

הנדון: מכרז 12/25 עדכונים ומענה לשאלות הבהרה – מסמך מספר 1 – שירותי ניהול לתכנון וביצוע כולל פיקוח צמוד לשכונת "שרונים" בלהבים

1. להלן מענה לשאלות הבהרה למכרז:

סעיף	השאלה	תשובה
כללי	בקשה לעדכון ערכי מינימום ומקסימום	הבקשה התקבלה : מקסימום 10.70 מינימום 7.90
כללי	בקשה להפחתת עלות מסמכי המכרז	הסכום יופחת מ 5,000 ₪ ל 2,500 ₪
כללי	בקשה להארכת המועד האחרון להגשת המכרז	מועד ההגשה יוארך מתאריך 30.9.2025 לתאריך 16.10.2025
כללי	בקשה להפחתת/ביטול סכום ערבות ביצוע	הבקשה נדחית
כללי	האם ידועה התקופה בה תפותח השכונה (מספר השנים)	לא ידועה התקופה, המועצה אינה מתחייבת לפיתוח בתוך תקופה מסוימת
כללי	בקשה לקבלת מספר התב"ע החלה בשכונה	מספר התב"ע הוא 619-0457366
	בקשה להבהיר כי הכנת פרוגרמות/יועץ קרקע יהיה כחלק מצוות המתכננים שישולם ע"י החברה המנהלת. אך בגין ביצוע קידוחי הקרקע (קבלן קידוחים) ישולם ע"י המועצה בתוספת תמורה כנהוג בחברות מנהלות	ביצוע קידוחי הקרקע ישולם על ידי המועצה. התמורה לחברה המנהלת תחושב בהתאם לשכר הטרחה המוצע
עמ' 11-12	האם היקף הפרויקט/ים שנדרש להציג מתייחס לביצוע שהיה ב-5 שנים האחרונות (האם נדרש להציג פרויקט של 250 מ' נש ביצוע שבוצעו ב-5 שנים האחרונות?)	5 השנים האחרונות, השנים יספרו החל מיום 1/1/2020
עמ' 11-12	בקשה לשנות את הדרישה מה-5 שנים האחרונות ל-10 שנים שקדמו למועד הקובע	הבקשה נדחית
עמ' 11-12	בקשה להפחית את ההיקף הכספי הנדרש בניסיון המציע כך שפרויקט אחד יהיה לפחות 200 מ' נש ב-10 שנים האחרונות, 2 פרויקטים ב-100 מ' נש כל אחד ב-10 שנים האחרונות ו3 פרויקטים שהסתכמו בעד 70 מ' נש כל אחד ב-10 שנים האחרונות	הבקשה נדחית

עמ' 11-12	האם בעל תואר אקדמאי בתחום ההנדסה מאפשר הגשה גם של הנדסאי כראש צוות?	לא
עמ' 11-12 סעיף 24	במסמכי המכרז נדרש להציג מנהל פרויקט, מהנדס פרויקט, 2 מהנדסים אזרחיים, מפקח צמוד, בק"ח. כאשר בתנאי האיכות ניתן ניקוד רק למנהל הפרויקט וניסיון המפקח. מבקשים לקבל הבהרה אילו אנשי צוות נדרש להציג בשלב זה של המכרז. על פניו הצגה של 6 אנשי צוות בשלב זה הינה דרישה בלתי סבירה	הבקשה נדחית. כאמור במסמכי המכרז, יש להציג 6 אנשי צוות, קיימת חשיבות רבה להצגת הצוות של החברה המנהלית, הדבר מעיד על חוסנה ומקצועיותה ויכולתה לשמר צוותים ועובדים
	האם נדרש להכין תכנית בינוי ופיתוח 1:500 כולל הנחיות ליזמים? במידה וכן, נהוג בחברות מנהלות לתת תוספת של 5% משכר הטרחה	נדרש להכין תוכנית בינוי על כל המשתמע מכך. כנגזרת של תכנית הבינוי יש הנחיות ליזמים. קנה המידה מוגדר בתב"ע. מעבר לכך לא ברור המושג הנחיות ליזמים. לא תהיה תוספת על שכ"ט בגין המפות למשתכן וטיפול במשתכנים.
כללי	התמורה כוללת ליווי יזמים אך במידה וידרשו שינויי יזמים/ שינויי תכנון, מצופה מהמועצה לחייב יזמים בגין שינויים אלו ולשלם תוספת לחברה המנהלת	כל עלויות שינוי לבקשת היזמים חלות על היזמים במסגרת תיאום התכנון. כללי השינויים והתקורות ייקבעו במשותף בין החברה המנהלת, המועצה והיזם מבקש השינויים.
כללי	גורמי חוץ – בפרויקטים של חברה מנהלת ובכלל נהוג לתת עמלת ניהול של 1%. נבקש להוסיף לסעיף/נספח התמורה	מקובל. תינתן עמלת ניהול של 1% מעלות הביצוע בפועל של הגורם צד ג' המבצע. זאת לאחר אישור בכתב מהמועצה על היקף העבודה הנדרש.
עמ' 16 סעיף 27	נבקש לעדכן אמות המידה כך שהמחיר יהווה 20% ואיכות 80%	הבקשה נדחית
	מכיוון והמכרז דורש חברה מנהלת שתשלם למתכננים בגין קידום תכנון, לא סביר לשלם את שלב התכנון לפי ביצוע בפועל (שכר טרחה מתכננים נקבע ע"פ תעריפי משב"ש שאינם מתייחסים לאומדני פרויקט. על כן מבקשים כי אבני דרך של התכנון ישולמו ע"פ תקציב מאושר	שאלה לא מובנת. שלב התכנון משולם לפי אומדני הפרויקט ועל פי אבני הדרך שנקבעו.
עמ' 49 סעיף 16 ו'	רוב עבודת התכנון נעשית בשלב התכנון הארעי והתכנון המפורט, לא סביר לשלם	יבוצע עדכון באבני הדרך כדלקמן: תכנון ארעי 10%

