

הנדון: מכרז פומבי 03/2025: למתן שירותים רב תחומיים באמצעות מנהלת ליישום הסכמי גג ו/או הסכמי פיתוח ו/או פרויקטים נבחרים עבור החברה לפיתוח שער הנגב בע"מ והמועצה האזורית שער הנגב

להלן תשובות החברה לשאלות ההבהרה אשר התקבלו למכרז שבנדון. יובהר כי יש לחתום בשולי מסמך תשובות זה ולצרפו בצמוד לכתב ההצעה.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
1.	כללי	כללי	לוח הזמנים של המכרז קצר מאוד. נבקש לעדכן את מועד הגשת המכרז כך שיהיו לפחות שבועיים בין קבלת מענה לשאלות הבהרה להגשת המכרז.	המועד האחרון להגשת ההצעות נדחה ונקבע ליום 30.9.2025 בשעה 14:00 . אין שינוי ביתר המועדים במכרז.
2.	כללי	כללי	נודה לקבלת פירוט הפרויקטים שיבוצעו מתוקף מכרז זה, לרבות אומדני עלויות.	המכרז הינו מכרז מסגרת ללא התחייבות לפרויקטים.
3.	מסמך הזמנה הצעות	א' – להציע	מבקשים להכיר בחוזה התקשרות בסך של 90 מיליון שמומשו מתוכו כ 60% ביצוע בפועל	הבקשה נדחית.
4.	מסמך הזמנה הצעות	א' – להציע	מבקשים הפחתת תנאי המכרז בהלימה ל 500 יח"ד המבוקשות כך שהערך הכספי יהיה 45 מיליון.	הבקשה נדחית. העבודות כוללות גם עבודות פיתוח ותשתית.
5.	מסמך הזמנה הצעות	א' – להציע	נבקש לעדכן את הסעיף כך שניתן יהיה להציג גם ניסיון בניהול תכנון, תכנון, ניהול ביצוע ופיקוח על עבודות פיתוח להקמת אזורי תעשייה.	הבקשה נדחית.
6.	מסמך הזמנה הצעות	א' – להציע	לחברתנו ניסיון רב בניהול פרויקטים לפיתוח תשתיות של שכונות מגורים בהיקפים של אלפי יחידות דיור, וכן בפרויקטים להקמת מבני חינוך ומוסדות ציבור. פרויקטים אלו מבוצעים, בין היתר, מתוקף הסכמי גג.	הבקשה נדחית.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
			במסגרת פרויקטים אלו חברתנו אחראית על כל תחום ניהול התכנון, לרבות ניהול והובלת צוות המתכננים, אשר ההתקשרות עימם נעשית ישירות באמצעות מזמין העבודה. לפיכך, מהות השירותים בכל הנוגע לניהול התכנון מותרת זהה, בין אם ההתקשרות של המתכננים נעשית באמצעות חברת הניהול ובין אם היא מתבצעת ישירות מול מזמין העבודה. בהתאם, ובמטרה להרחיב את מספר המשתתפים במכרז, שלהם הניסיון המתאים לביצוע השירותים, נבקש כי לצורך עמידה בהוראות תנאי הסף 4.1 ו-4.2, וכן לצורך הצגת פרויקטים לצורכי ניקוד איכות מעבר לדרישות הסף הנ"ל, יתאפשר למציעים להציג פרויקטים בהם ניהלו צוות מתכננים שההתקשרות הפורמלית עמם נעשית מול מזמין העבודה.	
7.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	4.2	1. נבקש להפחית את ההיקף הכספי המצטבר ל-65,000,000 ש"ח. 2. נבקש לאפשר הצגת פרויקטים ששלב התכנון הסתיים ונמצאים בשלב מסירה.	1. הבקשה נדחית. 2. הבקשה נדחית.
8.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	4.2	לצורך עמידה בתנאי הסף 4.2, נבקש כי תינתן למציעים האפשרות להציג פרויקטים, שבוצעו עבור כל גוף הכפוף לחוק חובת המכרזים, לרבות מוסדות להשכלה גבוהה, ולא להסתפק אך ורק בפרויקטים שבוצעו עבור רשויות מקומיות, משרדי ממשלה או חברות ממשלתיות.	הבקשה נדחית.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
9.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	10.2 מדד איכות 5	מאחר וחברות ניהול פרויקטים עוסקות בעיקר בניהול הפרויקטים, ועובדיהן הם לרוב מהנדסים אזרחיים ולא מתכננים (כגון אדריכלים), הרי שהדרישה להצגת אדריכל בעל התקשרות ישירה עם המציע, כפי שנקבעה באמת המידה לראיון, איננה מתיישבת עם מהות פעילותן. לפיכך, אנו מבקשים כי דרישה זו תוסר מאמת מידה זו.	המילים: " אדריכל רשום עם נסיון של לפחות 8 שנים" יימחקו.
