



ז' באדר ב' תשפ"ב

10 במרץ 2022

### פרוטוקול כנס מציעים

כנס מציעים מכרז 02/2022 תכנון וביצוע חדר שנאים טרומיים באור יהודה

### באמצעות הזום

**נוכחים:** עדי בלומנפלד – פנחס, רו"ח – מנכ"ל, עו"ד אורטל חמדני – יועמ"ש,

אורטל סוויסה מס, רו"ח – חשבת, אחיעז כץ – סמנכ"ל הנדסה, עוז

זכריה – מנהל אגף תשתיות, שירן וייצמן – מזכירת חכ"ל.

**מוזמנים:** יוחאי בטיטו – חברת סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ

יהודה פרץ – רדימיקס

רוני לוסטמן – שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ

### פרוטוקול

עו"ד חמדני: צהריים טובים לכולם. אנחנו נמצאים בכנס מציעים של מכרז פומבי 2022-2

שעוסק בתכנון וביצוע חדרי שנאים טרומיים בעיר אור יהודה. אנחנו נעשה

איזה שהיא סקירה קצרה שלא תיגע בכל, אבל ננסה לחדד דגשים מרכזיים

במכרז הזה. כמובן שכל משתתף במכרז נדרש לקרוא את כל החוברת, את

כל הפרטים ולוודא שהוא עומד בכל תנאי המכרז וכמובן מכין את ההצעה

שלו בצורה המתאימה. בחלק השני אני מניחה שאחיעז אולי ירצה להתייחס

יותר לפרטים הטכניים, המקצועיים. אני רק אתייחס למסגרת הכללית של

המכרז, בעיקר תנאי הסף. ובואו נתחיל בטבלת המועדים שלנו שמופיעה

בחוברת. אם לא ראיתם אז החוברת כבר מפורסמת באתר, אני מניחה

שחלק קראו אותה. היום אנחנו בכנס חובה, מה שאומר שמי שלא השתתף

בו לא יוכל להתמודד במכרז. אז תשימו לב בבקשה שאתם נרשמים כמו

שצריך.





לאחר הכנס אתם תוכלו להעביר לנו שאלות הבהרה או בקשות לתיקונים כאלה ואחרים שאני מניחה שיש לבצע. בנוסף אנחנו נהיה רשאים כמובן גם להעלות מיוזמתנו הערות, תיקונים וכו'. אני כבר מודיעה שיהיו כאלה. המועד האחרון להגשת השאלות יהיה עד ה-17/3/2022 שזה יום חמישי בשעה 13:00. תשתדלו כמובן לעמוד בזמנים מכיוון שאנחנו לא נהיה מחויבים לענות לשאלות שהוגשו באיחור. והמועד האחרון להגשת ההצעות הוא עד 24/3/2022, יום חמישי, עד השעה 13:30. שימו לב, הזמן הזה הוא זמן ברזל, אנחנו לא יכולים בשום צורה לכופף אותו ולשנות אותו, כרגע לפחות. לא להגיש את ההצעה ברגע האחרון כיוון שלא נוכל לקבל בשום פנים ואופן הצעות שהוגשו באיחור. אז קחו את זה לתשומת ליבכם. קחו בחשבון את הפקקים, את החניות, את כל המכשולים בדרך על מנת שלא תאחרו. פתיחת המעטפות תתבצע באופן פומבי באותו יום, ב-24/3, יום חמישי בשעה 13:30. זאת אומרת בסמוך למועד ההגשה. הפתיחה תתבצע באמצעות הזום, אין צורך להגיע לפה, כל מי שירצה יוכל להשתתף באמצעות הזום כמו שאמרתי. החיבור יהיה דרך איזה שהוא קישור שאנחנו נפרסם בסמוך למועד באתר האינטרנט של החברה. לגבי הבהרות או תשובות שנפרסם, אנחנו לא נשלח לכם אותן באופן אישי, נפרסם אותן באתר ולכן אתם מחויבים להיכנס לאתר מעת לעת ולבדוק האם יש עדכונים למסמכי המכרז, כדאי לעשות את זה לפני הגשת ההצעה. מסמכי המכרז עולים 5000 ש"ח, אתם נדרשים לקנות אותם כדי להשתתף במכרז. ניתן לעשות את זה בטלפון, באשראי, ניתן לעשות את זה גם באמצעות אתר האינטרנט תחת הלשונית של המכרז ואין צורך להגיע לפה. דבר נוסף שחשוב, תקופת הביצוע. אחיעז ידבר על זה, אולי אני פחות אכנס. לגבי תנאי הסף. אנחנו דורשים במכרז הזה שהקבלן יהיה קבלן בענף 140, שזה אומר בניה טרומית, בסיווג כספי ג'1. לגבי הניסיון הקודם נדרש שהקבלן יהיה קבלן שסיים בשלוש שנים האחרונות חמישה פרויקטים





