחיות לחיות, יש לנו את חוות הדעת המשפטית שלא מדובר פה בפגם מהותי ו/או פגיעה בשוויון.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: האם לחברי הועדה יש שאלות לגבי חוות הדעת בנושא הערבויות או העתק אחד מההצעה?

איתי פנקס ארד: לא, היא מקובלת.

אופירה יוחנן וולק: לא, חוות הדעת מקובלת עלינו.

רו"ח ליטל פחטר: יש לכם פירוט של העמידה של משתתפי המכרז בתנאי הסף והצעות המחיר שהתקבלו אל מול אומדן העירייה, כאשר אנחנו יכולים לראות שהפריט שהם נדרשו לתמחר היה עבור לכידה, הובלה לחדר ניתוח, ביצוע עיקור וסירוס ואשפוז של החתול כולל התאוששות וביצוע

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

חיסון כלבת, הכל כמפורט בנספח הטכני. אומדן העירייה עמד על 160 ש, הצעות המחיר שהתקבלו מרסקיו עמדה על 315 ש, תנו לחיות לחיות-170 ש ו-SOS-190 ש. אמנם במסמכי המכרז העירייה כתבה שהיא מעוניינת לפצל את ההתקשרות בין עד שלושה משתתפים, אך לאור הפער הגבוה בין הצעת המחיר של רסקיו לאומדן העירייה הבקשה היא לאשר בעצם את הזכייה של שני המשתתפים במכרז בעלי ההצעות הזולות ביותר: SOS ותנו לחיות לחיות ולא להתקשר עם המשתתף במכרז השלישי.

משה חיים: לגבי רסקיו, מבחינה משפטית, מה המשמעות של חוסר היכולת שלו להוכיח את הזיקה שלו למרפאה? לא הבנתי את הנקודה הזאת.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: לעניין חוזה השכירות שהיה לא ברור?

משה חיים: כן.

רו"ח ליטל פחטר: רסקיו, הם בעצם היו צריכים להוכיח שהם שוכרים או שיש להם קליניקה מתאימה. מה שקרה זה שהם העבירו חוזה שכירות מטושטש שגם בתקופת השכירות וגם עם האופציה לא היה ברור. מאחר שההצעה שלהם מבחינה כספית היא הצעה הגבוהה ביותר, שהיא לא ריאלית מבחינת העירייה- היא מאוד גבוהה ואין לנו כוונה להתקשר איתם, אז אמרנו שאנחנו משאירים את זה ב"צריך עיון".

משה חיים: הבנתי אוקי.

אופירה יוחנן-וולק: יש לי מספר שאלות והערות: א'- מעטפת אומדן ריקה, שהאומדן ריק בתוך מעטפה- אני לא מבינה איך דבר כזה קורה ואני חושבת שצריך לחדד את הנהלים.

רו"ח ליטל פחטר: אז להזכירכם, אנחנו דנו בזה בוועדה הקודמת וגם חידדנו את הנהלים.

אופירה יוחנן-וולק: אוקי אז זה דבר אחד. הדבר השני, וזה לצוות המקצועי, איך יכול להיות שצער בעלי חיים לא הגישו? הן אחת העמותות היותר ותיקות שעובדות בעיר.

רו"ח ליטל פחטר: צבי, אתה רוצה להתייחס?

צבי גלין: אנחנו לא פונים לכל אחד בנפרד. מי שפנה פנה ומי שלא פונה- לא פונה.

רו"ח ליטל פחטר: אציין כי זה היה מכרז פומבי.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: כל מכרז פומבי מפורסם בעיתונות - הייתה מודעה בעיתון בשני עיתונים יומיים, בנוסף זה מפורסם באתר האינטרנט העירוני. צבי, אילו עמותות מבצעות את העבודה הזאת היום?

צבי גלין: היום אנחנו עושים את זה במחלקה וגם באמצעות תנו לחיות לחיות ו-SOS חיות.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

- אופירה יוחנן-וולק : אוקי. עכשיו לגבי חלוקת העבודה, 77%-23% זה בעצם לפי הנוסחה נכון?
רו"ח ליטל פחטר : נכון מאוד, בדיוק.
אופירה יוחנן-וולק : טוב. שיהיה בהצלחה.
איתי פנקס ארד : מאשר.
משה חיים : גם מבחינתי מאשר.

החלטה

1. מאשרים כי המשתתפים במכרז עמותת תנו לחיות לחיות, ועמותת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים, עומדים בתנאי הסף של מכרז מסגרת פומבי מס' 122/2020 למתן שירותי לכידה, עיקור וסירוס חתולים חסרי בית.
2. מאשרים להשאיר את עמידת המשתתף במכרז, ר.ס.קו שירותים וטרינריים ניידים בע"מ, בתנאי הסף הקבוע בסעיף 3.3 לפרק ג' למסמכי המכרז ב"צריך עיון".
3. מאשרים להכריז על המשתתפים במכרז, עמותת תנו לחיות לחיות ועמותת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים, כזוכים במכרז פומבי מספר 122/2020 למתן שירותי לכידה, עיקור וסירוס חתולים חסרי בית וזאת במחירי הצעתם ובתנאי המכרז ובחלוקת העבודה הבאה :
 - א. עמותת תנו לחיות לחיות-77%.
 - ב. עמותת אס.או.אס חיות- האגודה למען בעלי חיים-23%.

וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

החלטה מספר 361

מכרז מסגרת פומבי מס' 102/2020 לאספקת ביגוד ספורט מקצועי וסנדלים

הנושא ירד מסדר היום

החלטה מספר 362

מכרז פומבי מס' 106/2020 – להשכרת והפעלת כיתות גן לפעוטות בגילאי 6 חודשים עד 36 חודשים (פעוטון) הידועים כגני ילדים "דניאל מוריץ", ברחוב דניאל מוריץ מספר 12 תל אביב-יפו

דין

רו"ח ליטל פחטר: הפניה הבאה היא מתן זכות טיעון ל"סיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ" בקשר להפעלת גן ילדים בדניאל מוריץ. אני אזכיר כי סיטי קידס זכו במכרז ופנו לעירייה לבטל את החוזה שנחתם עמם מכוח זכייתם. הוועדה בישיבתה מס' 51 מיום 29.12.2020 החלטה מס' 331, דנה בנושא באריכות ואישרה, בין היתר, לבטל את זכייתו של הספק סיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ במכרז פומבי מס' 106/2020 להשכרת והפעלת כיתות גן לפעוטות בגילאי 6 חודשים - 36 חודשים (פעוטון) הידועים כגני ילדים "דניאל מוריץ" ברחוב דניאל מוריץ מספר 12 תל אביב-יפו, אישרה לבטל את החוזה שנחתם איתם ואישרה לזמן את סיטיקידס למתן זכות טיעון בנושא חילוט הערבות (כולה או מקצתה). נמצאים אתנו בדיון נציגים מאגף הנכסים וגם ממנהל החינוך. האם יש לחברי הוועדה שאלות לפני שאנחנו מצרפים את נציגי סיטי קידס לדיון? אופירה יוחנן-וולק: לא לא, אין שאלות מבחינתנו.

נציגי סיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ מצטרפים לדיון: אלביה פישר מאיר צור – מנהלת ובעלת 100%

מהמניות, בן מאיר צור – עו"ד.

רו"ח ליטל פחטר: שלום לנציגי סיטי קידס. מציגה את המשתתפים. אני מבקשת שתציגו את עצמכם. אלביה פישר מאיר צור: אני אלביה פישר-מאיר ואני בעלת הגן סיטי קידס. רו"ח ליטל פחטר: את בעלת הגן? זאת אומרת 100 אחוז אחזקה במניות? אלביה פישר מאיר צור: כן. רו"ח ליטל פחטר: ומנהלת? בן מאיר צור: היא הבעלים והמנהלת, אני בעלה, בן מאיר, במקצועי גם עורך דין. בין השאר אני אחראי על כל הנושא הטכני, כל העניין של הבירוקרטיה, אבל ברמת העיקרון היא המנהלת של סיטי קידס ואני מאחורי הקלעים מסייע בכל הנושא הבירוקרטי. רו"ח ליטל פחטר: בסדר גמור. קיבלתם את פרוטוקול הוועדה שדנה בנושא של הפסקת ההתקשרות לאור בקשתכם, וזו ביקשה לזמן אתכם למתן זכות טיעון על מנת לקבל החלטה לגבי הנושא של חילוט

הערבות. אני רוצה לוודא שקיבלתם את הפרוטוקול, עברתם עליו, קראתם אותו ואתם יודעים מה מטרת הזימון.

בן מאיר צור : קיבלנו, קראנו, עברנו. כן, הכל מהכל.

אופירה יוחנן-וולק : אני אשמח לשמוע איך הגענו לאן שהגענו. איך הגענו למצב שבו אחרי שזכיתם במכרז פתאום אתם מחליטים שאתם לא רוצים יותר לממש את ההתקשרות ולהפעיל את הגן?

בן מאיר צור : אז קודם כל, קראתי את הפרוטוקול אני חייב להגיד שהיו כמה משפטים שם, כמה דברים שנאמרו, שלי באופן אישי...

אלביה פישר מאיר צור : קודם כל תסביר מה שהיה.

בן מאיר צור : אני בא להסביר.

אלביה פישר מאיר צור : אוקי.

בן מאיר צור : קודם כל אני בא להגיד שרשום בפרוטוקול, בין השאר, שאנחנו חתמנו ולא ידענו, בואו רק תראו שאין דבר כזה שאנחנו נכנסנו למשהו ולא ידענו לאן אנחנו נכנסים. כלומר, אין פה משהו של קלות ראש שאמרנו בואו נחתום וזהו, נראה מה יהיה. זה לא המצב. אני מניח שאתם לא מכירים אותנו, אני אגיד בחצי משפט על אלביה ועלינו, הגן שלנו קיים בערך 10 שנים בתחום. הגן שלנו עם היתר לשימוש חורג, אנחנו לא עושים משהו שהוא לא ברמה החוקית או ברמה מפורטת. כל מה שאנחנו עושים אנחנו יורדים לרזולוציה מאוד מאוד נמוכה ובין השאר, דרך אגב, לפעמים זה בעוכרינו ולפעמים לא. במקרה הזה לא יכולנו לחתום על מכרז שאנחנו ביקשנו לקבל תשובות לשאלות מאוד מאוד ברורות. אני מניח שאולי בחלק מהפעמים זה המנטליות של הארץ-תחתום ואחרי זה יהיה בסדר, זו הסיבה ואני אפרט פה. רשמתי לעצמי רק ברמת התאריכים, ברמת לוחות הזמנים כי כשאני קורא את הפרוטוקול ונאמר פה, המשפט היחידי שרשום "בתאריך ה-15.12 נשלח דואר מנציגי סיטי קידס שבו הודיעו לעירייה לראשונה כי הם אינם מעוניינים להמשיך". אני רק מעוניין להגיד לכם את לוחות הזמנים מבחינתנו, ואז אחרי זה אני אמשיך ואני אגיד מה שאתם רוצים. אז ככה, ב-11.8 פורסם המכרז. דרך אגב אלו עובדות ואם אני טועה במשהו אני אשמח שיתקנו אותי אבל אני בדקתי את עצמי טוב טוב, ויש לי גם את המייל אם צריך. אחרי ה-11.8, ב-13.8 היה את הביקור של כולם בנכס. עכשיו הביקור של כל הגנים זה היה הביקור היחידי ולא נאמר לפני זה. כלומר אני לא מכיר מכרז כזה, אנחנו באנו כדי לראות קודם כל את הנכס. באנו כדי להתרשם, להתעניין. זה מה שרצינו וזה גם מה שעשינו.

ראינו שיש פוטנציאל, באנו, ביקרנו, אלביה הגיע. באנו גם עם המנהלים שלנו, לא באנו סתם ככה. אחרי זה ב-9.9 היה ראיון של אלביה וג'ולייט. ג'ולייט זו המנהלת הפדגוגית, אלביה וג'ולייט הן צוות. היה את הראיון מול מחלקת...