10.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	11.1	ככל שאופן מסירת הזמנות עבודה למציעים הזוכים ייעשה באמצעות הליך תחרותי, נבקש כי יובהר כי תחול רק ההנחה שתינקב בהליך התחרותי ולא תחול ההנחה שניתנה במכרז. כלומר, לא יהיה כפל הנחות.	לא יהא כפל הנחות.
11.	מסמך ב' 1 – הצעת המשתתף	3	בסעיף צוין כי ניתן לחשב היקף פרויקט לפי הצטברות של מספר פרויקטים. עם זאת, לא ברור כיצד מתבצע החישוב בפועל, ומהם התנאים שבהם פרויקטים נפרדים נחשבים כ"מקשה אחת". בפרט, האם הכוונה שכל פרויקטים שיתבצעו באותו פרק זמן, ללא מגבלת מועד. לצורך הסדרת הנושא ובמטרה למנוע פרשנות מרחיבה מדי, מבקשים להבהיר בסעיף כי חישוב הצטברות פרויקטים יתבצע רק במקרה שבו צו התחלת עבודה לפרויקטים הרלוונטיים התקבל במהלך אותו רבעון קלנדרי. פרויקטים שיוצאים במועדים שונים מעבר לרבעון לא ייחשבו יחד לצורך חישוב הצטברות ההיקפים.	פרויקטים באותה הזמנת עבודה וצו התחלת עבודה – לדוגמא שני גנים ובית ספר. החישוב יהא אחוד.
12.	מסמך ב' 1 – הצעת המשתתף	4.2	בסיפא לסעיף 4.2 במסמך ב' 1 נקבע, כי אם ערך הפרויקט יעודכן בעקבות תוצאות ההתקשרות עם	הבקשה נדחית.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
			קבלן הביצוע, ויתברר כי שולמו תשלומי יתר בגין השלב שקדם להתקשרות זו, יבוצע קיזוז בשכר הטרחה. יובהר, כי השלב הקודם להתקשרות עם קבלן שבו ערך הביצוע הוא שלב ניהול התכנון, הפרויקט נקבע בהתאם לאומדן המכרז. לפיכך, החלת הוראות סיפא סעיף 4.2 יוצרת למעשה הפחתה רטרואקטיבית בלתי סבירה, שכן היא מערבת שני תחומי עיסוק נפרדים: ניהול התכנון מחד וניהול הביצוע מאידך. ככלל, התמורה בגין ניהול התכנון צריכה להיגזר ישירות מתוצרי שלב התכנון, קרי, אומדן המכרז. יצירת זיקה מלאכותית בין שלב התכנון לבין תוצאות מכרז הביצוע, ועוד בדרך של החלה רטרואקטיבית, מביאה לערבוב שאינו נכון בין התחומים ואף פוגע בערך התוצרים התכנוניים. בנוסף, יש להדגיש כי במקרים רבים הצעות כספיות נמוכות של קבלנים אינן משקפות את איכות או היקף התכנון, אלא נובעות משיקולים שאינם קשורים לתכנון, כגון רצון לזכות בכל מחיר במכרז או יתרונות יחסיים יחודיים (למשל, קבלן המחזיק במחצבה המספקת חומרי עפר בעלות מופחתת). משכך, אנו מבקשים כי הוראות סעיף 4.2, אשר נוגעות לקיזוז שכר הטרחה, יימחקו מן המסמך.	
13.	מסמך ב'1 – הצעת המשתתף	4.3	מאחר ולעיתים מזמין העבודה מוסיף לפרויקט תכולות עבודה חדשות שאינן כלולות בכתב הכמויות המקורי של קבלן הביצוע (למשל, הוספת מבנים), תוספות אלו בהכרח מגדילות את היקף העבודה	הסעיף מחריג עבודות שבגינם ניתנים שירותי ניהול פרויקט על ידי מנהל הפרויקט.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
			והתשומות הנדרשות מחברת הניהול לצורך ניהול הפרויקט. במצב דברים זה, אין זה סביר כי חברת הניהול לא תהיה זכאית לתמורה נוספת בגין עבודות נוספות אלה. לפיכך, נבקש להבהיר כי חריגים ותוספות עבודה המאושרות על ידי מזמין העבודה ייכללו בערך הפרויקט לצורך חישוב שכר הטרחה של חברת הניהול	
