

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

מכרז פומבי מס' 6/21

מסמך הבהרה מס' 2

להלן הבהרות כתשובה לפניות מציעים והבהרות יזומות (לשם נוחות התשובות מנוסחות בלשון זכר):

מענה	פירוט שאלה	סעיף	עמוד	הזמנה / חוזה / נספח	#
				הזמנה	1.
המועד האחרון להגשת המכרז הינו 21.12.2021 בשעה 13:00	*הבהרה יזומה מטעם המזמינה*	4	3	הזמנה	2.
אין שינוי במסמכי המכרז. יובהר כי נדרש לעמוד בתנאי הסף בהתאם למוגדר במסמכי המכרז ולהעביר תצהיר חתום. עוד יובהר כי אופן התשלום לעובדים אינו מוגדר בתנאי הסף וכי נדרש לעמוד בהיקף כמות עובדים אשר מאיישים משרות במציע ולא בתצורת התשלום אליהם.	נבקש להבהיר כי ניתן לעמוד בתנאי הסף באמצעות עובדים ששכרם משולם על ידי חברה אחות בקבוצת חברות ובלבד שהעובדים יועסקו בפרויקט נשוא המכרז	9.2	13	הזמנה	3.
אין שינוי במסמכי המכרז. יובהר כי הניקוד בסעיף זה מתחלק לקטגוריות נפרדות כמפורט בסעיף – חמש תתי קטגוריות בנות 2 נק' כל אחת.	נבקש לקבוע רף מקסימלי של היקפי פרויקטים לטובת הניקוד האיכותי תחת סעיף זה, שכן מבלי קביעת רף מקסימלי ישנו חשש מהותי לפגיעה בהצעת המחיר. נמחיש בדוגמא, יזם שהקים בעבורו פרויקטים בהיקף השקעה של 1 מיליארד שקל, המעיד בבירור על ניסיון מעל למספק לטובת הקמת הפרויקטים, יקבל עשירית מהנקודות ביחס ליזם שהקים בעבורו פרויקטים בהיקף של 10 מיליארד שקל וזאת למרות ששניהם מסוגלים להקים את הפרויקטים במידה שווה	14.2.2	20	הזמנה	4.
אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש לקבוע רף מקסימלי של מחזור הכנסות לטובת הניקוד האיכותי תחת סעיף זה, שכן מבלי קביעת רף מקסימלי ישנו חשש מהותי לפגיעה בהצעת המחיר. נמחיש בדוגמא, יזם בעל מחזור הכנסות של 100 מיליון שקל, שברור כי הוא בעל יכולות פיננסיות להקים את הפרויקטים בקלות יתרה, יקבל שברירי נקודות ביחס ליזם בעל מחזור הכנסות של 1 מיליארד שקל וזאת למרות ששניהם מסוגלים להקים את הפרויקטים במידה שווה.	14.2.3	20	הזמנה	5.
אין שינוי במסמכי המכרז. יובהר כי היקף העבודות אותו נדרש לבטח בשלב הראשון יהיה תואם להיקף העבודות בצו הראשון/צו התכנון אשר ימסר לזוכה במעמד הזכייה.	נבקשם לשקול שנית את בקשתנו להגיש את אישור קיום הביטוחים כתנאי לתחילת עבודות בשטח, כנהוג. מדובר בביטוח שמכסה עבודות שמבוצעות בשטח, ועל כן אין הצדקה להפעיל אותו - ולהטיל על	18.3	24	הזמנה	

