

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים

שהתקיימה ביום רביעי, י"ב באדר תשפ"ה, 12.03.2025

חדר ועדות, קומה 1, בניין עיריית עכו

בשעה 14:00 אחה"צ ובזום.

בהשתתפות ה"ה:

עו"ד ג'מל אדהם	-יו"ר הועדה
מר' יוסף טנטורי	- סגן ראש העיר וחבר הועדה
מר' רפאל לוזון	- סגן ראש העיר וחבר הועדה
מר' חנן בן חמו	- חבר מועצת העיר וחבר הועדה
מר' ויקטור אלון	- חבר מועצת העיר וחבר הועדה

נעדרו ה"ה:

מר' דוד בנסל	- חבר מועצת העיר וחבר הועדה
מר' זאב נוימן	- חבר מועצת העיר וחבר הועדה

כמו"כ נכחו ה"ה:

עו"ד סיון קמחי	- יועצת משפטית - הלשכה המשפטית
גב' מיטל ינקוביץ	- אחראית תחום חוזים ומכרזים
עו"ד תהל ענף	- מנהלת תחום מכרזים
מר' איציק בן-שושן	- מנהל אגף רכש אספקה ואינוונטר – נציג גזבר
גב' שגית בן גוזי	- מנהלת אגף הכנסות נכסים ומנהלת הארנונה
גב' צופית ברקוביץ וייס	- מנהלת אגף נכסים
גב' שלי לוי	- סגנית מנהל אגף נכסים
עו"ד נועם שוחט	- מנהל מחלקת מכרזים במשרד שרקון בן עמי - יועץ חיצוני (בזום)
עו"ס ליאת פריינטה אמסלם	- ראש מדור לאזרחים ותיקים
גב' מונתהא חמאד-קנדיל	- רכזת ועדות - קלדנית
גב' לימור ואנונו	- רכזת מחלקת מכרזים והצעות מחיר - קלדנית

על סדר היום:

- **מכרז פומבי מס' 76/2024** - מועדון מועשר לאזרחים ותיקים - ע"פ בקשתו של מר' עמיחי כהן – מנהלן ורכז מועדוניות רווחה, **הרצ"ב כנספח 1**.
- **מכרז פומבי מס' 34/2024** – השכרת נכס להפעלת בית אבות – קבלת החלטות בנושא. עפ"י בקשתה של עו"ד צופית ברקוביץ וייס - מנהלת אגף נכסים, **הרצ"ב כנספח 2**.
- **מכרז פומבי מס' 44/2024** - השכרת משרדים לשימוש ציבורי במבנה עירוב שימושים, עפ"י בקשתה של גב' שלי לוי - סגנית מנהל אגף נכסים, **הרצ"ב כנספח 3**.
- **מכרז פומבי מס' 6/2025** - השכרת מקרקעין להפעלה עונתית של מתקני שעשועים בטיילת עכו- עפ"י בקשתה של גב' שלי לוי - סגנית מנהל אגף נכסים, **הרצ"ב כנספח 4**.

מכרז פומבי מס' 34/2024 – השכרת נכס להפעלת בית אבות – קבלת החלטות

בנושא

שגית בן גוזי

בנובמבר יצאנו למכרז להשכרת מבנה בית אבות וזאת בהמשך לפסק דין בו נקבע כי, ההתקשרות בין העירייה למפעיל הנוכחי של בית האבות מסתיימת בסוף שנת 2024, לאחר פתיחת מעטפות ההצעות זיהינו שישנה הצעה שחרגה בכ- 60% מהאומדן, החלטנו לבחון את המכרז שפורסם לעומק ולקחנו יועץ משפטי חיצוני ממשרד עו"ד שרקון ויועץ נוסף מקצועי המומחה בתחום ניהול והקמת בתי אבות, הכל במטרה לבדוק ולבחון את המכרז. הבנו שהמכרז שלנו לא נותן מענה מקיף לבית האבות. השכרת בית אבות זה לא כמו השכרה של מבנה עירוני "רגיל", יש במקום מטופלים שצריכים רציפות תפקודית, ואם המכרז לא תואם אנחנו מכשילים גם את המתמודדים נוספים, ובנוסף לזה זיהינו שהמכרז מנע מתמודדים פוטנציאלים אחרים להשתתף במכרז בעקבות ההגדרות שנכתבו בנוסח המכרז

יוסף טנטורי

אז אף אחד לא השתתף במכרז הזה?

