

פרוטוקול ועדת מכרזים עפ"י נוהל אישור חוזים משותפים לענין התקשרות לשירותי ניהול ופיקוח במסגרת מכרז מס' מג/1/2025 של החברה למשק וכלכלה, מכרז לתכנון ובניית מוסדות חינוך וציבור, לבניית בית ספר מח"ט אלנג'אח בעיר באקה אלגרבייה פרוטוקול ועדה לפי תקנה 3(15) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987

תאריך: 30.4.2026

- משתתפים:**
1. רו"ח אברהמים קעדאן, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה.
 2. עו"ד חוסאם אבו-פול, היועץ המשפטי לעירייה.
 3. מר חסן חסן, גזבר העירייה.

משתתף נוסף: . מהנדס הילאל פטימה, מהנדס העירייה.

על סדר יום הישיבה: בקשת מהנדס העירייה לאשר התקשרות עם החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ לקבלת שירותי ניהול ופיקוח צמוד בגין העבודות בפרויקט בניית בית ספר מח"ט אלנג'אח בעיר באקה אלגרבייה, ככל שהעירייה תתקשר בסופו של יום עם זוכה במסגרת התמחרות שתבוצע במסגרת מכרז החברה למשק וכלכלה, מכרז מסגרת מס' מג/1/2025.

בפני הוועדה הוצגו, בין השאר, המסמכים הבאים:

1. אישור מנכ"ל משרד הפנים מיום 12.5.2025 (מכרז).
2. אישור מנכ"ל משרד הפנים מיום 12.5.2025 (7% עמלה).
3. בקשת מהנדס העירייה, מהנדס הילאל פטימה (הבקשה הושמעה בעל פה בפני הוועדה כולל מענה לשאלות חברי הוועדה).
4. תב"ר מס' 755.

הוועדה שמעה את מהנדס העירייה, אשר תמך באופן לא מסוייג באישור ההתקשרות עם החברה למשק וכלכלה, למתן שירותי ניהול ופיקוח. מהנדס העירייה ענה על שאלות הוועדה. לעמדתו של מהנדס העירייה התקשרות כזו מטיביה עם העירייה, עדיפה על יציאה למכרז עצמאי, ונדרשת מטעמי חיסכון ויעילות, הן בהתייחס לשירותי ניהול ופיקוח והן בהתייחס לבניה עצמה. לעמדתו יש למשכ"ל ניסיון רב בניהול ופיקוח על פרויקטים בתחומים שונים ובהיקפים כספיים שונים, עיריית באקה אלגרבייה ביצעה בסיוע של המשכ"ל – כחברה מנהלת ומפקחת – מספר פרויקטים בתחום העיר ולשביעות רצונה של העירייה. השירות של משכ"ל מעניק לרשות מענה כולל לרבות כל ההתנהלות מול הגוף המתקצב. שירות זה בא להקל על מחלקת ההנדסה והגזברות בקבלת כל האישורים הנדרשים לקידום הפרויקט בזמן אמת ובמיוחד בעקבות המחסור בכוח אדם ועומס עבודה גדול. התקשרות בכל הליך אחר, לרבות במכרז, תארוך תקופה ארוכה והזמן יקר מאוד ומשחק לרעת העירייה. שיעור שכר טרחה עבור עבודת ניהול ופיקוח אשר גובה משכ"ל הנו סביר, התמורה עומדת על סך 7%, ולאחר ניתוח מחירי שוק ומנסיונו התמורה בסדר גודל פרויקט כזה בגין ניהול ופיקוח הנה עמלה סבירה ומקובלת אף על הצד הנמוך. לדעתו תמורה זו, בגין הניהול והפיקוח, ביחס לשירות אשר ניתן ע"י המשכ"ל הנו סביר בהחלט. המשכ"ל מעניק שירותים אשר מלווים בסיוע אנשי מקצוע שונים מתחום ההנדסה, משפטים וכספים, בשים לב למורכבות של הפרויקטים היום ובמצב אחרי תאריך 7.10.2023 ולפני כן הקורונה, שירות זה הנו מאד חיוני ונחוץ. המהנדס מדגיש, כי התקשרות זו אף חוסכת לעירייה עלויות נוספות שמנהל ומפקח רגילים היו מגלגלים על העירייה מהנדס העירייה, ודבריו נתמכו גם ע"י מנכ"ל העירייה וגם ע"י גזבר העירייה, הדגיש כי בשנים האחרונות, ולאור המצב הביטחוני הקיים מאז 7.10.2023, פרויקטים בבניה בתחום העירייה באמצעות קבלנים זוכים במכרזים של העירייה, תקועים, קיים קושי בגיוס עובדים וקבלנים וקיימת עלייה מטורפת בעלויות ובמחירים. גם זה נותן יתרון להתקשרות באמצעות זכייני משכ"ל, זכיינים חזקים ועם צוותי עבודה זמינים. מהנדס העירייה מאמין שיציאה למכרז בנייה עצמאי אינו מעשי והוא לא מאמין שיהיו מציעים ובכל מקרה גם אם יהיו מציעים יהיו מחירים יותר גבוהים ממה שיש במכרז משכ"ל. הקבלנים שעובדים עם העירייה כיום מתקשים בסיום הפרוייקטים שבביצוע ומתלוננים שלא יוכלו לעשות כן. קיים משבר אמתי ורציני בענף הבנייה, מהנדס העירייה מאמין שיציאה למכרז עצמאי בעניין הניהול והפיקוח לא יביא קרוב לוודאי למחירים נמוכים מאלו שנקבל ממשכ"ל, ואילו יציאה למכרז בנייה ע"י העירייה יביא קרוב לוודאי למחירים גבוהים יותר מהמחירים במכרז משכ"ל; יש יתרון לגודל.