לפחות של חדרי שנאים. מדובר בחדרי שנאים שנבנו לפי מפרט של חברת חשמל, שאושרו, זאת אומרת שיש בידיכם אישורים מחברת החשמל. אנחנו לא נתייחס לפרויקטים שמבחינתנו לא נושאים את האישור הזה ולא הסתיימו כמו שדרשנו. בנוסף אתם צריכים להציג מחזור כספי של 5 מיליון שקלים בכל אחת מהשנים 2019 ו-2020. כמו שאמרת, אתם חייבים לרכוש את מסמכי המכרז, להשתתף בכנס היום ולצרף להצעה שלכם גם ערבות בנקאית או ערבות של חברת ביטוח, שזו בעצם ערבות ההשתתפות במכרז. הערבות צריכה להיות על סך של 80,000 שקלים, בתוקף עד ליום 1/10/2022. בעניין הזה אני גם מדגישה שנוסח הערבות הוא הנוסח המחייב, אתם לא רשאים לשנות את הנוסח על דעת עצמכם או על דעת הבנק, אלא אם כן אנחנו אישרנו שינויים במסגרת תשובות ההבהרה. שימו לב שכל שינוי שתערכו בערבות עלול לפסול את כל ההצעה כולה ולכן אנחנו מדגישים את הנקודה הזאת, כיוון שחבל שתתאכזבו, תגישו הצעה מצוינת ולא נוכל בעצם להתייחס אליה כי היא תהיה הצעה פסולה. שימו לב לנקודה הזו, היא מאד חשובה. את ההצעה בעצם אתם מגישים במסירה ידנית בלבד, לא באמצעות הדואר, לא דואר רשום וכו', רק בהגשה ידנית לפה, למשרדי החברה שנמצאים ברחוב יוני נתניהו 4 באור יהודה, בניין A קומה ראשונה. גם כאן שימו לב שאתם מגיעים למקום הנכון ומגישים את ההצעה בתיבה המתאימה. את ההצעה יש להגיש בעותק אחד בלבד, אין צורך להגיש מספר העתקים. השיטה במכרז הזה היא מתן הנחה בשיעור קבוע ביחס לטבלת מחירים נקובה, טבלת המחירים מתייחסת בעצם לארבעה מודלים של חדרים, כאשר אנחנו רשאים לבחור את המציע הזול ביותר. ובנוסף אנחנו רשאים לקחת בחשבון כשיר נוסף. כשיר נוסף זה אומר מציע נוסף שהוא בעצם אופציונלי, אנחנו יכולים לבחור אותו כזוכה במקום הזוכה שייבחר, במקרים מסוימים, כמובן שאלה לא מקרים שגרתיים, אבל אנחנו





שומרים על האופציה הזאת במידת הצורך ולפרק זמן מצומצם. אם יש שאלות עד לפה אני אשמח להשיב.

מקליטה: בתחילת הכנס נכח יוסף מזרחי, מהרגע שהתחלתי לדבר הוא כבר לא היה.

רוני לוסטמן: האם ניתן לדחות את מועד ההגשה כי אני נחשפתי למכרז אתמול ואצלי זו

חברה ציבורית, ובחברה ציבורית הוצאת ערבויות בנקאיות והוצאת, בעיקר

ערבויות בנקאיות זה זמן. זה צריך לקבל אישור וועדת מכרזים אצלנו ואני

נחשפתי למכרז רק אתמול.