14.	מסמך ב'1 – הצעת המשתתף	4.5	מאחר ולעיתים חלה התארכות בלוחות הזמנים של פרויקטים מסיבות שאינן תלויות בחברת הניהול ואינן מצויות בשליטתה (כגון הוספת תכולות עבודה לקבלני הביצוע על ידי מזמין העבודה, או עיכובים הנגרמים מצד גורמי חוץ לפרויקט), אין זה סביר כי עלויות ההארכה יוטלו על חברת הניהול ללא מתן תמורה נוספת. התארכות כאמור מחייבת את חברת הניהול להמשיך ולהשקיע משאבים ותשומות בניהול הפרויקט, באופן שמוביל בהכרח לפגיעה כלכלית בחברה לפיכך, אנחנו מבקשים לעדכן את סעיף 4.5 למסמך ב'1, כך שייקבע כי במקרה שבו התארכות משך הפרויקט נובעת מסיבות שאינן ממעשה או מאחריות חברת הניהול, תהיה החברה זכאית לתמורה נוספת.	הבקשה נדחית.
15.	מסמך ג' - הסכם	8	נוכח העלייה המתמשכת במדדי יוקר המחיה שלה השפעה גם על השירותים נשוא המכרז, נבקש כי התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הידוע ביום הגשת ההצעות יהווה את מדד הבסיס,	הבקשה נדחית. התמורה מושפעת בהיקף העבודות הקבלניות ביחס לפרויקט מסוים.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
			ויום האישור של כל חשבון של חברת הניהול יהווה את המדד הקובע.	
16.	מסמך ג' - הסכם	8.2.2	בהתייחס לחלוקת אחוזי התשלום בתשלום בין שלבי הפרויקט כפי שנקבעו במסמכי המכרז, ברצוננו להעלות התייחסות מהותית: מאחר והדרישה במכרז היא לספק שירותים מלאים לרבות כלל עלויות שכר התכנון, ומכיוון שהמתכננים מסיימים כ-90% מעבודתם כבר בשלב הכנת תיק המכרז, נוצר פער מהותי בין אחוזי התשלום המיועדים לכל שלב לבין היקף שכר הטרחה בפועל. בנוסף, עיקר העבודה המהותית של צוות הניהול, הפרוגרמטור והמתכננים מתבצעת בשלב התכנון המפורט והכנת המכרזים, ולא בשלבי הביצוע המאוחרים. לצורך הסדרת הנושא ואיזון חלוקת התשלומים, מבקשים לבצע התאמות באחוזי התשלום בין השלבים, כדלקמן: 1. סעיף "קבלת אישורי רשויות לתכנון מפורט" – שינוי מ-5% ל-10%. 2. סעיף "הכנת תיק מכרז" – שינוי מ-5% ל-10%. 3. סעיף "ניהול ופיקוח על ביצוע" – שינוי מ-60% ל-50%. תיקון זה יבטיח התאמה נכונה יותר בין היקף העבודה המושעת בפועל בכל שלב לבין שיעור התשלום המשולם בגינו, ויסדיר את התמרוץ ההוגן והמאוזן לאורך חיי הפרויקט.	הבקשה נדחית.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
17.	מסמך ג' - הסכם	8.4	במכרזים לניהול פרויקטים מקובל ונהוג כי עלויות שירותי ההענקות והדפסת התוכניות החל מהגשות לוועדה המקומית, ובפרט בשלבי הביצוע בהם נדרשת העברת סט תוכניות חתומות לקבלן על ידי המזמין והפיקוח יחולו על מזמין העבודה ולא על מנהל הפרויקט. כחלופה, ניתן להציע כי המזמין יהיה רשאי לדרוש מתן שירותי הענקות והדפסות באמצעות נותן השירותים, כאשר העלויות יושבו לנותן השירותים בתוספת רווח מקובל בשיעור של 6%. נוסח זה משקף את הנהוג בענף, מבטיח חלוקה צודקת של הוצאות בפועל, ומאפשר גמישות למזמין בהתאם לצרכיו ולדרך עבודתו.	
18.	נספח א' – מפרט השירותים	4.4	מבוקש להבהיר כי מודד מוסמך יהווה חלק מצוות התכנון לשלב התכנון בלבד. שלבי הביצוע, אחריות ביצוע המדידות לרבות לטובת חישובי כמויות לצורכי מדידה תחול על הקבלן והמזמין.	החברה מתכוונת כי הזוכה במכרז יעניק את כלל השירותים באופן מלא בהתאם לצורך. ככל שבפרויקט מסוים תוטל חבות מסוימת על הקבלן, אזי חבות זו לא תהא חלק מהשירותים של הזוכה למעט שירותי פיקוח מלאים על ביצוע חבות זו.
19.	נספח ב' 1 – אישור על קיום ביטוחים		1. מבקשים להבהיר כי דרישות הביטוח יחולו רק החל ממועד תחילת ביצוע פרויקט בפועל, ולא בשלבי ליווי להסכם גג ו/או שלבי תכנון. אין הצדקה להטיל עלויות ביטוח כאשר לא החל ביצוע בפועל של פרויקט, וכמו כן, הביטוח יהיה רלוונטי לכל פרויקט ופרויקט באופן פרטני. 2. לאחר התייעצות עם סוכן ביטוח, עולה כי נספח "אישור על קיום ביטוחים" (נספח	הבקשה נדחית

