

**מכרז מסגרת פומבי מס' 12/26 למתן שירותי ניהול תכנון וניהול ביצוע לעבודות פיתוח ובניה
 עבור מנהלת הסכמי הגג (שכונות מזרחיות) בקרית גת**

- הודעה על עדכון תנאי סף, הודעה על דחיית מועד הגשת ההצעות ומענה לשאלות -

1. חברת יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ (להלן – **החברה**) מתכבדת להודיע בזאת על השינויים
 הבאים בקשר עם המכרז שבנדון :

א. תנאי סף 2.2.2 ה. יעודכן לנוסח הבא :

"למציג מחזור כספי הנובע מביצוע שירותי ניהול תכנון ו/או ניהול ופיקוח על
 פרויקטי בינוי ותשתיות בכל אחת מהשנים 2022, 2023 ו- 2024 **או חילופין**
 בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו- 2025 של 40 מיליון ₪ בשנה לפחות (לא
 כולל מע"מ)".

ב. **תנאי סף 2.22.3 ח. יבוטל**, ואולם הזוכה יחויב להציג את מנהל ה-BIM המוצע מטעמו
 שיהא בעל ניסיון של חמש (5) שנים לפחות במידול BIM.

ג. **המועד האחרון להגשת ההצעות יידחה ליום 21.7.26 החל מהשעה 9:00 ועד השעה
 14:00.**

- ד. בנוסף מתכבדת החברה להשיב לשאלות ובקשות שהתקבלו במשרדיה כמפורט להלן.
- כל ההבהרות בהודעה זו יחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לצרף מסמך זה, חתום
 בחתימת המציע, לחוברת ההליך המוגשת לחברה בהצעת המציע.
 - אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים האמורים במסמך זה, תהיה המשמעות שנקבעה להם
 במסמכי המכרז.
 - אין להסתמך על כל הסבר או פירוש הניתן שלא דרך הבהרה זו או במסמכי המכרז לרבות בעל פה
 על ידי מי מטעם החברה או על ידי כל גורם אחר, בכל פורום או צורה שהיא.
 - השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט
 בהודעה זו בלבד, ובהודעות הבהרות נוספות שיצאו מטעם החברה, ככל שיצאו.
 - בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך
 הבהרות זה.
 - להלן מענה לבקשות ושאלות שהתקבלו :

מס"ד	שאלה/בקשה	תשובה/הבהרה
1.	בהתאם לסעיף 2.2 למכרז, נדרש המציע להציג ניסיון מהותי ומשמעותי כחברת ניהול בשני פרויקטים לפחות של פיתוח תשתיות ציבוריות עירוניות לשכונות ו/או מתחמי מגורים, כאשר כל אחד מהפרויקטים נדרש לכלול לפחות	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. אנא ראו נוסח תנאי הסף המעודכן כמפורט במסמך הבהרות זה.

4,000 יח"ד, וההיקף הכספי המצטבר של הפרויקטים נדרש לעמוד על לפחות 400 מיליון שקלים.

לחברתנו ניסיון מוכח, רחב ורלוונטי במיוחד בפרויקטים מסוג זה, לרבות ניהול פרויקטי פיתוח של שכונות מגורים בהיקפים של עשרות אלפי יחידות דיור. מדובר בניסיון התואם באופן ישיר את מהות השירותים הנדרשים במכרז ואת היקפי הפעילות הצפויים במסגרתו.

עם זאת, בפרויקטים מסוג זה קיים פער מובנה בין היקף הניסיון המקצועי והניהולי של חברת הניהול לבין המחזור הכספי השנתי שלה. פרויקטי פיתוח של שכונות מגורים בהיקפים של אלפי יחידות דיור מתפרסים מטבעם על פני שנים רבות, ולעיתים אף למעלה מעשור, כאשר התמורה לחברת הניהול נפרסת לאורך כל חיי הפרויקט בהתאם לקצב התכנון, השיווק, הביצוע, האכלוס ומסירת המתחמים.

