

א' ניסן תשפ"ה
30 מרץ 2025

פרוטוקול סיור קבלנים

מכרז פומבי (פאושלי) מס' 103/2025

לביצוע עבודות בנאיות להקמת בית ספר תיכון בשכונת הפארק בבאר שבע

מיום 27.03.2025

משתתפים:

מיכל בן שטרית, מנהלת אגף בינוי
עו"ד גיא שוסט, יועמ"ש
עו"ד מורן בנימין-דמארי, ס. מנהל אגף התקשרויות וע. מנכ"ל
שירה מלכה, ס. מנהלת אגף בינוי
עדי שילמן, ס. מנהל אגף הנדסה (תשתיות)
רעם פרץ, מנהל הפרויקט - חברת גדיש
אקה ג'אנשייה, מתכנתת הפרויקט - קימל אשכולות אדריכלים
יפת בקשי, יועץ הביטוחים

נציגי קבלנים:

יהודה חן – חברת רום גבס
ולדימיר מקר – אורון תשתיות ובניה
עמנואל לנטה – מתכת עדין באר שבע

מפגש המציעים נערך באופן פרונטלי במשרדי החברה הכלכלית ומצגת מלווה את דברי
המשתתפים.

מיכל בן שטרית:

שלום לכולם.
התכנסנו כאן לסיור הקבלנים במסגרת מכרז מס' 103/2025 שפרסמה החברה הכלכלית, להקמת
בית ספר תיכון בשכונת הפארק בבאר שבע.
עתה תוצג המצגת.
מציגה את צוות הפרויקט.
על הפרויקט באופן כללי – מגרש 812, שהוא המגרש בו יוקם התיכון, נמצא בשכונת הפארק צפונית
לכביש 25, במעטפת של השכונה. אני מציינת שהשכונה מאוכלסת.

רעם פרץ:

מדובר בבית ספר תיכון. הפרויקט מחולק לשני חלקים. השלב הראשון הוא ביצוע הפיתוח והקמת
המבנה ל-00. בימים הקרובים יחל הביצוע. החלק השני – בינוי של חמישה מבנים, קפיטריה וביתן
שומר. העבודות אליהם אנחנו מתייחסים במכרז יצטרכו להתבצע במקביל לעבודות הפיתוח
במגרש, עם קבלן הפיתוח, וגם עם עבודות הפיתוח של השכונה.

המכרז מתכוון לשלבים א' ו-ב' המוצגים במצגת והחלק הכתום המודגש (בשקופית "שלביות הפרויקט") מבוצע ע"י קבלן הפיתוח, שכאמור מבצע את עבודות הפיתוח וגם 00 של המבנה.

** ממשיך בפירוט הצגת המבנים במגרש.

מיכל בן שטרית:

מתייחסת לנקודות חשובות הבאות לידי ביטוי בחוברת המכרז ומוצגות במצגת למשתתפים.

- בימים האחרונים הועלתה חוברת מכרז מעודכנת. חוברת המכרז הקודמת הוסרה על מנת לא לבלבל אתכם. ההגשה של ההצעה שלכם צריכה להתבסס על חוברת המכרז המעודכנת.
- רכישת חוברת המכרז – סך 1,000 ₪, שיש לשלם במשרדי החברה או באמצעות העברה בנקאית.
- המכרז מנוהל במערכת 'רמדור', ולכן הגשת ההצעה תהיה במערכת זו ותכלול את כל המסמכים והאישורים הנדרשים. מדגישה שהגשת ערבות המכרז נעשית במשרדי החברה. הגשה פיזית.
- עיקרי לוחות הזמנים במכרז – ביחס לשאלות הבהרה – כל שאלה שתוצו לשאול – יש לעשות זאת עד ליום 2.04.25, בשעה 12:00. המועד האחרון להגשת הצעות – 9.04.25, עד השעה 12:00. שימו לב לזמנים.
- הפרויקטים שיוצגו במסגרת תנאי הסף הינם פרויקטים שהסתיימו ונמסרו.
- הקבלן הזוכה יהיה הקבלן הראשי בפרויקט. הוא יכפיף תחתיו את קבלן המסגרת (אריה ארז בניין, תשתית וגינון בע"מ), שמבצע את עבודות הפיתוח במגרש.
- האחריות תהיה של הקבלן הראשי על כל תא השטח והעבודות.
- לוחות הזמנים בפרויקט קשיחים ביותר, כיוון שמועד המסירה יהיה עד ליום 1.08.2026, כיוון שבית הספר עתיד להיפתח ב-1 בספטמבר 2026.
- אומדן הפרויקט גלוי ומופיע בחוברת המכרז המעודכנת. ההצעה הכספית שלכם תהיה עד 5% הנחה או עד 5% תוספת (במידה ומעדכנים תוספת יש להקליד את אחוז ההנחה במינוס (-)).
- על הקבלנים להבין את הפרטים והרשימות של כלל המתכננים ודרישות המפרטים שצורפו.

