



החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

מכרז פומבי מס' 04.2025

למתן שירותי ניהול ופיקוח לפרויקט פיתוח תשתיות ציבוריות להקמת שכונה

חדשה בקיבוץ גינוסר

1. הודעת הבהרה

א. החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ מבקשת להבהיר כי השכונה המתוכננת תכלול בסך הכל 72 יח"ד, כאשר פיתוח התשתיות הציבוריות לשכונה יבוצע בשני מתחמים, וכל אחד מהמתחמים יפותח בשלושה שלבים.

ב. מובהר כי צפי מעודכן לתחילת ביצוע העבודות הקבלניות הנו נובמבר 2025. מובהר כי מדובר בהערכה בלבד וכי מתן צו התחלת עבודה לפרויקט מותנה, בין היתר, בחתימת הסכם בין החברה לבין הקיבוץ, בקבלת האישורים התקציביים הנדרשים לשם ביצוע העבודות, וכן בקבלת כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הנדרשים על פי כל דין – ככל שיידרשו – מכל רשות ו/או גוף מוסמך.

מכרז זה מתייחס אך ורק לשלב הראשון במתחם הראשון בלבד. שלב זה יכלול, בין היתר, את הכשרת דרכים (כבישים היקפיים), מערכות מים, ביוב וניקוז, וייתכן שגם פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים).

מודגש כי ביצוע העבודות מותנה בקבלת האישורים התקציביים הדרושים, וכי היקף העבודות עשוי להשתנות, לרבות בשל צרכים משתנים של המועצה או החברה, וכן אילוצים תקציביים או הנדסיים.

2. להלן תשובות לשאלות הבהרה

מס'	שאלה	תשובה
1	אנו ביצענו 2 פרויקטים של הרחבות במרחב הכפרי בשנים 2013-2017. בשנים 2020-2024 ניהלנו ופיקחנו על פרויקטים של עבודות פיתוח ציבוריות בהיקפים של למעלה מ-200 מלש"ח. פרויקטים אלו בוצעו עבור החברה לפיתוח קיסריה ועיריית אור עקיבא. שאלתי: האם ניתן להחשיב את כל האמור לעיל במסגרת הנסיון המוכח הנדרש לטובת המכרז שבנדון?	אין שינוי בתנאי המכרז.
2	1. האם השכ"ט המבוקש מחברת הפיקוח הינו הנחה מ-3% מגובה שכר הקבלן שנאמד ב-10 מ' ש"ח? דהיינו שכ"ט של חברת הניהול הינה 300 א. ש"ח? 2. מה משך הפרויקט המשוער, ללא 24 חודשי הבדק?	1. שכר הטרחה הנו אחוז מהתמורה שתשולם בפועל לקבלן הביצוע בפרויקט, כהגדרתה במכרז. ההצעה הכספית (שכר הטרחה) תוגש באחוזים, כאשר שכר הטרחה המרבי שניתן להציע הינו 3% מהתמורה הכוללת שתשולם לקבלן הביצוע בפרויקט, ללא רכיב המע"מ. יובהר כי התמורה למפקח תחושב ותשולם על בסיס ביצוע בפועל של העבודות על ידי הקבלן, בהתאם לחשבונות המאושרים.