לכן, גם כאשר לחברת ניהול קיים ניסיון ישיר ומהותי בניהול פרויקטים רחבי היקף מסוג הפרויקטים נשוא המכרז, המחזור הכספי השנתי אינו בהכרח משקף את היקף הניסיון, מורכבות הפרויקטים והיכולת המקצועית שלה.

בנסיבות אלו, דרישת מחזור כספי שנתי של 60 מיליון שקלים בכל אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2024 עלולה ליצור חסם שאינו נובע מהיעדר ניסיון מקצועי רלוונטי, אלא מאופן הפריסה התזרימית של פרויקטי פיתוח רחבי היקף לאורך שנים רבות. בכך עלולה הדרישה למנוע השתתפות של חברות בעלות ניסיון ישיר ומהותי בפרויקטים התואמים את צרכי המכרז, אף כאשר הן עומדות במהות דרישות הניסיון המקצועי הנדרשות.

בהתאם לאמור לעיל, נבקש לתקן את תנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2, כך שחלף הדרישה למחזור כספי של 60 מיליון שקלים בכל אחת מהשנים 2022-2024, יתאפשר להוכיח מחזור כספי הנובע מביצוע שירותי ניהול תכנון ו/או ניהול ופיקוח על פרויקטי בינוי ותשתיות בהיקף של לפחות 15 מיליון שקלים בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025.

ראה תשובה לשאלה 1 לעיל.	2. תנאי סף – סעיף 2.2 ה - נבקש להעמיד את המחזור הכספי השנתי על סך של 40,000,000 ₪.
הבקשה נדחית, נדרש לעמוד בתנאים.	3. סעיף 2.3 א.2 (עמוד 10) תפקיד ראש צוות ניהול – האם בעל תואר אקדמי מוכר בתחום גאוגרפיה ומרקעין יכול להיות מועמד?
הבקשה נדחית, נדרש לעמוד בתנאים.	4. סעיף 2.3 ב.2 (עמוד 10) מנהל אתר - האם ניתן להעמיד גם הנדסאי כמנהל אתר או מנהל פרויקט?
הבקשה נדחית, נדרש לעמוד בתנאים.	5. סעיף 2.3 ג.2 (עמוד 10) מנהל תכנון תשתיות – האם ניתן להעמיד גם הנדסאי?
הבקשה מתקבלת.	6. סעיף 2.3 ח.2 (עמוד 11) מנהל BIM - האם ניתן להעמיד רק לאחר הודעת הזכיה?

הבקשה נדחית.	7. סעיף 2.2.ב + 3.2.2.ב לתנאי הסף נבקש להציג מספר פרויקטים בהיקף מצטבר של 5,000 יח"ד שבוצעו במהלך 10 השנים האחרונות	
הבקשה מתקבלת באופן חלקי, ניתן יהיה להציג חשבונות בהיקף של 60% לכל אחד מהפרויקטים.	8. סעיף 2.2.ב.4 לתנאי הסף נבקש לאפשר הצגת פרויקטים ששלב התכנון בהם הסתיים והחל שלב הביצוע, ובמסגרתם אושרו חשבונות בהיקף של לפחות 30% מההיקף הכספי של חוזה הביצוע, במקום הדרישה הקיימת לאישור חשבונות בהיקף של 80% מההיקף הכספי של חוזה הביצוע	
התב"ע לפני הפקדה, ניתן להתעדכן באתר מבא"ת תמ"ל 1130	9. תב"ע כללי מבוקש לקבל את סטטוס התכניות ומתי צפויות לקבל תוקף	
הבקשה נדחית	10. עמ' 12 / סעיף 5.2 מבוקש לבחון הפחתה בדמי ההשתתפות במכרז בדומה למכרזים אחרים המפורסמים ע"י רשויות	
הבקשה נדחית, ישנה חשיבות לעבודה עם צוות אורגני כחלק מהחברה המנהלת ולא כגורם חוץ.	11. אנשי צוות – כללי סעיף 2.3 מבוקש לבחון אפשרות שאחד או חלק מאנשי הצוות הבאים יועסקו כפריילנס: 1. מנהל תכנון מבני ציבור 2. PMO 3. מנהל BIM	