קובץ לוודאי למחירים נמוכים מאלו שנקבל ממשכ"ל, ואילו יציאה למכרז בנייה ע"י העירייה יביא קרוב לוודאי למחירים גבוהים יותר מהמחירים במכרז משכ"ל; יש יתרון לגודל.

מנכ"ל העירייה משכ"ל מתנה השימוש במכרז משכ"ל ובביצוע התמחרות במסגרתו, בהסדרה מראש של עניין דמי ניהול ופיקוח, כתנאי מקדמי בלתו אין. קיים קושי גדול ידוע במכרזים מסוג זה ובמיוחד בגודל רשות כמו שלנו. מכרזים שהוציאו רשויות מקומיות נתקלו בקשיים. הרוב הולך למכרזי משכ"ל. היעילות והחסיכון מחייבים להשתמש במכרז שלהם. ברור שבמחירים יש יתרון לגודל, מכרז ארצי, הן בעניין הניהול והפיקוח והן בעניין הבנייה/הביצוע. אחוז העמלה סביר. למשכ"ל יתרון. מצטרף לדברי מהנדס העירייה.

גזבר העירייה: אני שומע מגזברים ברשויות מקומיות על הקשיים בהם הרשויות נתקלות בקידום פרויקטים בבניה. הקורונה, המלחמה באוקראינה ועל כל אלו המצב בארץ מאז 7.10.2023 גרמו למצב מורכב ובעייתי ולעליה מטורפת במחירים ולקושי בגיוס עובדים לענף הבניה במיוחד. אנחנו עדים לקשיים עם קבלנים בביצוע אצלנו. אני מסכים לגישת מהנדס העירייה. אני מאמין ומעריך כי מכרז בניה עצמאי ומכרז ניהול ופיקוח עצמאי משלנו יביאו למחירים יותר גבוהים, וזאת אם בכלל יהיו מציעים במכרז הבניה ואני בספק גדול בעניין זה. יש יתרון לגודל במכרזים של משכ"ל. יש יעילות רבה וחסיכון בספי בהתקשרות עם משכ"ל. יש יעילות רבה וחסיכון בספי בשימוש במכרז משכ"ל. העמלה 7% סבירה בהחלט.