<p>תכנון מפורט 15% תיקי מכרז מלאים ופרסום מכרז 10% הכרזה על זוכה במכרז קבלני וחתימת חוזה 5% סה"כ 40%</p>	<p>בגין אבני דרך אלו 15% בלבד. שכן ידוע כבר בשלב זה שהעבודה תיעשה בשלבים ויקח זמן רב בין מכרז למכרז. לצורך ההשוואה ברמ"י נהוג לשלם כ-30% בשלב התכנון הארעי והתכנון המפורט, לא כולל פרסום מכרזי ביצוע וקביעת זוכים</p>	
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>בהתייחס לסעיף 1ד במסמכי המכרז, הדרישה אינה סבירה שכן יש לברר האם קיימת אפשרות לשקול התאמה או הרחבה של הדרישה לניסיון / בהיקפים שציננתם</p>	<p>עמ' 11-12 סעיף 16</p>
<p>מדובר בעבודה נוספת ולמועצה תהיה האפשרות להרחיב את ההתקשרות עם החברה המנהלת לצורך עבודה זו</p>	<p>מבוקש להבהיר באחריות מי לבצע את שדרוג מכון השפכים וחיבור בין כביש 31 לכביש 40 (המחלף העתידי) במסגרת הליך הרישוי שנדרש לשכונה</p>	<p>עמ' 6 סעיף 4</p>
<p>יתאפשר מפקח צמוד שהוא הנדסאי ובלבד שעומד בדרישות הניסיון במסגרת המכרז.</p>	<p>במכרזים לפיתוח תשתיות להקמת שכונות מגורים המפורסמים על ידי מזמיני עבודה שונים (כגון: משרד הבינוי והשיכון, רמ"י וחברת ערים) מקובל כי המפקח הצמוד יהיה מהנדס או הנדסאי. בהתאם, נבקש כי יתאפשר למציעים להציג מפקח צמוד שהנו הנדסאי, וזאת חלף הדרישה הנוכחית כי על המפקח להיות מהנדס אזרחי רשום <u>ורישוי</u>.</p>	<p>עמ' 11-12 סעיף 16</p>
<p>החברה המנהלת נדרשת להכין את המכרזים כולל המעטפת המשפטית, פרסום ומעקב וליווי ועדת המכרזים במועצה. התייחסות לתקרה מינימום מקסימום ראו תשובה לשאלה לעיל.</p>	<p>מבוקש להבהיר ולהדגיש כי בכל הנוגע להכנת מכרזים, נותן השירותים לא יידרש לספק שירותים משפטיים (כיועץ משפטי) מכל סוג, לרבות כתיבה, ניסוח ועריכת מכרזים, חוזים והתקשרויות על כלל סעיפיהם, נספחיהם וכיוצא באלה לעניין ואל מול קבלנים, ספקים או נותני שירותים שאינם כלולים בצוות החברה המנהלת. תפקידו של נותן השירותים יתמקד בהעברת נתונים טכניים ומקצועיים לרבות מפרטיים טכניים, כתבי כמויות וכדומה לשם השלמת המסמכים. ככל שהמזמין יבקש להטיל על נותן השירותים גם מתן שירותים משפטיים כאמור, מבוקש לעדכן את תנאי המכרז להגדיל את תקרת המקסימום והמינימום של שיעור שכר הטרחה, על מנת לאפשר לחברה המנהלת לעמוד בדרישה זו.</p>	<p>עמ' 7 סעיף ג'</p>

<p>מקובל. אבטחת איכות ומעבדות יהיו כחלק מתכולות עבודות קבלן הביצוע וללא תוספות תקורת קבלן. הנושא יידון בניסוח המכרז הקבלי. לא רלוונטי כשאלה למכרז זה.</p>	<p>מבקשים לחדד כי מקובל בענף שביצוע בקרת האיכות מתבצע על ידי הקבלן המבצע בלבד, ואינו נכלל במסגרת אחריותה של החברה המנהלת. בנוסף, מקובל כי ביצוע בדיקות מעבדה אינו חלק מתכולת העבודה של החברה המנהלת, אלא מתבצע על חשבון המזמין. לכך אף קיימת התייחסות מפורשת בתקציבי פרויקטים של רמ"י ומשרד השיכון, הכוללים סעיפים ייעודיים לנושא זה. כחלופה, ניתן להציע כי המזמין יהיה רשאי לדרוש ביצוע שירותי מעבדה באמצעות נותן השירותים, כאשר העלויות יושבו לנותן השירותים בצירוף רווח מקובל בשיעור של 12%. נוסח זה משקף את הנהוג בענף, מבטיח חלוקה הוגנת של ההוצאות בפועל, ומאפשר למזמין גמישות תפעולית בהתאם לצרכיו ולאופן ניהול הפרויקט. באופן כללי, יש ערבוב/חוסר התאמה בין הדרישות בחלק מהסעיפים להגדרת תכולת העבודה בכל הקשור לבקרת איכות, הבטחת איכות, יעוץ משפטי וכו'. כמו כן, אם המזמין מעוניין בחלק משירותים אלו על ידי נותן השירותים, יש להגדיל את תקרת המקסימום והמינימום של שיעור שכר הטרחה על מנת לאפשר לחברה המנהלת לעמוד בדרישה זו. זה חוזר על עצמו בסעיפים רבים לרבות בנספח ב' - מפרט השירות הנדרש במסמך ד - חוזה, הן לעניין הסעיפים הנ"ל והן לנושאים רבים כגון הכנת תצ"ר. זה שירות שלא יכול לחול על חברה מנהלת (מאחר וזו פעולה שמבוצעת על ידי רמ"י בלבד, למעט מקרים חריגים ובתקציבים נפרדים). ככל שהמזמין מבקש את תכולת העבודה המצורפת, מבוקש לעדכן את תנאי המכרז להגדיל את תקרת המקסימום והמינימום של שיעור שכר הטרחה, על מנת לאפשר לחברה המנהלת לעמוד בדרישה זו.</p>	<p>עמ' 7 סעיף ד'</p>
<p>החברה רשאית לעסוק בפרויקטים נוספים, הסעיף מתייחס לעובדים מטעם החברה בפרויקט, במקרה כזה המועצה תהיה רשאית לאשר החרגה במקרים ספציפיים ו/או לתקופות ספציפיות לגבי כל עובד.</p>	<p>מבוקש להבהיר כי החברה פועלת במגוון רחב של פרויקטים לניהול ברחבי המדינה, מול רשויות מקומיות, מועצות אזוריות, כלל משרדי הממשלה, חברות ממשלתיות, ובכלל זה גם רמ"י. בשל כך אין זה ישים או סביר לדרוש מהזוכה במכרז שלא יעסוק בכל עיסוק אחר או במקום עבודה אחר במהלך תקופת ההתקשרות. דרישה שכזו חורגת מהנהוג בענף, פוגעת ביכולת של גופים מקצועיים להשתתף במכרז, ועלולה להביא לצמצום תחרותיות והעלאת עלויות למזמין.</p> <p>לפיכך, מבוקש לבטל את הסעיף האמור.</p>	<p>עמ' 8 סעיף 7</p>