עו"ד חמדני: אז רוני, תעבירו בקשה בכתב למייל של החברה שמציין במסמכי המכרז

[michrazim@calcalit.co.il](mailto:michrazim@calcalit.co.il) ואנחנו נענה.

רוני לוסטמן: אוקי, בסדר.

עו"ד חמדני: עוד שאלות?

יוחאי בטיטו: לגבי טבלת המחירים במסמך ההצעה בעמוד 77. תסבירי בבקשה את

סעיף 15.

עו"ד חמדני: באיזה עמוד אתה, 77?

יוחאי בטיטו: כן.

עו"ד חמדני: אחיעז, אתה רוצה להתייחס לזה?

אחיעז כץ: אני בדיוק מחפש את זה גם, דקה.

עו"ד חמדני: אוקי. הסעיף אומר ככה: "יתרה מכך ידוע לנו כי בכפוף למילוי כל

התחייבויותינו תשלם לנו חברת חשמל במישרין תשלום מקובל על פי

תעריפיה בהתאם לתנאים המקובלים הנהוגים אצלה עבור תכנון וביצוע

חדר תת קרקעי ובו שני שנאים".

אחיעז כץ: זה פחות רלוונטי.

עו"ד חמדני: זה לא רלוונטי, כן.

אחיעז כץ: זה לא רלוונטי. כי אנחנו בעצם משלמים ישירות לקבלן המבצע ולא דרך

חברת חשמל.





- עו"ד חמדני: תיכף אחיעז יסביר את זה במנגנון של התשלום והמימון וכו', כי מה שרשום פה באמת דורש תיקון, זה לא נכון.
- יוחאי בטיטו: תודה.
- עו"ד חמדני: בבקשה, תודה לך. עוד שאלות?
- יהודה פרץ: כן. אני הייתי רוצה לשאול, אחד לגבי הניסיון שמוצג, אני לא יודע מה אתם מכירים מבחינת המצב בשוק, אבל מבחינת, אנחנו לפחות, רדימיקס, אנחנו נכנסנו לתחום השנה ובעצם מעין חמישה פרויקטים שכבר עברו את כל האישורים של חברת חשמל. אז לכן זה משהו שיקשה עלינו וצריך לקחת אותו בחשבון? דבר שני, במסגרת הרשימה של החדרים, יש חדר תת קרקעי שלנו אין עדיין אישור לדגם הזה, שוב, מאותן סיבות. והשאלה אם אפשר להציע על חלק מהחדרים, כי הטבלה מדברת גם על זה.
- עו"ד חמדני: יהודה, נכון?
- יהודה פרץ: כן.
- עו"ד חמדני: אז בבקשה להגיש את השאלות האלה בכתב ואני מבטיחה שאנחנו נתייחס.
- יהודה פרץ: 100%.
- עו"ד חמדני: תודה.
- יוחאי בטיטו: דבר נוסף, לגבי ההנחה, כמו שהוא אמר ההנחה מתייחסת להנחה כללית על כלל הסעיפים. האם אפשר לחלק את זה ולתת הנחה לכל סעיף בנפרד?
- עו"ד חמדני: כנ"ל, להגיש את השאלות בכתב. נשקול את הכל. אחיעז, אתה רוצה להמשיך?
- אחיעז כץ: כן, בשמחה.
- עו"ד חמדני: בבקשה.
- אחיעז כץ: קודם כל אני אגע קצת בנושא לוחות הזמנים. אני אספר בקצרה על העבודות שיש לנו. יש לנו פה בתוך העיר עבודות מגוונות. גם בשכונות