אלביה פוטר מאיר צור: כל האנשים שנמצאים פה. חלק.

בן מאיר צור: אוקי, חלק מהם נמצאים. לאחר הראיון ביקשנו ממירית שאליה הפנו אותנו. אני גם אציין בהערת אגב, הגם שאני אמנם עורך דין- מכרזים זה לא התחום שלי, ואני לא כל יום הולך למכרזים וזה הוצג כמכרז ש... אוקי. קיצור הבנתם את העניין. לאחר הראיון ביקשנו ממירית לבקר בנכס פעם נוספת.

אופירה יוחנן-וולק: לא, לא הבנתי את הערת ה-אגב שלך "בקיצור הבנתם". אתה מנסה לומר שלמרות שאתה עורך דין אין לך ידע במכרזים?

בן מאיר צור: לא. אמרתי שאני לא כל יום ניגש למכרז ואני לא עושה את זה, וזה המכרז הראשון שניגשנו אליו. כן. אני מודה שניגשתי פעם ראשונה למכרז הזה אבל ידעתי בדיוק וקראתי, ופעלתי ואני אתאר לך בהמשך גם, ואת תראי את לוחות הזמנים. לאחר הראיון ביקשנו ממירית לבקר בנכס פעם נוספת ונאמר לנו שזה ייבחן, ובסוף לא עודכנו האם ניתן או לא. מה המטרה שלנו? אחרי הראיון, זה השלב שרצינו אחרי זה לבוא בין אם זה עם אדריכל, רצינו לבוא אחרי זה עוד עם יועץ בטיחות. הרי אני לא יכול לשלם עכשיו אלפי שקלים בכספים, בכלל בלי שראיתי את המקום. אז מצד אחד אומרים 'בוא תראה', וזה מכרז שאמור להיות הבשורה. באנו לזה, ראינו שיש בזה התעניינות. ברגע שהגענו אחרי הראיון ביקשנו ממירית במיילים לבקר בנכס ולא קיבלנו על זה תשובה.

אופירה יוחנן-וולק: בן. שנייה רגע שאלה. הדברים הללו שאתה מדבר עליהם באיזו נקודת זמן זה קרה? זה אחרי שזכיתם במכרז או לפני?

בן מאיר צור: לא, אחרי הראיון. ב-9.9 היה...

אופירה יוחנן-וולק: אוקי. אז אחרי הראיון ולפני שזכית במכרז.

בן מאיר צור: בדיוק.

אופירה יוחנן-וולק: ובעצם לפני שהגשת את המסמכים של המכרז נכון?

בן מאיר צור: לא, הגשנו כי היה צריך להיות את הראיון.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 משיבתה מיום 15/02/2021

אלביה פירש מאיר צור: הגשנו לפני כי היה את היכולת לשלוח את השאלות שכולם יכולים לקבל את התשובות, אז שלחנו גם מאז את הבקשה לראות את הנכס שוב פעם.

אופירה יוחנן-וולק: ואתם הייתם חייבים להגיש את המסמכים על מנת שתוכלו לשאול שאלות?
בן מאיר צור: לא.

אופירה יוחנן-וולק: אז בואו תעשו לי סדר. אני יצאתי עכשיו מבולבלת ואני לא מצליחה להבין את ציר הזמן.
בן מאיר צור: אז ב-9.9 בוצע ריאיון של אלביה עם ג'ולייט. אנחנו הגשנו את המכרז, את רוצה שאני אגיד לך מתי הגשנו? אנחנו הגשנו למכרז, את הבקשה של המכרז...

אלביה פירש מאיר צור: בטח בסביבות ה-20-15 לאוגוסט.

בן מאיר צור: בכל מקרה, אחרי הריאיון של אלביה וג'ולייט ביקשנו בכל מקרה לראות את הנכס. הרי גם בשאלות, דרך אגב, זו שאלה שהיא מתבקשת.

אופירה יוחנן-וולק: אין לי בעיה עם זה, אני רק מנסה להבין בציר זמן. אם אתה אומר לי 'לפני שהגשתי את המסמכים שאלתי שאלות ולא נעניתי'- זה דבר אחד. אם אתה אומר לי 'הגשתי את המסמכים כי זה היה התנאי כדי שאוכל לשאול שאלות, שאלתי ולא נעניתי'- זה כבר סיטואציה אחרת לגמרי.

אלביה פירש מאיר צור: יש גם וגם. שאלנו שאלות,

אופירה יוחנן-וולק: זה לא יכול להיות גם וגם.

רו"ח ליטל פחטר: בואו שנייה נסביר. בשלב טרם הגשת ההצעות היה סיור בנכס. השתתפתם בסיור שהיה בנכס טרם הגשת ההצעות?

בן מאיר צור: כן.

אלביה פירש מאיר צור: כן.

רו"ח ליטל פחטר: אוקי. ועכשיו אתם מדברים אחרי זה, אחרי שגם היה מועד הגשת ההצעות במכרז שבמסגרתו במהלך בחינת האיכות היה גם ריאיון. אתם רציתם עוד פעם לבוא ולבקר בנכס אחרי שכבר הגשתם את ההצעה שלכם, נכון?

בן מאיר צור: גם בשאלות, כן, ביקשנו לבקר בנכס.

אלביה פירש מאיר צור: כן. כשהגענו, המדרגות זו רק אחת מהבעיות שלנו, אבל כשהגענו וראינו את המדרגות אנחנו הבנו שיכולה להיות בעיה ולפי המכרז אנחנו אחראיים לקבל את כל האישורים. כמו שבן ציין, אנחנו כבר 10 שנים בתחום והיה לנו חשש שאנחנו לא באמת נקבל את האישור של יועץ

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

הבטיחות להפעיל גן למעלה, אז אנחנו רצינו עוד פעם לבקר בנכס עם כל היועצים שלנו כדי באמת

להבין מה...

בן מאיר צור : מה המשמעות.

אלביה פישר מאיר צור : בדיוק. מה המשמעות אם אנחנו נזכה במכרז. כאילו איך בדיוק לבנות את הפיננסיים

שלנו ואת ה-time line.

אופירה יוחנן-וולק : שאלה לי אלייך.

אלביה פישר מאיר צור : כן?

אופירה יוחנן-וולק : למה לא הבאת את היועצים שלך לסיור?

בן מאיר צור : הסיור שהיה לפני שבכלל ראינו את המקום?

אופירה יוחנן-וולק : כן.

בן מאיר צור : אני לא יודע מי מכם מוכן עכשיו לבזבז אלפי שקלים לפני שבכלל ראיתם את הנכס.

אלביה פישר מאיר צור : לא ידענו על מה כאילו.

בן מאיר צור : גם לא אחרי זה, למה אחרי הסיור, שאני מבקש לראות עוד הפעם את המקום לא מאפשרים לי

לצורך העניין? אני יכול לשאול את השאלה ההפוכה; למה אני לא יכול לראות עוד הפעם את

המקום אחרי שבכלל ראיתי פעם ראשונה בסיור? מה כל כך מפחיד?

אלביה פישר מאיר צור : אוקי אז אנחנו מתקדמים.

בן מאיר צור : בואי נתקדם. אוקי.

אלביה פישר מאיר צור : אז בסדר, הגשנו את המסמכים.

בן מאיר צור : בסופו של דבר, וזו עובדה, לא ניתנה לנו האפשרות לראות את הנכס עוד פעם אחת. זו עובדה, על

זה אי אפשר להתווכח. ב-15.10 באופן מפתיע ומבלי שביקרנו פעם נוספת בנכס התבשרנו על

הזכייה אוקי? ב-20.10 שלחנו מייל מסודר שמעלה את החששות הבטיחותיות לגבי המבנה. זה

ב-20.10. ב-22.10 הוזמנו לסיור בנכס עם כלל היועצים מטעם העירייה, שדרך אגב, מה שהופתענו

מאוד שגם מירית, לא באו לראות את המקום על אף החששות שהעלינו במקום. לא הצטרפו, אני

הייתי משוכנע שכן אבל בסופו של דבר היינו שם עם מרדכי ועוד כמה מנהלים בשטח ואנחנו

היינו היחידים. זה הפתיע אותנו. מתאריך זה ואילך נאמר לנו על ידי טלי, שדרך אגב, נגיד על זה

אחרי זה, שהשיפוץ נגמר. אנחנו נכנסנו לחוזה, אני עכשיו עושה קצת fast forward, אנחנו לפי

המכרז הזה שהיינו...

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

אלביה פישר מאיר צור : צריך להיכנס ולהתחיל לפעול מה-11.1 ורק קיבלנו את התשובה שזכינו ב-15.10,

בן מאיר צור : דרך אגב, אנחנו לא ביקשנו שיפוץ.

משה חיים : אחרי שמכרז כתוב ומוגש זה להתנהל כאילו מחדש על כל מה שקורה, זה דבר שהוא גם כן לא מקובל.

בן מאיר צור : אז למה אבל, סליחה, אני אשאל שאלה, למה למכרז הזה לא נכנסתי כמו שהמכרז נאמר? המכרז אומר שאני צריך להיכנס כבר בנובמבר להפעיל, למה בכלל העירייה עשתה את השיפוץ הזה? אני מודה לעירייה על השיפוץ אבל השיפוץ הזה, לא רציתי אותו, אני תכננתי לעשות בכלל משהו אחר. השיפוץ שנעשה, דרך אגב, שאם תבקרו שם, הייתי אתמול שם, אנחנו גרים באזור ברמת אביב. ככה נראה המקום. אני לא תכננתי להיכנס לחצר שנראית ככה.

אלביה פישר מאיר צור : וזה לא נראה ככה. ב-15 זה היה נראה ככה.

בן מאיר צור : אז למה העירייה גורמת לי עכשיו, מכניסה אותי למכרז שהתנאים שלו ביום הכניסה, ב-day one שלי הם היו A ואני עכשיו נכנס למכרז עם B. כלומר העירייה לא עמדה בתנאי המכרז מעבר לזה בכלל שהם אמרו שבנובמבר, במסירה, אני הולך אחורה, בכלל בסוף דצמבר נאמר לי בכלל שאני יכול להיכנס.

אלביה פישר מאיר צור : ב-13.12 אחרי כל ה-back and forth. שלחנו מלא מיילים.

משה חיים : אז בגדול, אני רוצה רק להבין, שהטענה שלכם היא שהמכרז הזה שונה, התנאים שלו השתנו. אחרי שחתמתם התנאים שלו השתנו. זה בגדול הטענה שלכם?

בן מאיר צור : נכון. הם שונו על ידי העירייה יותר מאשר על ידינו.

אלביה פישר מאיר צור : אז כשהגענו לסיור עשינו את ה-budget פחות או יותר כמה אנחנו צריכים להשקיע במבנה ואת הצפי לפתיחה לציבור. ואחרי שקיבלנו את הזכייה, ב-15 באוקטובר, הבנו שאתם מתחילים לעשות שיפוץ. אז הגענו לנכס כי לא קיבלנו תשובות מאף אחד.

בן מאיר צור : שלא נדבר על הכספים שהוצאנו בזמן הזה. אנחנו מתעלמים מעובדה פשוטה שאף על פי שאנחנו מדברים ואומרים, זה לא מנע מאתנו בזמן הזה, לדאוג לאישורים, יש לי של משרד הבריאות. שילמנו לאדריכלים. אנחנו מבחינתנו מצד אחד לקחנו סיכון ענק והסיכון הזה הפסדנו בו הרבה, הרבה הפסדנו. אבל לא יודע, לא בוכים על מה שעשינו, עשינו ובסדר אבל הפסדנו מזה הרבה בכך שלא התעקשתי לחכות לתשובות ואני אמרתי אוקי, בוא נמשיך לפעול מהצד שלנו לפני שקיבלתי את התשובות הסופיות.