<p>הבקשה להכרה בניסיון מקצועי מקביל מתקבלת, יחד עם זאת אין הקלה ברף מינימום במחזור ממוצע בגובה 4 מיליון ש"ח שיידרש להיות של החברה עצמה.</p>	<p>מבקשים להכיר בניסיון של המציע בפרויקטים כאמור בסעיפים 1ד, 2ד, ה' ו- ז', גם אם הניסיון הנ"ל נצבר על ידי אחד או יותר מבעלי השליטה במציע.</p> <p>לצורך כך מבקש להוסיף לסעיף 24 את הסעיף הבא:</p> <p><i>"המזמין יהיה רשאי להכיר לפי שיקול דעתו הבלעדי, בניסיון של המציע בפרויקטים כאמור בסעיפים 1ד)24, 2ד)24, ו- 24(ה), גם אם הניסיון הנ"ל נצבר על ידי אחד או יותר מבעלי השליטה במציע ובלבד שבעל השליטה במציע הוא זה שטיפל באופן אישי בניהול ו/או הפיקוח בפרויקטים המוצגים להוכחת הניסיון לרבות כמנהל הפרויקט במסגרת חברה אחרת."</i></p>	<p>עמ' 11-12</p> <p>סעיף 16</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>על מנת לאפשר הגשת הצעה על ידי מציע שהניסיון שלו בפרויקטים רחבי היקף כמפורט בתנאי הסף נצבר על ידי אחד או יותר מבעלי השליטה (לרבות כמנהל הפרויקט במסגרת חברה אחרת) כך שזה מייתר את קביעת רף המינימום של מחזור ממוצע בגובה 4 מיליון ₪,</p> <p>מבוקש לבטל את תנאי הסף הקבוע בסעיף 24(ו).</p>	<p>עמ' 13 סעיף 24</p>
<p>נספח הביטוח המצורף הינו עבור שירותי ייעוץ ותכנון ולא עבור עבודות קבלניות. לכן יש להשאיר את הנספח ואישור הביטוחים כפי שהם.</p>	<p>לאחר בדיקה עם סוכן ביטוח, עולה כי נספח "אישור על קיום ביטוחים" (נספח ב'1 לחוזה) אינו רלוונטי בהיקפו ובתוכנו לשירותי ניהול, ייעוץ ותכנון המוגדרים במסגרת מכרז זה. סעיפי הנספח האמור מותאמים לעבודות קבלניות, ואינם מתיישבים עם אופי השירותים הנדרשים כאן, היקף האחריות או שכר הטרחה. נוסף על כך, גבולות האחריות המצוינים בנספח גבוהים מדי, וחייבים להיקבע בהתאמה לכל פרויקט ספציפי. יודגש כי מרבית נותני השירותים במסגרת זו פועלים כעצמאים/יועצים, ולא ביחסי עובד-מעביד מול המזמין, כך שהחלת דרישות ביטוח אחריות מעבידים איננה רלוונטית.</p> <p>לאור האמור, מבוקש:</p> <p>1. לבטל את נספח ב' בנוסחו הנוכחי.</p> <p>לקבוע כי במועד יציאה לביצוע בפועל של הפרויקט, דרישות הביטוח יותאמו</p>	<p>נספח הוראות הביטוח ואישורי הביטוח</p> <p>א'</p>

	<p>וייקבעו במשותף בין המזמין לנותן השירותים, בהתאם לאופי ולסוג העבודות, להיקף השירותים ולסיכונים הרלוונטיים, כלומר, מבקשים להבהיר כי דרישות הביטוח יחולו רק החל ממועד תחילת ביצוע העבודות הקבלניות בפועל, ולא בשלבי ליווי ו/או שלבי תכנון. אין הצדקה להטיל עלויות ביטוח כאשר לא החל ביצוע בפועל של הפרויקט.</p>	
מקובל	<p>ביטוח: מבקשים שהגדרה תוחלף בהגדרת ספק בהסכם האמור הוא יוצר כפל עם הגדרת מבקש האישור.</p>	<p>נספח א' הוראות ביטוח ואישור ביטוחים עמוד 59 – חלק המבוטח</p>
הבקשה נדחית	<p>ביטוח - מבקשים להסיר את המילים "ו/או נבחרים ו/או מנהלים ו/או עובדיהם" נבקש שיובהר כי ביחס לגופים אשר אינם הגורם המתקשר ישירות עם הספק, חובת המצאת הודעה על ביטול או שינוי לרעה של הפוליסות ישלח על פי הכתובת של המועצה המקומית להבים בלבד. לחלופין נבקש לקבל את הכתובות ומספרי ח.פ של הגופים המבוקשים.</p>	<p>נספח א' הוראות ביטוח ואישור ביטוחים עמוד 59 – חלק מבקש האישור</p>
הדרישה הינה עבור ביטוח אחריות מקצועית. מדובר על פוליסה על בסיס יום התביעה – לכן יש להציג רצף ביטוחים גם לאחר סיום מתן השירותים.	<p>המועצה דורשת כי תהיה התחייבות להחזיק את הביטוחים גם לתקופה של 7 שנים לאחר סיום ההתקשרות.</p>	<p>נספח א' הוראות ביטוח ואישור ביטוחים עמוד 59 – סעיף 1</p>
הבקשה נדחית	<p>נבקש לקבל פרטים ומספרי ח.פ וכתובת להמצאת הודעה על שינוי לרעה או ביטול וזאת בהתאם לחוזר הפיקוח 2022-1-17.</p>	<p>נספח א' אישור ביטוחי המבוטח – עמוד 61</p>
מקובל	<p>נבקש כי בכיסוי צד ג' יוסר קוד 343 ויצוין כי מדובר בנוסח משולב עם אחריות מקצועית</p>	<p>נספח א' אישור ביטוחי המבוטח – עמוד 61</p>
מקובל	<p>נבקש כי ביחס לכיסוי אחריות מקצועית נבקש לעדכן כי מדובר בנוסח משולב צד</p>	<p>נספח א' אישור ביטוחי</p>