האלה יהיו, אבל אנחנו מעריכים שזה יהיה מפוזר בכלל רחבי העיר. אנחנו בעצם, במסגרת העבודות של החברה הכלכלית, כאשר אנחנו נספק לטובת הקבלנים של החדרים את התשתית להנחת החדר, כולל עבודות הפיתוח. אבל כל מה שמסביב ומעבר לכך שזה תכנון, רישוי, אישור, אגרות לטובת התשלום, יועץ קרקע, אדריכלות, כמפורט בתנאי החוזה, יהיו על חשבון הקבלן ובתחום אחריותו. לוחות הזמנים שאנחנו מצפים מהקבלנים זה 60 יום מיום קבלת צו תחילת עבודה לכל חדר, אוקי? להוצאת היתרי בניה. אנחנו מצפים שהחדר, תהליך ההכנה שלו ייקח כ-30 יום ולאחר מכן כמובן שבהנחה וכל הדברים הנדרשים מבחינתנו, שזה הכנה, חפירה וסידור הפיתוח מסביב בתיאום עם הקבלן, אנחנו בעצם נרצה למסור את החדר לטובת חברת חשמל ונקבל את אישורם. אז בעצם יש פה תהליך משולב גם של קבלן פיתוח כזה או אחר שיעשה את העבודות המקדימות לכניסה שלכם בתיאום אתכם, אם זה תכניות מדידה שאתם תעבירו, אם זה תכניות ביסוס שתצטרכו להעביר לנו, ואנחנו נבצע את ההכנות. החדר יגיע בתיאום אתכם, כמובן שכל הסדרי התנועה גם להבאת החדר יהיו בתחום אחריותכם. ולאחר מכן, אחרי שתשלימו את כל הנדרש לחדר אנחנו נבצע גם את הפיתוח ונמסור את זה לחברת חשמל. זה בקצרה. יש פה את כל נושא התמחור, אנחנו נתנו איזה שהוא מחיר שעליו ניתנת ההנחה. אנחנו נתייחס לשאלה שלך אם זה אפשרי, יוחאי. זהו, אין עוד משהו מיוחד. קבלנים שמכירים את העבודה, יודעים לבצע את העבודה, מכירים את כל התהליך ואני מניח שלא תהיה להם בעיה גם להתחרות במכרז הזה. יש שאלות?

הייתי רק רוצה לוודא, מבחינת היתר בניה תוך 60 יום זה משהו שהוא קצת מאתגר אבל קטונתי, זה כהערה כללית. וגם מבחינת, אמרת תכנית מדידה

יהודה פרץ:



שהקבלן יספק. ברמת הוצאת היתרי הבניה, איזה חומרים אנחנו כן

מקבלים, תכנית פיתוח של סביבת התחנה?

אחיעז כץ: כן, תקבל תכנית אדריכלות של סביבת התחנה, המיקום ייקבע בתיאום גם

עם יועץ החשמל של הפרויקט, גם עם יועץ הפיתוח הנופי של הפרויקט.

ואנחנו נעביר לכם את התכנית.

יהודה פרץ: אז אני מניח שגם מדידה יש עדכנית מהאתר.

אחיעז כץ: אם תהיה מדידה אנחנו נעביר, במידה ולא תהיה לנו מדידה אנחנו נבקש

מכם להכין מדידה.

יהודה פרץ: אוקי, תודה.

אחיעז כץ: בבקשה.

יוחאי בטיטו: אהלן אחיעז, מה שלומך?

אחיעז כץ: מה קורה?

יוחאי בטיטו: רציתי לשאול לגבי כמות החדרים והסוג שלהם.

אחיעז כץ: אני מבין את השאלה, אני כרגע לא אוכל להתחייב לכמות החדרים ומה מכל

סוג. לכן אנחנו בעצם אמרנו, אני רוצה שתתנו הנחה גורפת לכל החדרים

כדי שלא תגידו פה אני יכול לתת הנחה יותר גבוהה, שם נתתי הנחה אחרת

ונפילתי בתמחור החדרים, לכן אנחנו מעדיפים, מה שנקרא, לתת הנחה

אחידה. על מנת שלא יהיו בעיות אחרי זה.