שגית בן גוזי

השתתפו ארבעה מציעים, אחד מהם לא מסר ערבות, לכן נבדקו רק שלושה, אחד מהם הוא המפעיל כיום. היו פערים מאוד גדולים בין המציעים מה שגרם לנו להבין שיש משהו לא הגיוני, ואז בבדיקה הבנו שהמכרז לא תקין. לכן אנחנו בעצם רוצים להמליץ על ביטול המכרז ויציאה למכרז חדש מתוקן ומותאם שייתן מענה מקצועי לכל הנושאים.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

הכוונה של שגית פה, שזה לא רק עניין כספי, הנושא פה מורכב ויש בו הרבה מעבר, וישנם דברים שלא נלקחו בעניין במכרז.

שגית בן גוזי

במכרז החדש יילקחו כל הדברים שלא נלקחו במכרז הראשון, רישיונות, תקופת חפיפה, וכל הדרישות להפעלת בית אבות, וזו הסיבה שאנחנו רוצים לבקש לבטל את המכרז ולצאת למכרז חדש עם יועץ מקצועי ויועץ משפטי שילווה אותנו במכרז בצורה נכונה.

סיון קמחי – יועמ"ש

אני אשתף בזה שאת המכרז הזה אני לא הכנתי, בדיוק נכנסתי לתפקיד החדש, לכן נעזרנו במשרד חיצוני עו"ד שרקון שהכין עבורנו את המכרז. נפתחו הצעות המכרז וכמו ששגית אמרה בגלל הפער הכספי הגבוה מהאומדן, העברנו לבדיקת יועץ מקצועי שיבחן את ההצעות. מעבר לזה שאני בדקתי וראיתי שיש בעיה בהגדרות בתנאי הסף והאיכות, אסביר: בתנאי סף נדרש ניסיון של הפעלה וניהול בית אבות, אין הגדרה להפעלת בית אבות ואין הגדרה לניהול. יש הבדל בין הפעלה לניהול, בין מי שמפעיל את בית האבות והוא הבעלים לבין מי שמנהל את בית האבות והוא המנכ"ל גם באיכות קיימת סתירה לתנאי הסף כי כתוב ברכיב האיכות שרק מי שיש לו ניסיון בהפעלה מעל שנתיים, יקבל ניקוד על רכיב זה, וזה גורם לכך שאפילו מי שהגיש במכרז הצעות לא יכל לזכות ובנוסף מציעים פוטנציאליים שיכלו להגיש,

יוסף טנטורי

הפעלה וניהול זו לא אותה חברה שהגישא ?

סיון קמחי – יועמ"ש

למשל יש חברה שהגישא את ההצעה הגבוהה ביותר על פניו נראה שאין להם ניסיון בהפעלה רק בניהול, כי הם לא מפעילים את בית האבות. הפעלה של בית האבות במקום אחר כפי שהם הציגו, היא פחות מהשנים שביקשנו ברכיב האיכות, אז מעבר לזה שיש לבטל את המכרז כי המכרז לא מוגדר נכון, גם אם נכנסים לעובי הקורה ולתוך בדיקת ההצעות רואים שיש בעיה עם ההצעות. ביטול מכרז זהו צעד קיצוני, אך לאחר בדיקות והתייעצויות, ראינו שאין מנוס מיציאה למכרז חדש שיהיה שונה במהות, ולכן ההמלצה משפטית שלי היא לבטל את המכרז.

נועם – בזום

כמו שנאמר, פורסם מכרז שלא למטרה שלו. המכרז שפורסם הוא להשכרת נכס ולא להפעלת נכס, מי שניגש למכרז לא נדרש, על פי תנאי המכרז, להציג רישיונות להפעלת בית חולים, הואיל והמכרז היה להשכרת נכס. המשמעות היא כזאת, נניח שמחר ייקבע זוכה במכרז, הרי הוא לא יכול להתחיל בהפעלה כי משרד הבריאות לא יתיר לו משום, שבין היתר, אינו בעל רישיונות מתאימים. מה יהיה גורל החוסים? יש בעיה.

בנוסף קיימת בעיה בהגדרת תנאי סף והאיכות הואיל המושגים שם לא הוגדרו ובעקבות זאת ייתכן כי מציעים פוטנציאליים לא נגשו למכרז. שורה תחתונה מדובר במכרז פגום ולא יקיים את מטרתו ותכליתו. אמנם ביטול מכרז נעשה לעיתים רחוקות אבל אלו בדיוק המקרים שמבטלים מכרז. כיום המכרז מנוסח באופן שאינו מגשים את מטרתו, הואיל והשכרת נכס הוא לא מכרז להפעלת ביה"ח גריאטרי. בד"כ לפני ביטול מכרז בוחנים כל פתרון אפשרי אחר אולם בנסיבות אלו אין פתרון. כמו כן, המכרז נעדר תקופת חפיפה בין המפעיל החדש למפעיל שעוזב, כך מוודאים שהחולים לא נפגעים בתקופת ההחלפה.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

אז המכרז הקיים שפורסם לא נותן מענה להפעלת בית האבות במידה ומישהו יזכה.