	ג', ואף נבקש ביחס לקודים 301, 303, 325 כי יתווסף תת גבול אחריות בסך של 500,000 דולר בלבד.	המבוטח – עמוד 61
הבקשה נדחית, ההתקשרות היא של החברה המנהלת עם היועצים והמתכננים	נרשם במטלות "התקשרות וגיבוש צוות יועצים נדרשים והגדרת מפרטי השירות לכל אחד" וכן "גיבוש צוות יועצים וליווי התקשרות עמם" – נבקש לאשר כי ההתקשרות היא של המועצה מול היועצים וכי עלות היועצים תשולם במישרין על ידי המועצה ליועצים.	נספח ב' מפרט השירות הנדרש – עמוד 62 בשלב ראשוני + שלב התכנון המפורט
אין תשלום ליזמים. התשלום לקבלן הביצוע שיזכה מטעם המועצה במכרז ישולם ישירות לקבלן	נדרש הספק להתקשר בחוזה תשתית לביצוע עבודות הפיתוח עם היזמים. נבקש לאשר כי כל התשלומים ליזמים על פי חוזי התשתית ישולמו על ידי המועצה לספק גב אל גב.	נספח ב' – מפרט השירות הנדרש – עמוד 66 סעיף 1.20
הדרישה הינה עבור ביטוח אחריות מקצועית. מדובר על פוליסה על בסיס יום התביעה – לכן יש להציג רצף ביטוחים גם לאחר סיום מתן השירותים.	ביטוח - המועצה דורשת כי החברה תתחייב להחזיק את הביטוחים גם לתקופה של 7 שנים לאחר סיום ההתקשרות.	נספח ב' – מפרט השירות הנדרש – עמוד 66 סעיף 1.23
גבייה ככל שתידרש היא מהיזמים / משתכנים	נדרש הספק לגבות תשלום עבור עבודות הפיתוח. מי אמור הספק לגבות כספים? האם הכוונה כי הספק יפעל כהוצאה לפועל?	נספח ב' – מפרט השירות הנדרש – עמוד 66 סעיף 1.24
החברה המנהלת צריכה לדאוג להחתים את כל היזמים על הסכמי התשתית ולוודאי כי היזם פועל בהתאם להסכם התשתית.	נדרש הספק "פעולות הספק בניהול במסגרת חתימת הסכם התשתית." נבקש הבהרה מהם הפעולות שהספק נדרש להם במסגרת סעיף זה	נספח ב' – מפרט השירות הנדרש – עמוד 66 סעיף 1.25
הבקשה נדחית, החברה המנהלת נדרשת להכין את המכרזים כולל המעטפת המשפטית, פרסום ומעקב וליווי ועדת המכרזים במועצה.	נדרש הספק להוציא מכרזים לקבלנים "לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים". – נבקש להגביל את חלקו של הספק בהכנת המסמכים הטכניים בלבד ועריכת מסמכי המכרז, כאשר כל המסמכים המשפטיים יערכו ויוכנו על ידי המועצה באמצעות יועציה המשפטיים.	נספח ב' – מפרט השירות הנדרש – עמוד 66 סעיף 1.30
הבקשה נדחית	נדרש הספק לאחריות על תקנות בטיחות בעבודה, בטיחות בתנועה וכו'. נבקש לתקן הדרישה כך שירשם בסעיף -- שעל הספק לעצור העבודות אם יתגלה בפני המפקח מטעמו חשש לכשל בטיחותי, וכן שעל ההספק לוודא, שקבלני הביצוע יעמידו בשטח האתר מנהל עבודה על פי תקנות הבטיחות בעבודה עבודות בניה. האחריות על פי חוק בנושא הבטיחות בעבודה באתר	נספח ב' – מפרט השירות הנדרש – עמוד 67 סעיף +1.32 עמוד 69 סעיף 1.61