יוחאי בטיטו: זו לא השאלה, ההנחה לא קשורה לכמות החדרים. אני פשוט צריך לדעת

צפי פחות או יותר, ואתה יודע מה, אם לא ידוע לך, כי אני מבין שזה מכרז

מסגרת, אבל לפחות להגיד את מה שכן ידוע. הרי ידוע לך מה אתה הולך

לעשות לפחות בשנה הקרובה, אז מה שכן ידוע, שני חדרים תת קרקעיים,

חדר אחד עילי לשנאי וארבעה לשלושה שנאים, סתם דוגמא. מה הצפי

לחדרים? וגם המסגרת, למה היא מוגבלת? כלומר חייבת להיות מוגבלת

לפרק זמן או למכסה מסוימת.

אחיעז כץ: אנחנו פרסמנו את הנושא הזה, אנחנו כתבנו שמונה חדרים עד למועד של

חמש שנים, נכון אורטל? אם אני לא טועה.





- יוחאי בטיטו: זה לא רשום, אבל טוב שאתה אומר.
- עו"ד חמדני: אם זה לא רשום אנחנו נחדד את זה במסגרת תשובות ההבהרה, אבל כן, זה אמור להיות תחום בחמש שנים, עד כשמונה חדרים, זה הצפי.
- יוחאי בטיטו: מצוין, תודה. שאלה שניה, הקרקע בבעלות מי?
- עדי בלומנפלד: הקרקעות בעיר ברובן המוחלט הן קרקעות מנהל ולעירייה באזורים שלה יש הסכמי חכירה עם המנהל.
- יוחאי בטיטו: ומי אחראי לטפל בהסכמי החכירה?
- אחיעז כץ: אנחנו.
- עדי בלומנפלד: אנחנו, זה לא קשור אליכם. אתם מתנהלים מולנו, לא מול המנהל.
- יוחאי בטיטו: אוקי. גם בהליך הגביה מול חברת החשמל אתם גובים את התשלום?
- אחיעז כץ: נכון. לא קשור אליכם.
- יוחאי בטיטו: הסכמי החכירה והבינוי אתם עושים ישירות מול חח"י ורמ"י?
- אחיעז כץ: נכון.
- יוחאי בטיטו: אוקי. בעמוד 5, מימון חיצוני, מה זאת אומרת? יבקשו ממני להקים חדר ואני אקים אותו והמימון החיצוני יתעכב, איפה הביטחון שלי כקבלן?
- עו"ד חמדני: הכוונה היא שכל פרויקט שיוצא לדרך על ידי העירייה, העירייה צריכה לדאוג לעצמה לתקציבים שלה, העירייה והחברה וכו'. מול כל הגורמים שמממנים את הפרויקט הזה. ברגע שאתה מקבל צו התחלת עבודה, מבחינתך אתה רגוע, זה לא רלוונטי.
- יוחאי בטיטו: אוקי.
- עו"ד חמדני: זו המתכונת למעשה של הסכם מסגרת שלכל פרויקט יוצאת הרשאה או הזמנה,
- יוחאי בטיטו: שריון כספים, כן.
- עו"ד חמדני: כן.
- יוחאי בטיטו: בסדר גמור. אחיעז, זה בשבילך, אם אתם מבצעים את עבודות העפר והפיתוח, יש מקרים, כמו שאתה מכיר, שנדרש לבצע שוחות, שוחות מעבר.
- אחיעז כץ: אוקי.





יוחאי בטיטו:	זה באחריות מי?
אחיעז כץ:	באחריות הקבלן שיבצע את עבודות הפיתוח.
יוחאי בטיטו:	שמטעם העירייה, החכ"ל?
אחיעז כץ:	מטעם החברה.
יוחאי בטיטו:	אני סיימתי, תודה.
אחיעז כץ:	בהצלחה. יש עוד שאלות?
עו"ד חמדני:	אנחנו מסיימים או שיש עוד שאלות?
אחיעז כץ:	טוב, אפשר נראה לי לסיים.
עו"ד חמדני:	טוב. תודה רבה לכם, שיהיה בהצלחה לכולם. נפרסם תשובות וגם נפרסם את פרוטוקול הדיון הזה באתר האינטרנט של החברה. אתם נדרשים כמובן לצרף אותו להצעה שלכם כשהוא חתום. שיהיה בהצלחה.

### הישיבה ננעלה

