



י"ז כסלו תשפ"ד

23 בנובמבר 2023

### פרוטוקול כנס מציעים

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

של הסכם מסגרת.

(באמצעות הזום)

גב' עדי בלומנפלד – מנכ"לית, עו"ד אורטל חמדני – יועמ"ש, מר גלעד אורן – מנכ"ל מנהלת הסכם הגג, מר יוסי סבג – מנהל הפרויקט מטעם חכ"ל, אדר' תיארה קיסלוב – משרד קיסלוב קיי, אדר' בועז קיסלוב – משרד קיסלוב קיי, אדר' איתי בן חיים – משרד קיסלוב קיי, גב' שירן ויצמן – מזכירת החכ"ל.

נוכחים:

ליאור וינקלר – אלקטרה

מוזמנים:

הודיה לוי – אקרשטיין

שירה נהרי – א.מ. ברזני

רבקה אסטונק – ארזי בר שדה

בלה – גרין מבנים

### פרוטוקול

שלום לכולם. ישיבת הבהרות שניה לבקשת כל מיני נציגים של חברות שבגלל המצב לא הספיקו להירשם וכו' וכו'. פרסמנו מחדש, כמתחייב בנוהל ואנחנו נפגשים היום שוב. קבלנים שהיו בישיבה הקודמת, אורטל, יכולים לא להיות פה היום, נכון?

יוסי סבג:

נכון.

עו"ד חמדני:

אוקי. אז אני מתחיל. המכרז הוא 11/23. פרטים טכניים, תנאי סף וכאלה, אורטל, היועצת המשפטית של החברה הכלכלית תעבור אחר כך בצורה

יוסי סבג:





מסודרת. סליחה, לא הצגתי את עצמי, למי שלא מכיר אותי. יוסי סבג, אני מנהל הפרויקט. לידי יש את עדי, מנכ"לית החברה הכלכלית. יושב איתנו גם גלעד אורן, מנכ"ל מנהלת הסכם הגג, אורטל, אמרתי, היועצת המשפטית ואיתי ותיאה ממשרד האדריכלים, שגם תיכף יסבירו וייתנו את מקסימום המידע שיש בפרויקט. לציין שכל מה שנגיד פה היום קיים באתר של החברה הכלכלית. חוברת המכרז, התוכניות, המצגת, המגרשים, ממש הכל, הכל. מי שנכנס קודם ועשה קצת שיעורי בית, מן הסתם הוא קצת יהיה יותר בעניינים פה. אבל גם אחרי הישיבה הזאת אפשר להיכנס, אם משהו לא הבנתם או משהו לא ברור. זה מוצג בצורה מאד ברורה. ומאד ידידותית. אז זו ההקדמה שלי. נעבור לאיתי, יציג את הפרויקטים בעצמם, לאחר מכן נעבור לקטע המשפטי יותר, לוחות זמנים ותאריכים. יהיה זמן לשאלות אם תרצו, יהיה זמן לשאלות בצורה מסודרת, אורטל תעבור על זה. ובהצלחה לכולם. איתי, בבקשה.

שלום לכולם, נעים מאד. רואים את המצגת?  
כן.

איתי בן חיים:  
יוסי סבג:  
אדר' בן חיים:

אחלה. נעים מאד, איתי בן חיים, נמצאת פה גם תיאה קיסלוב מקיסלוב קיי אדריכלים. אנחנו האדריכלים של הפרויקט המיוחד הזה. נעשה פה ממש הסבר תמציתי ובקצרה, כמו שיוסי אמר כל החומר המפורט, הגשות של כל המבנים, פירוט, מפרט טכני וכן הלאה, הכל נמצא בחומר של המכרז. זה יותר בשביל להראות בגדול על מה אנחנו מדברים. אז אנחנו מדברים על שני מגרשים גדולים שמרכזים את כל מבני הציבור של השכונה התמ"לית החדשה שקמה באור יהודה. מגרש 404 ו-406. 406 הוא הקצת גדול יותר. ובהם יש הכל מהכל. זו תמונה כבר מלפני כמעט שנה, עבודות הפיתוח של השטח נמצאות בסיומן והכל מוכן לקראת בואנו, הולך ונהיה מוכן לקראת בואנו. בעצם המגרשים האלה נמצאים במפרק בין העיר הוותיקה של אור יהודה לעיר החדשה שנבנית פה בשכונת נווה איילון. וכאן מתרכזים כל מבני הציבור. בעצם הקמפוס הזה מחבר בין כולם, עם שטחים ירוקים, עם