יועמ"ש העירייה: משכ"ל אינה יכולה להתנות השימוש במכרז המסגרת בקבלת שירותי ניהול ופיקוח. זה לא תקין בלשון המעטה. משכ"ל חייבת לאפשר לכל רשות מקומית להשתמש במכרזים שהיא עורכת ללא התנאות מראש אולי למעט תשלום דמי שימוש שהם אמורים להיות במקרה הטוב מבחינת משכ"ל כמה אלפי שקלים בודדים לכיסוי הוצאותיה בגין עריכת המכרז והוצאתו לפועל. אני מציע לעירייה לפנות בעניין זה למשרד הפנים. אי-אפשר לחיות עם הדרך אותה מכתיבה משכ"ל בעניין זה – חמור מאוד. בעניין העלויות אני סומך עליכם.

דיון והחלטה: לצורך ניהול הפרויקט ופיקוח על העבודות בפרויקט במסגרת התקשרות עתידית שבין העירייה לקבלן לביצוע בניית בית ספר מח"ט אלנג'אח (להלן: "הפרויקט") במסגרת מכרז משותף של החברה למשק וכלכלה (מכרז מס' מג/2025/1) (להלן: "המכרז"), יש לעירייה צורך להתקשר עם נותן שירותי ניהול ופיקוח צמוד. הוועדה, גם בהסתמך על עמדת מהנדס העירייה, סבורה כי במקרה זה מירב היתרונות יושגו דווקא בעריכת התקשרות עם משכ"ל לקבלת שירותי ניהול ופיקוח.

לאחר שהוועדה שקלה את העניין, ושמעה את מהנדס העירייה, ובנסיבות העניין הספציפי ולאחר בחינת האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז, הוועדה שוכנעה, כי ההתקשרות נדרשת מטעמי חסיכון ויעילות, וכי היא מטיבה עם העירייה, וזאת גם בשים לב לעקרונות השוויון, השקיפות וטוהר המידות ותוך מזעור הפגיעה בתחרות הקיימת והאפשרות לפתח תחרות, וגם בשים לב ללוחות הזמנים הרלוונטיים.

לכך מתווספת מידת האימון המיוחדת הנדרשת בקשר עם מנהל ומפקח בפרויקט כזה.

משכ"ל מתנה השימוש במכרז שלה בהתקשרות מקדימה בעניין דמי ניהול ופיקוח. אומנם גישה זו אינה מקובלת על הוועדה, ויועמ"ש העירייה סבור כי נכון שהעירייה תפנה בעניין זה להנהלת משכ"ל ולמשרד הפנים, ונכון שכך יעשה, אלא שבנסיבות העניין ולאור המסקנה אליה הגיעה הוועדה כשהיא משוחררת מאותה התנאה, הוועדה לא ראתה מקום להתעסקות מיוחדת בעניין זה במסגרת החלטה זו.

נימוקים להתקשרות עם משכ"ל לקבלת שירותי ניהול ופיקוח במקרה הספציפי:

1. לאחר התייעצות עם מהנדס העירייה הוועדה בחנה את גובה התמורה המוצעת ע"י משכ"ל והגיעה למסקנה כי שיעור התמורה המבוקש בגין ניהול (7%) הוא סביר לאור שיקולי חסכון ויעילות והיתרונות בהתקשרות עם משכ"ל, כפי שיפורטו להלן, מה גם שהעמלה אושרה על ידי משרד הפנים. יחד עם זאת, העירייה שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ נוסף ביחס לגובה עמלת משכ"ל.

2. משכ"ל מהווה ONE STOP SHOP עבור הרשות המקומית ומספקת לה את מכלול השירותים הנדרשים לביצוע מלא של הפרויקט. למשכ"ל מעטפת שירותים רחבה והיא מעמידה לרשות מערך שירותים רחב, מעבר לשירותי ניהול ופיקוח סטנדרטיים.

3. לעירייה ניסיון טוב עם משכ"ל בהתקשרויות קודמות בנושאים דומים.