	בניה היא של "מבצע הבניה" דהיינו של המועצה או הקבלן הראשי.	
מצופה מהמציעים להכיר את נהלי רמ"י, כל מציע פוטנציאלי יכול לבדוק מול רמ"י את הנהלים שלהם	הספק נדרש לקבל נהלי עבודה מרמ"י שיחולו עליו ויחייבו אותו... – מבלי דעת מראש מה יהיו אותם נהלים	נספח ב' – מפרת השירות הנדרש – עמוד 67 סעיף 1.42
טעות סופר גודל השטח 883.7 דונם הכולל שטחי שצ"פ, קק"ל, בינוי ועוד. הכל בהתאם להוראות התב"ע.	במכרז נרשם כי שטח התוכנית כ- 300 דונם. מדוע לא נלקח כל שטח הקו הכחול של התוכנית? לכל הפחות יש להוסיף גם את שטחי הדרכים. "דרך מוצעת ודרך משולבת" וגם חלק מ"הדרך המאושרת" בקטע מהכביש הקיים ועד החיבור לשכונה כביש 14 בתב"ע וגם את החיבור הנוסף כביש 11 בתב"ע. בהם יידרש מתכנן הדרכים והתנועה לטפל.	עמ' 6
ר' תשובות לעיל כל מה שנדרש לצורך פיתוח תשתיות ציבוריות בהתאם להוראות התב"ע וצרכי התכנון לביצוע.	מהו תחום השטח לו נדרש תכנון מפורט? מכיון שנרשם כי הפרויקט יתוכנן בשלבים אבקש לעדכן כמה שלבים ידרשו?	עמ' 6
עבודות הפיתוח ייקבעו בהתאם לתכנון המפורט ותכניות הבינוי.	האם נדרשת הכנת תוכנית עבודות עפר למגרשים?	עמ' 73, סעיף 2.4
ככל שתוכנית התנועה תדרוש רמזורים יידרש תכנון שלהם	אילו רמזורים נדרשים לתכנן? בתב"ע מצוין כי תנאי למתן היתר הבניה יהיה "השלמת רמזור מפרידן הכניסה ליישוב". תחום הכניסה ליישוב לא נכלל בתחום הקו הכחול של התוכנית. האם יועץ הרמזורים יידרש לרמזור המפרידן בכניסה ליישוב להבים? או רמזורים בצמתים נוספים?	עמ' 73 סעיף 2.4
הכל בהתאם להנחיות התב"ע	סקרי תנועה – נבקש להבהיר איזה סקר תנועה נדרש?	עמ' 9 סעיף 16
ככל שיידרש	מעליות / מיזוג אוויר / אינסטלציה / אלומיניום – היכן נדרש?	
ר' לעיל	במכרז נרשם כי שטח הפרויקט הינו 300 דונם, מנגד בתקנון התב"ע מופיע שטח גדול יותר משמעותית. לטובת תמחור הצעות המתכננים מבקשים לדעת מהם השטחים לתכנון נשוא מכרז זה.	עמ' 6 סעיף 4
הכוונה לתיקוני תכנון בעקבות בקשות של יזמים על כל המשתמע מכך לרבות עדכון תכנון מפורט אין המדובר בהליך הפקדה של תב"ע	ליווי תיקוני תכנון והפקדות (ככל שיידרש). מבוקשת הבהרה לעניין הפקדות שהרי התב"ע בתוקף.	עמ' 7 סעיף 4 ב
ר' תשובה לעיל בנושא עמלת ניהול גורמי חוץ	מבוקשת הבהרה לאור חוסר בהירות בין שני המוקדים בחוזה לעניין הוצאות החברה המנהלת בהם תהיה החברה זכאית	עמ' 9 סעיף 16 ו' עמ' 72 סעיף 2.2

	לשיפוי. בנוסף מבקשים להבהיר האם ישנה עמלת הניהול בגין טיפול בגורמי חוץ.					
עמ' 11 סעיף ד'	תכולת השירותים למכרז מאופיינת באופן מלא וכפי שמופיע בכותרת עבור 'חברה מנהלת' על כל המשתמע מכך. מאידך תנאי הסף מאפשרים גם מנהל פרויקט ולא בהכרח חברה מנהלת. אנו סוברים שמורכבות השירותים נשוא החוזה מחייבים ניסיון מוכח לאורך שנים כתורה מנהלת (משהב"ש/רמ"י) ולא מנהל פרויקט. כך לדוגמה לעניין צוות המתכננים ושירותים מלא באחריות ועל חשבון החברה המנהלת. כך לעניין ניהול הסכמי פיתוח אל מול היזמים הפרטיים ועוד.					
עמ' 13 סעיף 3ד	לעניין משרת מפקח צמוד, מבוקש לאשר מפקח שהינו הנדסאי בניין בעל שנות ניסיון כמתואר בחוברת המכרז.					
עמ' 16 סעיף א 26	במסגרת השירותים נשוא המכרז הינם בדומה לשירותים במכרז רמ"י לחברה מנהלת בהם טווח אחוז התמורה גבוה משמעותית. מבוקש בהתאם להעלות את טווח העמלה המוצעת.	<table border="1"> <tr> <td>C2</td> <td>תכנון פיזי, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד, רבות התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים.</td> <td>שכר/עמלה במסגרת טווח מוגדר בעמודות שכר הבסיס לייחוס</td> <td>שכר גג אחוז מ על בסיס לבין % לביצוע</td> </tr> </table>	C2	תכנון פיזי, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד, רבות התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים.	שכר/עמלה במסגרת טווח מוגדר בעמודות שכר הבסיס לייחוס	שכר גג אחוז מ על בסיס לבין % לביצוע
C2	תכנון פיזי, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד, רבות התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים.	שכר/עמלה במסגרת טווח מוגדר בעמודות שכר הבסיס לייחוס	שכר גג אחוז מ על בסיס לבין % לביצוע			
עמ' 49 סעיף 16 ו'	בטבלת אבני הדרך קיימים במצטבר 25% לאחר השלמת כל תכנון הפרויקט ובזמן שהפרויקט ומסמכי המכרז מוכנים. מומלץ להשאיר לשלב זה 10% עם הכרזה על הזוכה במכרז.	ראו התייחסות לשלבי התשלום באבני הדרך לעיל				
עמ' 73 סעיף 2.2	מבקשים לדעת האם תכנון עבודות המים והביוב וכן ביצוע עבודות מים וביוב עתיד להיות באמצעות התאגיד. ככל ויבוצע על ידי התאגיד נבקש לדעת מה חלקה של החברה המנהלת.	אין במועצה תאגיד מים וביוב, הכל יבוצע על ידי החברה המנהלת				
כללי	נבקש לדעת האם למועצה ישנה התקשרות עם קבלני מסגרת לביצוע העבודות או	בכוונת המועצה לפרסם מכרזים				