	היזם עלויות נוספות - לפני המועד לגביו הביטוח רלוונטי.				
6.	הזמנה	25	18.8	אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש להכפיף את הסעיף להתראה בת 21 ימים אשר במהלכה לא תוקן הליקוי.
7.	נספח א'4	32	כללי	אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש להבהיר כי דרישה למימוש הערבות שתוגש בפקסמילה, דוא"ל, הודעת SMS או כל אמצעי דיגיטלי אחר לא תתקבל
8.	נספח א'6	35	1		**הבהרה יזומה מטעם המזמינה** בשורה השניה ימחק המשפט "עולה על 16,000,000 (במילים: שישה עשר מליון שקלים חדשים)"
9.	נספח א'7	36	2		נבקש להבהיר האם ניתן להציג, כאסמכתא לתמיכה בתצהיר, דוחות כספיים של חברת האם המעידים על איתנות פיננסית אשר יועברו באמצעות ההתקן הנייד הנדרש לצירוף בהתאם להוראות סעיף 10.4 בעמוד 15
10.	הסכם	50	7.2		נבקשם לשקול שנית את בקשתנו להפחתת גובה ערבות הביצוע. 25% מדמי השכירות הוא סכום גבוה במידה חריגה מהנהוג בענף. לא ברור מהתשובה האם הקדמה של תשלום רבעוני אחד מראש מהווה תחליף לערבות ביצוע?
11.	הסכם	52	10.10		יובהר כי לוחות הזמנים יקבעו מראש בהסכמה עם הזוכה ובהתאם למוגדר במסמכי המכרז במסגרת צוי התכנון. ככל ויש חריגה, יעביר היזם אסמכתאות והוכחות ויפעל בהתאם למוגדר בסעיף למול המנהל מטעם המזמינה.
12.	הסכם	58	15.3	אין שינוי במסמכי המכרז. ראה שורה 7 בסעיף זה.	נבקש להבהיר עדכון דמי השכירות, ככל שיבוצע, יבוצע לאחר שהצדדים ינהלו מו"מ מסחרי בהתחשב, בין היתר, בהיתכנות ובהשקעות הנדרשות לצורך ניצול מיטבי כאמור וכן יתרת תקופת ההסכם.
13.	הסכם	59	15.7	אין שינוי במסמכי המכרז. ראה גם תשובה לשאלת הבהרה מס' 65 במסמך הבהרה ראשון. יובהר כי על המציע לקחת בחשבון בהצעתו תשלומי ארנונה למערכות שעל גבי הגנות והקירוים, בכפוף ובהתאם לדין.	נבקש כי במקרה של עליית תעריף הארנונה מעל התעריף הידוע במועד הגשת המכרז, המזמינה תישא בהפרש באופן שההפרש יקוּוּז מהשכירות שתשלום למזמינה.
14.	הסכם	67	32.1	אין שינוי במסמכי המכרז.	לא סביר למועד מהיזם את אפשרות הביטול במקרה של הפרות מצד המזמינה. נבקשם לשקול שנית את בקשתנו: 1. להפוך את סעיף 32.1 להסכם בעמוד 67 להדדי. 2. לשנות ל- 90 יום בהפרה יסודית ול- 120 יום בהפרה שאינה יסודית.
15.	הסכם	69	35.1	אין שינוי במסמכי המכרז. לתשומת לב המציעים כי נדרש להציג יכולת ומסוגלות כלכלית לביצוע פרויקטים בהתאם למוגדר בתנאי הסף ולתצהיר א'7.	מניסיוננו, הבנקים לא יתחייבו להיכנס בנעלי היזם או לפנות תחילה למועצה לאפשר לה לממש את זכותה לרכוש את המתקנים, כנדרש בסעיף. כלומר, הדרישה אינה בת ביצוע ואם לא תבוטל יש סיכוי גבוה שהיזם לא יוכל לקבל מימון. אנא שיקלו שנית להוריד את החלק הזה מהדרישה בסעיף. כמו כן, מאחר שמדובר בהתקשרות ארוכת טווח, יש לאפשר ליזם להמחות זכויותיו, באישור המזמינה, שלא תסרב אלא מטעמים סבירים.
16.	נספח ב'2	73	כללי	אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשם לשקול בשנית את הוספת הסעיפים הבאים, שכן מקובל

	<p>שהמזמין עורך ביטוחים אלו בהסכמים מסוג זה.</p> <p>19" המזמין מתחייב כי יערוך ויקיים משך כל תקופת ההתקשרות אצל חברת ביטוח מורשית כדין את הביטוחים המפורטים כדלקמן (להלן: "ביטוחי המזמין"):</p> <p>19.1. ביטוח רכוש למבנים, לגגות וכל רכוש אחר של המזמין בסביבתם, לפי ערך כינון, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי היזם ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.</p> <p>19.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן הכנסות ו/או דמי שכירות ו/או דמי ניהול ו/או דמי חניה (ככל וקיימים) בשל נזק שנגרם למבנים, לגגות ו/או לכל רכוש אחר של המזמין כאמור בסעיף 19.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 19.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי היזם ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. על אף האמור בסעיף 19.2 זה, ליזם הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 20 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.</p> <p>20. על היזם ו/או הבאים מטעמו לא תוטל כל אחריות בגין אובדן או נזק שלמזמין הזכות לקבלת שיפוי בגינו על פי ביטוחי המזמין (או שהיתה למזמין הזכות לקבלת שיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי המזמין ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.</p>			
ראה נספח ג'1 מצורף	<p>נבקש לקבל את נספח ג'1 המפורט בהבהרה, שלא התקבל במסגרת מסמך הבהרה מס' 1</p>	כללי	84	17. נספח ג'1
יובהר כי ככל ולא ניתן יהיה להקים את המערכות ע"ג האתרים שברשימה מפאת קוצר הזמן ו/או כי פג מועד ההתחייבות לחיבור- תאשר המזמינה לזוכה להירשם לאסדרה נוכחית (אתרים אלו יעברו לרשימה ג'2).	<p>במקרה שלא ניתן לקבל את מועדי ההתחייבות לחיבור לרשת עבור כל אחד מהמתקנים בנספח ג'1, נבקש להתעדכן במניין הימים שאושרו לטובת החיבור – האם 450 יום או 360 יום? על פניו נראה שתוקפם של חלק מאישורי הכניסה למכסה פג. נבקש כי המזמינה לא תחייב את היזם להקים מתקנים באתרים שתוקף אישורי המכסות בהם נמוך משלושה חודשים ממועד הזכייה. נבקש להבהיר כי במידת הצורך, המזמינה תאפשר ליזם להירשם לאסדרה הנוכחית לגבי אתרי ג'1.</p>	כללי	84	18. נספח ג'1