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
			ב'1 לחוזה) אינו רלוונטי בהיקפו ובתוכנו לשירותי ניהול, ייעוץ ותכנון המוגדרים במסגרת מכרז זה. סעיפי הנספח האמור מותאמים לעבודות קבלניות, ואינם מתיישרים עם אופי השירותים הנדרשים כאן, היקף האחריות או שכר הטרחה. 3. 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. לאור האמור מבוקש: 1. לבטל את נספח ב' בנוסחו הנוכחי. 2. לקבוע כי במועד יציאה לביצוע פרויקט, דרישות הביטוח יותאמו וייקבעו במשותף בין המזמין לנותן השירותים, בהתאם לאופי ולסוג העבודות, להיקף השירותים ולסיכונים הרלוונטיים.	
20	הבהרה יזומה	הבהרה יזומה	הבהרה יזומה מטעם החברה	החברה תוכל לבקש מהזוכים מתן שירותים שונים בתחומי הניהול והפיקוח בהצעת מחיר נפרדת: שעתית, או חודשית (ריטיינר), או פאושלית, או כשיעור מערך הפרויקט, או לפי תא שטח, או כמות יח"ד ו/או אחר. בהליך תיחור כאמור תוכל החברה לשקלל את הצעת המחיר עם זהות מנהל הפרויקט ו/או המפקח שיועמד תוך התחשבות ברמת מנהל בפרויקט והמפקח, הוותק שלהם וכיו".

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	שאלה	תשובה
				החברה תוכל לבקש העמדת יועצים/מתכננים/אדריכלים/מהנדסים/בדיקות מעבדה וכיו' ללא השירותים הכוללים. בגין היועצים והשירותים כאמור וניהולם על ידי מנהל הפרויקט, תשולם עלות היועצים (COST) וכן תוספת של 10% על העלות כאמור או תוספת נמוכה יותר בתיחור בין הזוכים בפרק.

החברה לפיתוח שער הנגב

איבים | אור הנר | ארז | ברור חיל | גבים | דורות | יכיני | כפר עזה | נחל עוז | מפלסים | ניר עם | רוחמה | חוות שיקמים

מועצה אזורית שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון 78100 SHAAR HANEDEV REGIONAL COUNCIL D.N HOF ASHKELON

טל': 972-8-6806205 | פקס: 972-8-6806220 | דוא"ל: adasa@sng.org.il | Email: | אתר: www.sng.org.il Web:

חתימת המציע