

מכרז פומבי מס' 110-2024 למתן שירותים משפטיים חיצוניים שפרויקט התחדשות עירונית רמת אליהו, ראשון לציון

הודעה בדבר דחיית מועדים ותשובות הבהרה מס' 1

מועד אחרון להגשת ההצעות - נדחה עד ליום 17/2/2025 בשעה 15:00.

ניתן להגיש הצעות החל מיום 5/2/2025 בשעה 08:00.

שאלות הבהרה נוספות ניתן להגיש עד ליום 23/1/2025 בשעה 16:00.

להלן תשובות לשאלות שהוגשו עד ליום 26/12/2024 :

מס"ד	שם פרק / נספח	מספר סעיף	השאלה	מענה
1.	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.1	לסעיף 2.1 לתכולת השירותים ובכלל נבקש לוודא מי בעלי המקצוע שילוו אותנו בפן המסחרי, כאשר אנו ממליצים כי ימונה גם שמאי מטעמכם וגם מפקח עם הכשרה אדריכלית אשר יתן את המענה למו"מ בפן המסחרי. נבקש להבהיר כי המו"מ עליו אנו נהיה אחראיים הינו בפן המשפטי בלבד	השירות הנדרש ע"י עו"ד הינו בהיבט משפטי בלבד, לא נדרש שירות מסחרי. הזוכה יעבוד מול הלשכה המשפטית במרחב עסקי מרכז.
2.	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.3	לסעיף 2.3 נבקש לדעת האם הטיפול בהסכם מכירת הדירה לדייר הקיים כולל גם את הדיווח על יחידות אלו.	כן.
3.	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.4	נבקש לדעת האם מדובר בבנק שעות למענה על שאלות, וחשוב מכך, לוודא כי המדובר במענה לשאלות משפטיות, ולא שאלות בפן המסחרי, אשר מטבע הדברים אמורות להיות מופנות למפקח/שמאי. עוד נבקש לדעת האם המענה הינה דרך נציגות אשר תרכז את השאלות או לכל דייר ודייר בצורה פרטנית.	לא מדובר בבנק שעות. מדובר בחלק בלתי נפרד מהשירותים. נדרש מענה שוטף לשאלות משפטיות. ללא קשר להיקף שעות. הנ"ל חלק מהתמורה הגלובאלית. הזוכה לא נדרש לבצע תיאומים או קשר מול הדיירים. השירות המשפטי במכרז זה הינו עבור רשות מקרקעי ישראל ולא עבור הדיירים. הזוכה מנוע מהתקשרות כלשהי עם הדיירים עצמם. הזוכה יידרש לתת מענה שוטף, ללשכה המשפטית בכל הנוגע לפרויקט זה בכל עת כפי שיידרש.
4.	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.8	לסעיף 2.8 נבקש להבהיר שהאמור אינו כולל הליכים משפטיים, אלא הליכים בהסכמה – היינו הכנת מסמך מחיקת השעבוד ו/או קבלתו וביצוע המחיקה. כן אודה על תשובתכם ביחס לתקופה שבו אותו עו"ד מטעמי יידרש לשהות במשרדי הרשות	אכן, הליכים בהסכמה. נוכחות עו"ד במשרדי הרשות הינה לצורך הפקת נסחים בלבד, בהתאם לצורך. בנוסף, במידת הצורך השתתפות בפגישות ככל שיידרש ובתיאום. לא נדרשת נוכחות קבועה כלשהי.
5.	הסכם – נספח 1	2.15 ו-2.1	סעיפים 2.15 ו-2.14 מתנגשים. ככל ולפרויקט יש יועץ מס (כפי שנהוג), אזי יועץ	השירותים כולל דיווחים לרשויות המס.