<p>2. משך הביצוע המשוער הינו עד 24 חודשים ממועד צו התחלת עבודה, לא כולל תקופת הבדק (שהינה 24 חודשים נוספים).</p>	
<p>הבקשות נדחות.</p>	<p>3</p> <p>1. עמוד 5 סעיף 10.1.8.2 - מבקשים להרחיב את הסעיף כך שיהיה ניתן להגיש גם פרוייקטים של פיתוח רחובות בתווך העירוני, שכונות עירוניות, כך שהסעיף ינוסח כך- למנה"פ ניסיון בניהול פרוייקט הקמת שכונות חדשות או הרחבות במרחב הכפרי, פיתוח רחובות בתווך העירוני ושכונות עירוניות.</p> <p>2. עמוד 5 – סעיף 10.1.8.2 - מבקשים להרחיב את הגדרת מזמיני העבודה בסעיף כך שלא יכללו רק גופים ציבוריים אלא גם עמותות ויזמים פרטיים.</p> <p>3. עמוד 5 סעיף 10.1.8.2 - מבקשים להרחיב את תקופת הפרוייקטים ולהרחיבם לפרוייקטים שהסתיימו בין השנים 2015-2025 כך שהסעיף ינוסח כך-יש להציג לכל הפחות 2 פרוייקטים כאמור שהסתיימו בין השנים 2015-2025 כאשר לפחות אחד מהם בהיקף של מעל 4 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ).</p>
<p>1. התכנון המפורט הושלם, ההיתר מקודם אך טרם התקבל היתר.</p> <p>2. התכנון הושלם ולכן המפקח לא צריך להיות מעורב בתכנון המפורט או בבחירת הקבלן. טרם נבחר קבלן, המפקח יידרש להגיע לסיוור קבלנים במסגרת הליכי בחירת קבלן הביצוע. מובהר כי תחילת הביצוע מותנה בקבלת היתר ובחתימת הסכם מול הקיבוץ.</p> <p>3. כמפורט בהבהרה מס' 1 שלעיל, מכרז זה הנו עבור השלב הראשון בלבד במתחם הראשון בלבד.</p> <p>4. האומדן המצוין במכרז מתייחס רק לעבודות מושא מכרז זה, קרי, שלב ראשון במתחם הראשון בלבד.</p> <p>5. השאלה אינה ברורה, מכרז זה הנו עבור מתחם אחד בלבד.</p> <p>6. ראו תשובה לשאלה מס' 2 במסמך זה.</p> <p>7. הבקשה נדחית.</p> <p>8. המפקח לא יהיה זכאי לכל תשלום בגין "ניהול מתמשך", "התמשכות עבודות", עיכוב בביצוע העבודות, בין אם נגרם בשל המפקח ו/או החברה ו/או הקבלן.</p> <p>9. תקופת ההתקשרות מוגדרת בסעיף 12 למכרז. פרוט עבודות הפיתוח מפורטות בהבהרה מס' 1 לעיל. תכולת עבודת הפיקוח מפורט בסעיף 5 להסכם ההתקשרות.</p>	<p>4</p> <p>1. כללי - האם התכנון המפורט לביצוע וההיתר לכל הפרויקט הושלם?</p> <p>2. כללי - האם יש צורך להיות מעורבים בתכנון המפורט לביצוע וההיתר והאם תהליך המכרז לביצוע הושלם (נבחר קבלן)? היות ורשמתי שב-8/25 תחילת הביצוע.</p> <p>במידה ולא, האם הזוכה יהיה מעורב בניהול התכנון כולל תהליך המכרז, ויקבל פיצוי בגין כך?</p> <p>3. כללי - האם קבלן אחד יזכה בכל הפרויקט (ל- 2 המתחמים והשלבים) ו/או יהיו מספר מכרזים וקבלנים בהתאם?</p> <p>4. כללי - נרשם שהאומדן לכל הפרויקט כ- 10 מלש"ח. היות ונרשם שיש 2 מתחמים, האם יבוצעו במקביל או בנפרד ומה אומדן כל מתחם?</p> <p>5. כללי - במידה ויש פיצול בביצוע המתחמים... האם יבוצע ברצף?</p> <p>6. כללי - מה הצפי ללו"ז הביצוע של כל הפרויקט (והבהרה בנושא לכל מתחם ובהמשך התייחסות ללו"ז 3 השלבים לכל מתחם)</p> <p>7. סעיף 5.3.2 בחוזה - דרשתם פקוח צמוד. נראה שהיקפי הביצוע יהיו קטנים (יחסית להיקף הכולל) ולא מצדיקים פקוח צמוד. מבקשים לשנות פקוח מידי יום ו/או ע"פ הצורך.</p> <p>8. כללי - מה התייחסות המזמין לחריגה מהלו"ז ו/או התמשכות לו"ז הפרויקט שלא באשמת הפיקוח? האם יהיה פיצוי לניהול מתמשך שכזה?</p> <p>9. כללי - מה נקבע כמועד לסיום ההתקשרות/הפיקוח והאם בתכולת הפיקוח יש גם את השלבים לפיתוח המתחמים (כגון: שבילים, רהוט גן, גינון, גני משחקים)</p>

