



ביוני 24 2025

פרוטוקול ועדת שלושה מיום 24/6/2025

משתתפים:

שירי בן שחר, מנכ"לית
ימית לוי, גזברית
עו"ד מיכל זלכה, יועמ"ש לעירייה

על סדר היום:

חידוש חוזה לשירותי אדריכלות ותכנון בין המועצה המקומית להבים לבין האדריכל דוד נופר

הרקע לדיון:

המועצה המקומית להבים התקשרה עם האדריכל דוד נופר לביצוע שירותי תכנון, עיצוב פנים ופיקוח עליון למבנה היכל התרבות בלהבים בשטח של כ- 1,700 מ"ר והתאמתו לתקינה עכשווית ולצרכים מודרניים.

התכנון בוצע חלקית ושולם לאדריכל 30% מהתכנון בסכום של 846,000 ₪ בתוספת מע"מ כדן. התכנון לא קודם במשך שנים רבות לאור העדר תקצוב לפרוייקט. כיום, המועצה מבקשת לקדם בתוך שנה את התכנון על בסיס תקצוב שהתקבל, בין היתר, מהמועצה האזורית בני שמעון. נוכח החשיבות בהמשך התכנון על ידי האדריכל והדחיפות בקידום הפרוייקט מבקשת המועצה לקדם את המשך התכנון באמצעות האדריכל דוד נופר על בסיס החוזה העיקרי בכפוף לשינויים תכנוניים שיידרשו.

בנוסף הוסכם בין המועצה לאדריכל כי שכר התכנון מעלות המבנה יהא 6% (במקום 9% בהסכם העיקרי) ויכלול את כלל היועצים הקבועים בהסכם העיקרי וכל יועץ נדרש נוסף להקמת היכל תרבות גם אם יועץ כאמור לא צוין בהסכם העיקרי וזאת למעט מדידות, העתקות קידוחי קרקע ומכון בקרה שממילא לא נכללו במסגרת השירותים.

בנוסף מהנדס המועצה נתן דעתו להמשך ההתקשרות עם האדריכל לפיה:

1. מדובר בפרוייקט בהחל בשנת 2009 לתכנון היכל התרבות בלהבים.
2. האדריכל ביצע כ- 30% ושולמו לו 1,006,878 ₪ כולל מע"מ.
3. הפרוייקט הוקפא מטעמים התלויים במועצה, בין היתר העדר תקצוב.
4. לאחרונה מבקשת המועצה לקדם את התכנון על בסיס התכנון שכבר נעשה על ידי האדריכל בשינויים שיידרשו.
5. חשוב לציין כי ישנה חשיבות לכך שהאדריכל שביצע כבר את התכנון (בחלקו) ימשיך וישלים את כלל התכנון לפרוייקט על אף השינויים שיידרשו, שכן התכנון שכבר נעשה ושולם לאדריכל יהווה יתרון עבור המשך התכנון. בנוסף ולא פחות חשוב, התמורה החלקית והלא מבוטלת ששולמה לאדריכל לא תרד לטמיון.
6. יתרה מזו המועצה תידרש לשלם רק את יתרת התשלום שנותרה בהתאם לחלק התכנוני שעוד נותר לבצע.
7. בהתאם לכל אלו אני ממליץ מקצועית להמשיך ולבצע את התכנון ולהשלימו על ידי האדריכל שכבר החל בתכנון.



E-mail: lc@lehavim.muni.il www.lehavim.muni.il

מועצה מקומית להבים, ת"ד 1, להבים 85338 טל: 08-9554777 פקס: 08-9554774 Local Council Lehavim P.O. Box 1. Lehavim, Israel



בנוסף ביחס למחיר המוצע נתן דעתו מהנדס המועצה כדלקמן:

אני מבקש להביא בפניכם חוות דעת מקצועית והמלצה לאישור שכר הטרחה של האדריכל דוד נופר עבור תכנון כולל של היכל התרבות המתוכנן בלהבים.

מדובר בתכנון כוללי, במסגרתו נושא האדריכל באחריות מלאה לניהול ולתיאום כלל היעדים בפרויקט: קונסטרוקציה, תנועה, נגישות, בטיחות, חשמל, אינסטלציה, וכן יועצים ייחודיים הנדרשים למבנה תרבותי כגון אקוסטיקה, תאורת במה, יועץ במה ועוד.

שכר הטרחה המבוקש עומד על **6% מעלות הפרויקט הכוללת** – סכום הכולל את כל תחומי התכנון.

בהתאם להשוואות עם מקורות רשמיים:

- **מכרז משכ"ל לפרויקטים דומים** קובע שכר טרחה מקובל של עד **8%** לתכנון כוללי.
- **מסמך "תעריפים ונהלים לעבודות תכנון במערכת הביטחון"** (הספר הצהוב), מגדיר את המודל הכוללי בפרק 1.12, ומצביע על כך ששכר מצרפי עבור כלל היעדים עשוי להגיע ואף לעלות על **8%**, בהתאם למורכבות הפרויקט.

לאור האמור, שכר טרחה של **6%** עבור תכנון כוללי להיכל תרבות מתווה תעריף נמוך מהמקובל בשוק, ובוודאי סביר בפרויקט הכולל ריבוי מערכות ומומחיות מקצועיות.

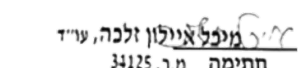


לפיכך, אני ממליץ לוועדת השלושה לאשר את ההתקשרות עם האדריכל דוד נופר בתנאים המוצעים.

החלטה:

לאור הנימוקים שפורטו מקצועיים/הנדסיים וכספיים והעובדה כי מדובר בהמשך תכנון שכבר בוצע על ידי האדריכל דוד נופר כאשר שיעור התמורה/שכ"ט יפחת מ 9% ל 6% מעלות המבנה, הרי שקיימים נימוקים מקצועיים, וכספיים לצד לוחות זמנים תכופים לביצועו והעובדה כי ההסכם העיקרי מאפשר חידושו בנסיבות אלו, הרי שוועדה מאשרת את המשך התכנון בהתאם לחוזה העיקרי ותוספת 1 לחוזה העיקרי שבין המועצה המקומית להבים לבין האדריכל דוד נופר. ההשוואה לשכר הטרחה המקובל בחוזה עם משכ"ל הוא בעיניי הוועדה נכון וסביר היות ומשכ"ל משקף את מחירי השוק ובעל יכולות התמחרות גבוהות ומכאן שמחירי מכרזי משכ"ל בהחלט משקפים את מחירי השוק והוועדה יכולה להסתמך עליהם.

בנוסף לאלו הסכום שהמועצה כבר שילמה יחד עם התמורה המעודכנת העומדת על שיעור של 6% בהחלט משקף מחיר סביר לעבודה מסוג זה.

חוות הדעת של מהנדס המועצה מצורפות לפרוטוקול זה.

 מיכאל זילברשטיין מנהל תחום תכנון חתימה מ.ר. 34125 נדעון כישר ושות' ת"א-39	 ימית לוי גזברית המועצה המקומית להבים	 שירי בן שחר מנכ"ל מועצה מקומית להבים
מיכל זילברשטיין	ימית לוי, גזברית	שירי בן שחר, מנכ"ל