מס"ד	שם פרק / נספח	מספר סעיף	השאלה	מענה
	– תכולת שירותים		המס הוא מי שמכין את הדיווח המלא בהתבסס על דו"ח האפס של הפרויקט וכד', והוא אף מעיר לחוזה טרם חתימתו כדי לוודא את קבלת הפטור, מקבל את שאלוני בעלי הזכויות ומנתח אותם ועוד ועוד – נא הבהירו האם התמחור צריך לכלול גם ייעוץ שכזה	תשומת לבכם, השירות ניתן לרמ"י ולא לדיירים. בסעיף 2.15 תמחק המילה "ולדיירים".
.6	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.16	לסעיף 2.16 נבקש לוודא כי אין המדובר בפגישות מסחריות	השתתפות בפגישות כפי הנדרש.
.7	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.21	סעיף 2.21 אמורפי ואינו ברור – אנא הבהירו	הכוונה חו"ד משפטיות בנושאים תכנוניים וקניינים וסיוע בטיפול מול הגורמים הרלבנטיים היה ויתעורר צורך כזה.
.8	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.22	סעיף 2.22 רחב מאוד ואינו ברור, מה המשמעות של הליווי, האם כולל ניהול הליכים? האם יעוץ שוטף? האם בתחומים נוספים?	יעוץ שוטף. כמפורט בסעיף 3, שירותי ליטיגציה בפני ערכאות שיפוטיות ומעין-שיפוטיות, ככל שיידרש במקרים חריגים - יוזמן וישולם בנפרד.
.9	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.30	לסעיף 2.30 נבקש לוודא כי אין המדובר בפגישות מסחריות	לא נדרש מו"מ כספי. מדובר בפגישות, ככל שידרשו, בנוגע ובמהלך התקדמות הפרויקט.
10	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.32	סעיף 2.32 אינו ברור מה תכולת הייצוג, האם כולל בהליכים משפטיים?	הליכים משפטיים בערכאות שיפוטיות ומעין שיפוטיות - יחול סעיף 3.
11	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.37	סעיף 2.37 אמורפי ואינו ברור – אנא הבהירו	כל עלות שנדרשת כלולה במחיר, זולת ככל שהוגדר במפורש אחרת במפרט ובהסכם.
12	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2.32	סעיף 2.32 אינו ברור מה תכולת הייצוג, האם כולל בהליכים משפטיים? האם רק ביחס לפרויקט?	רק ביחס לפרויקט. כמו כן ראו סעיף 3 למפרט.
13	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.1	לסעיף 2.1 לתכולת השירותים ובכלל נבקש לוודא מי בעלי המקצוע שילוו אותנו בפן המסחרי, כאשר אנו ממליצים כי ימונה גם שמאי מטעמכם וגם מפקח עם הכשרה אדריכלית אשר יתן את המענה למו"מ בפן המסחרי. נבקש להבהיר כי המו"מ עליו אנו נהיה אחראיים הינו בפן המשפטי בלבד	ראו מענה לשאלה 1 לעיל.
14	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.3	לסעיף 2.3 נבקש לדעת האם הטיפול בהסכם מכירת הדירה לדייר הקיים כולל גם את הדיווח על יחידות אלו	ראו מענה לשאלה 2 לעיל.
15	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.4	לסעיף 2.4 נבקש לדעת האם מדובר בבנק שעות למענה על שאלות, וחשוב מכך, לוודא כי המדובר במענה לשאלות משפטיות, ולא שאלות בפן המסחרי, אשר מטבע הדברים אמורות להיות מופנות למפקח/שמאי. עוד	ראו מענה לשאלה 3 לעיל.

מס"ד / שם פרק / נספח	מספר סעיף	השאלה	מענה
		נבקש לדעת האם המענה הינה דרך נציגות אשר תרכז את השאלות או לכל דייר ודייר בצורה פרטנית	
16	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	לסעיף 2.8 נבקש להבהיר שהאמור אינו כולל הליכים משפטיים, אלא הליכים בהסכמה – היינו הכנת מסמך מחיקת השעבוד ו/או קבלתו וביצוע המחיקה, וכן אודה על תשובתכם ביחס לתקופה שבו אותו עו"ד מטעמי יידרש לשהות במשרדי הרשות.	ראו מענה לשאלה 4 לעיל
17	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיפים 2.15 ו-2.14 מתנגשים. ככל ולפרויקט יש יועץ מס (כפי שנהוג), אזי יועץ המס הוא מי שמכין את הדיווח המלא בהתבסס על דו"ח האפס של הפרויקט וכד', והוא אף מעיר לחוזה טרם חתימתו כדי לוודא את קבלת הפטור, מקבל את שאלוני בעלי הזכויות ומנתח אותם ועוד ועוד – נא הבהירו האם התמחור צריך לכלול גם ייעוץ שכזה	ראו מענה לשאלה 5 לעיל.
18	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	לסעיף 2.16 נבקש לוודא כי אין המדובר בפגישות מסחריות.	ראו מענה לשאלה 6 לעיל.
19	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.21 אמורפי ואינו ברור – אנא הבהירו	ראו מענה לשאלה 7 לעיל.
20	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.22 רחב מאוד ואינו ברור, מה המשמעות של הליווי, האם כולל ניהול הליכים? האם יעוץ שוטף? האם בתחומים נוספים?	ראו מענה לשאלה 8 לעיל
21	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	לסעיף 2.30 נבקש לוודא כי אין המדובר בפגישות מסחריות	ראו מענה לשאלה 9 לעיל.
22	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.32 אינו ברור מה תכולת הייצוג, האם כולל בהליכים משפטיים? האם רק ביחס לפרויקט?	ראו מענה לשאלה 10 לעיל.
23	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.37 אמורפי ואינו ברור – אנא הבהירו	ראו מענה לשאלה 11 לעיל.
24	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	סעיף 2.38 אמורפי ואינו ברור – אנא הבהירו, לדוגמא – האם זה כולל מכתבי התראה בשל ליקויי בניה? איחור במסירה וכד'?	כאמור בסעיף.
25	הסכם – נספח 1 – תכולת שירותים	2 1. האם תכולת העבודה כוללת פניה לבנקים למימוש ערבויות? 2. האם ניהול הליכים סמי משפטיים ו/או משפטיים?	1. במידת הצורך. 2. ראו מענה לעיל.