<p>1. הבקשה נדחית.</p> <p>2. השירותים אינם כוללים ניהול תכנון, אולם, כמפורט בהסכם, התאמות בתכנון במהלך ביצוע העבודות יכללו בתכולת העבודות.</p> <p>3. ראו הודעת הבהרה לעיל.</p> <p>4. הבקשה מקובלת, אין באמור כדי לגרוע מאחריות המפקח לבצע מעקב ובקרה על הלוי"ז, לדווח לחברה על ההתקדמות בלוי"ז וסטיות מהלוי"ז.</p> <p>5. הבקשה נדחית.</p> <p>6. הבקשה נדחית.</p> <p>7. להלן פירוט –</p> <p>התרשמות כללית (10 נק'): :</p> <p>התרשמות כללית לאור כלל מרכיבי הריאיון, כמענה לצורכי המזמינה בפרויקט זה והבנת הדרישות והיקף השירותים – עד 4 נק'</p> <p>התרשמות כללית מאישיות המציע/המועמד, כישורים בינאישיים וניסיון רלוונטי – עד 3 נק'</p> <p>זמינות לביצוע השירות בפועל – עד 3 נק'</p> <p>טיב הניסיון (10 נק'): :</p> <p>רלוונטיות הניסיון - היקף, סדר גודל ומהות של פרויקטים קודמים, מידת הדמיון לפרויקט נשוא המכרז - עד 4 נק'.</p> <p>התרשמות מההמלצות – תוכן, רצינות, מידת שביעות הרצון והיקף שיתוף הפעולה – עד 4 נק'</p> <p>עמידה בתקציב ובלוחות זמנים בפרויקטים קודמים: עד 2 נק'</p> <p>8. האומדן הינו עבור שלב ראשון במתחם הראשון.</p>	<p>5</p> <p>1. מסמך הפנייה סעיף 2 - נבקש להוריד את סכום רכישת מסמכי המכרז מ-1,000 ₪ ל-500 ₪.</p> <p>2. מסמך הפנייה סעיף 6.8 עמוד 3 - נבקש להבהיר כי השירותים אינם כוללים ניהול תכנון אלא מתייחסים רק לניהול הביצוע</p> <p>3. מסמך הפנייה 6.1 עמוד 2 - בסעיף 6.1, מצוין כי כל מתחם יבוצע ב-3 שלבים. נבקש להבהיר מה הם השלבים, מהם כוללים והאם יש התחייבות לרצף בין השלבים או שתתכן הפסקה בין שלב לשלב</p> <p>4. מסמך הפנייה 6.8.3 עמוד 3 - נבקש להבהיר ולחדד כי הכנת לוי"ז גאנט תהיה באחריות הקבלן, ומנהל הפרויקט יבצע בקרה על הלוי"ז שיועבר על ידו. נודה לעדכון נוסח הסעיף בהתאם</p> <p>5. מסמך הפנייה 10.1.8.2 עמוד 5 - נבקש לאפשר, לצורך עמידה בתנאי הסף, הצגת פרויקטים הכוללים עבודות פיתוח תשתיות ציבוריות שבוצעו במרחב כפרי עבור מרכזים לוגיסטיים חדשים.</p> <p>פרויקטים מסוג זה כוללים הקמה ופיתוח של תשתיות תחבורה, ניקוז, תיעול, חשמל, תאורה ופיתוח סביבתי – בדומה להיקף והאופי של העבודות הנדרשות במכרז זה.</p> <p>6. מסמך הפנייה 10.1.8.2 עמוד 5 - נבקש להרחיב את ההגדרה של פרויקטים של פיתוח תשתיות ציבוריות - "משמע פרויקטים הכוללים את מכלול העבודות הבאות: הכשרת דרכים (אספלט), מערכות תיעול, מים, ביוב, צנרת, תקשורת, תאורת רחוב, מדרכות ושבילים, שבוצעו עבור שכונה חדשה ו/או קיימת לרבות הרחבה במושבים, קיבוצים או יישובים קהילתיים המאוגדים תחת מועצה אזורית"</p> <p>7. מסמך הפנייה סעיף 4 עמוד 9 - נבקש להבין כיצד יבוצע הניקוד עבור הסעיפים של "התרשמות כללית" ו"בחינת טיב והניסיון" – "לרבות פירוט הקריטריונים שיבחנו במסגרת סעיפים אלו, משקלם היחסי והשיקולים שינחו את צוות הבדיקה בעת מתן הציין.</p> <p>8. מסמך הפנייה הסכם התקשרות - בסעיף 3.3 להסכם ההתקשרות, מצוין כי הפרויקט מתוכנן לפי תב"ע מס' 214-0572834 או כל תב"ע שתחליף אותה הכולל כוללת 72 יח"ד וכי פיתוח התשתיות הציבוריות לשכונה יבוצע בשני מתחמים וכל מתחם יבוצע בשלושה שלבים כאשר העבודות מושא הסכם זה מתייחסות למתחם הראשון בלבד אשר נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ידוע מספר יח"ד הסופי והיקף העבודות שיבוצעו במסגרת זאת.</p> <p>נבקש להבהיר האם האומדן המוערך (10 מלש"ח), הינו לגבי המתחם הראשון בלבד, כפי שמצוין בסעיף 3.3 להסכם ההתקשרות.</p>	<p>6.</p> <p>בפירוט הניקוד רשום: "בחינת ניסיון המציע במתן שירותי ניהול ופיקוח בפרויקטים של פיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתם במכרז זה עבור מועצות אזוריות או חברות כלכליות של מועצות אזוריות" נבקש לאפשר להוסיף פרויקטים אלה במועצות מקומיות.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>		