אלביה פישר מאיר צור: כן, כי כל פעם שביקשנו תשובות אז קיבלנו את התשובה שצריך לחתום על החוזה. אז ביקשנו. יש לנו מלא מיילים שכתבנו למירית, לשלום, לאגף לגיל הרך. כאילו כתבנו מלא שאלות וכל פעם קיבלנו תשובות שעד שאתם לא תחתמו על החוזה אז אנחנו לא יכולים לדבר אתכם.

מירית רוזנבאום: אני יכולה להתייחס?

אלביה פישר מאיר צור: כן.

מירית רוזנבאום: אז ככה. קודם כל, כשאנחנו מפרסמים מכרז יש תהליך. בזמן המכרז יש סיור ויש כנס

משתתפים שאפשר להגיע ולראות את הנכס. ברגע שאתם זוכים במכרז אני לא יכולה להתנהל מולכם אם לא חתמתם על החוזה. אין לי את האפשרות לעשות את זה. אתם מראים קלסר של התכתבויות ואני יכולה להראות גם את ההתכתבויות שלנו. היו דברים שיכולנו לענות, היו דברים שבעת הזאת לא יכולנו לענות. אגב, הסיור שנקבע לכם נקבע על ידי מנהל החינוך ולצד הרב לא הוזמנו, אבל זה לא העניין. הלכתם וראיתם את המקום. אני רק אגיד שבעקבות השאלות שנשאלו במסגרת המכרז, העירייה החליטה להרחיב את השיפוף במקום וזה היה במסגרת השאלות וגם במסגרת התשובות. העירייה התחייבה לשיפוף מסוים ואגב, מכיוון שהייתה דחייה גם שלכם בחתימה על החוזה ואחר כך גם בעצם זה שהודעתם שאתם לא רוצים - בעצם הרחבנו את העבודות. ומה שאתם מראים כרגע, זו בעצם חצר שצריכה להיסגר כי מכיוון שלא התחייבנו לעשות את זה אבל ראינו שהזמן מאפשר לנו, נכנסנו ושיפצנו גם את המקלט. שיפוף של מקלט זה אומר גם להיכנס בתת קרקע, זה אומר לחפור ולכן הסגירה של הדבר הזה תיעשה בימים הקרובים. אתם צריכים להבין שאנחנו עובדים תחת תקנות ותחת חוקים, זה לא מבנה שאני מפרסמת באופן פרטי, אני עובדת במקום מסודר ואנחנו יכולים לענות על מה שמותר לנו לענות במסגרת הדברים האלה. אני חוזרת שוב, אני גם אמרתי את זה בוועדה פעם קודמת. אנחנו יודעים שהשקעתם המון כספים, אנחנו יודעים שהיה לכם רצון מאוד טוב. אנחנו ממש לא במלחמה פה, אנחנו מעריכים אתכם מאוד ולכן אני גם סברתי וגם אמרתי שאם הוועדה חושבת לחלט ערבות אז בטח לא את ערבות החוזה, אולי את ערבות המכרז והמלצת אגף הנכסים הייתה גם לא לחלט. אז זה כבר שיקול של הוועדה ולא שיקול שלנו.

משה חיים: אלי, זאת ההמלצה של הנכסים? זו ההמלצה? או שאפשר לדבר על זה אחרי זה.

אלי לוי: משה, בוא נדבר על זה אחר כך.

רו"ח ליטל פחטר: האם יש שאלות נוספות לאלביה ולבן מתברי הוועדה? לא. אז תודה רבה לכם.

בן מאיר צור : יש לי שאלה, רק לא הבנתי משהו קטן ממירית. האם מה שאמרת שבעצם המכרז שניגשנו אליו, בפועל בסופו של דבר הוא היה שונה, בין אם זה הסיבות שפירטת, בין אם השיפוץ שאתם עשיתם מסיבות כאלו ואחרות, האם המכרז הוא לא שונה מהמכרז שאני הגשתי. זו השאלה שלי.

מירית רוזנבאום : לא. המכרז הוא לא שונה.

בן מאיר צור : לא שונה?

מירית רוזנבאום : עדיין יהיו שתי כיתות גן למטה ועדיין יהיו כיתות לפעוטות בקומה למעלה. אני אומרת שוב, השאלות עלו ממי שהשתתף במכרז. שאלו לגבי שיפוץ, אנחנו ענינו שנעשה טיח ונעשה צבע ובפועל עשינו מעבר לזה. אמרנו שאת המקלט אנחנו לא משכירים מכיוון שהוא לא היה במצב שמיש, אבל מכיוון שהזמן התארך וראינו שאנחנו כן יכולים לעשות אז שיפצנו גם אותו. ולכן, מי שייכנס עכשיו לשם גם יוכל להשתמש במקלט.

בן מאיר צור : אבל המכרז אומר שבנובמבר רוצים שייכנסו כאשר בנובמבר בכלל לא התאפשר לנו להיכנס. אז ?... ?

מירית רוזנבאום : אני אזכיר לך שלפני שחתמנו על ההסכם, אחד הדברים שהסכמנו לשנות וחזרנו עם זה לוועדת מכרזים זה את מועד ההפעלה, ככה שכן נתנו לזה התייחסות.

בן מאיר צור : אבל זה דברים שבעל פה ואני לא יכול להתייחס לדברים שבעל פה. אני מצטער, זה לא נאמר לי. כל פעם המנטרה הייתה 'תחתום ואז נדבר, תחתום ואז נדבר'. מאחורי הקלעים אני לא יודע מה קורה. את צודקת, אני לא רואה את הקלסר שיש לך בו התכתבויות, אני רואה מה שאני מדבר ומה שאנחנו פונים אליכם והתשובות שאנחנו מקבלים. התשובות שאנחנו קיבלנו הן לא תואמות למכרז, בין אם זה אולי שונה כי אתם רציתם ועל סמך הרצון שלכם, הטוב דרך אגב, אני לא אומר על זה משהו רע. אבל, כשאנחנו פה ניגשים למכרז ורואים בנו בתור שותף לצורך העניין, כי אנחנו ראינו בדבר הזה כשותפות. ראינו את זה כשותפות שלנו הולכת יד ביד עם העירייה, לא רצינו ללכת אחד נגד השני. אבל במהלך הדרך הרגשנו שלא רואים בנו פרטנר, לא רואים בנו כאחד שעכשיו יש לי אמא ואבא שאני יכול לדבר. אנחנו הרגשנו, והשקענו בזמן הזה כספים לא מעטים והרבה מאוד ולא היה לנו קל לקבל את החלטה לא ללכת על זה. אבל ההרגשה שלנו הייתה, שלצערי הרב, לא ידענו איך זה יימשך כי אני לא חשוף למיילים הפנימיים שלך אבל את חשופה לכל מה שאני מרגיש, ואני אומר לך כל מה שאני חושב ואני מתאר בפניך את הבעייתיות שלנו, ואז התשובה של 'תחתום- יהיה בסדר' נותנת לי לחשוב אוקיי, יהיה בסדר אני חותם ואני

לא נחשף למה שבאמת קורה מאחורי הקלעים. אבל במקביל באים אחרי זה אליי בטענות למה חתמת כאילו על סמך ה-'יהיה בסדר' הזה. אז זה לקח שאני למדתי לעתיד.

רו"ח ליטל פחטר: אוקי בסדר. אז שמענו, תודה רבה, אנחנו כמובן נעדכן אתכם אחרי שהוועדה תקבל החלטה. תודה.

בן מאיר צור: תודה רבה.

נציגי סיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ עוזבים את הדיון

איתי פנקס-ארד: אני אומר לא לקחת להם שקל בתוך כל הנסיבות של אי הוודאות ובייחוד לאור ההמלצה של האגף. שוב, אנחנו בנסיבות מיוחדות בשנה הזאת, בטח לאור מה שהאגף אומר ומה ששמענו. אני רואה שם הרבה אי וודאות. שוב, אף אחד לא אשם לפעמים. לפעמים פשוט אין אשמים. העירייה לא הייתה אשמה, הם לא אשמים. יש פה איזה אירוע עם המון המון אי וודאות שנכפה עלינו ואני חושב שבנסיבות כאלה אין מה לקחת להם שקל. הם גם ככה יוצאים בשן ועין ואם יש לנו דרך לעזור להם אז לשחרר אותם פשוט, שילכו בלי לקחת מהם כלום.

אופירה יוחנן-וולק: איתי, אבל איך החלטת שהצוות המקצועי בעד לוותר להם ושהם לא אשמים?

איתי פנקס-ארד: לא, הם לא אמרו 'לא אשמים', הם אמרו לוותר על הערבות.

משה חיים: לוותר על החילוט.

אופירה יוחנן-וולק: אבל רגע, קודם כל, אני חושבת שאנחנו צריכים חוות דעת של הייעוץ המשפטי. אני דרך

אגב לא אהבתי לשמוע את ההסכמות בעל פה, זה דבר שעומד בפני בית משפט שני?

עו"ד שני לוי-גצוביץ: אני לא שמעתי על שום הסכמות בעל פה שנאמרו.

אופירה יוחנן-וולק: הוא דיבר על זה שאמרו לו 'תחתום- יהיה בסדר'.

מירית רוזנבאום: ה'תחתום' היה מגובה במיילים. שום דבר לא היה בעל פה.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: סליחה, לא קשור למיילים ולא לאמירות בעל פה. ה-'תחתום' קיים מכוח המכרז

וההוראות של המכרז. ההוראות של המכרז קובעות שבתוך שבעה ימים מיום שהעירייה מודיעה

לזוכה על החלטת וועדת המכרזים, הוא צריך לחתום על החוזה ולהביא את כל הבטוחות

שנדרשות מכוח בהוזה. אומרת מירית ובצדק 'אני לא מוכנה להתחיל לנהל חליפות דברים עם

א', ב' או ג', יש לי מכרז, יש לי חוזה, שיחתמו עליו'. אחרי חתימת החוזה אתנהל מולם בכל

הפרמטרים הנדרשים על פי הוראות החוזה לרבות יועץ בטיחות ועוד, כאשר כל השינויים

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

שהודיעה עליהם העירייה במסגרת כנסי המשתתפים וההבהרות, כמובן חלים ומחייבים הן את העירייה והן את הזוכה.

איתי פנקס-ארד : בסדר. מירית, אנחנו מכירים אותך הרבה מאוד זמן, את מאוד מאוד ישרה ומאוד הגונה גם בצורה שבה תיארת פה את הדברים ואני חושב שגם נתת מקום לספק ולקושי מול הזוכה. אני חושב שגם מהמוסיקה של מירית, מצד אחד באמת אין פה הודאה על משהו לא בסדר מצד העירייה ואני חושב שהעירייה התנהלה בסדר גמור. אני חושב שגם מירית הייתה עדה ובגלל זה נתנה לזה גם ביטוי לקושי בגלל כל מה שאנחנו מכירים מסביב. אני חושב שיש פה מקרה קלאסי. רו"ח ליטל פחטר : איתי, אני אזכיר שגם בוועדה הקודמת שדנו, ההמלצה של מנהל החינוך, לאור ההשקעה שלהם והרצינות, הייתה לא לחלט את הערבות, גם לאור העלות הכספית שהם השקיעו בכל התהליך.

איתי פנקס-ארד : כן. נכון, כואב הלב.

רותם אילן : נכון, גם ההשקעה הכספית, גם באמת על רקע התקופה וגם אני חושבת שבכל זאת מדובר באוכלוסייה שהתחום הזה חדש לה. תשמעו, גם לנו בעירייה זה חדש כן? להשכיר ככה נכס עירוני להפעלה פרטית.