נועם – בזום

אם יש קשר הוא מקרי כי מישהו הבין את זה על דעת עצמו.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

אתה ממליץ לבטל את המכרז, והשאלה מכרז שצריך לבנות אותו כמו שצריך כמה זמן אתה מעריך? על מנת שנדע להעריך למפעיל הקיים.

נועם – בזום

אנחנו צריכים פה התערבות של היועץ המקצועי, והכל תלוי במהירות שעובדים מאמין כמה חודשים, אבל בעצם למעשה עד שתהיה חפיפה בין הרישיונות של זוכה לשלו.

שגית בן גוזי

כדי לצאת למכרז אם עובדים בצורה הדוקה משהו כמו חודשים לבנות מכרז מקצועי כזה, בנוסף לזה יוגדר במכרז הזמן שבעצם המפעיל הקיים יידרש להישאר עד שהחדש יכנס וישיג את הרישיונות הנדרשים.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

מי שילווח עכשיו בצורה מקצועית זו צופית. אני מעדיף שתכניסו את מנהל הרווחה יחד עם היועץ. ובכדי לא להאריך את כל עניין החומר, לאחר המלצה של מנהל הנכסים והיועצת המשפטית סיוון והיועץ החיצוני ממליץ לבטל את המכרז

נועם – בזום

אני מוסיף לקחת בחשבון שעלולה להיות מוגשת עתירה מנהלית כנגד ביטול המכרז.

ליאת – נציגת מנהל הרווחה מדור לאזרחים ותיקים

החלק המקצועי פה הוא מאוד חשוב, אנשים החזירו דירות לעמידר היום בית אבות זה בית החיים שלהם אין להם לאן ללכת אם יסגרו את בית האבות.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

מי בעד לבטל את המכרז ולצאת למכרז חדש?

החלטה:

בהתאם להמלצת היועצים החיצוניים, מנהלת הנכסים והיועצת המשפטית הוועדה מחליטה פה אחד לבטל את המכרז.

מכרז פומבי 44/2024 השכרת משרדים מבנה עירוב שימושים

שלי לוי

יצאנו למכרז להשכרת 3 קומות יש לנו בקומה הרביעית 520 מטר פנויים לגמרי, בקומה השנייה נשארו 334 מטר, ובקומה השלישית 331 מטרים. במכרז אפשרנו להגיש רק לחלק ולא לכל הקומות.

מכבי שירותי בריאות הם הצעת יחיד, הגישו את הצעתם עבור קומה ב' וד', בסך הכל 854 מטר. האומדן עפ"י שומה זה היה מחיר מינימום 55 ש"ח למטר. וזה מה שהם הגישו, כמובן שההכנסה השנתית תעלה.

איציק בן שושן

האומדן שבניתם על כמה מטר עשיתם?

שלי לוי

האומדן נקבע לפי 55 ש"ח בהתאם לפרמטרים שקבע השמאי. לדוגמא, עד 100 מטר יש תעריף מסוים, ועד 500 מטר יש תעריף שונה, ככל שאתה לוקח יותר מטרים אתה משלם פחות.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

הוא נתן 55 וההצעה 55.

חנן בן חמו

האם המחיר לא זול מידי?

שלי לוי

יש שמאי וזה נקבע על סמך מטרים, לדוג' ביטוח לאומי לקחו את קומת הקרקע והקומה העליונה והם משלמים 38 ש"ח למטר, יש לקחת בחשבון שזה גופים ציבוריים.

חנן בן חמו

לשימוש הציבורי פה יש כנראה פקטור מאוד גדול, המחירים מאוד זולים.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

שלי, למה באמת השמאי קבע ככה?

שלי לוי

הם מסתמכים על נתונים שלהם.

איציק בן שושן

לכמה זמן ההסכם, האם יש אופציה להארכה? והאם הוא צמוד למדד?

שלי לוי

כן. ההסכם הוא ל-10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות, אחת לשנה מתעדכנים הפרשי הצמדה למדד המחירים.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

הוא עומד בכל תנאי המכרז?

שלי לוי

הוא עומד בכל תנאי המכרז, ועשינו ועדת איכות.

סיון קמחי – יועמ"ש

יש לך פרוטוקול ועדת איכות חתום?

שלי לוי

בוודאי, מצורף.

