



15 בנובמבר, 2023

לכבוד
ועדת המכרזים
מרכז יצחק רבין לחקר ישראל (להלן – "המרכז")

שלום רב,

הנדון: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד בהתאם לתקנה 29(3) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 - התקשרות עם חלונות 2003 עבודות גובה בע"מ לשם ביצוע עבודות תיקונים, תחזוקה, וניקיון הגגות הדקורטיביים של המרכז

בתוקף היותי מנהל התפעול במרכז וכבעל הסמכות המקצועית במרכז לעניין שבנדון, להלן חוות את דעתי המקצועית בעניין הנדון:

תמצית חוות דעתי

1. הנני בעל הסמכות המקצועית במרכז בנושא שירותי אחזקה ותיקונים במבני המרכז, ובכלל זה בעניין הנדון, ולאחר שבחנתי את העניין הגעתי לכלל מסקנה חד משמעית, בין היתר לאור הייחודיות הרבה של הגגות הדקורטיביים של המרכז וההוראות המורכבות לתחזוקתם, כי בהתאם למצב הדברים בפועל, כפי שיפורט להלן, חלונות 2003 עבודות גובה בע"מ (להלן – "חלונות 2003") היא היחידה המסוגלת לבצע עבור המרכז שירותי תיקונים, תחזוקה וניקיון של הגגות הדקורטיביים במבני המרכז.

רקע - הגגות הדקורטיביים והייחודיים של המרכז

2. ביום 25 באוגוסט 2004, נחתם בין העמותה למען הקמת מרכז יצחק רבין לחקר ישראל (להלן – "העמותה") לבין חברת Octatube International B.V. ההולנדית (להלן – "אוקטיטוב"), הסכם לעיצוב, תכנון, ייצור, אספקה והקמה של שני גגות דקורטיביים ייחודיים לשני מבנים במרכז (להלן בהתאמה – "ההסכם עם אוקטיטוב" ו-"הגגות").

3. בהתאם להסכם עם אוקטיטוב, תכננה וייצרה אוקטיטוב את שני הגגות הייחודיים והתקינה אותם, האחד, כקירווי לאולם הכנסים הגדול בצד המזרחי של המבנה, והשני, כקירווי לאולם הכנסים הקטן בצד המערבי של המבנה (להלן – "המבנים").

4. הגגות הנם גגות דקורטיביים ייחודיים, בעלי צורה ייחודית ומורכבת, גובהם רב מאוד והם עשויים מתרכובת חומרים מיוחדת (של קצף פוליאסטר- פיברגלס, בשילוב של סיבים ושל שרף) המחייבת תחזוקה מקצועית שוטפת. בשל מורכבות צורתם הבנויה של הגגות הדקורטיביים והחומר שממנו הם עשויים, תוכננה על ידי אוקטיטוב מערכת ייחודית שתאפשר טיפוס בטוח על גבי הגגות לצורך ביצוע התחזוקה, בהתאם להוראותיה המפורטות של אוקטיטוב.

5. ביום 13 בספטמבר, 2011, נחתם בין העמותה לבין אוקטיטוב הסכם נוסף שמטרתו להסדיר באופן מלא סופי ומוחלט דרישות, טענות ותביעות שהיו לצדדים בקשר עם ביצוע ההסכם עם אוקטיטוב, לרבות מחלוקות כספיות ואחרות. במסגרת הסכם זה, ובשל המורכבות הרבה הכרוכה בתחזוקתם וניקיונם השוטף של הגגות, התחייבה אוקטיטוב, בין היתר, לפקח על עבודות האיטום, הניקוי והתחזוקה של הגגות שיעשו על ידי קבלן מקומי, ולהדריכו בדבר האופן בו יש לבצע את עבודות התחזוקה והניקוי, בהתאם להוראותיה (להלן – "ההסכם השני עם חברת אוקטיטוב").



6. יצוין, כי בשל החשיבות הרבה שראתה העמותה בהדרכת וליווי הקבלן המקומי שיבצע עבודות איטום, ניקוי ותחזוקה, על ידי אוקטיטיוב, העמותה הסכימה לשלם לאוקטיטיוב סך של 20,000 יורו עבור הדרכה וליווי צמודים של קבלן מקומי שיבצע את עבודות תחזוקת הגגות על ידי אוקטיטיוב, וזאת בנוסף לתשלום לאוקטיטיוב בגין ההתחשבות הסופית עבור הקמת הגגות בהתאם להסכם השני עם חברת אוקטיטיוב.

