



22 פברואר, 2022  
כ"א אדר א', תשפ"ב

לכבוד,  
המשתתפים במכרז 2/2022

**הנדון: החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ**  
**מכרז פומבי מס' 2/2022 - לשירותי ייעוץ, תכנון וליווי תכנוני לפרויקט בניוי מבני ציבור בישוב מבוא מודיעים**  
**תשובות לשאלות הבהרה 1**

1. אין שינוי במועד אחרון להגשת הצעות – 9/3/2022 עד השעה 15:00.
2. תשומת לב המציעים – נפלה טעות סופר בדוא"ל של של מזכירת החברה אליה יש לשלוח את האישור על רכישת מסמכי המכרז "מרחוק" לצורך קבלת המסמכים. הדוא"ל הנכון הוא [liats@calcalit.co.il](mailto:liats@calcalit.co.il)

**3. להלן תיקון סעיף 5.1 להסכם בנוגע ללו"ז הנדרש לביצוע השירותים.**

5.1 המתכנן יבצע את השירותים הנדרשים בהסכם זה בהתאם לשלבים והמועדים כמפורט להלן, בהתייחס לכל מבנה ציבור לגביו ידרשו השירותים. מובהר כי הזמנת עבודה יכולה להיות בהתייחס לכל המבנים ואו חלקם. בכוונת החברה לפעול לביצוע במקביל של כל המבנים, ככל שיוחלט על ביצוע בשלבים הנ"ל יהיה בין השאר, בשים לב למגבלות תקציב:

5.1.1 המתכנן יפעל בשקידה לביצוע השירותים, באופן בו הליכי התכנון לכל המבנים (כולל תוכניות להיתר וכתבי כמויות למכרז/ים) יושלמו לא יאוחר מתוך 7 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה.

5.1.2 על המתכנן להגיש לאישור המזמין לוח זמנים מסודר לצורך עמידתו בדרישה זו.

5.1.3 מובהר בזאת כי ככל שיחול עיכוב בלו"ז עקב צורך בקבלת אישורים של גורמים חיצוניים (שאינם בשליטת המתכנן) – ידחה בהתאמה ובהסכמה המועד להשלמת התכנון כהגדרתו לעיל.

**4. להלן תיקון טבלת שלבי תשלום (כלול בסעיף 8.5 להסכם) -**

שלב	אחוזים	
1	5%	אישור תכנית רעיונית ע"י גורמים מוסמכים ברשות
2	25%	קבלת היתר
3	20%	אישור תכנית לביצוע כולל מפרטים, אומדנים .
		<b>לא ניתן להגיש חשבונות לשלבים להלן עד לקבלת אישור הרשאה תקציבית.</b>
4	5%	גמר יציקת כלונסאות
5	10%	גמר שלד
6	10%	גמר עבודות חשמל, טיח, אינסטלציה, ריצוף
7	10%	גמר עבודה כולל פיתוח
8	10%	קבלת תעודות גמר כולל אישורים של מעבדות ויועצים
9	5%	מסירת המבנה
	100%	סה"כ

פארק התעשייה חמץ – מבטיח איכות חיים ושומר על איכות הסביבה

[www.calcalit.co.il](http://www.calcalit.co.il) | [roni@calcalit.co.il](mailto:roni@calcalit.co.il)