	שבכוונת המועצה לפרסם מכרזים פומביים לביצוע העבודות.	
לא ידוע בשלב זה	נבקש לדעת האם בכוונת המזמין לבצע את עבודות הפיתוח באתר במנות / במכרז אחד לכל שלב ביצוע.	כללי
האומדן הנוכחי עומד על 230 מליון ₪.	מבקשים לדעת האם ישנו אומדן עבודות פיתוח לאתר. במידה וישנו נבקש לקבל לטובת תמחור הצעת המחיר על בסיס העבודות הצפויות באתר.	כללי
על מגיש ההצעה לכלול בחשבון את כל דיסיפלינות התכנון. היבטים קונסטרוקטיביים הנם נגזרת של הנחיות התב"ע, תכנית הבינוי ותכניות הפיתוח.	קונסטרוקציה – האם נדרש טיפול בגשרים במסגרת תוכנית זו ?	כללי
הבקשה נדחית	במסגרת המכרז הינכם מבקשים להציג 6 מהחברי צוות ניהול. כמות כ"א זו לצוות ניהול הינה גדולה בכל קנה מידה ונבקש כי לשלב המכרז תיבחן האפשרות להקטין את כמות כ"א ל 3 אנשי צוות ניהול.	סעיף 24 ד3 עמ' 12
הבקשה נדחית	בהנחה כי תקופת התכנון הינה בין שנה לשנתיים אזי הצגת מנהל ביצוע ומפקח בשלב כה מוקדם אינה רלוונטית שכן אין יכולת להבטיח את הזמינות שלהם לשלב הביצוע. נבקש לבטל את כ"א זה למכרז ולחייב את החברה המנהלת לאשר צוות ביצוע במועד הרלוונטי בהתאם לתנאי המכרז שיוגדרו לצוות זה.	סעיף 24 ד3 עמ' 12
הבקשה נדחית	הניסיון הנדרש בסעיף 24 ז' בעמוד 14 לפיקוח הינו 8 מלש"ח לפרויקט אשר אינו עומד בקנה מידה עם הניסיון הנדרש למציע בתנאי הסף העומד על פרויקטים בסך 100 מלש"ח ויותר. נבקש להתאים את תנאי הסף למציע בהתאם.	עמ' 11 סעיף 1ד24
הבקשה נדחית, חוק חובת המכרזים לא חל על רשויות מקומיות	חוק חובת המכרזים מגדיר משקל של 80% למדדי האיכות ו 20% למדדי המחיר. נבקש לתקן בהתאם.	עמ' 16 סעיף 26
הבקשה נדחית	נבקש להוסיף מדדי איכות גם למתכנן המוביל המוצע (גיאומטריה ותנועה) מטעם המציע.	עמ' 27 סעיף 16

<p>נדרשות 10 שנות ניסיון</p>	<p>תנאי הסף עבור מפקח צמוד – 1. נבקש לאפשר גם הגשת הנדסאי בניין 2. נבקש הבהרתכם בנוגע לשנות הניסיון, האם נדרשות עשר שנות ניסיון עבור המפקח?</p>	<p>סעיף 24ד עמ' 12</p>
<p>האיכות היא 60% והמחיר הוא 40%</p>	<p>ישנה סתירה בסעיפים בנוגע לאחוז של המחיר והאיכות. בסעיף א' נכתב כי ניקוד המחיר מהווה 40% וניקוד האיכות 60%, כאשר בסעיף 27ב' מצוין כי לשכר הטרחה יינתן משקל של 60%. נודה להבהרתכם מה משקל הצעת המחיר. ב. <u>ניקוד המחיר (משקל - עד 40 נקודות)</u> שקלול הציונים ייעשה באופן שלשכר הטרחה יינתן משקל שיעבור לשלב המחיר (לאחר הניקוד האיכותי). ההצעה בניקוד המירבי. שאר ההצעות ינוקדו ביחס אליה.</p>	<p>כללי</p>
<p>לא. לא ידועה התקופה, המועצה אינה מתחייבת לפיתוח בתוך תקופה מסוימת</p>	<p>האם יש גבול לאורך חיי הפרוייקט</p>	<p>כללי</p>
<p>אין התחייבות לכמות יחידות הדיור, יכולים להיות שינויים.</p>	<p>מדוע צויין כי כמות יח"ד הם הערכה? הרי התבע קובעת כבר בשלב זה את כמות יח"ד האם יש כוונה להגדיל צפיפות או להוסיף שטח?</p>	
<p>ככל שיהיה צורך בכך הוא ייקבע בנפרד, מדובר באופציה.</p>	<p>מהו שכר הטרחה לניהול ביצוע עבודות פיתוח של מבני ציבור ותשתיות ציבוריות נוספות</p>	<p>16'ח</p>
<p>לא. לא מדובר בניסיון לבניית מבני ציבור. ניסיון בבניית מבני ציבור יכול להלקח בחשבון בניקוד איכותי.</p>	<p>האם הניסיון שנדרש בסעיף 24 יכול לכלול גם בניית מבני ציבור</p>	
<p>הניסיון לעניין היקף פרויקטים נדרש להיות של החברה המנהלת כחברה מנהלת או כמנהלת פרוייקטים.</p>	<p>האם ניסיון מנהל הפרוייקט כמהנדס עיר וכמנהל מנהלת הסכם גג יחשב כניסיון לצורכי היקף הפרוייקטים</p>	
<p>ראו לעיל</p>	<p>במכרזים לפיתוח תשתיות להקמת שכונות מגורים המפורסמים על ידי מזמיני עבודה שונים (כגון: משרד הבינוי והשיכון, רמ"י וחברת ערים) מקובל כי המפקח הצמוד יהיה מהנדס או הנדסאי. בהתאם, נבקש כי יתאפשר למציעים להציג מפקח צמוד שהנו הנדסאי, וזאת חלף הדרישה הנוכחית כי על המפקח להיות מהנדס אזרחי רשום <u>ורשוי</u>.</p>	<p>עמ' 13 סעיף 3ד</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>מעיון בטבלת הניסיון שבנספח ב' עולה כי אין הלימה בין דרישות תנאי הסף, כמפורט בסעיפים ד'1 ו-ד'2, לבין טבלת הניסיון לצורך הוכחת עמידה בתנאים אלו. כך, לדוגמה, הטבלה מתייחסת למספר יחידות הדיור שאוכלסו ולתאריכי</p>	<p>עמ' 23 - 25</p>