4. למשכ"ל יש את הידע והמיומנויות הנדרשים במתן שירותי ניהול ופיקוח בתחום הרלוונטי למכרז.
5. למשכ"ל יש את הידע, הניסיון המיומנויות הנדרש לצורך עריכת מכרז מסוג זה, כולל בדיקת ההצעות, עמידה בתנאי הסף, גיבוש המכרז בהתאם לצורכי הרשות ועוד... כעורכת המכרז מכירה משכ"ל את כל פרטי המכרז, מודעת לתנאיו ולזכויות העירייה על פיו, ולפיכך ניהולה ופיקוחה על ביצועו יבטיחו לעירייה כי זכויות העירייה ישמרו באופן המיטבי, היעיל, והחסכוני ביותר, ובפרט כשמדובר בפיקוח מורכב על עבודות בהיקף כספי גדול.
6. משכ"ל תטיב לדאוג לאינטרסים של העירייה במתן שירותיה, בין היתר, נוכח הזיקה הקיימת בין משכ"ל לבין העירייה ולאור העובדה שמשכ"ל הינה חברה שבעלות כלל הרשויות המקומיות.
7. השירות של משכ"ל אף יעניק לעירייה מענה כולל, לרבות מול הגוף המתקצב. הידע, הניסיון והמיומנות של משכ"ל בעבודה אל מול הגורם המתקצב (במקרה שבפנינו – מפעל הפיס ומשרד הספורט) מקנה יתרון נוסף להתקשרות עימה. זאת, בין היתר, נוכח החשיבות הקיימת בקבלת התקציב במועד לשם תשלומו לקבלן, במיוחד נוכח הוראות חוק מוסר תשלומים לספקים, תשע"ז – 2017, לפיהן התשלום לקבלן יבוצע (במועדים הקבועים בחוק) אף ככל שלא התקבל עדיין המימון מאת הגורם המתקצב.
8. למשכ"ל מעטפת שירותים ייחודית אשר אינה דומה במתכונתה לשירותי ניהול ופיקוח סטנדרטים אחרים. שירותים אלו מלווים בסיוע גורמים מקצועיים שונים לרבות מתחום הכספים והמשפט וכוללים מערך בקרה חשבונאית ומערך בקרה וניהול של ערבויות וביטוחים.
9. שיעור התמורה בגין שירותי הניהול (7%) אותה גובה משכ"ל הינו סביר, בין היתר, בנסיבות בהן הוא אושר על ידי שר הפנים, וכן לאור דברי מהנדס העירייה, המומחה לדבר מבחינת הוועדה.
10. אף אם שיעור התמורה שגובה משכ"ל הינו בשיעור דומה או אף מדובר בשיעור מעט גבוה מגופים אחרים (ולדעת מהנדס העירייה זה לא המקרה שבפנינו), אין מדובר בהבדל משמעותי ויש ליתן משקל לניסיונה של משכ"ל וליתרונות הרבים הגלומים בהתקשרות עם משכ"ל.
11. למשכ"ל יש פטור בפועל למכרז, דבר שחוסך עלויות, הליכים משפטיים ומקצר ומייעל באופן משמעותי את לוחות הזמנים וההליכים והמאמצים הנדרשים לקבלת תוצאות.
12. שיעור התמורה שגובה משכ"ל הינו בשיעור דומה למה שהיא גובה מגופים אחרים ויש לקחת בחשבון שעמלה זו כוללת גם את הליכי פרסום המכרז עד לקבלת תוצאות לנוהל וקביעת זוכה וגם את שירותי הניהול, בניגוד להצעות של חברות אחרות בהן הצעת המחיר מתייחסת רק לשירותי נהול. כמו כן יש חשיבות לניסיונה של משכ"ל וליתרונות הרבים הגלומים בהתקשרות עם משכ"ל.
13. למשכ"ל קיים יתרון לגודל, שכן ברשותם מס' גדול של קבלנים זמינים.

גזבר העירייה מצהיר, כי יש להוצאה הכרוכה בהתקשרות כזו כיסוי תקציבי מלא במסגרת תב"ר מס' 755 (הערכה כספית של התקשרות זו כ- 1,159,430 ₪ כולל מע"מ: 7% X 16,563,292 ₪).

