

ירושלים, ז' חשוון תשפ"א
25 אוקטובר 2020
סימוכין 2020102502102

פרוטוקול כנס משתתפים ותשובות לשאלות – מכרז פומבי 546/2020
לבחירת חברה מנהלת לאתרי המינהל לענייני הכפר

פרוטוקול זה מהווה חלק ממסמכי המכרז והוא מחייב את המציעים, עליהם להגישו חתום על ידי מוסמכי החתימה מטעמם ביחד עם ההצעה למכרז.

ביום ג' 20.10.2020 התקיים כנס משתתפים בזום על ידי משרד הבינוי והשיכון. בכנס הוצגו עיקרי המכרז על ידי גב' אסנת קמחי, סמנכ"לית בכירה לענייני הכפר, וגב' מאיה שטיין, מנהלת אגף הפעלת התכנון והביצוע במינהל לענייני הכפר.

כללי

המינהל לענייני הכפר עוסק בפיתוחם של ישובים כפריים ובביסוסם של ישובים כפריים קיימים. הישובים הכפריים המטופלים במינהל לענייני הכפר הינם כאלה שהוגדרו על ידי הממשלה כישובים באזורי עדיפות לאומית.

ישובים אלה מתאפיינים בכמה מאפיינים ייחודיים :

1. שיווק יח"ד נעשה בשיטת פטור ממכרז ובאמצעות וועדות קבלה.
2. הבנייה של יחידות הדיור הינה בנייה עצמית.

בכל הפרויקטים יאושרו עלויות הפיתוח על ידי המשרד וימסרו לחברה המנהלת לצורך יציאה למכרז וביצוע הפיתוח. יתכנו השלמות תכנון נקודתיות בלבד. במסגרת המכרז לחברה מנהלת במגזר הכפרי, צורפה רשימת אתרים הכוללת ישובים קיימים לצד הקמת ישובים חדשים.

כפי שהובהר במפגש המציעים, עבודות הפיתוח מתחלקות לשני שלבים מרכזיים :
הראשון – עבודות פיתוח לשם מסירת מגרשים.
השני – השלמות פיתוח.

בין שני השלבים קיימת תקופה בה לא יבוצעו עבודות פיתוח, עד לבניית יחידות דיור על ידי המשתכנים. המכרז הנוכחי נתן דעתו למצב זה, לפיה ניתן לקבל תמורה גם בתקופה בה לא יבוצעו עבודות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אחריות החברה המנהלת לאתר שבניהולה הוא מתחילתו ועד סופו ומסירתו, גם בתקופות שבהן לא מתבצעות עבודות פיתוח.

הבהרה חשובה – הניסיון הנדרש במסגרת תנאי הסף במכרז הוא ניסיון שנרכש בישראל בלבד.

תשובות לשאלות הבהרה

1. התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.
2. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המזמינה או ועדת המכרזים, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת המכרזים, ככל שיישלחו. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי המכרז, ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
3. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
4. ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
5. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
6. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.

להלן השאלות ותשובות הבהרה למכרז תוך הפנייה לסעיף הרלוונטי במסמכי המכרז:

שאלה 1

בסעיף 2.4.2 מבקשים כי הניסיון יהיה ניהול ו/או פיקוח ולא רק פיקוח.

תשובה: אין שינוי בתנאי המכרז.

שאלה 2

מבקשים בסעיף 2.4.2 וגם בסעיף 2.5.1 ובסעיף 2.5.2 כי ניסיון בעבודות פיתוח באזורי תעשייה (עבור משרד הכלכלה) וגם עבודות פיתוח כבישים בשכונות מגורים (עבור משרד התחבורה) יחשבו כמו עבודות פיתוח בשכונות מגורים של משרד השיכון.

תשובה:

א. אין שינוי מתנאי המכרז.

ב. בהגדרת "מתחם / שכונה" בתנאי הסף (ר' סעיף 2.4.3, 2.5.3), אין התייחסות לזהות היזם של השכונה.

שאלה 3

מבקשים שבסעיפים 2.4.2, 2.5.1, 2.5.2 כי הניסיון למציע ולצוות יהיה במהלך 10 שנים אחרונות ולא 7 שנים.

תשובה: אין שינוי בתנאי המכרז.

שאלה 4

מבקשים בסעיפים 2.4.2, 2.5.1, 2.5.2 להקטין היקף חשבונות מצטברים מ 50 מיליון ₪ לסכום 20 מיליון ₪, כי ממוצע העבודות שאתם מבקשים כ-20 מיליון ₪ (ממילא העבודות מבוצעות בשלכיות ולא בהיקף מלא מה שאומר שההיקפים הרבה יותר נמוכים).

תשובה : אין שינוי בתנאי המכרז.