12.	אנשי צוות - מנהל אתר עמ' 10 / סעיף 2.3ב	בתנאי הסף למנהל אתר/מנהל פרויקט (ולכלל אנשי הצוות) נדרשת העסקתו של אותו איש צוות אצל המציע בפרק זמן של כשנה לפחות. מבוקש לבחון אפשרות להקלה בנושא זה על מנהל האתר לתקופה קצרה יותר (שלושה חודשים)
13.	עמ' 10 / סעיף 2.3ב	מבוקש לבחון הקלה בסעיף שנות הניסיון מ-10 שנים ל-8 שנים.
14.	אנשי צוות - PMO עמ' 10 / סעיף 2.3ב	מבוקש כי PMO מטעם המציע אשר ניהל את מערכת הכספים והדוחות מול מזמין שעברו בוצעו מוסדות חינוך למשרד החינוך ו/או מתחמי תעשייה למשרד הכלכלה ייחשב כניסיון המבוקש.
15.	אנשי צוות - מנהל תכנון מבני ציבור עמ' 10 / סעיף 2.3ה	ישנה סתירה בנושא שנות ניסיון מנהל תכנון מבני הציבור : בתנאי הסף נדרש ניסיון של חמש שנים בניהול תכנון מבני ציבור, אך בטופס נספח א(3) מופיע ניסיון של שנתיים לפחות. נבקש להבהיר מהי הדרישה המחייבת לצורך עמידה בתנאי הסף.
	הבקשה מתקבלת.	הבקשה תתקבל כל עוד המועמד עומד בשאר תנאי הסף.
	הדרישה המחייבת היא כקבוע בתנאי הסף, כלומר, חמש שנים.	

ראו הבהרה לעיל לפיה הדרישה להצגת מנהל BIM במענה למכרז מבוטלת.	16. אנשי צוות - מנהל BIM עמ' 11 / סעיף 2.3 ח מבוקש לאשר כך שאיש הצוות שמוגדר כמנהל התכנון יהיה אותו איש צוות שמוגדר כמנהל ה-BIM.	
ראו תשובה 16 לעיל.	17. אנשי צוות - מנהל BIM עמ' 11 / סעיף 2.3 ח מבוקש לתקן ולהבהיר לעניין זה כי גם עובד מן המניין של חברה אחות של החברה ונמצאת בשליטת חברת האם של החברה ייחשב לעניין זה כעומד בדרישה.	
הבקשה נדחית	18. כללי - ערבות ביצוע 17.1 נבקש לבטל הדרישה של ערבות ביצוע מחברת הניהול – חברת הניהול היא לא קבלן. לחלופין נבקש להפחית למחצית הסכום	
הבקשה נדחית	19. הסכם 11.10 עמוד 58 נבקש להוסיף כי בהסכמי הקבלנים המזמין ידרוש, כי אלו יערכו פוליסת ביטוח כאשר המזמין ומנהל הפרויקט יתווספו בשמותיהם כמבוטחים נוספים ללא הסתייגות, ופוליסה זו תהייה ראשונית ובלתי משתתפת בפוליסות הביטוח של המזמין ו/או חברת הניהול - . בקשה זו באה מכח ההנחה שלא יכול להיות ספק שהמזמין ידרוש כיסוי ביטוחי מהקבלן וחברת הניהול היא ידו הארוכה של המזמין ובעלת זהות אינטרסים עם המזמין.	