נוכח כל המפורט לעיל, ובכפוף לקיום כיסוי תקציבי להתקשרות ככל שתהיה, ובכפוף לתוצאות הליך בקשת הצעות מחיר שיבוצע, ובתנאי ובכפוף לכך שהעירייה תבחר בסופו של יום להתקשר עם קבלן זכייין מסגרת מכרז מג/2025, כאשר בענין זה שמורות לעירייה מלוא הזכויות (לרבות – אך לא למעט – האפשרות שהוועדה/העירייה לא תבחר זוכה כלשהו במסגרת הפניה לקבלת הצעות מחיר ו/או תחליט לבטל הליך היציאה להתמחרות), הוועדה מחליטה על התקשרות עם משכ"ל למתן שירותי ניהול ופיקוח וזאת בהתאם לתקנה 3(15) לתקנות העיריות (מכרזים).



לא התקיים תנאי מהתנאים לעיל, ההחלטה להתקשר עם משכ"ל תהיה בטלה וחוזר שנתם עמה, ככל שכבר נתם, יהא בטל ומבוטל.

פרסום: הוועדה מורה, כי החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה באופן מיידי. בכל מקרה, חתימת חוזה עם משכ"ל, לא תהיה לפני חלוף 7 ימים עבודה מיום הפרסום, ובכפוף לאמור להלן.

הוועדה מבקשת, כי משכ"ל תפרסם החלטה זו גם באתר האינטרנט שלה.

החוזה שיחתם עם משכ"ל יפורסם, כמובן, באתר האינטרנט של העיריה לא יאוחר מ- 7 ימי עבודה מיום חתימתו.

הוועדה מורה כי יפורסם באתר העיריה "הוועדה" בנוסח המצ"ב; מועד הבקשה/ההשגה יהיה 14 ימים לפחות, מיום הפרסום בפועל.

הפרסומים דלעיל – באחריות מנכ"ל העיריה.

עו"ד חוסאם אבו-פול
היועץ המשפטי לעירייה

מר חסן חסן
גזבר העירייה

רו"ח אבראהים קעדאן
מנכ"ל העירייה

מהנדס העירייה: מאשר ומצטרף לכל האמור לעיל.

הילאל פטימה
מהנדס העיריה

ראיז דקה
ראש העירייה



תאריך

אני מאשר ההחלטה הנ"ל:

תאריך

עיריית באקה אלגרבייה

הודעה על כוונה להתקשר בפטור ממכרז

עיריית באקה אלגרבייה מודיעה בזאת על כוונתה להתקשר עם החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ (להלן: "החברה") בהסכם לקבלת שירותי ניהול ופיקוח צמוד בגין העבודות בפרויקט הקמת (בניית) בית ספר מח"ט אלנג'אח בבאקה אלגרבייה, וזאת בפטור ממכרז לפי תקנה 153 (לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 (להלן: "התקנות").

מדובר בתמורה בשיעור של 7% כולל מע"מ, מעלות פרויקט מוערכת בכ- 17 מיליון ₪ (כולל מע"מ), היינו – עמלה בסכום של כ- 1,160,000 ₪.

כל מי שרואה עצמו מתאים לביצוע העבודה מוזמן להגיש לעיריה (לוועדה לפי תקנה 153(ב) לתקנות) הצעה עד ולא יאוחר מתאריך 17.5.2026, שעה 15:00. ההצעה תוגש במעטפה סגורה ותימסר באופן ידני לידי מנכ"ל העיריה ותוכנס לתיבת המכרזים. על המעטפה יצויין "הצעה לשירותי ניהול ופיקוח – בית ספר מח"ט אלנג'אח בבאקה אלגרבייה".

כל מי שיש לו השגה ו/או התנגדות בענין ההתקשרות מוזמן להגיש אותה לעיריה במועד ובדרך האמורים לעיל לגבי הגשת הצעה, אך על המעטפה ירשום "השגה/התנגדות, שירותי ניהול ופיקוח – בית ספר מח"ט אלנג'אח".

ההצעה תוגש בציון אחוז עמלה (כולל מע"מ).

ביחד עם הצעתו יגיש המציע פרופיל מציע, קורות חיים, ופירוט ניסיון רלוונטי.

כל הצעה, השגה ו/או התנגדות שיגיעו לעיריה אחרי המועד האמור ו/או בכל דרך אחרת מלבד במסירה ידנית, לא יילקחו בחשבון.

בכבוד רב

ראיד דקה
ראש העיריה