שאלה 5

מבקשים מתן שוויון לחברות שגם עובדים במשרד הכלכלה ומשרד התחבורה בעבודות פיתוח, להשתתף במכרזים מסוג זה וכי הניסיון שלהם יחשב כמו שכונות מגורים.

תשובה : אין שינוי מתנאי המכרז.

שאלה 6

בהמשך לנדרש בסעיף 2.5.2: **הצגת שני ראשי צוות** – מבקש לאשר כי ניתן להציע ראש צוות המסיים בקרוב את קורס מנהלי פרויקטים של משרד הבינוי והשיכון והניסיון שלו הוא **בביצוע פרויקטים של תשתיות חדשות וגם שדרוג תשתיות קיימות גם בשכונות מגורים ותיקות מאוכלסות בעיר ירושלים.**

תשובה : יש להציג ראש צוות אשר עומד בתנאי הסף המפורטים במכרז, הן לעניין הכשרה והן לעניין ניסיון מקצועי.

שאלה 7

בסעיף 2.4.2 "ו..שלגבי עבודות אלה קיימים לפחות חשבונות סופיים מאושרים בהיקף מצטבר לפחות 20 מיליון ₪" – לא כתוב חשבונות סופיים מכל פרויקט כך שאנו מניחים שיתכן מצב שבפרויקט אחד קיימים חשבונות סופיים בסכום הנדרש ובפרויקט האחר עדיין אין חשבונות סופיים. האם הנחה זו נכונה?
תשובה : כן.

שאלה 8

בסעיף 2.4.2 מצוין כי לעניין החשבונות סופיים "לא ייחשבו עבודות פיתוח צמוד במגרשים המיועדים למגורים". דבר זה אינו ברור היות ומדובר בפיתוח קרקעות למגורים במגזר הכפרי שברובו צמודי קרקע. מה המשמעות של "פיתוח צמוד במגרשים"?

תשובה : פיתוח ציבורי הינו עבודות התשתית הציבוריות המשרתות את השכונה. פיתוח צמוד במגרשים הינו עבודות פיתוח שנעשות בתוך המגרשים הפרטיים ואינן חלק מעבודות הפיתוח הציבורי של השכונה אשר בשיגרה באחריות החברה המנהלת לבצע.

שאלה 9

בסעיף 2.4.4 מצוין כי " לפחות 10% מיחידות הדיור מאוכלסות". האם 10% מסך היחידות בכל הפרויקטים? למיטב הבנתנו אין דרישה כזו לכל פרויקט בנפרד אלא לסך הפרויקטים, האם נכון הדבר?

תשובה : 10% מיחידות הדיור בכל אחד מהפרויקטים המוצעים על ידי המציע.

שאלה 10

בסעיף 2.5.1 בתנאי הסף, מוגדר מנהל פרויקט, מהנדס אזרחי הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים. מבקשים לבחון האם מהנדס רשוי אשר סיים את לימודיו בפקולטה להנדסה אזרחית במגמה מים, קרקע וסביבה ורשום בפנקס המהנדסים בענף הנדסה חקלאית ואשר כל ניסיונו המקצועי במהלך 15 השנים האחרונות הינו בניהול פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית, כולל פרויקטים של מינהל לענייני הכפר. כמו כן בעל תואר שני בתחום מקרקעין מהפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון לימודי (MRE) ותואר שני נוסף בנושא מינהל ומדיניות ציבורית (MPR) אוניברסיטת חיפה. כמו כן, בתהליך סיום לימודי הנדסה עירונית בטכניון במסגרת הפקולטה להנדסה אזרחית.

תשובה: ניתן יהיה להגיש מהנדס שאינו מהנדס אזרחי ובלבד שהוא רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים על-פי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958. יתר תנאי הסף, לעניין ניסיון נדרש – ללא שינוי.

שאלה 11

היקף העסקה למנהל הפרויקט הינו 50% משרה. האם ניתן להציע לתפקיד מנהל פרויקט המועסק באתרים אחרים של המשרד בהיקף משרה של פחות מ 50% משרה?

תשובה: לא, אין שינוי בתנאי המכרז.

שאלה 12

סעיף 2.5.2 במכרז – ראש צוות – האם ניתן להציע אדריכל רשום או הנדסאי אדריכלות רשום לתפקיד ראש צוות?

תשובה: לא ניתן, אין שינוי בתנאי המכרז.

שאלה 13

סעיף 2.2 מחזור כספי - במסמכי המכרז קיימת דרישה למחזור כספי מינימלי של 3 מלש"ח לשנה, "למציע מחזור כספי שנתי מביצוע שירותי ניהול ופיקוח אחר עבודות פיתוח כללי של לפחות 3 מיליון ₪ במוצע לשנה, בשתי שנות הכספים 2019 ו-2018. להוכחת תנאי זה על המציע לצרף להצעתו אישור רו"ח על מחזור כספי, בנוסח המצורף כנספח ב' 3 לטופס ההצעה.