אופירה יוחנן-וולק : כן, אבל רותם, בשביל זה את לוקחת איש מקצוע. כמו שאת לא תלכי עכשיו לשפץ את הבית שלך ותביאי מישהו מהרחוב שאין לו רישיון של קבלן שיפוצים. את לא תביאי מישהו מהרחוב נכון? אז פה אותו דבר. יש להם 10 שנות ניסיון בתחום אבל אין להם ניסיון במכרזים אז הם לא לוקחים מישהו שמבין במכרזים ומתייעצים אתו? זה כבר לא עניין שלי כרשות. אני הוצאתי מכרז- מי שרוצה להשתתף במכרז שלי חובה עליו לקחת את כל מי שהוא צריך כדי לדעת איך הוא עומד במכרז. עכשיו עם כל הכבוד לתקופה, איתי, אני אמרתי את זה גם בפעם הקודמת. מה שאני אומרת זה דבר מאוד פשוט וזה גם עניין תקדימי. אם אני מוותרת להם היום בעקבות הקורונה, דרך אגב, אני מסתמכת על מה שמירית אמרה. מירית אמרה 'אנחנו לא שינינו את החוזה, הראינו ועשינו את כל מה שאפשר לעשות' אוקי? אם היא הייתה אומרת 'כן, לא, היה כל מיני דברים שזה' אז הייתי לוקחת את זה בחשבון. מאחר שהעירייה עשתה את כל מה שהיא צריכה לעשות, ולא שינתה את החוזה ומדובר באנשים של 10 שנות ניסיון בהפעלת גן. אמנם אין להם ניסיון במכרזים אבל זה כבר עניין שלהם. אתה הולך עם רישיון לנהוג באוטו, ולכן, אני מציעה לחלט את הערבות של המכרז. אני לא אלך ואציע לחלט את הערבות של חוזה השכירות

אבל קודם כל צריך להתייחס לעניין הזה של הערבות של המכרז. אתם רוצים חצי אז חצי, אבל צריך לחלט פה משהו. אי אפשר שאנשים יגיעו לא מוכנים, יאשימו את העירייה ואז יוותרו להם על הערבות. אז בשביל מה אנחנו לוקחים ערבות? מה גם שבסיכומו של יום הגן הזה לדעתי עוד לא פועל, נכון רותם?

רותם אילן: לא, עכשיו נעשתה הפנייה המחודשת אחרי האישור שלכם למשתתף במכרז שהיה במקום השני, וזאת בהתאם להוראות המכרז.

אופירה יוחנן-וולק: אוקי אבל זה היה אמור להיות בנובמבר?

רותם אילן: לא, גם ככה היינו אחרי נובמבר. מראש לוחות הזמנים התעכבו בגלל סיבות שלא קשורות.

אופירה יוחנן-וולק: אוקי אבל הם מתעכבים יותר. זה מה שיש לי לומר.

רותם אילן: אבל אני כן רוצה, אגב, בתור מי שגם בכל זאת מכירה ומלווה אותם...

משה חיים: רק ברשותך רגע, אני רוצה רגע לפנות לאלי לוי. אלי, אני רוצה לשאול לגבי המבנה של המכרז הזה אם זה משהו שהוא יחסית חדש לעירייה? זאת אומרת שיכול להיות דברים שפתאום בשטח התמודדו איתם? משהו שלא היינו מוכנים לזה ובעצם אנחנו נכנסנו פה למשהו חדש? וזו הסיבה שבאמת חשבתם לא לחלט להם את הערבות?

אלי לוי: מירית, את היית בשטח יחד עם משה ושלוש, יש משהו במבנה שהוא נתן איזה ביטוי לבעיה שיכולה לעלות?

מירית רוזנבאום: לא, אבל אני רוצה להדגיש; קודם כל, המכרזים האלה לגני ילדים הם היו חדשים לנו בכלל מבחינת כל המארג...

אלי לוי: כל המתכונת היא חדשה.

מירית רוזנבאום: כל המתכונת הזאת זה משהו שהוא חדש שבנינו אותו במהלך השנה שעברה בשיתוף של השירות המשפטי, מכרזים והתקשרויות, מינהל החינוך, תקציבים, וחשבות.

משה חיים: זה מאוד מורכב.

אלי לוי: מאוד, מאוד.

רו"ח ליטל פחטר: יש פה עוד מורכבות - גם בתוך העירייה יש פה גם את מינהל החינוך וגם את אגף הנכסים, אנחנו נכנסים למכרז חדש שלא הוצאנו עד היום מכרזים להפעלה של גני ילדים מ-0 עד 3. צריך להבין את המורכבות.

מירית רוזנבאום : אני רוצה להזכיר לכם שזה לא מכרז שכירות סטנדרטי. אני לא נותנת את המבנה ומקבלת כסף לפי שווי שוק וזהו והכל בסדר. אנחנו פה רצינו שיהיה מענה מיטבי למשפחות ולילדים, עמדנו על זה שיהיה סטנדרט של סייעות, של גננות והכל בשיתוף מלא של מינהל החינוך ובהובלה שלו.

משה חיים : ובגלל זה אולי באמת כדאי לחשוב פעמיים, עוד הפעם, לא להתייחס לזה כאל מכרז סטנדרטי כמו שאנחנו רגילים לעשות כל הזמן בנושא של חילוט הערבות.

אופירה יוחנן-וולק : משה, זה עוד יותר מחזק את דעתי. מאחר ואנחנו מדברים על עיריית תל אביב-יפו שלקחה את היועצים הכי טובים שיכולים להיות לה כדי לכתוב מכרז, אפילו שהוא חדש, אז על אחת כמה וכמה. אז מה בעצם אנחנו אומרים פה? 'בואו נוותר להם כי עשינו מכרז לא טוב?' אין מצב שתגידו לי שזה נכון. נכון?

עו"ד שני לוי-גצוביץ : לא, הוא אומר את זה.

אופירה יוחנן-וולק : אם אנחנו עומדים מאחורי המכרז שלנו חברים, אני עומדת מאחורי דעתי שאם המכרז שלנו הוא מכרז שנעשה כמו שצריך וטוב, עם כל העניין הזה של 'חדש'. בסדר, חדש, מורכב, הכל מובן לי אבל חברה, אנחנו אנשי מקצוע. אתם צריכים להחליט שאו שאתם מוותרים ואז אתם אומרים 'טעינו'.

משה חיים : בואו נחשוב על פשרה.

(מדברים יחד)

רו"ח ליטל פחטר : אני חושבת שאופירה אמרה את דעתה, שמענו. משה, בוא נשמע מה דעתך, איתי- אם אתה רוצה להוסיף ונקבל החלטה.

איתי פנקס-ארד : אוקי. תראו, מטבעי אני בית הלל אבל יש דברים שאני לא מוותר עליהם ויש דברים שאני חושב שיש פה עניין חינוכי בקטע הסמלי. אני שומע את האגף פה, למה אנחנו צריכים לדחוף אותם להגיד שהם טעו במקום שהם לא טעו, אבל הם כן מזהים סיטואציה שהיא לא שחור או לבן? זה בדיוק המקרה, יש פה אירוע שהוא לא טעות של האגף, הוא משהו חדש. עצם זה שהמועד של ההפעלה השתנה, בשביל מישהו עצמאי שינוי של מועד הפעלה, ברגע שהוא אז גם אם הוא אז כחוק וזו לא הייתה ברירה והיה צריך- זה כבר משנה. עכשיו זה לא אומר שלא עשו את זה כדין ולא אומר שלא עשו את זה בסדר. אבל האגף בעצמו, תראו, אני חושב שזו הגדולה של אגף נכסים במקרה הזה שיודע להגיד גם עשינו את הכל ישר פלס אבל עדיין יש פה סיטואציה שהם

בעצמם אומרים, בהגינות, אני מאוד מעריך את אלי ואת מירית פה שהם שמים על השולחן ואומרים 'יש פה איזו מורכבות'. אנחנו אומרים שיש מורכבות. הרי הכי קל לאלי ולמירית להגיד 'חבר'ה, עשינו את זה פיקס, אל תבלבלו את המוח' והם לא אומרים את זה. אני חושב שזו צניעות ראויה, התייחסות מקצועית ראויה, אני לא רואה פה שום עניין של הרתעה. האנשים האלה מלקקים את הפצעים.

מירית רוזנבאום: הם גם הוציאו כספים, אנחנו יודעים שהם השקיעו כספים ובאמת שאין לי שום רצון לפגוע בהם. באמת שלא.

רותם אילן: אגב, אני כן רוצה להגיד גם שמעבר לנושא של הוצאת כספים הם באמת רצו את המכרז כן? לא מדובר פה שהם אמרו 'יאללה ניגש למשהו ואחר כך נחליט'. הם באמת רצו את זה ועד הרגע האחרון הם גם נלחמו בכל זאת כדי להבין אם הם יכולים להפעיל.

איתי פנקס-ארד: רותם, תודה, זה מידע חשוב. אני אומר שכל הנסיבות האלה ביחד הן כאלה שאני לא רואה פה איזו דוגמא צריך לעשות פה ואיזו ענישה סמלית או אחרת. אני באמת חושב שלפעמים זו סיטואציה שאין מקום לחלט, אם יש דרך לעזור אז זה המקום בנסיבות שבהם למרות שלא נפל פגם בהתנהלות העירייה, השתנו פה דברים באופן שהקשו על הזוכה. זו דעתי. לדעתי לא צריך לחלט להם כלום. באמת.

רו"ח ליטל פחטר: אוקי. משה, אתה רוצה להתייחס?

משה חיים: אני בנושא הזה חושב שאנחנו נוכל להסתדר עדיין עם המקצוענות שלנו ואנחנו משדרים את זה, וגם אם אנחנו הולכים צעד אחד קטן אחורה אבל בכל אופן מדובר בעיריית תל אביב מול זוג, משפחה שהם מחזיקים בגן ילדים. אני מבין את אופירה, אני מבין מאיפה זה מגיע הנושא הזה, אבל אין פה עניין של פתחון או עניין של איזה משהו, את יודעת, איזו גישה חדשה או איזה משהו שהולך נגד הדברים שאת אומרת. אני חושב שבמקרים האלה באמת, בתקופה הזאת אנחנו בכלל מאוד רגישים עם כל הנושא של הקורונה. אני באופן אישי מחזיק גני ילדים, זאת אומרת אשתי מנהלת ואני יודע את זה, הם מתמודדים עם קשיים מאוד גדולים מבחינה כספית להחזיק רבע או שליש גן ולתפעל אותו בתקופה הזאת זה לא פשוט, לא פשוט. אז אני אומר שזה לא איזשהו ויתור ככה שנשלף מהמותן. אני בטוח שגם כולנו צריכים לחשוב על זה בצורה כוללת, אני בעד לא לחלט.

רו"ח ליטל פחטר: לא לחלט. אוקי. אופירה, את רוצה להגיד עוד משהו לפני שאנחנו מקבלים החלטה?

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

אופירה יוחנן-וולק: אני מבחינתי חושבת שעדיין צריך לחלט משהו סמלי. ואם רוצים להצביע על זה אז בבקשה.

רו"ח ליטל פחטר: אז בעצם גם איתי וגם משה הם נגד לחלט, אופירה בעד אבל זו דעת מיעוט אז ההחלטה של הוועדה היא לא לחלט.

אופירה יוחנן-וולק: יש לך גם את חן אם לא אכפת לך.

רו"ח ליטל פחטר: חן לא הייתה בתחילת הדיון, היא לא הייתה במתן זכות הטיעון, היא לא שמעה אותם.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: מתן זכות הטיעון היא לצורך התרשמות חברי הוועדה, הואיל וכן לא שמעה את סיטיקידס וטענותיהם, היא לא תוכל להשתתף בהצבעה בנושא זה.

אופירה יוחנן-וולק: הבנתי. בסדר, אין בעיה.

רו"ח ליטל פחטר: טוב, אוקי, אז ההחלטה של הוועדה היא לא לחלט את הערבות.

איתי פנקס ארד: כן.

משה חיים: כן.