5. להלן מענה לשאלות הבהרה שהתקבלו במשרדי החברה –

מס' שאלה	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה
1.	ההסכם 20	5.1	כל השאלות הן בנוגע להסכם בין המתכנן למזמין. ההסכם הינו חד-צדדי בצורה שתחייב אותנו לקחת סיכונים עצומים בחתימה עליו, לוחות זמנים עבור תוצרי תכנון – התכנון כולל אינטראקציה עם גורמים חיצוניים שאינם באחריות המתכננים. לכן, מכיוון ואין ביכולתנו לשלוט בלוחות הזמנים של גורמים חיצוניים אלו, לא ניתן להתחייב על לוחות זמנים של תוצרים והגשות שאינם תלויים בלעדית בצוות המתכננים.
2.	20	5.1.1	לוחות זמנים שלב א' - אין בעיה להתחיל תכנון 14 יום ממועד הזמנת העבודה ואפילו לפני זה. התכנון יכלול מספר חלופות ודיון מול המזמין לקביעת חלופה נבחרת, הדיון זה יקח זמן ומשכו אינו תלוי בלעדית בעבודת האדריכל. הגשת תכנית לאישור מהנדסת המועצה יקרה בסוף תהליך של בחירת החלופה הנבחרת ופירוט חלופה זאת, משך הזמן של התהליך כאמור לא תלוי בלעדית בעבודת המתכננים ולא ניתן להתחייב על מספר ימים ספיציפי שתהליך זה יקח.
3.	20	5.1.2	שלב ב' - לאחר הגשת התכניות למהנדסת המועצה יתכן ויהיו הערות ודיונים בנושא התכניות אשר ישתנו כתוצאה מכך. לכן, לא ניתן להתחייב ולתלות את זמן הגשת בקשה למידע תכנוני במועד ההגשה למהנדסת המועצה. אפשר לתלות זמן הגשת בקשה למידע תכנוני במועד אישור מהנדסת המועצה. המודד באחריות המזמין והאדריכל לא יכול להתחייב בלוחות זמנים בשמו.
4.	20	5.1.4	שלב ד' – אישור כל הרשויות וקבלת היתר בניה תלוי בגורמים חיצוניים ואין צוות התכנון יכול להתחייב בשמם ללוח זמנים לקבלת היתר בניה.
5.	20	5.1	ההערה כי לא ניתן לעבור בין שלבי התכנון השונים ללא אישור המנהל לא ברורה, יש עדיפות לעבודה במקביל. לדוגמא: אין סיבה שהמתכננים השונים לא יתחילו בתכנון פרטים, אמדנים ראשוניים והכנת מפרטים כבר בשלב התכנון המוקדם. מכיוון והתשלום עבור התכנון המפורט בסעיף 8 אינו תלוי

פארק התעשייה חמן – מבטיח איכות חיים ושומר על איכות הסביבה



	בשלבי התכנון, ולא הבנו את הרעיון מאחורי הערה זאת, אם ניתן לפרט ולהסביר בבקשה.			
ראו עדכון לעיל	הרעיון של סעיף זה הוא קידום לוחות זמנים, יש למצוא מנגון אחר לרתום את המתכננים לקידום התכנון במהירות המקסימלית, ללא התחייבות על לוחות זמנים שאינם בשליטתם.	5.1	20	.6
בסייפת הסעיף יתווסף – למרות האמור בסעיף זה, מוסכם בזאת כי המתכנן יהיה רשאי לפרסם את תוצרי הפרויקט, באישור המזמין. המזמין לא יתנגד לפרסום אלא מנימוקים עניינים.	בכוונתנו לתכנן פרויקט מרשים ויפה, ולפרסם אותו באתר החברה ואולי במקומות נוספים, הפרסום הזה משרת אינטרסים גם של המזמין וגם של המתכננים. סעיף 6.6 אוסר כל פרסום של הפרויקט. אם ניתן לאפשר את פרסום הפרויקט ולהתנות כל פרסום באישור המזמין.	6.6	21	.7
אין שינוי. קרדיט ינתן ע"פ שיקול המזמין, המזמין אינו יכול להתחייב מראש כי בכל פרסום/תמונות של הפרויקט יכלל שמו של המתכנן.	מקובל לתת קרדיט למתכנן כאשר מפרסמים את הפרויקט. נבקש לשנות את הסעיף כך שבפרסום הפרויקט על ידי המזמין יינתן קרדיט למתכנן.	6.4	21	.8
ראו נוסח מתוקן של סעיף 7.2 להסכם – 7.2 שינוי (מהותי או אחר) שיבוצע לאחר השלמת התכנון כולל היתר בניה והכנת חומר למכרז – ישולם תשלום נוסף – ע"פ שעות העבודה הנדרשות לביצוע התיקון, מחירה של שעת עבודה יהיה בהתאם לתעריפי משרד הביטחון - בהפחתה של 20% מהתעריף הני"ל. היקף שעות נדרש לביצוע השינוי - יסוכם מראש.	בסעיף זה מצוין כי כל עוד לא החל הביצוע, המזמין רשאי לבצע כל שינוי לפי שיקול דעתו, מהותי או לא מהותי, ללא תוספת תשלום לתכנון. כלומר ייתכן והמתכננים יסיימו את התכנון, כולל היתר בניה והכנת כל החומר למכרז, והמזמין יחליט לשנות את כל תכולות העבודה ותצורת הבינוי, שיגרור תכנון מחדש, הוצאת היתרי בניה והפקת חומר למכרז, ללא כל תוספת כספית למתכננים. לפי סעיף זה המזמין יכול לבצע זאת מתי, וכמה פעמים שירצה במהלך התכנון, כל עוד לא התחיל ביצוע.	7.2	22	.9