יפת בקשי:

אני אעמוד על מספר דגשים שיעזרו לפני הגשת ההצעה במכרז. בחלק המתייחס לביטוח במכרז קיימים נספח ביטוח ואישור ביטוח. נספח הביטוח מתייחס לכל התנאים שלא מופיעים באישור קיום הביטוחים ואמורים להופיע בפוליסת הביטוח. יש לשלוח את הנספח לסוכן הביטוח על מנת שיוודא שהפוליסה תכלול את כל הכיסויים שהקבלן מתחייב בפנינו לגביהם וחותרם על הנספח. באשר לאישור הביטוחים - עליו חותמת חברת הביטוח. לאור כל האתגרים האחרונים שאנו עדים להם בשוק הביטוח בענף הבניין, מאוד חשוב לוודא שאפשר לקבל את הכיסויים הנדרשים ומכירים

את העלויות. השוק השתנה דרמטית ויש לבדוק את האישור כפי שהוא. ככל ועולות שאלות, יש לפנות במסגרת שאלות ההבהרה. אם נראה לנכון לערוך שינוי, ניתן יהיה לעשות זאת במסגרת המענה לשאלות ההבהרה. שימו לב שאתם תעבדו במקום שבו כבר בוצעו עבודות תשתית – לכן ביקשנו מחיר קצת יותר גבוה מהממוצע.

אקה ג'אנשייה:

מפרטת את הפרטים ההנדסיים הקיימים בכל אחד מהמבנים, בהתאם לתוכניות המופיעות במצגת ביחס לכל מבנה. להלן הנקודות העיקריות:

- יצוין, כי בכל קומה קיים מרחב מוגן.
- הכניסה הראשית לבית הספר מובילה לשדרה שממנה מגיעים לכל המבנים.
- לצד הקפיטריה ישנו חלל התכנסות גדול בית ספרי.
- מבנה המנהלה הוא חד קומתי ומבנה השכבות הטיפוסי הוא דו קומתי.

שאלה:

לגבי החזיתות, האם מדובר בטיח משולב עם אלומיניום וחיפויים?

תשובה:

כן.

אקה ג'אנשייה:

אני אוסיף כי בכיתות חוץ הוחלט בסוף לא לבצע חיפוי, אלא טיח בצבע של כל הגריעה הזו. בנוסף, התקרה תהיה תקרה משופעת.

שאלות ותשובות:

1. שאלה:

הצגתם מועד מסירה של הפרויקט אך לא צוין מועד תחילת ביצוע. האם ניתן לציין בפנינו מה המועד?

תשובה:

הכל מופיע במסמכי המכרז, גם המועד להוצאת צו התחלת עבודה לקבלן – 1.07.2025. החברה תפעל לקצר את המועד שנקבע על מנת לרווח לכם את הזמנים בין מועד תחילת העבודה למועד מסירה. מועד המסירה יישאר 1.08.2026. חשוב לציין, שהפרויקט הנוכחי מאפשר עבודה במקביל ומי שמתכנן לבצע את הפרויקט בצורה טורית, לא יצליח לעמוד בזמנים.