שטחים פתוחים ועם הרבה מבנים עם שימושים שונים. אז מה יש לנו כאן. בעצם הפרויקט כולל בתוכו שלושה בתי ספר יסודיים בסך הכל, תיכף אנחנו נדבר קצת על שלביות שתהיה, שכמובן היא יכולה להשתנות והיא כרגע רק דקלרטיבית. שלושה בתי ספר יסודיים, יש לנו בית ספר תיכון מקיף גדול, יש לנו אולם ספורט עם קאונטרי קלאב שנמצא בחלק הזה. חוץ מזה יש עוד שני אולמות ספורט בינוניים. יש לנו שלושה מבנים של אשכולות גנים ומעונות, כל אחד עם 12 כיתות גן ומעונות בתוכו, סך הכל 36 כיתות גן ומעונות. יש לנו בתי כנסת, יש עוד מבנה פסגה ומבנה ציבורי ופיתוח של שדרה מרכזית שעוברת בכביש היקפי. זה הפרויקט בכללותו. מבחינת שלביות, ושוב אני אומר, השלביות הזאת יכולה להשתנות, היא משתנה כל הזמן. כרגע איך שזה נראה בעצם שלב א' יכלול את שני בתי הספר היסודיים שנמצאים כאן יחד עם חלק מאשכולות הגנים, חלק מתוך שלושת האשכולות. אחר כך תהיה השלמה של אשכולות הגנים ומעונות היום. בשלב א', סליחה, גם אולם הספורט הוא גם כן חלק משלב א', אולם הספורט הגדול ובריכת השחייה שנמצאת לצידו, מתחתיו. ובשלב הסופי יהיה התיכון ובית ספר יסודי נוסף ומבנה הציבור הנוסף שיש כאן. כאמור השלבים עוד יכולים ועלולים להשתנות, אבל זו פריסת הבניה כפי שאנחנו רואים אותה כרגע. יש כאן איזה תוכנית קצת יותר מפורטת של השימושים השונים, אני לא אכנס לכל, אני רק אגיד שבעצם הלב של העניין הזה יש בו את הבניינים היותר מיוחדים. אתם גם תראו שבמפרט רשומים לכם סוגים שונים של מבנים. אז יש את מבני השדרה שהם המבנים הציבוריים יותר שיושבים על השדרה, עם אולמות הספורט, עם המעבדות, עם ספריות, אודיטוריומים וכן הלאה. חלק מרכזי בפרויקט, שימו לב לזה גם כן במסמכים וככה זה נראה. מעוף ציבורי, יש לנו פה קבלנים טובים שאנחנו רוצים שיבנו את זה גם יפה וטוב. ושוב, תוכניות מפורטות, כל הבניה פה היא בניה בשלוש, ארבע, מבנה הפסגה חמש קומות. יש לכם במסמכי המכרז בעצם את תוכניות ההגשה לעיון של כל המבנים השונים, על כל חלקיהם





ופירוטיהם, אתם מוזמנים להסתכל בהם וללמוד אותם יותר לעומק. וזהו,  
אני חושב. עוד משהו להוסיף, יוסי?

יוסי סבג:

לא, בגדול לא. אבל אני שוב מדגיש, כל מה שאתם רואים פה, ממש מה  
שאתם רוצים, תיכנסו לאתר של החברה הכלכלית, קל מאד. תשוטטו שם,  
תקראו את הכל, כל מה שתקבלו כרגע זה מידע על הקצה ממש. יש שם  
את הכל. אני מאד, מאד מבקש להתעמק ולראות. פרויקט מעניין וגדול.  
תודה איתי. אורטל, לוחות זמנים בעיקר. אורטל, תני לוחות זמנים בבקשה  
או דגשים מיוחדים על תנאי הסף אם את רוצה.