הבקשה נדחית.	20. הסכם 11 עמודים 57-58 נבקש להוסיף סעיף המגביל את אחריות חברת הניהול עד לסכום התמורה	
הבהרה- מדובר בחומרים שיוצאים מחברת הניהול ולא ממתכננים/יועצים אשר מהווים חלק מצוות תכנון הפרויקט.	21. הסכם 10.17 עמוד 57 להסכם עמ 57 – לא מקובל שחברת הניהול תישא בעלות צילומים והעתקות של הפרויקט ונבקש לתקן סעיף זה	
חברת הניהול תמנה יועץ בטיחות מטעמה עבור ליווי העבודות ותוודא כי הקבלן עובד בהתאם להוראות ותקנות הבטיחות בעבודה.	22. נספח א' להסכם 2.16 עמוד 68 נבקש להשמיט את הסעיף . הסעיף מנוגד להוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) הקובעות, כי האחריות הבלעדית בנושא הבטיחות באתר הבניה, לרבות ווידוי קיומם, מוטל על "מבצע הבניה" ו"מנהל העבודה" כהגדרתם בתקנות . במקום הסעיף ניתן לכתוב כי חברת הניהול תוודא כי ימונו אנשי הבטיחות שעל הקבלן למנות באתר.	
הבקשה מתקבלת.	23. נספח א(4)(1) עמוד 39 נבקש להחליף את אישור רואה החשבון (שכן משרדי רואי החשבון מקשים על מתן אישורים מעין אלו) בתצהיר מנכ"ל החברה מאומת על ידי עורך דין.	

הבקשה נדחית, מדובר בשני בעלי תפקידים שונים.	כללי 2.3 א' 1. נבקש כי ראש צוות הניהל יכול להיות גם "מהנדס ראשי" אצל המציע	24.
הבקשה נדחית	כללי 2.3 א' 1. נבקש לאשר כי בעלי התפקידים לא יהיו רק שכירים אלא גם המועסקים באמצעות חוזה "פריילנסר"	25.
הבקשה מתקבלת	כללי 2.2 א' + 2.2 ג' נבקש לכלול בהגדרת "מבני ציבור" גם מבני אוניברסיטה.	26.
הבקשה נדחית	הסכם 1.7 עמוד 6 + 5 להסכם + 11.2 להסכם עמוד נבקש לאשר כי אחריות חברת הניהול תהייה לתאום/ניהול עבודת המתכנן/יועץ בלבד וכי היועץ/מתכנן ישא באחריות ישירה כלפי המזמין בגין תוצרי השרות שלו.	27.
הבקשה מתקבלת. באחריות הזוכה לוודא ולעקוב כי הוראות התיקון מתקיימות ומתבצעות בפועל אצל מבצע הבנייה, וכן להתריע בפני מזמין העבודות ככל ונדרשת פעולה מטעמו.	כללי 1.5.17 עמוד 6 נבקש להסיר את המילים "בטיחות בעבודה, בטיחות כללית". על פי תקנות הבטיחות בעבודה האחריות הבלעדית לנושא בטיחות באתר בניה היא של "מבצע הבניה" ו- "מנהל	28.

	העבודה" כהגדרתם בתקנות. על מנת לעמוד נכון בדרישות החוק ניתן להוסיף חלף המחיקות לעיל – "לוודא מינוי מנהל עבודה או בעלי תפקידי בטיחות שידרשו על ידי המזמין על ידי מבצע הבניה/הקבלן הראשי "	
הבקשה נדחית	29. הסכם 12 + 1.5 עמוד 5 + 2.29 נספח א' להסכם עמוד 69 הפעלת יועץ בטיחות נבקש להסיר את המטלה מחברת הניהול – לחלופין, לקבוע כי חברת הניהול תקבע בהסכם עם יועץ הבטיחות, כי אחריותו במישרין כלפי המזמין (חברת יפתח). כמו כן נבקש כי בסעיף הרלוונטי בהסכם שבין החברה המנהלת ליפתח יקבע, כי החברה המנהלת לא נושאת באחריות לתוצרי פעילות יועץ הבטיחות ותפקידה תאום עבודתו בלבד.	

יפתח א.ד. (2014) חברה לפיתוח בע"מ.