	<p>השיווק, בעוד שתנאי הסף ד'2 עוסק בהיקף יחידות הדיור אשר הוצאו עבורן היתרי בנייה.</p> <p>לפיכך, נודה לקבלת טבלת ניסיון העונה לתנאים המפורטים בתנאי הסף ד'1 ו-ד'2.</p>	
<p>הבקשה נדחית מבני ציבור היא בגדר אופציה. המועצה רשאית לקחת ניסיון זה בחשבון במסגרת הניקוד האיכותי.</p> <p>החברה המנהלת רשאית להציג ניסיון שלה בניהול פרויקטים.</p>	<p>בסיפא לנספח ב' מופיעה טבלה שכותרתה "ריכוז הפרטים בדבר דרישת ניסיון הקמת מבני ציבור כחברה מנהלת", אשר המציעים נדרשים למלא.</p> <p>עם זאת, עיון בתנאי הסף ובקריטריונים של הניקוד המקצועי מלמד כי לא נדרשת כלל הצגת ניסיון בהקמת מבני ציבור, אלא אך ורק ניסיון בניהול עבודות פיתוח תשתיות, בין אם בתפקיד מנהל פרויקט ובין אם כחברה מנהלת.</p> <p>יתרה מזו, דרישה לניסיון בניהול מבני ציבור מופיעה במסמכי המכרז רק כשירות אופציונלי (כך, סעיף 16(י"ח), עמ' 10).</p> <p>לפיכך, נבקש להסיר את טבלת הניסיון האמורה מנספח ב'.</p> <p>לחלופין, ככל שבקשה זו לא תאושר, נבקש להציג ניסיון בניהול פרויקטים להקמת מבני ציבור שבוצעו כמנהל פרויקט ולא רק כחברה מנהלת (בדומה לתנאי הסף לגבי ניהול עבודות פיתוח תשתיות).</p>	<p>עמ' 25</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נוכח העלייה המתמשכת במדדי יוקר המחייה שלה השפעה גם על השירותים נשוא המכרז, נבקש כי התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הידוע ביום הגשת ההצעות יהווה את מדד הבסיס, ויום האישור של כל חשבון של החברה המנהלת יהווה את המדד הקובע</p>	<p>עמ' 48 סעיף 16</p>
<p>הבקשות נדחות, אם כי מובהר כי בטרם קיזוז תינתן לחברה זכות טיעון בכתב בטרם יבוצע</p>	<p>להלן בקשותינו לסעיף 24 לחוזה (פיצויים מוסכמים):</p> <p>א. הפחתת גובה הפיצוי המוסכם בגין חריגה מלוחות זמנים ל-0.1% בגין כל איחור, שכן שיעור הפיצוי המוסכם הנוכחי (0.25%) אינו מידתי.</p> <p>ב. הוספת סעיף, שלפיו ככל שנגבו פיצויים מוסכמים, אולם לאחר מכן הושלם שלב התכנון ו/או שלב הביצוע אותו ניהלה החברה המנהלת במועד המקורי שנקבע להשלמתו, יהיה רשאי המזמין להשיב לחברה את הפיצויים</p>	<p>עמ' 55 סעיף 24</p>

	<p>המוסכמים שנגבו ממנו עד לאותו המועד.</p> <p>ג. קביעת סכום מצטבר של פיצויים מקסימלי שלא יעלה על 5% מגובה שכר הטרחה החודשי של החברה המנהלת.</p> <p>ד. הוספת סעיף כי הוראות סעיף הפיצויים המוסכמים יופעלו רק במידה והליקוי נגרם כתוצאה מסיבות שבאחריות ו/או בשליטת החברה המנהלת.</p> <p>ה. הוספת סעיף, שלפיו בטרם הקיזוז בשכ"ט, ייערך דיון מקצועי בו החברה המנהלת תוכל לשטוח את טענותיה בנושא.</p>	
<p>הניסיון נדרש להיות של החברה המנהלת כחברה מנהלת או כמנהלת פרויקט.</p>	<p>בהתאם לתנאי הסף ו', שעניינו איתנות פיננסית, נדרשים המציעים להציג מחזור כספי הנובע ממתן שירותים כחברה מנהלת. על מנת להבטיח אחידות בין תנאי סף זה לבין תנאי הסף ד' ו-ד', אשר מאפשרים עמידה בדרישות גם באמצעות ניסיון כמנהל פרויקט, נבקש לעדכן את תנאי הסף ו' באופן דומה, כך שהמחזור הכספי הנדרש יוכל להיגזר ממתן שירותים כחברה מנהלת ו/או כמנהל פרויקט.</p>	<p>עמ' 13 סעיף ו'</p>
<p>ראו תשובה לעיל</p>	<p>מבוקש להדגיש ולהבהיר כי בקרת איכות תבוצע על ידי ועל חשבון הקבלן. מערך הבטחת איכות יופעל על ידי מנהל הפרויקט.</p> <p>כמו כן מבוקש להבהיר כי התמורה למנהל הפרויקט אינה כוללת את התשלום לחברת הבטחת האיכות אשר תשולם ישירות מהמועצה לחברת הבטחת האיכות</p>	<p>עמ' 9 סעיף 16 ט</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>מבוקש להוסיף כי במקרה והמועצה תפעיל את האופציה לניהול מוס"צ הנ"ל יהיה בתוספת של 3.5% בנוסף לשכ"ט בהצעת מנהל הפרויקט וזאת עבור הפעלת אדריכל לתכנון מוסדות הציבור. לחילופין מוצע להגדיר כי העסקת האדריכל תהיה על ידי המועצה ואינה כלולה בתמורה למנהל הפרויקט</p>	<p>עמ' 10 סעיף 16 יח'</p>
<p>הבקשה מתקבלת באופן זה שהמועצה תהיה רשאית, אך אינה חייבת, להכיר לפי שיקול דעתה הבלעדי בניסיון של המציע בפרויקטים כאמור גם אם הניסיון הנ"ל נצבר על ידי אישיות משפטית אחרת שאינה המציע ובלבד שמדובר בניסיון מוכח של המציע כחברה מנהלת או מנהל פרויקט"</p>	<p>מבוקש לאשר הכרה בניסיון הרלבנטי על ידי מנהל הפרויקט המוצע ו/או המציע וזאת כמקובל במכרזי משרד הבינוי והשיכון. להלן נוסח מוצע:</p> <p>"ועדת המכרזים תהיה רשאית להכיר לפי שיקול דעתה הבלעדי, בניסיון של המציע בפרויקטים כאמור לעיל, גם אם הניסיון הנ"ל נצבר על ידי אישיות משפטית אחרת שאינה המציע, ובלבד שמדובר בניסיון מוכח של המציע היחיד או של מנהל הפרויקט מטעמו.</p>	<p>עמ' 11 סעיף 24 ד</p>