עו"ד חמדני:

טוב. שלום לכולם, אני אורטל חמדני, מלווה את המכרז מהצד המשפטי.  
לגבי לוחות הזמנים אני רק אקדים ואומר שלוחות הזמנים עתידיים  
להשתנות,

יוסי סבג:

אולי.

עו"ד חמדני:

זה הכיוון. אנחנו נפרסם הודעה כמובן בעיתון וגם יהיה עדכון באתר  
החברה. כרגע, נכון לעכשיו ההגשה קבועה ל-17/12/2023. ככל הנראה  
תהיה דחיה עד חודש ינואר, בגלל המצב, חוסר הוודאות כרגע. הדגיש את  
זה גם גלעד בכנס הקודם ואני אחזור על זה שוב. לגבי הנושא של  
ההרשאות, כמו שאתם יודעים העבודות האלה מתקצבות על ידי המדינה,  
משרד החינוך. ולכן אנחנו נדחה את מועד ההגשה, כשתהיה וודאות בעניין  
הזה, בגלל המצב כרגע. כנס המציעים הוא חובה, זאת אומרת שמי שלא  
ישתתף בו לא יוכל להגיש הצעה. אתם לא נדרשים להשתתף בכל הכנסים,  
כמובן מספיק להשתתף בכנס אחד. עלות ההשתתפות במכרז היא 5000  
שקלים. תוכלו לרכוש את הסכום הזה באתר החברה באמצעות כרטיס  
אשראי. הצעות המחיר מתייחסות לעבודות הבניה בלבד, כאשר אתם  
נדרשים להגיש שיעור הנחה ביחס למחיר המקסימום. המחיר הוא מחיר  
למטר רבוע, מחיר פאושלי שמתייחס לכלל המרכיבים שמפורטים בנספח  
ט'. זה חשוב מאד לראות מה כלול במחיר שאתם מקבלים כדי לתמחר נכון  
את ההצעה וכדי שלא תהיינה טעויות בהבנת המכרז והמהות של העבודות





שאתם מתחייבים לבצע. עבודות הפיתוח, ככל שיוזמנו מכם, יתומחרו באופן קבוע ללא רכיב תחרותי במכרז. בהנחה של 20% ממחירון דקל. תנאי הסף, אני לא אדקדק בהם ואסקור אותם אחד לאחד, אתם כמובן מחויבים לקרוא אותם ולוודא שאתם עומדים בהם לפני שאתם מגישים את ההצעה ואפילו לפני שאתם קונים את המכרז, כדי למנוע פה איזה שהיא טעות. יש כמובן דרישות כלכליות שנדרשות בכל מכרז ואתם מכירים אותן. מעבר לזה יש דרישות מסוימות שנוגעות לסיווג הקבלני שנדרש פה בענף 100 בסיווג ג' 5. אתם נדרשים להציג פרויקטים קודמים שביצעתם בתחום הרלוונטי, שזה אומר עבודות של מוסדות חינוך וציבור שביצעתם עבור גופים ציבוריים, החל משנת 2020, זאת אומרת ביצעתם אותם וסיימתם אותם החל משנת 2020. כלומר מדובר בפרויקטים גמורים שכבר קיבלתם להם טופס 4 ושתוכלו להציג אסמכתאות לכך שביצעתם אותם באמצעות חשבון סופי שהחשבון כבר חתום על ידי מזמין העבודה, שזה יכול להיות מנהל אגף בעירייה וזה יכול להיות גם מנהל הפרויקט, שיחתמו על החשבון ואת זה מגישים למעשה. המלצות נדרשות אבל לא לתנאי הסף אלא להוכחת עמידה בתנאי האיכות, בניגוד האיכות. ערבות ההצעה צריכה לעמוד על מיליון שקלים. הערבות יחסית נמוכה גם בהתחשב בתקופה הזאת שכולנו עוברים. והתוקף שלה עד 1/4/2024. ככל שיהיה איזה שהוא שינוי אנחנו נודיע עליו. מחזור כספי צריך לעמוד על לפחות 150 מיליון שקלים. מחזור כספי שנתי ממוצע בין השנים 2018-2022. כדי לעמוד בתנאי הסף צריך להוכיח שאתם מקבלים ניקוד איכות של לפחות 80%. טבלת הניקוד מפורטת במסמכי המכרז. תעינו בה, תראו שאתם עומדים בה ותראו שאתם באמת מציגים את כל האסמכתאות כדי לקבל את הציון הטוב ביותר שאתם יכולים להגיע אליו. לגבי הגשת ההצעה, את כל ההצעות מגישים באופן פיזי במסירה ידנית במסמכי החברה לתוך תיבת המכרזים. אנחנו נמצאים ברחוב יוני נתניהו מספר 4 קומה ראשונה. שימו לב לא להתבלבל עם משרדי העירייה שנמצאים בקומה השניה, להגיש את