19.	נספח ג'3	87	כללי	<p>נבקש לקבל פירוט אודות החוב הבנקאי הקיים של המערכות לטובת חישוב התקבולים מהמערכות אליהם יהיה זכאי היזם.</p>	<p>אין שינוי במסמכי המכרז. יובהר כי המזמינה תסלק את החוב הבנקאי ו/או לחילופין לא תהיה למימון זה כל השפעה על התגמולים באופן ישיר ו/או עקיף ככל והדבר נוגע למציע ולא תהיה לחוב זה כל השפעה על גובה התקבולים.</p>
20.	נספח ג'7		כללי	<p>לוחות הזמנים שפורסמו לא תואמים להליך העבודה הנהוג בענף. מבוקש לשנות את לוחות הזמנים באופן הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתקני גגות (ללא היתר בניה) - הגשת בקשה לרישום מכסה בחח"י - 14 ימי עסקים ממועד חתימה על הסכם. ביצוע תיאום טכני חח"י באתר - כפוף ללוח"ז חח"י שאינו בשליטת היזם. אישור חח"י □ צו תכנון. (אין הצדקה להתחיל בתכנון לפני שיש וודאות מחח"י לגבי גודל המתקן שניתן להקים באתר). תכנון מתקן - 20 ימי עסקים ממועד צו תכנון. סיום התקנה - 60 ימי עסקים, לא כולל ביקורת חח"י. (בהתחשב בהיקף הפרויקט, נדרשת תוספת זמן להקמת המתקנים) <p>פרויקט הטעון היתר בניה -</p> <ol style="list-style-type: none"> הגשת בקשה לרישום מכסה בחח"י - 14 ימי עסקים ממועד חתימה על הסכם. ביצוע תיאום טכני חח"י באתר - כפוף ללוח"ז חח"י שאינו בשליטת היזם. אישור חח"י □ צו תכנון. תכנון מתקן - 20 ימי עסקים ממועד צו תכנון. הגשת בקשה למידע תכנוני - 20 ימי עסקים ממועד צו תכנון. הליך רישוי □ קבלת היתר בניה. (מועד סיום הליך הרישוי אינו תלוי ביזם, למעט חובתו לפעול במקצועיות ובשקיפה ראויה לקידום ההליך) סיום בניית קירוי - 100 ימי עסקים מקבלת היתר בניה. סיום התקנת PV - 60 ימי עסקים ממועד קבלת טופס 4, לא כולל ביקורת חח"י. (לא ניתן יהיה לחבר את המערכת ללא טופס 4) 	<p>אין שינוי במסמכי המכרז. יובהר כי נספח זה הינו ריכוז תאריכים אשר מופיעים במכרז במקומות שונים ואין בו שינוי של לוחות הזמנים המוגדרים. עוד יובהר כי המועדים אשר אינם בשליטה של המציע- דוג' חח"י ו/או קבלת היתרים הוחרגו מלוחות הזמנים בהגדרות ברורות בתוך מסמכי המכרז.</p>

במקרה של סתירה בין התשובות לשאלות ההבהרה לבין הקבוע במסמכי המכרז יגבר הקבוע במסמך זה ובמענה לשאלות ההבהרה.

מסמך הבהרה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז והסכם ההתקשרות, ועל המציע לצרפו להצעתו שתוגש לתיבת המכרזים כאשר הוא חתום על ידו.

שם המציע _____ חתימה _____