

23 ביולי, 2025

לכבוד
משתתפי מכרז פומבי מס' 03/2025

שלום רב,

הנדון: מכרז משותף מס' 03/2025 לניהול תכנון וניהול ביצוע של עבודות פיתוח ותשתיות ברצועת הנופש מזרח, ברמת השרון (ר/ש 1084) - מסמך הבהרות מס' 2

מס"ד	הזמנה/חוזה/מפרט	סעיף	שאלה	מענה
1.	הזמנה להציע הצעות	עמ' 11, סעיף 5.6	נבקש להבהיר כי על המזמין יהיה לדאוג להעמיד מערכות ניהול פרויקטים למציע הזוכה. אם ברצונה במערכת ניהול פרויקטים ספציפית שלא נמצאת בשימוש הקבוע של המציע.	המציע הזוכה ידרש לעשות שימוש במערכת המזמין של חברת אקספונט.
2.	טופס מס' 1	עמ' 20, סעיף 7.2	נבקש לאפשר הצגת המלצה מאת המזמין כחלופה לאישור מטעמו על פי הנוסח שהוצג.	הבקשה מתקבלת, בלבד שכלל הפרטים הנדרשים מופיעים על גבי ההמלצה. לא יתקבלו אסמכתאות משולבות.
3.	טופס מס' 1	עמ' 20, סעיף 7.2	נבקש לאפשר הצגה של חלק מחוזה ההתקשרות או לחילופין חשבונות סופיים. אחד מהאישורים שלעיל בנוסף לאישור / המלצה מהמזמין בהחלט עונה על הצורך באסמכתאות.	אין שינוי במסמכי המכרז.
4.	נספח א' להסכם ההתקשרות	עמ' 56	חסרים תחומים ו', ז' נבקש להציגם ולפרטם	תחומי ו' ו-ז' בוטלו ולא צוינו על גבי נספח א' – פירוט השירותים והמטלות.
5.	נספח א' להסכם ההתקשרות	עמ' 64	תחום י' - נבקש להבהיר באילו מקרים יידרש שינוי תב"ע והאם יחול על כל התוכנית וכן מהו המועד האחרון להודעה על כך	במועד זה, לא ידועה תכולת תחום זה בשירותים ובתנאים, הוגדרו כאופציונליים בלבד.
6.	נספח א' להסכם ההתקשרות	עמ' 65	תחום יד' - פירוט השירותים והמטלות שיידרשו ממנהל הפרויקט בשלב הכנת תכנית בינוי ופיתוח. נבקש להבהיר באיזה שלב נדרשים שירותים אלו. האם מדובר על שלב התכנון המפורט או ניתוח סטטוטורי בנפרד	אין שינוי במסמכי המכרז.
7.	נספח ג' להסכם ההתקשרות	עמ' 75	כפי שמפורט בנספח זה, השכר בגין ניהול תכנון מפורט הוא 10% בלבד. נבקש להגדיל אותו כך שיהווה 25%, כפי שנהוג במכרזים דומים.	הכנה ואישור של תכניות 1:500 הינן חלק מהשירותים הנכללים בשירותים הנדרשים.
8.	נספח ג' להסכם ההתקשרות	עמ' 75	כפי שמפורט בנספח זה, 10% משכר הטרחה ישולם עם פרסום מכרז הביצוע, אחוז בגובה זה אינו בהלימה להשקעה ולכן נבקש להגדילו ל- 15%	תשומת לב המציעים לשאלת הבהרה 57 במסמך הבהרות 1.

9.	נספח ג' להסכם ההתקשרות	עמ' 76, סעיף ד'	כפי שמפורט בנספח זה, גובה אחוז העיכבון נקבע על 10%, כאשר נהוג שיהיה 5%. נבקש לשנות בהתאם.	נספח ג' כפי שפורסם בחוברת המכרז מבוטל. מצ"ב למסמך הבהרות זה, נספח ג' מעודכן והינו המחייב לעניין התשלומים למנהל הפרויקט.
10.	טופס מס' 6	עמ' 42, סעיף 6	נבקש להבהיר איך יחושב הניקוד. לא ברור כמה פרויקטים עלינו להגיש על מנת להגיע לציון המקסימלי או לחילופין לעמוד בניקוד המינימלי הנדרש	תשומת לב המציעים כי אין ניקוד עודף עבור פרויקטים נוספים והמזמינה תבחן את ציון איכות ההצעה על פי הפרמטרים שצוינו בטבלת הערכת ההצעות. אין שינוי במסמכי המכרז.