ההצעה אך ורק במשרדי החברה לפיתוח אור יהודה. מבחינת המשקל של המחיר ומשקל האיכות, המחיר מקבל במכרז הזה 60% בעוד שהאיכות תקבל 40% ממשקל הציון הסופי. אם יש לכם שאלות הבהרה שאתם רוצים להגיש, ההגשה תתבצע אך ורק בכתב, לא בעל פה, לא בטלפונים וכו'. אנחנו נשתדל לענות. כמו שאמרתי המועדים יוארכו ואנחנו נתייחס להכל.

(בלה מגרין מבנים הצטרפה לשיבה)

עו"ד חמדני: הרעיון במכרז, בסופו של דבר, לבחור שני זוכים, לשם אנחנו מכוונים. כאשר העבודות בעצם יימסרו לפי הצורך. המכרז הוא מכרז מסגרת, תשימו לב. למרות שיש פה תוכניות ויש פה איזה חזון כבר וראיתם את הפרויקט, בכל אופן שיקול הדעת למסירת העבודות נתון בידי החברה כמובן והעירייה שהיא מזמינה את העבודות מהחברה. כך שאין התחייבות לאיזה שהוא היקף מינימלי של עבודות שאנחנו מוסרים לזוכים. כמובן זה יהיה לפי המקצועיות שאתם תפגינו, לפי הזמינות שלכם וכו'. אבל עליכם, ברגע שהגשתם הצעה אתם צריכים להבין שאתם ערוכים לביצוע העבודות ככל שתזכו. יש למישהו שאלות עד לפה?

רבקה אסטוניק: כמה זכיינים במכרז?

עו"ד חמדני: אז אמרתי, הרעיון הוא לבחור שני זוכים, לא זכיינים אלא זוכים. זה לא כמו במשכ"ל, אין לנו התמחרות נוספת. זאת אומרת ההצעה שאתם מגישים תחייב אתכם לאורך כל הדרך, לאורך כל תקופת ההתקשרות. וזהו, אנחנו נרוץ עם שני הקבלנים האלה לאורך זמן, זאת המטרה.

רבקה אסטוניק: ואיך מבצעים אחר כך את הפרויקט בין שני הקבלנים?

עו"ד חמדני: אז אמרתי, החברה לא מחויבת בהכרח לחלק את העבודות באופן שווה. החלוקה תתבצע בהתאם לזמינות של הקבלן, למקצועיות, לתפקוד שלו. יהיה לזה משקל מכריע.

רבקה אסטוניק: ויש אפשרות במכרז לבחור יותר משני קבלנים?

עו"ד חמדני: לא. עד שניים.

רבקה אסטוניק: בסדר. אה, ועוד שאלה, אפשר?





עו"ד חמדני: בבקשה.

רבקה אסטוניק: לוח זמנים של הפרויקטים?

עו"ד חמדני: אז אמרתי.