התקשרות העמותה והמרכז עם חלונות 2003:

7. בספטמבר 2011, העמותה התקשרה בהסכם עם קבלן מקומי - חלונות 2003 - לביצוע עבודות תחזוקת הגגות וניקיון יסודי שלהם. ההסכם כלל, בין היתר, את תיקון פני שטח הגגות והכנה לצביעת מגן, צביעת הגגות ומריחת שכבת מגן על הגגות (להלן – **"עבודות התחזוקה"** או **"עבודות תחזוקת הגגות"**), והכל בכפוף להדרכה וליווי של אוקטיטיוב.

8. בסוף שנת 2011, בוצעו בפועל עבודות התחזוקה על ידי חלונות 2003 בליווי צמוד ובהדרכתה המפורטת ובפיקוחה של אוקטיטיוב, אשר לצורך כך, שלחה שלושה נציגים מטעמה לישראל. נציגיה של אוקטיטיוב נכחו בכל שלבי ביצוע עבודות התחזוקה עד לסיומן, הדריכו את חלונות 2003 ופיקחו על ביצוען של עבודות התחזוקה, כך שיבוצעו בהתאם להנחיותיהם המדוקדקות. בשל מורכבות העבודות, העבודות (וההדרכות) נמשכו למעלה משלושה שבועות, וכללו עבודות בגובה רב, תוך שימוש בחומרי ניקוי וצביעה ייחודיים שאושרו מראש על ידי אוקטיטיוב, והכל בהתאם להנחיותיהם המפורטות והקפדניות של נציגי אוקטיטיוב. בעבור ההדרכה והליווי הצמוד של הקבלן המקומי- חלונות 2003, העבירה כאמור העמותה לאוקטיטיוב סך של 20,000 יורו.

יצוין, כי העבודות הייחודיות בוצעו על ידי חלונות 2003, בליווי אוקטיטיוב, בתנאי שטח מאוד מורכבים, בצורה יסודית ומקצועית, לשביעות רצון העמותה, המרכז ואוקטיטיוב.

9. משהסתיימו עבודות התחזוקה והניקוי של הגגות, אשר כללו גם צביעה ואיטום, בסוף שנת 2011, עברה האחריות לתחזוקת הגגות השוטפת מהעמותה, אשר אמונה על בניית המרכז, למרכז, אשר אמן על עבודות התחזוקה השוטפות במרכז.

10. בחודש ינואר 2014, לאחר פנייתי לוועדת המכרזים של המרכז ולאחר דיון מעמיק בנושא, אישרה ועדת המכרזים למרכז להתקשר עם חלונות 2003 כספק יחיד, והכל בהתאם ועל פי הוראות תקנה 29(3) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 (להלן – **"התקנות"**). בהתאם להחלטת ועדת המכרזים, ביום 16.2.2014 התקשר המרכז עם חלונות 2003 בהסכם לביצוע עבודות ניקיון ותחזוקת גגות המרכז (להלן – **"הסכם 2014"**). הסכם 2014 נחתם לתקופה של 4 שנים (עד ליום 1.1.2018) וכלל שלושה סבבי ניקיון ותחזוקה לגגות המרכז.

11. במהלך ביצוע עבודות הניקיון והתחזוקה השוטפת של הגגות בשני הסבבים הראשונים על ידי חלונות 2003, נתגלו סדקים בגגות המרכז. לאחר גילוי הסדקים המרכז התייעץ עם גורמים רבים באשר לדרך תיקונם, וביניהם: אוקטיטיוב, החברה ההולנדית, שכאמור, תכננה, יצרה ובנתה את הגגות; אדריכל מבנה המרכז מר משה ספדי; קונסטרוקטור מבנה המרכז – יצחק כהאן; חברת החקירה ההנדסית הבינלאומית ARUP; ד"ר דורון שלו- מהנדס אזרחי המתמחה גם בחומרים מורכבים דוגמת החומר ממנו בנויים גגות המרכז; ומר גדי אדלר מחברת XENOM אשר מתמחה בחומרים מורכבים דוגמת החומר ממנו בנויים גגות המרכז (להלן- **"מר אדלר"**). ההתייעצות האמורה, עם כל הגורמים הרלוונטיים ערכה זמן רב והושקעו בה משאבים ומאמצים רבים על מנת להבטיח תקינות הגגות ומניעת הישנותם של הסדקים לאחר תיקונם. חלונות 2003 הייתה שותפה פעילה לתהליך המורכב וליוותה אותו, במיוחד נוכח