לתשומת לב המשתתפים, מסמך זה מהווה חלק ממסמכי המכרז. על כל משתתף לצרף להצעתו מסמך זה, וכן כל מסמך אחר שתוציא רימונים בעניין שבנדון, אם תוציא, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז בתחתית כל עמוד.

תאריך

חותמת וחתימת המשתתף

תשלומים למנהל הפרויקט

הצעת המחיר של מנהל הפרויקט מצורפת לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה.

1. קביעת פריסת התשלומים עבור ניהול ופיקוח צמוד על עבודות פיתוח ותשתיותא. תיאור כללי – סך התשלומים למנהל הפרויקט

בעבור כל תת פרויקט מתוך כלל הפרויקט תומצא למנהל הפרויקט הזמנת עבודה חתומה על ידי החברה. התשלומים המפורטים להלן יחושבו בעבור כל הזמנת עבודה בנפרד ועל פי קצב ההתקדמות של תת הפרויקט נשוא הזמנת העבודה. שכר הטרחה הינו בהתאם להצעת הזוכה.

סך התשלומים למנהל הפרויקט יהיה בהתאם לאחוז שכר הטרחה בהתאם להצעת מנהל הפרויקט וכמפורט להלן :

ב. תשלומים בשלב התכנון המפורט לביצוע:

$$S1 = \text{אומדן שכר הטרחה הכולל לסעיף זה.} \quad (S1 = R1 * P)$$

$$R1 = \% \text{ שכר הטרחה לפי הצעת מנהל הפרויקט (בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל).}$$

$$P = \text{ערך האומדן ההנדסי המפורט באומדן עלויות הפיתוח המאושר על ידי החברה.}$$

סדר התשלומים לשלב התכנון המפורט לביצוע עבור תשתיות פנים השכונה

1. 1 % משכר הטרחה $R1 \times P \times 1\%$ ישולמו עם גמר ההתקשרויות-עם כל צוות התכנון.

2. 4 % משכר הטרחה $R1 \times P \times 4\%$ ישולמו עם אישור תוכנית בינוי ופיתוח 1:500 מפורט ע"י החברה, בכתב.

3. 5 % משכר הטרחה $R1 \times P \times 5\%$ ישולמו עם אישור תכנון מפורט לביצוע ע"י החברה, בכתב.

4. 10 % משכר הטרחה $R1 \times P \times 10\%$ ישולמו עם פרסום מכרז הביצוע.

החברה, באישור המשרד, תוכל לאשר תשלומי ביניים. תשלומי הביניים לא יחרגו מסך חשבונות המתכננים המאושרים כפול אחוז שכר הטרחה המבוקש בהצעת מנהל הפרויקט.

לא ישולם למנהל הפרויקט כל תשלום בעבור שירותים אשר אינם כלולים במפורש בתכולת השירותים על פי ההסכם בין הצדדים. מנהל הפרויקט לא יגיש חשבונות עבור שלב התכנון המפורט ולא תשלום כל תמורה למנהל הפרויקט, אלא אם זכתה העירייה להכנסות היטלי פיתוח והשבחה בתחום התוכנית.