החלטה:

בהתאם להמלצת וועדת האיכות, הוועדה מאשרת פה אחד את הצעת היחיד, מכבי שירותי בריאות, כהצעה הזוכה.

מכרז פומבי 6/2024 השכרת מקרקעין להפעלה עונתית של מתקני שעשועים בטיילת עכו

שלי לוי

יצאנו למכרז כי המכרז הקודם הסתיים, יש הצעת יחיד של גיאן דארק קאמפניה, והם אלה שמפעילים היום.

סיון קמחי – יועמ"ש

הנספח הביטוחי שלהם תקין?

שלי לוי

הנספח תקין, הנספח הקודם לא היה בתוקף, לכן הם הגישו מסמך חדש היום שמאושר עד 02/2026. ברגע שמסתיימת תקופת הביטוח, שגית – אחראית הביטוחים - תעדכן אותנו, ואנו נפנה אליו בהתאם.

לא ביקשנו ערבות כי אנחנו מבקשים את כל תשלום השכירות מראש, עשינו איתו התקשרות לשנה עם אפשרות להאריך.

סיון קמחי – יועמ"ש

יש לך הערכת שמאי?

שלי לוי

יש הערכת שמאי ע"ס 3,100 ש"ח לחודש. ההפעלה אינה שנתית, בד"כ הייתה לתקופה של שבעה חודשים, אבל בגלל שחודש רמדאן יצא השנה קצת קודם אז אנחנו מקדימים את התקופה שתתחיל בחודש מרץ לכל המאוחר אפריל בגלל החגים.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

מי בעד לאשר את ההצעה של קאמפניה?

החלטה:

הוועדה מאשרת פה אחד את הצעת היחיד, קאמפניה כהצעה הזוכה.

מכרז פומבי 76/2024 מועדון מועשר לאזרחים ותיקים.

עו"ס ליאת

בדקנו את כל תנאי הסף בהתאם, הוא עבר ועדה מקצועית של המפקחת של משרד הרווחה.

איציק בן שושן

היה מציע אחד?

עו"ס ליאת

כן זה אותו אחד, אותו מגיש, ברכת אליהו, אנחנו מכירים אותו מזה מספר שנים, הם מפעילים אצלנו מועדון חברתי ולאור הביקוש הרב שיש לנו מצד אזרחים ותיקים גברים שזקוקים למועדון עם הסעות.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

המגיש, זה אותו מפעיל נוכחי?

סיון קמחי – יועמ"ש

אפשר לראות את המסמכים שמילאתם כהמלצה לוועדת המכרזים? צריך להשלים את הגיליון השני של 'פירוט ההצעות'.

עו"ד אדהם ג'מאל – יו"ר הועדה

ליאת מה שחשוב לנו זה ההמלצה שלכם? הוא עומד בכל תנאי הסף?

ליאת

כן, עבר ועדה מקצועית, ועומד בכל תנאי הסף.

החלטה:

הוועדה מאשרת פה אחד את הצעת היחיד, ברכת אליהו כהצעה הזוכה.

עו"ד ג'מאל אדהם

יו"ר ועדת מכרזים

תאריך: 25/03/2025

החלטות סגן ראש העיר - רפאל לוזון:

- מכרז פומבי 34/2024 השכרת נכס להפעלת בית אבות – קבלת החלטות

אלי את המסמך המוצג בהמשך אומצת היוצרים המיצוניים,
אנא הנכדים ואומצת המלמית אבא את המכר

רפאל לוזון
סגן ראש העיר

תאריך: 25.4.25

רפאל לוזון
סגן ראש עיריית עכו

- מכרז פומבי 44/2024 השכרת משרדים מבנה עירוב שימושים

אלי את המסמך המוצג בהמשך אומצת המיצוניים,
אלי את המסמך המיצוני - מנכ"ל אומצת המיצוניים

רפאל לוזון
סגן ראש העיר

תאריך: 25.4.25

רפאל לוזון
סגן ראש עיריית עכו

- מכרז פומבי 06/2024 השכרת מקרקעין להפעלה עונתית של מתקני שעשועים
בטיילת עכו

אלי את המסמך המוצג בהמשך אומצת המיצוניים,
קאמניס במלך זכר

רפאל לוזון
סגן ראש העיר

תאריך: 25.4.25

רפאל לוזון
סגן ראש עיריית עכו

• מכרז פומבי 76/2024 מועדון מעושר לאזרחים ותיקים

אני, מר משה הודאיה אלו הוצא ליומ'י כ"ב
בשנת תשפ"ד

רפאל לוזון
סגן ראש העיר

תאריך: 25.1.24

רפאל לוזון
סגן ראש עיריית עכו