מס' שאלה	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה
10.	25	8.9	<p>החלק השני של סעיף 8.9 מאמיר: 1177-1179                      לא תוקן לסעיף 7.2 להסכם כמפורט לעיל.</p> <p>למזמין לעשות כל שינוי, מהותי או לא, גם לאחר תחילת עבודות הקבלן. כלומר, ביחד עם סעיף 7.2, המזמין רשאי לבצע כל שינוי שעולה על דעתו, בכל היקף של תכולת העבודה, כמה פעמים שירצה, שיגרור עבודות תכנון נוספות בכל היקף, ללא תמורה נוספת למתכננים.</p> <p>האם בכוונת המזמין לשנות את תכולת עבודת התכנון ו/או את תצורת הבינוי במהלך התכנון וביצוע הפרויקט? במידה וכן, מה מספר הפעמים בהם נידרש לתכנון מחדש של הפרויקט? האם ניתן לקחת בחשבון שלאחר התכנון הסופי והוצאת היתר בניה, לא יהיו שינויים מהותיים בתכנון הפרויקט?</p>
11.	22	8.1	<p>החווה הינו לתכנון כוללני, והתמורה תחולק בין המתכננים והיועצים השונים שיגוייסו לתכנון הפרויקט. ההבהרה לסעיף 8.1 נותנת אפשרות למהנדסת המועצה להוסיף מתכננים ויועצים נוספים, ככל העולה על דעתה.</p> <p>עקב כך, לא ניתן יהיה לקבע את התמורה ושכר התכנון עבור כל אחד מהיועצים והמתכננים המעורבים בפרויקט, מכיוון ויתכן שהתמורה תחולק בין מתכננים נוספים שתוסיף מהנדסת המועצה בכל שלב של התכנון והביצוע.</p> <p>לא נצליח לגייס יועצים לפרויקט ללא קביעת השכר אותו יקבלו עבור עבודתם.</p> <p>על המזמין לציין את היועצים והמתכננים השונים הנדרשים בפרויקט לדעתו, ללא אפשרות הוספת יועצים ללא תמורה נוספת. ריבוי יועצים ומתכננים בפרויקט ישפיעו על אחוז הצעת שכר הטרחה המבוקש, רצוי שהמזמין ינסה לצמצם את רשימת היועצים בפרויקט למינימום הנדרש.</p>
12.	25	8.10	<p>מבוקש להגביל את משך הזמן שבו מנהל הפרויקט מחויב לאשר את החשבון על מנת למנוע עיכוב של התשלום בגלל היעדר אשור של מנהל הפרויקט זמן רב לאחר שהמתכנן העביר את החשבון לאישורו.</p>

יתוקן כמבוקש.

**להלן רשימת היועצים הנדרשים הכלולים בשכ"ט של המתכנן –**

- יועצים נלווים כוללים** (מבנה): קונסטרוקציה (שלד), אינסטלציה פנים וחוץ, חשמל פנים וחוץ, יועץ מתח נמוך (תקשורת), אלומיניום, יועץ מיזוג, יועץ בטיחות, נגישות, תנועה (פיזי וגאומטריה), איטום אקוסטי ותרמי, מעליות.
- יועצים נלווים (פיתוח):** אדריכלות נוף, קונסטרוקציה, חשמל, השקייה, תשתיות, שונות, בטיחות, נגישות, איטום.



