



מרחבים
הבית שלי

21.2.2024

לשכת מנכ"לית המועצה

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה

מכרז מס' 4/2024 – למתן שירותי ייעוץ וליווי בתחום הסכמי גג

להלן תשובות לשאלות הבהרה שהוגשו במסגרת המכרז שבנדון:

מסד.	פירוט השאלה	תשובה
1.	<p>בסעיף 3.2 תנאי הסף, נדרש כי המציע יהיה בעל ניסיון מוכח בתכולת השירותים ל-2 הסכמי גג שלא יפחתו מ-4,000 יח"ד כל אחד במשך 10 השנים האחרונות.</p> <p>התייחסותי לתנאי סף זה : לכל עיר ואם בישראל, ואו למועצה מקומית, יש תמיד הסכם גג אחד, הכולל בניית שכונות חדשות ברחבי העיר או המועצה, כל שכונה חדשה מכילה כמות יח"ד. והסך המצטבר של כל יח"ד בכל השכונות, מהווים את היקף הסכם הגג. בדרך כלל הסכם גג, נמשך מרגע ייזומו ועד לסיומו כ-8-10 בממקרה הטוב, ברוב המקומות בארץ הוא יימשך לתקופות של עד 15 שנה, משום שלא כל השכונות נמצאות על קו זינוק אחד, מיום תחולת ההסכם. אשר על כן, כותב המכרז ככל הנראה קיבל מידע שגוי בהבנת השיטה, ועל כן היקף ההסכם יכול להיות אינדיקציה ומשמעות לניסיון המצטבר של מנהל ההסכם או היועץ להסכם ביחס לתקופת ההסכם. משום כך אני מבקש לשנות את תנאי הסף ולקבוע תנאי סף, בו המציע ניהל הסכם גג הלכה למעשה על פי תכולה של התנהלות אסטרטגית, אדמיניסטרטיבית, הנדסית, וכספית, כמוגדר לתפקידי היועץ במסמכי המכרז. ולא פחות מ-4000 יח"ד במצטבר.</p>	<p>ראה הודעה על עדכון תנאי המכרז.</p> <ul style="list-style-type: none"> • אשבול • אשל הנשיא • בטחה • גילת • מבועים • מחנה יפה • מסלול • ניר משה • ניר עקיבא • עלה נגב • פדויים • פטיש • פעמי תש"ז • קלחים • רנן • שבי דרום • שדה צבי • תלמי ביל"ן • תפרח
2.	<p>בסעיף 7 לתנאי המכרז להלן הקרטריונים, אבקש הבהרה, לשיטת הניקוד בה כל הסכם של 4000 יח"ד לפחות יעניק 5 נקודות, כלומר על פי דרישה זו, מציע שיש לו ניסיון וניהל 6 הסכמי גג במקביל או במצטבר יוענקו לו 30 נקודות מתוך 30.</p> <p>התייחסותי לסעיף זה : בהמשך לנימוק בסעיף 1, נראה כי הקרטריון של צבירת נקודות אינו מעשי ואינו ריאלי, כי תמונה כזו לא יכולה להתקיים, וצריך למצוא מציע שיש לו ניסיון מצטבר של 40 שנה, כשהסכמי הגג נחתמו בישראל החל משנת 2015. כך שהשיטה המוצעת אינה ברת מימוש. ועשויה להיות מכשול בפני ועדת המכרזים. אני מבקש לבחון מחדש את הקרטריונים, ולאפשר ייחוס על סמך כמות יח"ד הדיור/ ואו כל קרטריון אחר, לפי שיקולכם.</p>	<p>ראה הודעה על עדכון תנאי המכרז.</p>
3.	<p>המציע מתבקש כדי להתחרות על התפקיד, לתת ככל הניתן הנחה מהמחיר המקסימלי המוצע באחוזים אותו העמדתם על % 0.6 מסך ההרשאות של ההסכם.</p> <p>התייחסותי : אני סבור, שהמחיר המקסימלי המוצע הוא בפני עצמו תמורה מועטה וצפופה מידי, אשר עשויה להיות קושי כלכלי ביחס לתכולת העבודה והזמן הנדרש כדי לייעץ באופן ראוי למועצה, על אחת כמה וכמה יהיה קשה עוד יותר, להעמיד הנחה על המחיר.</p> <p>אני מבקש לשקול שוב ולהציע מחיר העולה כדי % 0.8-09 לפחות.</p>	<p>ראה הודעה על עדכון תנאי המכרז.</p>