העובדה, כי היא הגורם היחיד בארץ שעבר הדרכה מעשית על ידי אוקטיטיוב ומכיר את הגגות ואת הסדקים, מיקומם והתפתחותם. בסופו של תהליך ההיוועצות, הכין מר אדלר מדריך תחזוקה נוסף לגגות המרכז, הכולל הוראות באשר לאופן תיקונם של הסדקים בהתאם למומחיותו ואף העביר הכשרה לצוות חברת חלונות 2003 בכל הנוגע לאופן התיקון הנדרש (להלן - "מדריך התחזוקה").

12. לאור האמור לעיל, בחודש דצמבר 2016 אישרה ועדת המכרזים של המרכז הרחבת התקשרות של המרכז עם חלונות 2003 לצורך תיקון הגגות. בהתאם לאישור, בחודש דצמבר 2016, נחתם נספח להסכם 2014 (להלן - "הנספח"), אשר כלל, בנוסף לשירותי התחזוקה והניקיון שהיו אמורות להתבצע על ידי חלונות 2003 במסגרת הסבב השלישי בהתאם להסכם 2014, גם עבודות תיקון וצביעה של גגות המרכז בהתאם למדריך התחזוקה. עם זאת, משום שדובר בעבודות שמשכן ארוך ומשום שהעבודות דרשו היערכות תקציבית משמעותית, העבודות לתיקון הסדקים, שבוצעו במסגרת הנספח, בוצעו רק בכנף העליונה והאמצעית של הגג המזרחי של המרכז.

13. לאחר הטיפול שבוצע בכנף העליונה והאמצעית של הגג המזרחי של המרכז כאמור, המרכז נדרש לטפל בליקויים שהיו גם בכנף התחתונה של הגג המזרחי והמערבי של המרכז. לשם כך, בחודש נובמבר, 2017, לאחר פנייתי לוועדת המכרזים של המרכז ולאחר דיון מעמיק בנושא, אישרה ועדת המכרזים למרכז להתקשר עם חלונות 2003, כספק יחיד, והכל בהתאם ועל פי הוראות תקנה 29(3) לתקנות. בהתאם להחלטת ועדת המכרזים, ביום 14.02.2017, המרכז התקשר עם חלונות 2003 בתוספת להסכם 2014 להשלמת עבודות התיקון והתחזוקה של גגות המרכז וכן לביצוע 4 סבבי עבודות ניקיון ותחזוקה שוטפת של כל גגות המרכז, אשר יש לבצען פעם בשנה בהתאם להוראות התחזוקה של הגג (להלן - "התוספת"). התוספת נחתמה לתקופה של 4 שנים (עד ליום 14.12.2021) או להשלמת סבבי הניקיון, לפי המאוחר.

14. כיום, עם תום תוקפה של התוספת והצורך בטיפול יסודי בגגות, המרכז נדרש להתקשר עם ספק לצורך ביצוע עבודות הניקיון והתחזוקה השוטפת של הגגות. עבודות אלו יכללו, בין היתר, עריכת תיקונים - איתור סדקים ו/או קילופי צבע ותיקונם, ליטוש וצביעת הגגות. בהקשר זה, יצוין, כי שכבת הצבע בגגות משמשת, בין היתר, כשכבת הגנה עליונה של הגגות, ולכן ישנה חשיבות רבה לביצוע צביעת הגגות באופן יסודי. הימנעות מטיפול יסודי עלולה להביא לירידה במצב התחזוקה של הגגות ומשכך, באופן טבעי, לליקויים בהם אשר עשויים להוביל לצורך בתיקונים וטיפולים נרחבים יותר בגגות.