תנאי סף זה אינו תואם את היקף הפרויקטים בנספח א', שהינו כ-240 מלש"ח כולל מע"מ והעמסות.

הכנסות של מרבית משרדי ניהול פרויקט הינן משכר טרחה לניהול ופיקוח בלבד.

תשלומים ליועצים, מתכננים, ספקים וקבלנים מועברים ישירות ע"י המזמין, כך שבפועל המחזור לניהול ופיקוח בלבד הינו קטן בהרבה ממחזור שכולל גם תשלומים לגורמי חוץ.

מחזור כספי שנדרש במכרז הנ"ל, מתאים בעיקר לחברות ניהול פרויקטים גדולות שלא בהכרח מתאימות לטיפול באתרים בעלי אופי כפרי.

מאחר ומדובר במשרד ממשלתי, ראוי שמשרד הבינוי והשיכון יימנע מתחרות לא הוגנת שעלולה

למנוע השתתפות משרדים טובים ומקצועיים שהינם בינוניים וקטנים.

תשובה: אין שינוי מתנאי המכרז.

שאלה 14

פסקה 19 -ערבות בנקאית לקיום התחייבויות החברה

"19.1. לצורך הבטחת כל התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה, מיד עם אישור אומדן האתר ומסירת הזמנת עבודה ראשונה לחברה להתחלת ביצוע עבודות הפיתוח באתר, על החברה להפקיד ערבות בנקאית בלתי מותנית לקיום תנאי החוזה, בגובה של 0.75% מהיקף ההזמנה הכולל".
סכום הערבות הינו כ-1.8 מלש"ח לתקופה של 7 שנים. סכום זה אינו פרופורציונלי לקצב ההכנסות של העמלות/שכ"ט.

יש לשקול להקטין את היקף הערבות משמעותית או שהחברה המנהלת תחויב בערבות ישירה רק עבור שלב התכנון. אילו עבור החלק הביצועי, קבלן הביצוע יכין ערבות נפרדת עבור משרד הבינוי והשיכון על שם החברה המנהלת.

תשובה: אין שינוי מתנאי המכרז.

שאלה 15

נספח ו' – נספח ביטוח נותן שירותים: נבקש למחוק/לשנות מילים/סעיפים שאינם רלוונטיים ומסומנים על גבי הנספח. **הבהרה:** נספח ו' ביטוח נותן שירותים של שאלה 15 (לא התשובה), מצורף בקובץ נפרד לפרוטוקול כנס משתתפים ותשובות לשאלות. הנספח מפורסם באתר מינהל הרכש בשם: נספח ו' של שאלה 15 (לא של התשובה).

תשובה:

סעיף 1 מחיקת המילה "כל" – מאושרת.

סעיף 1.1 שגיאת כתיב במקום המילים "של לא" צריך להיות "שלא" – המשפט הנכון "בגבול אחריות שלא יפחת מסך של....".

סעיף 1.2 מחיקה בסימון ראשון – לא מאושר, תיקון שני "היה ויקבע", - מאושר.

סעיף 1.3 תוספת "עקב מקרה ביטוח" – מאושר.

בהמשך תיקון "כמפורט בפוליסה"- מאושר.

תיקון נוסף במקום "אחריותם למעשי" – "אחריותם בגין מעשה" – מאושר ותוספת "חבות המזמין כלפי נותן השירותים" – מאושר.

סעיפים 1.4 ו- 1.5 ו- 1.6 ו- 2- לא רלוונטי- מאושר למחוק.

סעיף 3 – מאושר למחוק את המילה "כל" בלבד.

סעיף 4- במקום הסעיף הקיים להלן הסעיף המתוקן: "נותן השירותים מתחייב לחדש פוליסת ביטוח אחריות מקצועית (סעיף 1.3 לנספח זה) ברצף על פי דין בגין השירותים אשר סופקו למזמין למשך 5 שנים נוספות מסיום מתן השירותים.

סעיף 10- מחיקה של המילה "לפחות" – מאושרת.

סעיף 12- מחיקה לא מאושרת.

שאלה 16

מבקשים להסיר סעיפים 1.4 + 1.5 + 1.6 + סעיף 2 – העוסקים בביטוח חובה ומקיף לרכבים - כל רכבי עובדי החברה מבוטחים בביטוח מקיף ובביטוח חובה כנדרש.

תשובה: מאושר.

בכבוד רב,
ועדת המכרזים
משרד הבינוי והשיכון