החלטה

לאור מתן זכות הטיעון שניתנה לסיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ ולאור ההסברים שניתנו על ידם ולאור המלצת אגף הנכסים ומנהל החינוך, הוועדה מחליטה שלא לחלט את הערבות שניתנה מכח החוזה שנחתם בין העירייה לבין סיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ מכח זכיייתם במכרז פומבי מס' 106/2020 – להשכרת והפעלת כיתות גן לפעוטות בגילאי 6 חודשים עד 36 חודשים (פעוטון) הידועים כגני ילדים דניאל מוריץ", ברחוב דניאל מוריץ מספר 12 תל אביב-יפו.

וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 363

מכרז פומבי מס' 31/2019 למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927 ברחוב מגדל 3 תל אביב

דיון

רו"ח ליטל פחטר: ועדת מכרזים זו בישיבתה מס' 54, מיום 26.01.2021, החלטה 343 אישרה לזמן לדיון בפני הוועדה את מר מאיר צור – שמאי מקרקעין בע"מ מטעם העירייה, ואת השמאי משה פרידמן מטעם דוד שחר בע"מ בהתאם לפסק דינו של בית המשפט בנושא ביטול מכרז 31/2020 למכירת זכויות הבעלות של העירייה ברחוב מגדל 3, תל אביב. מונח בפניכם פרוטוקול הדיון הקודם על כל נספחיו הכולל הן את אומדן האגף, חוות הדעת השמאית של משה צור מטעם העירייה, נייר העמדה של ב"כ דוד שחר בע"מ וחוות הדעת השמאית מטעם ועוד. מיד אצרף את השמאי מטעם העירייה ולאחר מכן את השמאי מטעם דוד שחר בע"מ ונציגי החברה.

מר מאיר צור – שמאי מקרקעין בע"מ מטעם העירייה מצטרף לדיון

רו"ח ליטל פחטר: שלום, מציגה את הנוכחים. אנחנו זימנו גם אותך וגם את השמאי מטעם חברת דוד שחר. האם יש לך כמה דברים שאתה רוצה להגיד לחברי הוועדה לפני שאני מצרפת את נציגי דוד שחר?

מאיר צור: כן, הייתי מעדיף להגיד כמה משפטים.

רו"ח ליטל פחטר: אוקי, בבקשה.

מאיר צור: תראו, יש פה עניין מאוד מאוד שיגרתי. אני כבר 40 שנה שמאי של העירייה, בעיקר בהיטלי השבחה ונכסים, וכשזה מגיע לדיונים כאלה בפני ועדות ונציגי ציבור, מתחילים לחתוך את השומות שלי ב-50 אחוז, 60 אחוז. זה דברים שלא מקובלים בשוק המקרקעין. זאת אומרת, אף אחד לא משלם על נכס, שיהיה לו את הכי הרבה פגמים, 50 אחוז מהשווי שלו וזה מאוד מאוד תיאורטי. עכשיו המקום הזה הפך להיות בשנים האחרונות אחד המקומות היקרים ביותר במדינה בכלל ובתל אביב בפרט. אין סחורה, וכל מכרז שהעירייה הוציאה היא קיבלה מחירים אפילו יותר גבוהים מהשומות של השמאים, וגם הנושא הזה הוא כר נרחב לדיון על היטלי השבחה. אנחנו יודעים את המחירים בשכונת נווה צדק, אנחנו נמצאים בלב העסקאות שם, יש עסקאות כל הזמן ולא ייתכן שנניח, נניח שיש פגם במגרש- לחתוך אותו ב-50 אחוז. אני רק רוצה להפנות את תשומת לבכם לשתי נקודות. שמאי העותרת בא ומנתח את המחירים, לא ברור לי

איך הוא ניתח את המחירים, אבל במקום 38,000 ₪ למטר מרובע הוא מגיע בסופו של דבר ל-28,000 ₪ למטר מרובע. ואז הוא אומר אוקי, בגלל שהמגרש שלנו בקצה השכונה, יש לו בעיות של חריגות, יש לו בעיות של בית כנסת ויש את הבעיה של קו המטרו- אני מוריד ל-22,000 ₪ למטר מרובע. ואז הוא עושה את התחשיבים שלו לפי 22,000 שקל אחרי שהוא הוריד כבר את כל הרעות החולניות, ואז בטבלה בסוף הוא אומר, אני מוריד עוד הפעם 13 אחוז בגלל קו המטרו. זאת אומרת, יש הורדה על הורדה וזו טעות, זו טעות זה הכל. מה שאני רוצה להגיד בצורה מאוד מאוד נחרצת זה שדבר כזה עושים רק למוסדות שיש פורומים ציבוריים שמקבלים החלטות. אדם פרטי לא ייתן את הקרקע שלו בהפחתה אלא להפך, יעלה אותה. הסחורה מוגבלת, התת"ל לא משפיע כהוא זה משום שאני לא בונה 5-6 מרתפים, מקסימום אני אבנה מרתף אחד בגובה של 2.5 מטר עד 3 מטר ומותר לי לפי התת"ל לבנות 5 מטר. דבר נוסף, כל גורמי ההפחתה שהוא מביא, הוא מביא 'מפחית, מפחית, מפחית'- 3 גורמי הפחתה. יש כללים בשמאות שההפחתות האלה הן חופפות. לא מתחילים כל פעם להוריד, להוריד ולהוריד, ככה נביא את המגרש לאפס.

משה חיים: אבל זה כלל ידוע אצל השמאים מה שצינית עכשיו?

מאיר צור: כן, ההפחתה חופפת. תראה, למשל אני אגיד לך שהוא יצטרך ללכת לבקש את האישור של המטרו. כתוב שם. א', התכנית של המטרו היא רק לפי 77 ו-78, רק הודעה על הכנתה, ושם כתוב במפורש שהמטרו ייתן תשובה תוך שלושה שבועות. נניח שזה לא יהיה שלושה שבועות, שלושה חודשים, זה אותם שלושה חודשים או תקופה מסוימת, שהוא גם יצטרך לטפל במדרגות של בית הכנסת ואותה תקופה שהעירייה תטפל בפינוי הדייר. זה לא שלוש תקופות שונות, התקופות הללו חופפות. ברגע שהוא יגיש בקשה להיתר- כל התקופות הללו הן חופפות. הוא לא יפתור את הבעיה של המדרגות ואז יתחיל עם התת"ל. זה לא עובד בצורה כזאת.

אופירה יוחנן-וולק: מאיר יש לי שאלה. אני דווקא רוצה לשאול אותך לגבי המיקום של המגרש שאתה כותב שהוא לא בשולי השכונה. אבקש שיציגו את המפה, נראה שהוא בשולי השכונה.

אלי לוי: למה? למה?

אופירה יוחנן-וולק: אז אולי תסביר מה אתה מגדיר כ-שולי השכונה?

אלי לוי: שולי השכונה מגיע עד היס, עד הכובשים ואת מדברת על מגדל או עין יעקב שנמצא באחד המקומות הכי אטרקטיביים בשכונה הזאת.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

אופירה יוחנן-וולק : זה לא סותר אחד את השני. במה שכתב השמאי של העותרים הוא מדבר על זה שהמגרש נמצא בשולי השכונה. אז תגיד לי, אם אתה טוען שזה לא נמצא בשולי השכונה מה התשובה שלנו לזה.

מאיר צור : התשובה שלנו שהנושא של שולי השכונה הוא לא נכון במקרה הזה. מה היה המקרה הנכון? אם היינו עוד כמה עשרות מטרים עם חזית על רחוב המרד אז אנחנו נגיד 'אוקי, אנחנו על חזית רחוב המרד' אבל אנחנו פנימי. ואיך אנחנו רואים את זה? ממש בקו מקביל בצד השני של רחוב מגדל, על פינת רחוב המרד באותה תקופה גמרו לבנות פרויקט גדול של דירות שהוקם בצורה יוקרתית ביותר. הוא לא במרכז השכונה, הוא לא ליד סוּזון דלאל. אם הוא היה ליד סוּזון דלאל הוא היה אומר אוקי, יש לי הפרעות כי כולם באים לסוּזון דלאל עם המכוניות וכדומה. מצד שני, הוא קרוב מאוד לים והוא לא נמצא במקום של איזשהו מפלס רעש גבוה או מטרד אחר שמוריד את שווי הנכס.

אלי לוי : שולי השכונה את מדברת כאשר נגיד יש מפגש בין שכונה לאזור שהוא פוגעני כמו אזור תעשייה או אזור מלאכה. אז אומרים תראה, הוא בשוליים, הוא על רחוב הרצל איפה שאזור התעשייה. אנחנו מדברים על שכונה שהגבול שלה זה חוף הים. זה המקום שכולם מבקשים...

אופירה יוחנן-וולק : בסדר גמור אלי, שכנעת אותי.

רו"ח ליטל פחטר : אז אנחנו יכולים להכניס אותם? את נציגי דוד שחר?

אופירה יוחנן-וולק : מבחינתי כן.

נציגי חברת דוד שחר בע"מ מצטרפים לדיון: מר הראל שמואל – מנהל פרויקט בחברה, מר משה פרידמן –

שמאי, מר ארנון גולדברג – שמאי.

רו"ח ליטל פחטר : שלום לנציגי חברת דוד שחר בע"מ והשמאי משה פרידמן. קודם כל אני מתנצלת מאוד על העיכוב שהיה לנו בלוחות הזמנים. אבקש שתציגו את עצמכם. משה פרידמן, אתה השמאי?

משה פרידמן : כן, גם ארנון גולדברג- שמאי מהמשרד שלנו נמצא אתנו, והוא עבד איתי על התיק הזה.

רו"ח ליטל פחטר : אוקי. והראל שמואל מה תפקידך?

הראל שמואל : אני נציג של חברת דוד שחר, מנהל פרויקט.

רו"ח ליטל פחטר : נעים מאוד. מציגה את הנוכחים. השמאי מטעם העירייה מאיר צור נמצא גם אתנו כאן.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

עו"ד שני לוי-גצוביץ: נציין שיש פה עוד שני שמאים נוספים שהם עובדי עירייה- מר משה בן גל ומר משה קידרון.

רו"ח ליטל פחטר: אתם קיבלתם את הפרוטוקול של הוועדה.

משה פרידמן: יש פה 3-4 שמאים מטעם העירייה?

עו"ד שני לוי-גצוביץ: שלושה, השמאי החיצוני – מר מאיר צור ושניים שהם עובדים באגף הנכסים והם גם שמאי מקרקעין, שמועסקים כעובדי עירייה.

משה פרידמן: אבל אני מבין שההתמודדות שלי היא מול מאיר צור, לא מביאים לי עוד חוות דעת.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: ברור שלא. אין כל חוות דעת נוספת..

משה פרידמן: בסדר.

רו"ח ליטל פחטר: אוקיי, אז בהמשך לדיון שהיה בבית המשפט ובהמשך להחלטת וועדת המכרזים זימנו אתכם לפה כדי שהוועדה תוכל לדון ולשמוע מכם באופן ישיר את ההתייחסות שלכם.

משה חיים: רצינו לדעת את ההפרש הגדול שיש בין השמאות שלכם לשמאות שלנו.

משה פרידמן: אוקי אז אני אגיד לכם.

אופירה יוחנן-וולק: רק לגבי דבר נוסף, אני אשמח שתתייחס לעניין הזה שאתה מפחית את שווי הנכס פעמיים בין היתר, בסדר?

משה פרידמן: אוקי.

אופירה יוחנן-וולק: תודה.

משה פרידמן: אני אגיד לכם שקודם כל ההפרש הוא לא רק ביני לבין ההערכה שלכם, היא גם בין השוק לבין

ההערכה שלכם כי בסופו של דבר היה מכרז עם שתי הצעות ששתיהן היו חצי, אז לא רק בינינו.

ההפרש הוא לא רק ביני לבין מאיר צור, מאיר ידיד טוב ואני מכבד אותו, מעריך אותו והכל

ואנחנו מכירים הרבה השנים, ההפרש הוא גם בין ההערכה של מאיר להצעות במכרז. המכרז

הזה היה בשוק וקיימתם אותו. אמנם בתקופה קשה אבל קיימתם אותו והתקבלו שתי הצעות.