15. כבעל הסמכות המקצועית במרכז, בין היתר, בנושא שירותי אחזקה, תחזוקה ותיקונים במבני המרכז, חוות דעתי הינה, כי, בהתאם למצב הדברים בפועל, חלונות 2003 היא היחידה המסוגלת לבצע עבור המרכז את עבודות התיקון, התחזוקה והניקיון של הגגות, וזאת בין היתר, מהסיבות הבאות:

15.1. גגות המרכז המצויים בגובה גב הנם ייחודיים, בעלי קונסטרוקציה מורכבת, העשויים מחומר מיוחד, ותחזוקתם וניקונם מחייבים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת. בידי חלונות 2003, היחידה שביצעה בעבר את עבודות התחזוקה והניקיון של הגגות ואף הייתה שותפה פעילה להליך מציאת הדרך הראויה לתיקון הסדקים המתגלים בהם וביצעה את עבודות תיקון הסדקים בהתאם למדריך התחזוקה, מצויים הידע, הניסיון והמומחיות הנדרשים לצורך ביצוע עבודות תחזוקה הגגות החשובה על מנת, בין היתר, למנוע יצירת סדקים חדשים בגגות.

15.2. חברת חלונות 2003 היא היחידה אשר הוכשרה לכך על ידי אוקטיטיוב (היצרנית והמתקינה של הגגות הייחודיים) ואשר קיבלה הדרכה מפורטת וליווי צמוד

מאוקטיטיוב, הן בביצוע עבודות תחזוקת הגגות והן בביצוע עבודות תיקון הסדקים, והכל תוך פיקוח קפדני של אוקטיטיוב והיא צברה מומחיות ייחודית בתחום זה.

15.3. חברת חלונות 2003 היא היחידה אשר עברה הכשרה גם על ידי מר אדלר מחברת XENOM אשר מתמחה בחומרים מורכבים ואשר הכין את מדריך התחזוקה לגגות המרכז, הכולל, כאמור, הוראות באשר לאופן מניעתם ותיקונם של סדקים, וכן הינה בעלת ידע ייחודי שצברה בתחום זה.

16. בהקשר זה, יוער, כי חברת חלונות 2003 ביצעה את עבודות תחזוקת הגגות ותיקון הסדקים בגגות המרכז, באופן מקצועי ולשביעות רצון חברת אוקטיטיוב, העמותה והמרכז.

עוד יוער, כי, בשל ייחודם הרב של הגגות הדקורטיביים ומורכבות העבודות הכרוכות בתחזוקתם ובניקיונם של הגגות, ובכלל זה במניעת יצירת סדקים חדשים, חשוב למרכז, כי הקבלן אשר יבצע את עבודות התחזוקה והניקוי של הגגות יהא קבלן בעל ניסיון, אשר הוכשר לכך ותודרך ישירות על ידי אוקטיטיוב ועל ידי מר אדלר, אשר מכיר היטב עבודה עם סוג גגות ייחודי זה ואת מאפייני התיקון הסבוכים הנדרשים בהם. בהקשר זה, יוער, כי הכשרת חברה אחרת לביצוע עבודות אלו תהיה כרוכה בהתקשרות נוספת עם אוקטיטיוב ועם מר אדלר ובנשיאה בעלויות כספיות לא מבוטלות, שכן, כזכור, עבור הכשרת וליווי חלונות 2003 לביצוע עבודות איטום, ניקוי ותחזוקה של הגגות העמותה שילמה בזמנו לאוקטיטיוב סך של 20,000 יורו. נשיאה בעלויות נכבדות נוספות עבור ההכשרה כאמור, לא תאפשר במועד זה את ביצוע צעדי התחזוקה הנדרשים לגגות בהקדם – ותעמיד את תקינות הגגות בסכנה, אשר אין צורך להכביר במילים באשר לחשיבות תקינות הגגות למרכז. סכנה זו גדלה ככל שחולף הזמן מהטיפול האחרון.

17. כאמור ולמיטב ידיעתי, חברת חלונות 2003 היא החברה היחידה בארץ אשר קיבלה את ההכשרה האמורה והמסוגלת בפועל לספק למרכז את השירותים הנדרשים שעל מורכבותם עמדתי בחוות דעתי זו.

סיכום

18. על רקע האמור לעיל ולמיטב הבנתי, בהתאם למצב הדברים בפועל, חלונות 2003 עבודות גובה בע"מ היא הספק היחיד המסוגל לתת מענה למבוקש על ידי המרכז, כמפורט לעיל.

בכבוד רב,

דני דנוש