<p>יתוקן ל- 5%. מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית לדרוש המצאת ערבות ביצוע במקום העכבון כאמור.</p>	<p>עכבון בסך 10% הינו עיכבון גבוה ביותר. ישנה ערבות שניתנת לפירעון במקרה של הפרה ועל כן לא נדרש גם עיכבון. מרבית המזמינים אינם נוהגים לקחת עכבון מהתשלומים. בפרויקטים המעטים בהם לוקחים עכבון נהוג לקחת 5%. נבקש לבטל את העיכבון או להפחיתו ל 5%</p>	<p>8.15</p>	<p>26</p>	<p>13.</p>
<p>ראו תיקון של שלבי התשלום כמפורט לעיל. סעיף 8.14.2 יתוקן - 8.14.2. לא ניתן להגיש חשבון בהתייחס לשלב א (4) ואילך בטבלה לעיל, טרם קבלת ההרשאה התקציבית.</p>	<p>בהתאם לחוק מוסר התשלומים, המזמין נדרש לשלם לא יאוחר מ-150 ימים מהיום שבו הומצא החשבון לרשות המקומית, אף אם היא לא קיבלה את המימון החיצוני. אולם סעיף 8.14.2 בהסכם אוסר על המתכנן להגיש את החשבון, כלומר ייתכן ולא נקבל כלל שכר עבור התכנון המפורט של הפרויקט, מעבר ל-25% כמפורט בטבלת שלביות התשלומים.</p>	<p>8.14.2</p>	<p>25</p>	<p>14.</p>
<p>ראו תיקון של שלבי התשלום כמפורט לעיל. עבור שלבים 4 ואילך – יש צורך בתשלום הגורם המממן. הבניה בפועל הינה במימון חיצוני ולפיכך הביצוע מותנה בכך. כל הפרויקט ימומן באמצעות מימון חיצוני. החברה תוכל להעמיד מימון ביניים בהתייחס לשלבים 1-3.</p>	<p>מכיוון וייתכן כי לא נקבל שכר מעבר ל-25% על תכולות עבודה התלויות במימון חיצוני, נבקש לקבל את היקף העבודה במימון חיצוני במכרז בהתאם לחוק מוסר התשלומים.</p>	<p>8.14.1</p>	<p>25</p>	<p>15.</p>
<p>ראו תיקון שלבי תשלום כמפורט לעיל.</p>	<p>סדר ותנאי תשלומי התמורה – הטבלה עבור שלביות התשלום עבור המתכננים היא בהתאם להתקדמות עבודת הביצוע של הקבלן. חלק מעבודות הקבלן לפי טבלה זאת אינם רלוונטים לכלל המתכננים. בשלב השלמת התכנון והכנת החומר למכרז, 90% ויותר מתכולות עבודות המתכננים, התמורה היא רק 40% מהשכר הכולל, וגם זה רק במידה והתקבל המימון החיצוני. כלומר, במידה ואחד המבנים לא יצא לביצוע, גם במידה ובוצע תכנון מפורט והכנת כל מסמכי המכרז והביצוע, השכר של המתכננים יהיה מקסימום 40% מהתמורה עבור אותו מבנה.</p>	<p>8.5</p>	<p>23</p>	<p>16.</p>
<p>ראו תיקון שלבי תשלום כמפורט לעיל.</p>	<p>בנוסף לשאלה לעיל, כיום עבור הוצאת היתר בניה נדרש תכנון סופי של כל המתכננים, לאחר תאום כלל התכנון, פנים וחוץ, כולל שלד, פיתוח ומערכות. עבור תכנון סופי זה המגלם יותר מ-70% מתכולות עבודת התכנון, ישולם למתכננים רק 25% מהשכר. עבור התכנון המפורט, המזמין מתנה את התשלום בקבלת כספים מגורמים אחרים, וייתכן כי כלל לא ישולם</p>	<p>8.5</p>	<p>23</p>	<p>17.</p>