אז יש פה קודם כל מבחן שוק ולא רק עניין של הערכות. עכשיו אם אתם שואלים איפה ההפרשים

הגדולים, אז אני אגיד לכם. אני אתחיל מזה שאני חושב שכל הגישה של מאיר צור, שהוא השווה

למטר מרובע למגרש ולא לשווי מטר מרובע לבנייה היא שגויה במקרה הזה. היא שגויה במיוחד

כשאתה מדבר על מגרשים קטנים שבהם לא נכנסים כל המטראז'. מה אני רוצה לומר? כיוון שזה

מגרש קטן נדרשה בדיקה. בדקנו והגענו למסקנה, ויש את זה יפה בחוות הדעת שלנו ואפילו

משורטט, שעם המגבלות אנחנו מגיעים ל-180 מטר ולא ל-193. רק זה מעצמו כבר מוריד אחוז מזכויות הבנייה. עכשיו אם אני אתייחס לתגובה של מאיר, אז מאיר אמר 'זה אולי כן ואולי לא ומקסימום תקבלו הקלה'. אני לא חושב ששמאי יכול להגיד דבר כזה. הוא לא יכול להתייחס שהם יקבלו הקלה, אם תהיה הקלה זה יחויב בהיטל השבחה וזה לא פוטר את השמאי מלהתייחס לזה ולהגיד שהכל רגיל. זה נושא אחד. נושא שני זה העניין של הקרבה למשל למבני ציבור. מאיר אומר בהערכה שלו שהוא חושב שזה טוב מאוד, אבל זה לא כמו שמאיר חושב. שמאי אמור לערוך שומה אובייקטיבית ולא לפי טעמו האישי. עכשיו בנושא הזה יש מחקר דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין, כשמחקר דלפי, למי שלא יודע, זה שאלות שאין להן תמיד פתרון בשוק והולכים למומחים, עושים שני סבבים של שאלות מקבלים את התשובה ומגיעים למסקנה. התשובה שקיבלו זה אחוז הפחתה. ולכן, אני לא יכול לקבל את הטענה של מאיר צור שזה אותו דבר ואין הבדל אם זה ליד בית מגורים או לא כי השאלה הזאת מופיעה במפורש. נושאים נוספים שאני רוצה להגיד זה התת"ל. התת"ל לא נלקח פעמיים, זה פשוט לא נכון. בתת"ל נלקחו שתי נקודות שונות. א', הצורך בקבלת אישור לעצם החפירה וקיום המרתף וכל התהליך הזה תחת 77 ו-78, חשבנו שזה פגיעה במגרש כזה, ויש פגיעה לטווח הארוך; אתה הולך לגור מעל מקום שיעבור קו מטרו פעיל. עכשיו יש חששות רבים מכל מי שעוסק בזה לגבי רעידות ורעשים ואף אחד לא יודע על מה זה ישפיע. אי אפשר להגיד שתת"ל 102 משאירה את המגרש הזה שהוא מעל התוואי של הרכבת ללא פגיעה ולהשוות אותו למגרשים אחרים. ובכלל, זה בנוסף למיקום שעם כל הכבוד זה לא מיקום במרכז השכונה למגורים. אנחנו מכירים את זה, אני מכיר את רחוב המרד והוא לא רחוב קטן. המשרד הקודם שלנו היה בבית גיבור שם, אני מכיר היטב את הסביבה. המיקום של הנכס הזה הוא בשולי שולי השכונה. כל הדברים האלה...

אופירה יוחנן-וולק: סליחה לא הבנתי, מה אמרת? שהמיקום של המגרש הוא בשולי מה?

משה פרידמן: בשולי השכונה. לא במרכז השכונה למגורים.

אופירה יוחנן-וולק: הבנתי. ולטענתך עין יעקב פינת מגדל זה רחוב ראשי?

משה פרידמן: לא אמרתי את זה בעצמי. אמרתי...

אופירה יוחנן-וולק: לא כי אמרת המרד ויש הבדל גדול בין רחוב מגדל לבין רחוב המרד.

משה פרידמן: לא, לא, לא, אמרנו שהקרבה למרד והקרבה לבנייני המשרדים היא לא במרכז השכונה כמו שאמרנו ואז התגובה של מאיר צור הייתה שרחוב המרד הוא רחוב שאין בו כמעט תנועה, התנועה

ברובה עוברת דרך קויפמן שהוא ציר תנועה עיקרי. אז זה ממש לא ככה, הוא רחוב עמוס ובכל מקרה, המיקום של מגדל באופן יחסי לשכונה הוא מקום פחות טוב. אלה בעיקרון הסיבות לזה ובסוף, אל תשכחו אופירה, שאתם בחרתם להוציא את המכרז בתקופה מאוד מאוד בעייתית. אני לא מקבל את ההערכה של מאיר שפתאום נהיה ביקוש. אמנם קראנו בעיתונים שאנשים מחפשים חצרות אבל לא יכול לטעון שב-15.3 היה ביקוש גדול למגורי יוקרה במרכז תל אביב. זה לא היה הזמן. אתם בחרתם את הזמן, יכולתם לבטל אבל בוודאי שיש לו השפעה גם על המחיר שייקבע.

אלי לוי: פרידמן, היית מוכר את המגרש שלך במחיר הזה?

משה פרידמן: אני אגיד לך, לא הייתי קונה אותו ב-16 מיליון. אתה יכול לבנות מקסימום 4 דירות, זה לא עניין של אישי.

אלי לוי: זה בגלל שאני עירייה ואתה חושב שאפשר להוריד אותנו במחירים כל פעם בחצי. את המגרש שלך, הפרטי היית מוכר? הנה, אם אתה היית מוכר, אני אומר לך, הוועדה צריכה לאשר את העסקה. אבל אם אתה לא היית מוכר, ואתה יודע שלא היית מוכר במחיר הזה אז כנראה שיש בזה פגם.

משה פרידמן: אתה שואל שאלה רטורית ועונה במקומי. זה לא רלוונטי.

(מדברים יחד)

משה פרידמן: אני יכול להגיד לך שלא הייתי רוצה למכור. אבל 16 מיליון שקל. מה אפשר לעשות שם במקרה הכי טוב? 4 דירות? לשלם 4 מיליון שקל על קרקע שם לדירה עוד לפני שבנית למגרש הקטן, אחרי שלקחו לך חצר, את החצר הקטנה עוד לוקחים 10 מטר מפה, שמים לך מדרגות לתוך הפרטיות של החצר שלך ולא מתחשבים בזה ולא כלום.

אופירה יוחנן-וולק: אז רגע, אז למה אתה מתעקש לרכוש את המגרש אם אתה אומר שלוקחים לך פה ולוקחים לך שם?

(מדברים יחד)

משה פרידמן: אני לא הגשתי הצעה למכרז ואני איש מקצוע ש...

אלי לוי: לא משה, יש איזו בעיה שאתה לא לקחת בחשבון.

משה פרידמן: נו?

אלי לוי : קודם כל לסוגיה הזאת של המדרגות הן מאוד אוטנטיות וזה מוסיף נופך מאוד שכונתי. דבר שני, אל תשכח שהבנייה יכולה להיות פה בקו אפס עם הבניין הסמוך שגם הוא רוצה להגיע לקו אפס וזה מגדיל את יחידות הדיור ואת גודלן.

משה פרידמן : אני לא מבין, אתה מדבר על משהו שמאושר היום או על תכניות?

אלי לוי : אני מדבר על מה שמאושר. יש הסכם שצירפנו אותו למכרז, שמותר לבנות עד קו אפס.

ארנון גולדברג : התחשיב כולל התייחסות גם...

(מדברים יחד)

משה פרידמן : ... שמנו את זה ... לבניין לשימור אבל זה לא ...

אלי לוי : אני מדבר על הבניין לשימור מאחורה שאפשר להיצמד אליו בקו אפס.

משה פרידמן : הבאנו את זה בחשבון, תסתכל בחוות הדעת שלנו, משורטט לך איך זה נראה. זה משורטט איך

זה נראה. אבל, אני חושב שהמחיר פה הוא גבוה מאוד והוא לא סביר בעיניי, ועכשיו זה לא קשור

אם אני מוכר או לא מוכר. אם אני אגיד לך שכן זה יעזור לך פה? זה לא יהיה רלוונטי.

אלי לוי : זה חשוב.

משה פרידמן : לא יכול להיות שמגרש מתייחסים אליו כאילו זה מגרש עם 2,000 ואומרים לי שאין הבדל, שלא

מפריע ואפשר לנצל את הזכויות. כל 10 מטר חצר שלוקחים לך זה משמעותי. לקחו מהחצר פה

...

אלי לוי : כן, אבל תקשיב, יש שתי בעיות שאתה לא לוקח בחשבון. קודם כל, גם אם תהיה סוגיה של

מדרגות, עם הסוגיה של החצר ואני לא זוכר אם זה 10 מטר, לדעתי זה הרבה פחות.

ארנון גולדברג : זה 10 מטר לפי המסמכים של העירייה.

אלי לוי : זה לא פוגע בזכויות הבנייה, זה לא פוגע בזכויות הבנייה.

משה פרידמן : אבל פוגע במגרש.

אלי לוי : זה לא פוגע בזכויות הבנייה.

משה פרידמן : זה פוגע במגרש אבל.

אלי לוי : להפך, לדעתי זה מוסיף.

משה פרידמן : אתה טועה, אתה אומר דברים לא נכונים. אלי, זה לא נכון, זכויות הבנייה לא נפגעות על ידי קווי

הבניין. קווי הבניין לא מאפשרים ממילא את ניצול מלוא הזכויות. אז לכן, כשאתה אומר לי פוגע

או לא פוגע אני לא יכול בגלל קווי הבניין. זו עוד פגיעה בנוסף לזה שקווי הבניין לא מאפשרים.

זו עוד פגיעה משום שאתה לוקח לי חצר ולא רק זה, זה יהיה בית פעיל. כל פעם ירדו למדרגות, מעל לחצר שיורדים, זה לא מוסיף שום נופך של שכנות טובה. אתה לא רוצה שיבואו ויסתכלו לך כל הזמן.

אלי לוי: משה, אתה לא הסתכלת בשומה שלך אם כל ההפחות שביצעת הן לא סבירות? חופפות? מסתדרות?

משה פרידמן: תגיד לי, אז אם זה ככה אז למה לא קיבלתם הצעות?

אלי לוי: קודם כל תשמע, גם המדינה לפעמים מפרסמת מכרזים ובגלל פרסום, סיטואציה, לא יודע, לא מגיעות הרבה הצעות. זה לא אומר עדיין שאתה צריך למכור את זה בכל מחיר.

משה פרידמן: יש פה שתי הצעות ...

(מדברים יחד)

אלי לוי: שנייה משה. אנחנו עשינו שומה, זה מה שאנחנו כאדם שרוצה לעשות עסקה מוכר מרצון לקונה מרצון. היזם הוא היה מתווכח אתך כדי למכור או לרכוש קרקע. זה הסכום שנקבע לצורך השומה. עכשיו האיש לא עמד בשווי. אתה עשית לו הפחותות מצטברות שזה יכול להיות במידה מסוימת, אתה יודע, הטעה אותו אולי קצת, אולי הוא חשב שהוא יכול לקנות את זה בזול לאור ההפחותות במצטבר. אבל יש בעיה במצג הזה. עכשיו אל תגיד לי שקרקע כזאת, בדירה כזאת, במיקום הזה לא שווה את השווי שנקבע בשומה שלנו.

משה פרידמן: ... הבנתי. תשמע אלי, אצלך הכל זהב, שום דבר לא מופיע אצלכם ...

אלי לוי: כן, אבל לא במצטבר כמו שאתה עושה ...