	רלוונטי הן לסעיף ד' 1 והן לסעיף ד' 2	
ניתן לקבל הכרה בביצוע גם מול משרד השיכון	מבוקש להוסיף הכרה בביצוע האמור גם מול משרד הבינוי והשיכון ולא רק מול רשות מקרקעי ישראל	עמ' 13 סעיף 24ה
ראו עמודים 11 ו 12	נא להבהיר כמה שנות ניסיון נדרש במסגרת תנאי הסף. האם 5 שנות ניסיון?	
ראו עמודים 11 - 12	נא להבהיר כמה שנות ניסיון נדרש במסגרת תנאי הסף. האם 5 שנות ניסיון?	
ראו עמודים 11 ו 12	נא להבהיר כמה שנות ניסיון נדרש במסגרת תנאי הסף. האם 5 שנות ניסיון?	
ראו תשובה לעיל	מבוקש כי בגין הפעלת ספקים כדוג' קודחים, איתור תשתיות והפעלת עבודות על ידי חברות התשתיות כדוג' חברות התקשורת חח"י וכיוב' - התמורה לא תיכלל בשכ"ט שבהצעת המחיר וזאת כמקובל במכרזי חברות מנהלות של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל. מוצע כי התמורה בגין הנ"ל תהיה בהתאם לעלות העבודות בתוספת עמלה של 5% משווי העבודות כתמורה למנהל הפרויקט	16ב.
ניתן להגיש מועמד בעל תואר בהנדסת תעשייה וניהול	האם ניתן להגיש מועמד בעל תואר בהנדסת תעשייה וניהול, אשר כולל ניסיון עשיר בניהול פרויקטים מורכבים?	עמ' 12 סעיף 24
ראו תשובה לעיל	האם ניתן לפרסם אומדן או טווח הערכה לעלות פרויקט על מנת שניתן יהיה להעריך את היקף העבודה והשכר הצפוי בצורה מדויקת יותר?	עמוד 8 סעיף 13
הבקשה נדחית	האם ספירת 700 יח"ד עם היתר מתייחסת ליח"ד בפועל בלבד, או שגם יח"ד אקוולנטיות (כגון צמודי קרקע/מסחר לפי מקדמי המרה) נכללות בחישוב? מבוקש לקבוע במפורש אם יח"ד אקוולנטיות מוכרות לצורך תנאי הסף, ולהוסיף טבלת המרות אחידה לכל המציעים.	עמוד 12 סעיף 2ד
בסעיף 25 עמוד 15 מפורטים רשימת המסמכים שיש לצרף להצעה	האם די באישור רו"ח/עו"ד המאמת את נכונות הנתונים המוצגים בטבלה, או שיש חובה לצרף אסמכתאות נוספות (כגון חוזים או אישורי מזמין) עבור כל פרויקט?	עמוד 24 - 25
יש אבני דרך לתשלום בשלב התכנון	כיצד נקבע שיעור התמורה שישולם בשלב התכנון, טרם תחילת עבודות הביצוע? האם מוגדר אחוז קבוע מתוך שכר הטרחה הכולל עבור שלב זה?	עמ' 49

<p>נדרשת חתימה על מסמכי המכרז שכמוה כהתחייבות לערוך את הביטוחים הנדרשים, לאחר זכייה יהיה צורך להציג אישור חתום על ידי חתם על עריכת הביטוחים והמועצה תהיה רשאית לדרוש העתקי פוליסות.</p>	<p>האם נדרש להגיש נספח ביטוח חתום ע"י החברה המבטחת בשלב המכרזי?</p>	<p>עמ' 61 נספח ביטוח</p>
<p>כן</p>	<p>האם הכוונה שהחוזים של המתכננים יופעלו באמצעות החברה המנהלת.</p>	
<p>השאלה לא מובנת, המכרז יוצא המועצה, הניהול הבקרה, הפיקוח וכלל הממשקים על ידי החברה המנהלת</p>	<p>האם החוזה של הקבלן המבצע יופעל באמצעות המועצה או דרך החברה המנהלת?</p>	
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>על פי הגדרתכם נדרש שהמזיע ביצע עבודות בפרויקט אחד ב- 250 מלש"ח בתקופה של ה- 5 שנים האחרונות או ביצע שני פרויקטים שהיקף העבודות שבוצעו בכל אחד מהם הסתכם בלפחות 150 מלש"ח. או שלושה פרויקטים שהיקף העבודות שבוצעו בכל אחד מהם מסתכם בלפחות 100 מלש"ח.</p> <p>אנו מבקשים לשנות תנאי סף זה ולהציג פרויקטים לפי הערכים הנקובים בתקופה של 10 השנים האחרונות, ישנם מעט מאוד פרויקטים ב- 250 מלש"ח שבוצעו ב-5 שנים בלבד.</p>	

2. מובהר כי על מסמכי המכרז והחוזה לא יחול כלל פרשנות כנגד המנסח.
3. במקרה של סתירה בין התשובות במסמך זה לבין מסמכי מכרז אחרים / החוזה, תתבצע פנייה למנכ"לית המועצה אשר תקבע מה יגבר. ככלל מובהרי כי תחול ההוראה/ הדרישה המחמירה כלפי הספק.
4. יש לצרף מסמך זה חתום על ידי המזיע למסמכי ההצעה.

המועצה המקומית להבים

קראתי, הבנתי, מתחייב

המזיע – חתימה וחתימת