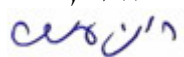
	<p>למתכננים שכר עבור השלמת התכנון המפורט והכנת כל המסמכים למכרז (ראו שאלה לעיל).          זה סיכון עצום מבחינתנו שיגולם בהצעת שכר הטרחה.          הסיכון איננו רק של המתכנן הראשי אלא של כלל המתכננים, עבור הפרויקט נצטרך למצוא מתכננים ויועצים שיסכימו לקחת סיכון שגם לאחר השלמת כל עבודת התכנון (שיכלול שינויים רבים ומהותיים לפי סעיפים 7.2 ו- 8.9 בהסכם), הם יקבלו רק 25% מהשכר הכולל המגיע להם.          זה ישפיע על היועצים אותם נצליח לגייס לפרויקט, ומתכננים טובים, איתם אנחנו עובדים בדרך כלל, לא ייקחו את הסיכון, ונצטרך להתפשר על איכות המתכננים והיועצים בפרויקט. איכות המתכננים והיועצים קריטית לעמידה בלוחות הזמנים של התכנון. האם ניתן לעדכן את הטבלה בצורה שתאפשר קבלת תמורה סבירה עבור העבודה בשלב התכנון הסופי והמפורט?</p>			
<p>התשלום יגזר מעלות הפרויקט בפועל כהגדרתו בהסכם.           עד לביצוע בפועל ולצרכי התחשבות ישולם בשלבים 1-3 לשלבי התשלום ע"פ אומדן מאושר.</p>	<p>מבינים שהמטרה של הסעיף, היא כי במידה ועלות הפרויקט בפועל תעלה על האומדן הראשוני המתכנן יקבל תמורה לפי האומדן הראשוני, במידה והעלות בפועל תהיה מתחת לאומדן הראשוני, התשלום יהיה לפי העלות בפועל. כלומר, הסיכון הוא שוב על המתכנן.</p>	8.7	24	.18
<p>הסעיף יתוקן –           10.3. המתכנן יישמע להוראות המנהל והמזמין ויפעל בשיתוף פעולה מלא עם המנהל. על המתכנן לתאם את כלל פעולותיו ואת עבודות התכנון עם המנהל וכן לבצע את עבודות התכנון בתיאום ועל-פי הנחיות ובאישור המנהל.</p>	<p>בסעיף מוזכרים "המתכנן" ו"המתכנן הראשי". נבקש לקבל הגדרה לכל אחד מהמונחים.</p>	10.3	27	.19
<p>ההשתתפות בישיבת ההבהרות חובה מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז, על כל הנובע מכך.</p>	<p>לצערי לא השתתפנו במפגש שהתקיים ב-15.02.22. האם ישנה אפשרות להגיש את המכרז בכל זאת?</p>	טבלת מועדים	עמוד 2	.20
<p>מדובר בערבות/ שיק להבטחת ההצעה. מציע שלא יזכה במכרז – יוחזר הערבות/שיק שצורף להצעה. מציע שיזכה במכרז – הערבות/ שיק יוחזרו רק לאחר חתימת הסכם. אין כוונה לממש את הערבות/שיק – אלא בנסיבות כמתואר בסעיף. בכל מקרה לא יחולט שיק/ערבות טרם התראה.</p>	<p>האם הרשות מתכוונת לפרוע את השיק מיידית או רק במקרה ויידרש</p>	5.3	7	.21





תשומת לבכם כי המצאת שיק או ערבות כנדרש בסעיף – מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז.				
ראו תיקון לעיל.	שינוי מהותי שיבוצע לפי דרישת המזמין גם בשלב לפני תחילת ביצוע העבודות הקבלנים. מקובל שישולם למתכננים עבור שינויים, האם ניתן לשלם את הסעיף כך שישולם?	7.2	22	.22
ראו הבהרה לעיל.	רשימת היועצים צריך שתהיה מוגבלת ולא לפי שיקול דעתה של המהנדסת	8.1	22	.23
ראו עדכון לעיל	סדר ותנאי התשלומים הוא כזה שעד שלב תחילת עבודות הביצוע באתר ישולם למתכננים 40% מסך כח השכר והיתרה במהלך ביצוע העבודות, זו חלוקה שאינה מקובלת, האם ניתן לשנו ל- 805 עבור סעיפים 1-3 ו- 20% עבור סעיפים 4-9?	8.5	23	.24
סעיף 8.15.2 יבוטל. ראו עדכון לעיל בנוגע לעדכון שיעור העכבון/אפשרות הגשת ערבות ביצוע חלף עכבון.	המתכנן אינו אחראי לעבודות הקבלן ולשנת בדיק, מבקש לבטל את העיכוב של 10% מהשכר עד להשלמת שנת הבדיק.	8.15	26	.25
לכל מבנה בנפרד	האם נדרש היתר בניה נפרד לכל מבנה ומבנה או שהיתר הבניה יהיה אחד לכל המבנים במגרש?	5.7	33	.26

6. הודעות ההבהרה מטעם החברה מחייבות את המציעים.
7. המציע לא יבצע מחיקות/שינויים על גבי מסמכי המכרז.
8. השינויים וההבהרות שלעיל מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המשתתף בהליך להביאם בחשבון בהגשת הצעתו. על המשתתף במכרז לצרף מסמך זה, כשהוא חתום על ידו בחתימה וחותמת, להצעתו במכרז.
9. נשמח על הגשת הצעה מטעמכם.

בכבוד רב,  
  
 דר' רוני ענבר  
 מנכ"ל

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף") מאשר כי קבלתי את מסמך הבהרה מכרז פומבי מס' 2/2022 הבנתי את האמור בו ואני מצרף העתק של המסמכים הנדרשים לפי מסמך זה לעיל להצעתי במכרז.

שם המשתתף: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_