עדי בלומנפלד: לוח הזמנים של הפרויקטים תלוי בקבלת מימונים ממשרד החינוך, משרד האוצר, כמו שאתם מכירים. נכון לכרגע עוד אין לנו הרשאות תקציביות, אנחנו בסטטוס זמינים לתקצוב או כמעט בסטטוס זמינים לתקצוב. אבל עוד אין וועדות תקצוב ואין לנו הרשאות נכון לכרגע. ולכן אנחנו לא יכולים להגיד מתי יתחילו הפרויקטים ואנחנו בשאיפה בתחילת שנת 2024 אבל זה לגמרי רק שאיפה כרגע. כרגע, במשרד החינוך אפילו אין תאריכים לוועדות.

רבקה אסטוניק: אבל התכנון מוכן?

עדי בלומנפלד: כן.

רבקה אסטוניק: או רק הגשות?

עדי בלומנפלד: לא, לא, התכנון מוכן.

רבקה אסטוניק: זה לא כולל תכנון המכרז, נכון?

עדי בלומנפלד: נכון.

רבקה אסטוניק: אוקי. והיתרים וזה, זה גם תלוי?

יוסי סבג: אנחנו נמצאים בשלב של כמעט, אפשר להגיד אחרי החלטת וועדה, אישורים מגורמי חוץ. עד שנקבע זוכה ונקבל הרשאה גם יהיה היתר, יהיו תוכניות עבודה מסודרות.

עדי בלומנפלד: אבל אנחנו ממתנים להרשאות ממנהל תכנון. אנחנו לא נצא לדרך בלעדיהן.

יוסי סבג: ברגע שיהיה אוקי ממשרד החינוך, אי אפשר בלי, נתחיל. אוקי?

רבקה אסטוניק: ועוד שאלה, אם אתם יודעים, ראיתי בתוכנית של האדריכלות שיש שלב א', ב' וג'. יש אפשרות שכולם יתבצעו ביחד?

יוסי סבג: לא.

רבקה אסטוניק: זה אחד אחרי השני.





- יוסי סבג: לא, לא אחד אחרי, מקבצים. יהיה מקבץ אחד שאנחנו מאד שואפים ורוצים לסיים אותו בעוד כשנתיים בערך. אבל כל עוד שאין לנו התחלה, חבל לדבר על תאריכים. אני מאד, מאד מקווה,
- רבקה אסטוניק: לא, אני רוצה לדעת אם זה יהיה במקביל או זה,
- עדי בלומנפלד: הפרויקט יהיה פרויקט מתמשך, זה לא יהיה פרויקט של הכל נבנה במקביל.
- יוסי סבג: שלושה שלבים. שניים עיקריים ואנחנו מעריכים, סדר גודל של 5-6 שנים, אנחנו מעריכים. אבל כשנתחיל ונקבל הרשאות נדע להגיד לכם בדיוק אפילו.
- רבקה אסטוניק: והמכרז בתוקף כמה שנים?
- יוסי סבג: עד שתגמרו, הכל בסדר. זה לא בעיה. אנחנו לא רוצים למרוח את זה 20 שנה, כן?
- רבקה אסטוניק: מאד קשה להתחייב היום לחמש שנים, כן?
- יוסי סבג: המכרז הוא לחמש שנים בוודאות, אנחנו נשתדל,
- עדי בלומנפלד: כל המכרזים שאנחנו מוציאים הם כאלה.
- יוסי סבג: לא יותר מחמש שנים.
- עדי בלומנפלד: בדיוק. וזה מכרז ארוך, זה מכרז גדול, זה מכרז ארוך, הוא ייבנה בשלביות. זה המצב.
- יוסי סבג: זה יתרון, זה לא חיסרון. זה פרויקט של מאות מיליונים, חבר'ה. תעברו על המסמכים ותראו. עוד משהו? מישהו רוצה לסכם?
- הודיה לוי: חיבורי חשמל, מים, תשתיות?
- יוסי סבג: מי שואל? אנחנו מטפלים בזה, חבר'ה, מטפלים. עוד דברים?
- עדי בלומנפלד: תודה רבה לכולם.

### הישיבה ננעלה