מרחבים
הבית שלי

לשכת מנכ"לית המועצה

4.	על כמה תביעות מדובר והאם התביעות כבר מאושרות ?	5 תביעות מאושרות ועוד כ- 8 בהליכי תכנון שונים (החלטה להפקיד בתנאים ועד הצגת התכנון בפרהרולינג)
5.	האם מדובר על בנייה רוויה או צמודי קרקע? במידה ומדובר בשני הסוגים, האם אפשר לקבל את החלוקה?	מרחבים הינה מ.א. כפרית ולכן רוב היחידות דיור הן צמודות קרקע. יחד עם זאת יש גם יח"ד בניה רוויה.
6.	האם התחיל כבר תכנון מפורט למתחמים שיהיו כלולים בהסכם הגג?	לרוב התכניות המאושרות בימים אלו אנחנו מקדמים תכנון מפורט ראה הודעה על עדכון תנאי המכרז.
7.	כבעל ניסיון של הסכמי גג כדוגמת אילת, כפר סבא, אופקים, שדרות וכו' השכ"ט אינו ריאלי לחלוטין	לא
8.	האם 3,400 יחידות הדיור המוזכרות בסעיף 1.1 למכרז מאושרות?	לא
9.	מי הגורם שמכין את אומדני הפיתוח?	המועצה בסיוע ובייעוץ של המציע הזוכה.
10.	האם המועצה מתקשרת בנוסף עם חברת ניהול פרויקטים להכין את האומדנים?	הענין תלוי בהיקף הפרוייקט
11.	סעיף 6.5- מי במועצה יחתום על מעטפת ההצעה שתוגש?	מזכירות המועצה.
12.	האם שכר הטרחה נגזר גם מחדש מול ישן? מוסדות ציבור? תמריץ שיווק? תשתיות על?	ראה הודעה על עדכון תנאי המכרז.
13.	האם שכר הטרחה נגזר מתוך תקציב הכולל מע"מ?	ראה הודעה על עדכון תנאי המכרז.
14.	האם יש למועצה סכום צפוי שיתקבל ב-5 שנים?	בשלב זה אין.
15.	מדוע המילה "והאדמיניסטרטיבי" מודגשת בטבלה שבסעיף 7.2?	ללא סיבה מיוחדת
16.	האם תקציבים שיועברו למועצה לאחר 5 שנים, אולם הטיפול בהם היה במהלך ה-5 שנים- האם זכאי הזוכה לקבל בגינם שכ"ט?	אם המציע הזוכה יספק שירותים למועצה בקשר עם תקציב זה, הוא יהיה זכאי לשכר טרחה בגין שירותיו.
17.	האם עבודה עבור עיריית נתיבות יכולה להיות בעיה במכרז?	לא
18.	האם בנוסף המועצה תתקשר עם חברת ניהול פרויקטים?	הדבר נתון לשיקול דעת המועצה.
19.	האם מותר להגיש הצעה משותפת למכרז שבנדון?	לא ניתן. ראה סעיף 3.1 לתנאי המכרז.

- אשבול
- אשל הנשיא
- בטחה
- גילת
- מבועים
- מחנה יפה
- מסכול
- ניר משה
- ניר עקיבא
- עלה נגב
- פדויים
- פטיש
- פעמי תש"ז
- קלחים
- רנן
- שבי דרום
- שדה צבי
- תלמי ביל"ן
- תפרח