(מדברים יחד)

אלי לוי: משה אני אומר לך תשמע, אני ראיתי הרבה שומות שלך, ואני אומר לך שאף פעם לא ראיתי שומה שאתה עושה מצטבר על מצטבר. אין דבר כזה.

משה פרידמן: מה 'אין דבר כזה'? אם אין קווי בנייה, זה לא עניין של אחוזים, זה עניין שבדקים. זה דבר בסיסי במגרשים קטנים שבדקים מה נכנס. מה קשור? מעל התת"ל לא חשוב? גם זה לא חשוב? לא חשוב. ליד בית כנסת לא חשוב? לא חשוב.

(מדברים יחד)

אלי לוי: התת"ל לא מגביל אותך. אתה יודע שהתת"ל לא מגביל אותך בבנייה?

משה פרידמן: אבל אתה היית רוצה לגור, לשלם, ...

(מדברים יחד)

משה פרידמן: אתה היית משלם 16 מיליון שקל מעל, אולי יש שם רעידות ורעשים? אתה לא יודע היום מה המשמעות של זה. זה לא דברים שאני מעלה.

אלי לוי: מה, מתחת ל-80 מטר עומק?

משה פרידמן: אני לא יודע איזה עומק ואני לא יודע איפה זה יעבור, אף אחד לא יודע. החששות האלה...

אלי לוי: חשבתי שהמגבלה היא לא הרעשים העתידיים אלא מגבלת הבנייה שאתה אומר, המרתפים. אבל פה אתה אמרת שאין הרבה יחידות ואם אין הרבה יחידות או לא צריך לרדת 5 מרתפים אין לו בעיות.

משה פרידמן: אני לא אמרתי שהוא יכול לרדת אם זה ל-5 מרתפים. אני לא אמרתי את זה.

אלי לוי: אתה אמרת שאתה מבצע.

משה פרידמן: ההפחתה, אני אומר לך שאני לא הייתי משלם מיליון שקל לקרקע, לדירה שיושבת על קו שחלק מהדירה זה המרתף ולשבת מעל קו של מטרו. אתה לא יודע איך זה יהיה.

אלי לוי: טוב, אני לא מסכים אתך לא ברחוב הזה, לא בעין יעקב, לא בקרבה של המיקום. תשמע, הנה, תשאל את מאיר צור, הוא חברנו שמאי ותיק לא פחות ממך ומכיר את המטריה ועובדה...

משה פרידמן: עובדה שהוא הוציא שומה כזאת, עובדה שהשוק לא הגיב לשומה שלכם ועובדה שאני מסביר איפה יש פערים. אז אתה לא מסכים איתי בהכל-בסדר. לחלק מהדברים אתה מסכים?

אלי לוי: תראה, גם אם יש נגיד משהו בחלק מהסוגיה, יכול להיות חלק, בינינו, עדיין במצטבר זה לא מגיע למחיר שהוצע. ואם המחיר שהוצע הוא לא באמת השווי אז אי אפשר לקבל אותו. אי אפשר למכור נכס רק בגלל שיש מציע אחד שהציע מחיר שיש בו הרבה טעויות עקב השומה.

משה פרידמן: הציעו שניים-א'. ודבר שני אני לא יודע, אולי אתם שגיתם במקרה הזה? לא יכול להיות?

אלי לוי: תראה אתה יודע, משה, אולי באמת השוק בסופו של דבר יאמר את דברו. הדרך הנכונה והקלאסית כאשר יש וויכוח כזה שהוא בפער גדול, לא מדובר פה בפער שולי, הפער הוא גדול. אז מה שעושה בדרך כלל גוף ציבורי זה מבטל את המכרז ויוצא עוד הפעם. ואני אומר לך, היה לי בבת ים מכרז כזה הוצאתי וקיבלתי חצי מהסכום של האומדן של העירייה והייתי המום. הייתי המום. חצי מהסכום. הוצאנו אותו אחרי שלושה חודשים על פי אותו מבנה ולא שינינו כלום וקיבלנו כמעט פי אחד וחצי. ואתה אומר יאללה, איך זה יכול להיות בפערים. כאשר הדבר הוא בפער כזה כנראה באין ברירה מוציאים אותו לשוק עוד הפעם והשוק אומר את דברו. אם

נקבל את אותו סכום אז וואלה אתה יודע מה? טעינו. אבל אם נקבל יותר מישהו צריך לקבל סטירה בסוף.

מאיר צור: סליחה משה, תן לי לענות לכמה נקודות שהעלית. ראשית, לטענה שלך שאתה אומר שלא הפחת פעמיים, אז כשקוראים בשומה שלך את ההפחתה השנייה שאתה עושה בטבלה, אתה מדבר על מקדם דחייה למימוש עקב סעיף 77 ו-78. אתה לא מדבר על רעידות. למעלה כשאתה מגיע ל-22,000 שקל אתה אומר 'לאחר הפחתה בגין מיקום בשולי השכונה, צמידות למבנה ציבורי ומיקום מעל תוואי הרכבת'. זאת אומרת, את כל הדברים האלה הם כבר נלקחו פעמיים. עכשיו גם...

משה פרידמן: למה פעמיים? לא הבנתי למה זה פעמיים.

ארנון גולדברג: זה לא נכון מאיר, זה לא נכון.

(מדברים יחד)

עו"ד שני לוי-גצוביץ: מה לא נכון? הוא מקריא מתוך השומה שלכם.

משה פרידמן: לא אבל זה לא פעמיים. אתה לא יכול לצטט לא נכון את השומה שלי.

מאיר צור: משה, אני קורא מתוך השומה שלך, מילה במילה...

משה פרידמן: אתה מפרש אותה לא נכון.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: אתה רוצה שאני אקריא לך את החלק? לי ממש אין ידיעות בתחום השמאי הזה.

משה פרידמן: כן.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: מקריאה מהטבלה שבסעיף 14 לחוות הדעת – שורה שלישית מהסוף: שם הרכיב

"מקדם דחייה למימוש עקב סעיף 77, 78 - תת"ל 102".

(מדברים יחד)

משה פרידמן: יש נזק. אמרתי לך, אחד דחייה ואחד שאני חושב שלגור במקום ולשלם 16 מיליון לגור מעל

הרכבת- יש לזה סיכון של רעשים ואנחנו לא יודעים איך זה לגור כך.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: רק ש"לגור מעל רעשים" לא כתוב בחוות הדעת שלך.

משה פרידמן: מה זאת אומרת? זה כתוב. הוא קרא עכשיו במפורש- מעל לתוואי...

(מדברים יחד)

מאיר צור: משה, תן לי להמשיך. עכשיו דבר נוסף זה לעניין שיטת השומה. אני הלכתי לפי כל מיני מגרשים

כמו שאני הולך תמיד כשאני עושה שמאויות בשכונה למכר, וזה הפרמטר הכי נכון מבחינה

שמאית ללכת למטר מרובע, משום שאם אתה הולך למטר מרובע מבונה אתה מתחיל לתת מקדמים למרתף, מקדמים לכל מיני קומות, מקדמים לשטחי שירות ואנחנו מעוותים ככה את השווי. השווי של מטר מרובע למגרש הוא שווי אבסולוטי. אין לו שום מקדמים, אין לו שום עיוותים. ברגע שאני יורד למגרש קטן אני צריך לקחת אפילו מקדם השבחה גדול יותר, מקדם תוספת משום שזה מצרך נדיר לעומת המגרשים הגדולים. עכשיו על עצם הכללת השטחים אנחנו עושים את זה בצורה גרפית כמו שאתה עשית את זה. הנכון לעשות את זה, זה רק כאשר יגישו תכנית הגשה להיתר ויתכננו את זה בצורה על פי מפת מדידה בצורה נכונה ואז אנחנו נדע בדיוק כמה מטרים מבונים נכנס. זה לא מצב קריטי פה ש-50 אחוז, הלא אתה רוצה לשלם 50 אחוז, אתה עשית שומה על שווי 50 אחוז מהשומה שלי וזה לא שרק 50 אחוז מהזכויות נכנסות. יש לנו איזושהי אי בהירות בשוליים שאולי היא ישנה, אולי היא איננה, אולי יפתרו אותה על ידי הקלות. הלא זה ידוע שכל מגרש שמבקש שם היתרי בנייה מקבל בסופו של דבר את ההקלות בקווי בניין, אבל כל הנושא הזה זה נושא בכלל לתכנון מפורט שלא אני עשיתי אותו, ולא אתה עשית אותו, אלא זה ממש יהיה בהיתר הבנייה עצמו. דבר נוסף- הקרבה למגרשי ציבור. יש לנו בסמיכות למגרש שלנו בית כנסת שזה בעצם מוזיאון. משמרים אותו בגלל ציורי קיר מאוד מיוחדים שיש בתוכו. הוא לא בית כנסת פעיל והוא לא היה כבר עשרות שנים בית כנסת פעיל ואם הוא אפילו בית כנסת, אז בית כנסת פעיל בשעות מסוימות, בעיקר בסופי שבוע. אני גר ממש ממול לשני בתי כנסת ואני רוצה להגיד לך שזה השכנים הכי טובים. מצד אחד יש לך בתי כנסת שבאמת ברוב הזמן בית כנסת הוא שכן שקט, ובטח לא באים לשם עם מכוניות ולא עושים שם הילולות, זה לא מועדון לילה. אז לצעוק 'מגרש ציבורי' אפשר לצעוק אבל גם במגרש הציבורי יש לנו הבחנה. זה לא בית ספר, זה לא גן ילדים שאוספים, וסביב המגרש שלנו יש בנייה מאוד מאוד יוקרתית שמשווקת כל הזמן במחירים מלאים.

עכשיו לעניין התת"ל. אנחנו רק נמצאים ב-77, 78, עוד אין לנו תכנית מופקדת, אנחנו לא יודעים איך זה ייראה. זה אמור להיות ללא הפרעות, זה אמור גם בשוליים, הרבה פעמים זה יכול להשביח את הנכס משום שיש לו תעבורה טוב ונגישות הרבה יותר טובה, בייחוד באזור כזה של העיר שהנגישות היא מאוד קשה. מה עוד שאם אתה היית לוקח את המגרש במחיר סביר והיית מגיע ליום אישור התכנית של התת"ל והיית חושב שאתה נפגע מזה, יכולת להגיש גם תביעה לירידת הערך נגד התת"ל, על דבר כזה שאם אתה חושב שבכלל יש סיכוי.

דבר נוסף, כל הגורמים האלה שאתה הבאת, כשמפרקים אותם לגורם-גורם של מטרד, בסופו של דבר מבחינת הזמן והטיפול בהם, זה זמן מקביל. זה נעשה בהקבלה. זאת אומרת, מטפלים במדרגות של בית הכנסת בזמן שמטפלים גם בהיתר הבנייה ובאישור שלו אצל רשויות התת"ל. דבר נוסף, אם היית קורא גם את ה-77, 78 כתוב במפורש שכל ההתייחסות לבקשה שלך שהיא צריכה להיות מהירה, היא צריכה להיות תוך שלושה שבועות. אז זה לא יהיה שלושה שבועות, זה יהיה משך הפרק של הוצאת היתר בנייה - נתקלים בזה כל הזמן.

אי אפשר להציג את המגרש הזה כמגרש באזור שולי, הוא בתוך האזור המבוקש. אם אתה רואה מכרזים, עסקאות שגם אתה השתמשת וגם אני השתמשתי על סוּזן דלאל, אז אם היינו עוסקים בסוּזן דלאל או מגרש ליד היית אומר לי יש שם מטרדים, יש שם הופעות'...

איתי פנקס-ארד: חברים, סליחה אדוני. בואו נשים נקודה כי אנחנו מתחילים להסתובב במעגלים. אני חושב שהדברים ברורים, אנחנו כבר יורדים לרזולוציות קטנות. בואו נתקדם.

משה פרידמן: איתי, אני רק רוצה להגיד עוד משפט אחד..