2. שאלה:

במידה והקבלן פיתוח לא יסיים את העבודות עד ליום 1.07.2025 (כפי שהוגדר במסמכי המכרז)?

תשובה:

החברה לא רואה תרחיש כזה. אם ניתקל במצב כזה, נטפל בו כדי למנוע עיכוב בלו"ז. כרגע קבלן הפיתוח אחראי על האתר עד הוצאת צו התחלת עבודה לקבלן הזוכה.

3. שאלה:

האם יש צורך בפרויקט זה בהוצאת טופס 4?

תשובה:

בוודאי. לכן מועד המסירה הסופי נקבע ליום 1.08.2026, כדי שהתיכון יפתח ביום 1.09.2026. לאחר המסירה הסופית, מנהל החינוך יצטרך לרהט ולהכין את בית הספר לקראת פתיחת השנה. כמו שהנספח קשיח איתכם בלוחות הזמנים הוא קשיח גם עם קבלן הפיתוח. מדובר בלו"ז צפוף ולכן כדאי לתכנן איך ניתן לעמוד בלו"ז ולגלם את זה בהצעת המחיר שלכם. במקביל, חשוב לקחת בחשבון את כלל העבודות שנחסכו מכם, כמו ביסוס, יציקת רצפות וכיו"ב, ויקלו עליכם בעבודה. יהיה פיקוח צמוד של מנהל הפרויקט, של המפקח ושל החברה הכלכלית.

4. שאלה:

האם יינתנו קנסות ככל ולא תהיה עמידה בלו"ז שהוגדר?

תשובה:

כן. אני אדגיש שוב, מדובר במועד פתיחת שנה"ל והוא קשיח. לכן קיים מנגנון רציני של קנסות על איחורים.

5. שאלה:

מה ההיגיון לפצל את הפרויקט לעבודות של קבלן הבינוי וקבלן הפיתוח?

תשובה:

לקצר את כל לוחות הזמנים של הפרויקט.

6. שאלה:

האם קבלן הפיתוח מטפל במסדרון בין המבנים ובחיבורי חשמל ומים?

תשובה:

כן זה באחריותו. הוא יספק גם את התשתיות עד תחום המבנה.

7. שאלה:

האם קבלן הפיתוח אחראי לחיבורי החשמל והמים? אם לא יספיק לחבר בזמן, האם נצטרך להשתמש בגנרטורים?

תשובה:

קבלן הפיתוח יהיה האחראי לחיבורים. לא מתקבל על הדעת תרחיש בו לא יהיו חיבורים זמינים לכם במועד.

8. שאלה:

למה במצגת הסכום הפאושלי של הפרויקט שונה מהכתוב במסמכי המכרז?

תשובה:

הסכום זהה לחוברת המעודכנת באתר החברה / במערכת רמדור.

9. שאלה:

מדוע הגדרתם את תנאי הסף לסיווג ג'5? האם בגלל לוחות הזמנים?

תשובה:

ישנם הרבה מרכיבים שהביאו להחלטה הזו בתנאי הסף, ביניהם לוחות הזמנים והסיבה שהקבלן הזוכה הופך להיות האחראי על קבלן הפיתוח.

כללי

- יש לצרף את כל המסמכים הנדרשים כמפורט בחוברת המכרז.
- כל המובא במסגרת סיור הקבלנים, מובא לנוחיותכם בתמצית ולצורך מתן דגשים בלבד. כמובן שכלל ההוראות המחייבות, אלו הן ההוראות בחוברת המכרז.
- על המשתתפים לעיין בחוברת, בתוכניות, במפרטים ולפעול על פיהם והם הקובעים.

בהצלחה לכולם!

מסמך זה, על נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך

רשמה: ליאור שמסיאן