<p>7. הבקשה מתקבלת. יש לעמוד גם בכל יתר מכלול הדרישות.</p>	<p>נשמח לקבל הבהרה עם על מנת להציג ניסיון מקצועי ניתן להציג עבודות פיתוח להרחבות שבוצעו כשר הלקוח היה הקיבוץ עצמו ולא דרך המועצה האיזורית? ז"א התשלום התקבל מהקיבוץ ו/או חשבון נאמנות של ההרחבה</p>
<p>1. כמפורט בסעיף 6.3 למכרז. 2. טרם נבחר קבלן מבצע. 3. ראו הודעת הבהרה מס' 1 לעיל. 4. בשלב זה לא יבוצעו עבודות פיתוח מגרשים, למעט עבודות במגרשים שאושרו במסגרת עלויות הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון. במפורט במכרז, החברה תהא רשאית להקטין, להגדיל או לשנות את היקף הפרויקט, בהתאם לצרכיה. 5. להלן תשובות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 5.3.2 - הבקשה מתקבלת חלקית. הסעיף יתוקן כך שלפסקה האחרונה יתווסף "אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובותיו ואחריותו של הקבלן בפרויקט ו/או מי מטעמו בנושא בטיחות בעבודה על-פי דין ו/ או כדי להטיל על המפקח חובות ואחריות אשר על פי דין או הסכם זה, אינן מוטלות עליו". • סעיף 5.3.3 - החברה לא תעכב חלק משכר הטרחה עד לתום תקופת הבדק, ואולם אין בכך כדי לגרוע מהתחייבויות המפקח בתקופת הבדק ומכל זכות או סעד של החברה לפי הדין או ההסכם, במקרה של הפרה. • סעיף 7.2 - הבקשה מתקבלת. • סעיף 7.3 - הבקשה נדחית. • סעיף 4.7 - ככל שמדובר בסעיף 7.6 - הבקשה מתקבלת. • סעיף 7.7 - הבקשה מתקבלת רק בקשר למתן הודעה מראש. • סעיף 15.4 - הבקשה נדחית. • סעיף 15.5 - הבקשה נדחית. • סעיף 15.8 - הבקשה נדחית. • סעיף 15.9 - הבקשה נדחית. 	<p>8.</p> <p>1. האם ביצוע העבודות יתחיל בחודש אוגוסט 2025? 2. האם נבחר קבלן מבצע? אם כן, מה סכום החוזה שנחתם עמו? 3. המתחם נשוא המכרז יבוצע ב 3-שלבים. אנא פרטו והסבירו מה הם שלושת השלבים. 4. מי מבצע את הפיתוח במגרשים הפרטיים - האם המשתכנים או קבלן התשתיות? 5. ההסכם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 5.3.2- אבקש להבהיר ולהוסיף: "אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובותיו ואחריותו של הקבלן, ו/או מי מטעמו, בנושא בטיחות בעבודה על-פי דין, ו/ או כדי להטיל על המפקח חובות ואחריות אשר על פי דין אינן מוטלות עליו". • סעיף 5.3.3 - אבקש להבהיר האם חלק משכר הטרחה של המפקח מוחזק על- ידי החברה עד לתום תקופת הבדק. ואם כן, באיזה שיעור? • סעיף 7.2 - נבקש כי במקום המילה " בגין", יירשם "כתוצאה מ." • סעיף 7.3 - נבקש למחוק את המילה " לבדו". • סעיף 4.7 - נבקש להאריך את פרק הזמן של 7 ימים ל 14 ימים. • סעיף 7.7 - נבקש להוסיף בסיפא " ובכפוף לקביעה שיפוטית(בפסק דין או אחרת) הקובעת אחריות כאמור. וכן להוסיף: "ובכל מקרה, החברה תודיע למפקח על כוונתה לבצע קיזוז 7ימים מראש ובכתב". • סעיף 15.4 - אחרי" בקשר עם הפרויקט, "נבקש להוסיף: "ובכפוף לקביעה של גוף שיפוטי בדבר קיומו של חוב כאמור." • סעיף 15.5 - נבקש למחוק את: "לרבות בשל אחריות פעילות או התחייבות של גורמים אחרים בפרויקט, ", ולהסתפק במה שקובע הסעיף ללא משפט זה. • סעיף 15.8 - נבקש למחוק את המילה " רק". • סעיף 15.9 - נבקש כי מתן עדות בבית משפט תינתן תמורת תשלום, ולא תיחשב לחלק משירותי המפקח, כמקובל.

מובהר כי מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, על המציעים לחתום על מסמך זה ולצרפו כנדרש להצעתם. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמך זה ובין האמור במסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך זה.

חתימה וחותמת המציע