מאיר צור: בסופו של דבר זה לא המכרז הראשון שנמצא ברחובות האלה, אני רוצה לסכם, אף מגרש בשכונה לא נרכש במחיר כזה, כמו שאתה הערכת.

משה פרידמן: רק רוצה להעיר עוד דבר אחד ששכחתי להגיד. גם הנושא שאתה נכנס בנעלי העירייה לתביעה מול הפולש. אני לא יודע כמה כסף זה, אני לא יודע מה זה אבל זה גם עוד איזה 'פרונקלי' שנמצא כאן, וגם אני רוצה לטעון כמובן שאני חולק על כל מה שמאיר אמר אבל אין טעם שאני אחזור ואתנגח אתו על הדברים.

איתי פנקס-ארד: תודה רבה.

משה פרידמן: בשכונה יש שונות גדולה בין מגרשים אפילו בזכויות הבנייה, אי אפשר להגיד שמטר מגרש זה הפרמטר היחיד.

עו"ד שני לוי-גצוביץ: סליחה משה, אתה מודע לעובדה שלפולש ניתנה התייחסות? גם באומדן של העירייה. באנו ואמרנו שאנחנו רשאים להפחית מהשומה של מאיר צור בין 10 ל-15 אחוז בשל הפולש.

משה פרידמן: אני לא יודע, אני ציפיתי שזה יהיה בתוך, בשומה של מאיר.

מירית רוזנבאום: לא לא, מאיר קיבל הנחיה לא להתייחס לזה.

משה פרידמן: ההנחיה הזאת שלכם בעיני היא לא הנחיה קבילה. אם הולכים לעשות שווי שוק ואומרים 'תתעלם ממהו' - מה זה 'תתעלם'?

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

עו"ד שני לוי-גצוביץ: זה לא יתעלם. יש באומדן העירייה אפשרות להפחתה של עד 15 אחוז ממחיר השומה גם בגין פינוי הפולש.

משה פרידמן: אז הכל ביחד.

(מדברים יחד)

משה פרידמן: ה-15 אחוז שאתם מפחיתים במחיר של מאיר כולל גם את זה? ככה במכרזים לא ניגשים.

איתי פנקס-ארד: טוב, שמענו את ההסברים המנומקים, תודה רבה. אני מציע שנעבור לדיון פנימי.

משה פרידמן: תודה רבה.

נציגי חברת דוד שחר בע"מ עוזבים את הדיון

איתי פנקס-ארד: תראו, זה לא משהו מיוחד מה שאנחנו רואים פה. לעיתים קורה שיוצאת תוצאה שהיא

רחוקה מהאומדן. בסוף אנחנו גוף ציבורי והמטרה, לפחות במכרזים כאלה, היא למקסם את

הערך הכלכלי. אין פה הרבה משחקים, אין פה דירוג איכות, זה לא איזה שוכר שנכנס ואנחנו

רוצים שיעשה דברים מסוימים, וגם אז זה נעשה על ידנו רק בנסיבות מאוד מאוד חריגות, אנחנו

רק לפעמים נכנסים לשיקול דעת הזה. אבל זה לא המקרה הזה, גם אחרי ששמעתי את השמאים

של שני הצדדים, אני לא רואה במה המקרה הזה של ביטול המכרז שונה ממכרזים אחרים שבהם

היה פער יחסית גדול מהאומדן. אם בסוף תצאו לעוד מכרז ושוב תקבלו את אותה תוצאה, אז

זה יהיה לא נעים לאגף. אבל אני חושב שצריך לנסות לצאת במכרז חדש לפחות עוד פעם אחת...

מירית רוזנבאום: אני יכולה לפרסם מכרז עם מחיר מינימום. אין שום בעיה לעשות את זה.

אלי לוי: קודם כל, בגבעת עמל וגם בהוד השרון פרסמנו עכשיו מכרזים עם מחיר מינימום בגלל תקופת

הקורונה.

איתי פנקס-ארד: אני אומר שבמקרה וזה לא יעבוד וכוחות השוק דווקא יוכיחו את עצמם כעקביים, אז

אתה יודע, יש פה חוסר נעימות מקצועית. גם לא סוף העולם אבל קורה. גם קורה, אף אחד לא

מלאך. אבל אני סומך פה על הניסיון של אלי שהוא מאמין שאולי זו תקופה ובואו, יש פה תקופה,

יש פה סיפור, יש פה איזה אירוע שמשפיע. גם בוועדה הזאת אנחנו רואים דיון אחרי דיון

שהקורונה משפיעה. אם יש פה פער של מיליונים שהוא פוטנציאל לקבל אותו אז צריך לעשות

את זה. ובמיוחד, שבסוף כמו בפרשנויות משפטיות, גם בשמאיות יש פרשנויות לכאן ולכאן. זה

לא אומר שהם טועים אבל זו פרשנות. אז יש פה פרשנות כזאת ופרשנות אחרת. יש פה אגף

מקצועי שאני אומר שניתן לו את הניסיון הנוסף. זו דעתי.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

מירית רוזנבאום : אני רק אזכיר לכם שבשוק בצלאל פרסמנו ורק במכרז השלישי הצלחנו אז לפעמים זה

קורה. וגם בכיכר עלייה. לפעמים הדברים האלה קורים ואנחנו לא מוותרים בקלות.

אופירה יוחנן-וולק : אני רוצה רגע לומר משהו. קודם כל אני מסכימה עם איתי. ואלי, אני גם מסכימה אתך

ועם מירית שכנראה אנחנו עכשיו בתקופה שצריך לקבוע מחירי מינימום כדי שלא נגיע למצב

שבו נעשה שלושה וארבעה מכרזים.

אלי לוי : נכון.

אופירה יוחנן-וולק : זה לא אסון גדול וזה לא סוף העולם באמת. לי אמרו שאני לא יכולה, אני התרעמתי על

כך. אם אתה חושב שזה לא המחיר וזה לא הוגן אז אל תיגש. למה אתה ניגש אם אתה חושב

שהמגרש הוא כזה וכזה וכזה? זו מדינה חופשית נכון? הוא לא היה מחויב לגשת למכרז הזה. אז

לגשת למכרז ואחרי זה לבוא אליך בטענות למה אתה לא מוריד את זה ככה וככה וככה- זה קצת

מוזר בעיני.

רו"ח ליטל פחטר : אזכיר כי הוא לא היה חשוף בשלב הגשת ההצעות לאומדן של העירייה.

אופירה יוחנן-וולק : לא, אבל הוא יודע מה זה המגרש, הוא הסתכל. אף אחד לא בא ומציע הצעות או קונה

מאלי את מסמכי המכרז בלי להסתכל ובלי לדעת. אין פה חתול בשק.

עו"ד שני לוי-גצוביץ : זה נכון שהוא היה מודע לאומדן כבר במועד פתיחת ההצעות, והייתה בפניו אופציה

לטעון כנגד האומדן בסמוך למועד זה, ולא רק במועד בו הוא בחר להגיש את העתירה. הוא יכול

היה לטעון כנגד כך, קודם לכן.

אופירה יוחנן-וולק : כן.

משה חיים : אלי - יש לי שאלה לגבי הנושא של רעידות ורעשים, הוא רוצה להגיד לי שבעידן הכל כך מתקדם

שלנו לא יכולים לדעת שלא יהיו רעידות? זאת אומרת מה, זה משהו שהוא בלתי"מ? חופרים רכבת

ולא יודעים מה יקרה?

אלי לוי : תראה, זה בדיוק מה שאומרת נת"ע כשתובעים אותה. היא אומרת 'זה מודרני, אין שום זעזועים,

זה הכל עובד היום על שקט ותנועה'. זה גם עמוק, זה לא על פני השטח, זה עמוק מאוד באדמה

ולכן זה מה שטוענת נת"ע. כל אלה שאומרים 'אבל זה יפריע לי לבניין' היא אומרת 'זה יפריע ל-

מינוס חמש שלך'. מתחת למינוס חמש תת קרקעי. זה קצת מפריע לכל האנשים שרוצים להגיש

תביעות, כי באמת אף אחד לא יודע. אבל אנחנו יודעים שהיום המטרו המודרניים אתה לא שומע

אותם. הם עמוקים, הם סגורים, לא שומעים.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

אופירה יוחנן-וולק : מה אנחנו אמורים להחליט פה עכשיו?

עו"ד שני לוי-גצוביץ : בית המשפט אמר ש : הדיון מוחזר לוועדת המכרזים על מנת שתחזור ותדון בחוות הדעת

השמאית מטעם העותרת, בתגובה מטעם השמאי שבהתבסס על חוות דעתו ניתן האומדן וכן תשקול האם יש צורך בקבלת חוות דעת שמאית בלתי תלויה נוספת. במסגרת זאת, תשקול הוועדה גם אם יש צורך בזימון השמאים לדיון בפניה. אז זימנו את השמאים לדיון בפנינו, שמענו את חוות הדעת הנגדית, שמענו את חוות הדעת של השמאי מטעמינו שעליו התבסס האומדן, ו...

אופירה יוחנן-וולק : ורגע אני רוצה להוסיף כי הוא חידד פה את העניין הזה של בית הכנסת. בהתחלה, מהעותרת הובן כביכול שזה בית כנסת פעיל וזה בית כנסת לא פעיל אלא שהוא סוג של מוזיאון, אז על אחת כמה וכמה לגור בצמוד למוזיאון שיש שעתיים-שלוש ביום אולי של קבוצה או שתיים שנכנסות אז זה באמת אי אפשר להשתמש בזה כמחולל רעש. אז זה אחד. שתיים, עם כל הכבוד לשמאי להגיד על רחוב כזה שקט, ואני מכירה אותו היטב, באמת עין הקורא, מגדל, אמנם קרוב לרחוב המרד אבל לא ברמה של רעש. וברחוב המרד, עם כל הכבוד, זה לא ציר ראשי, זו לא הטיילת.

משה חיים : זה אחד המקומות הכי מבוקשים, לדעתי.

אופירה יוחנן-וולק : ולכן לדעתי לאחר ששמענו את השמאי של העותרת אנחנו לא רואים שום סיבה לשנות את החלטתנו ואנחנו מבטלים את המכרז.

משה חיים : מסכים בהחלט.

איתי פנקס ארד : בהחלט גם אני, מכל הנימוקים שכבר אמרנו קודם.

רו"ח ליטל פחטר : מצוין. אני רק אגיד לפרוטוקול שבעצם חברי הוועדה שקיבלו את ההחלטה הם משה חיים, אופירה ואיתי.

אופירה יוחנן-וולק : נכון.

רו"ח ליטל פחטר : פה אחד. בסדר גמור.

עו"ד שני לוי-גצוביץ : אציין לפרוטוקול כי בחלק מהדיון נכחה גם חברת המועצה חן קראוס, בחלקו. הואיל והיא נאלצה לעזוב לפני תום הדיון, היא לא יכולה להשתתף בהצבעה.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 56 מישיבתה מיום 15/02/2021

החלטה

לאחר מתן זכות הטיעון הן שמאי מאיר צור – שמאי מקרקעין מטעם העירייה, והן לשמאים משה פרידמן וארנון גולדברג - מטעם דוד שחר בע"מ, ולאחר שמיעת הסבריהם, הסברי האגף והדיון שהתקיים בוועדה, מאשררים את החלטת וועדת מכרזים בישיבתה מס' 33 מיום 22.04.2020 החלטה 236 לבטל את מכרז פומבי מס' 31/2019 למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927 ברחוב מגדל 3 תל אביב.

וכמפורט לעיל.


רבקה מישאילי
עוזרת לתיאום מעקב והתקשרויות

8/3/2021 
ליטל פנטר, רו"ח
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות

08/03/2021 
עו"ד שני לוי גצוביץ
סגנית ליועמ"ש וסגנית מנהל תחום מסחרי

09/03/2021 
איתי פנקס ארז
יו"ר ועדת מכרזים

10/03/2021 
רון חולדאי
ראש העירייה