ג. תשלומים במהלך הביצוע:

$$S1I = \text{תשלום חודשי בגין תיאום ופיקוח של עבודות הפיתוח ותשתיות (75 \% * R1 * PI)} \quad (S1I = R1 * P * 75\%)$$

$$R1 = \text{אחוז שכר הטרחה לפי הצעת מנהל הפרויקט.}$$

$$PI = \text{עלות ביצוע העבודות במתחם בו זכה מנהל הפרויקט, המחושבת לפי חשבונות קבלניים ששולמו בפועל ללא חריגים (על חריגים לא תשלום עמלה למנהל הפרויקט).}$$

75% משכר הטרחה ישולם עם התקדמות הביצוע כדלקמן :

בהתאם לאחוז שכר הטרחה שהוצע ע"י מנהל הפרויקט במכרז זה ($R1$) כפול הערך הכולל של כל החשבונות החלקיים של כל קבלני התשתיות והפיתוח הפועלים באתר שאושרו לתשלום בחודש שקדם לחודש הגשת החשבון על ידי מנהל הפרויקט וכפול 75%.

עם קבלת תוצאות כל מכרז ביצוע, תתבצע התחשבות בין המזמין למנהל הפרויקט בהתאם לתוצאות המכרז, וההפרשים ככל ויהיו יקוזזו באופן יחסי לחשבונות הקבלן המאושרים אשר יועברו לתשלום עד לתום שלב זה.

יובהר ויודגש כי בעת התשלום עבור גמר חשבון סופי המפורט לעיל, תתבצע התחשבות בין המזמין למנהל הפרויקט בהתאם לחשבוניות הסופיים של הביצוע, ויקוזזו סכומים לאחר כל חשבון סופי ככל שנתברר כי התמורה שהועברה למנהל הפרויקט עולה על זו שהיה אמור לקבל בהתאם לחשבוניות הסופיים של הביצוע.

ד. תשלומים בסוף הביצוע:

5% משכר הטרחה הכולל ישולמו כדלקמן:

5% לאחר גמר חשבון סופי, אישורו ברשות מקרקעי ישראל כולל תשלום בפועל ומסירת כלל עבודות הפיתוח לרשות המקומית.

ה. קביעת פריסת התשלומים עבור תיאום, בקרה ופיקוח עליון על עבודות המבוצעות ע"י גורמים אחרים באמצעות הזמנה מהחברה (עבודות צד ג'):

$S2 =$ תשלום חודשי בגין תיאום ופיקוח של עבודות המבוצעות ע"י אחרים

$$(S2 = R2 * P2)$$

$$R2 = 0.5\%$$

$P2 =$ סך כל החשבוניות החלקיים לעבודות המבוצעות ע"י אחרים שאושרו ע"י החברה וע"פ מחירי הביצוע בפועל ללא חריגים (על חריגים לא תשולם עמלה למנהל הפרויקט).

ו. תשלומים במהלך הביצוע (לעבודות צד ג'):

10% ישולמו בשלב העברת ההזמנה ע"י החברה לאחר וגמר ההתקשרות עם הגורם המבצע

בשלב הביצוע:

$S2 =$ תשלום חודשי בגין תיאום ופיקוח של עבודות הפיתוח ותשתיות

$$(S2 = R2 * P2 * 80\%)$$

10% משכר הטרחה $S2$ יעוכבו וישולמו עם גמר חשבון סופי בכל הזמנה

2. הגשת חשבוניות

מנהל הפרויקט יגיש למנהל כל חודש, עד ה- 10 לחודש, חשבוניות שכר טרחה עבור החודש שחלף. היקף החשבון החודשי יקבע על פי אחוז הטרחה מהיקף חשבוניות הקבלן המבצע אשר אושרו במהלך החודש שחלף. והכול בכפוף לאמור בשלבי התשלום המפורטים בסעיף 1 לעיל.

3. סדר תשלומים

סדר התשלומים למנהל ע"פ עבור השירותים המבוקשים בחוזה זה, לשביעות רצונה המלא של החברה ובהתאם להצעת המחיר – יהיה כמפורט להלן:

א. תשלומים למנהל הפרויקט יהיו בחלוף 45 יום מיום הגשת החשבון למנהל ובכפוף לאישורו. או בחלוף 10 ימים מיום קבלת התשלום מהגורם המתקצב את הפרויקט על פי המאוחר שבהם ובכפוף לקבלת התמורה מהגורם המממן החיצוני המתקצב.

ב. לא יחול שינוי כלשהו בשכר החוזה.

ג. לכל תשלום של החברה למנהל הפרויקט יתווסף מע"מ כדין.