



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

31 אוקטובר, 2024
סימוכין: 181038

הנדון: מכרז פומבי 22/2024 להקמת מבנה במתחם "עיר היין" באשקלון הכולל :

1. מבנה ברמת "מעטפת" הכולל בתוכו מתחם עבור טיפת חלב בגמר "מפתח" -

פאושלי

2. פיתוח סובב מבנה – למדידה

מסמך הבהרות מס' 1

בעקבות שאלות שהועלו על ידי משתתפים פוטנציאלים למכרז שבנדון, מודיעה בזאת החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ (להלן: "החברה"), על שינויים והבהרות, כפי שיפורט להלן.

נוסח מסמך הבהרות והשינויים שלהלן הוא המחייב ולא יהא תוקף לכל תשובה שניתנה בעל פה אם ניתנה ואין משום אי מענה לשאלה של איזה מהמשתתפים משום הסכמה לשאלה ו/או להנחת השואל.

מסמך הבהרות זה מהווה חלק ממסמכי המכרז המחייבים. יש לצרף מסמך זה, חתום בחתימה וחותמת המציע, לחוברת המכרז המוגשת לחברה בהצעת המציע.

יתר סעיפי ותנאי המכרז שלא שונו מפורשות במסמך זה, יוותרו ללא שינוי.

מבנה מנהלת המרינה ת"ד 977, אשקלון

טל': 08-6707100 | פקס: 08-6744514

office@chakal.co.il



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

מס' סידורי	סעיף/ מראה מקום	שאלה/בקשה	תשובת החברה
1		בסיוור קבלנים העלנו את נושא הכתב כמויות טרם פורסם	מדובר על מכרז פאושלי ולכן לא יצורף כתב כמויות. באחריות המציעים להעריך את עלות העבודות בהתאם לתכניות, לפרטים ולמפרטים שהועלו לאתר החברה.
2	2.3 עמ' 6	המציע הינו וכו' הסכום 50,000,000 לפני מע"מ	הסכום הנכון הינו 50 מיליון ש. מצורף טופס 2 מעודכן למסמך הבהרות זה.
3	טופס 2 עמ' 19 ד.	35,000,000 מה נכון? (קחו בחשבון שבשנים הללו הייתה קורנה)	ראו תשובה 2 לעיל.
4	12 עמ' 12	הנחה על אומדן... האם ניתן לתת פלוס?	לא ניתן לתת תוספת אלא רק הנחה מאומדן.
5	31 בדק אחריות ותיקונים עמ' 47	הנושא עלה גם בסיוור הקבלנים, נבקשם לתת הבהרה ותיחום תחום האחריות של הקבלן מפאת שיש כנראה הרבה קבלנים שיעבדו במבנה לאחר השלמתו	אחריות הקבלן הינה לעבודות אשר בוצעו על ידו בלבד. במקרה של מחלוקת בדבר תחום האחריות בין הקבלן המבצע לבין קבלנים אחרים תוכרע המחלוקת על ידי סמנכ"ל ההנדסה בחברה או מי מטעמו והחלטתו תהיה סופית.
6	תוכניות שלא צורפו	אדריכלות- 101,102,103,104,300 , תוכנית העמדה, תוכ' ריצוף- ק"ק, קומה א' קומה ב' מתקני תברואה על חלקיו	מצ"ב בשנית תיקיית תכניות למכרז
7		DWG בקשה לקבל תוכניות בקובץ	לבקשתכם מצורפים קבצי תכניות בפורמט DWG. אולם מובהר כי הפורמט המחייב את החברה הינו הפורמט שפורסם באתר החברה (PDF).

מבנה מנהלת המרינה ת"ד 977, אשקלון
טל': 08-6707100 | פקס: 08-6744514

office@chakal.co.il



8		חיפוי HPL – חסרה תוכנית, פריסות וכו' וכן מפרט ודרישות	לאחר אישור קבלן ביצוע עבודות HPL תתואם ישיבת תכנון יחד עם האדריכל לאישור חזיתות פריסות ופרטים.
9	תוכניות	מצ"ב חישוב לאזורים שעל פי הבנתי הם מבוצעים עם עבודות גמר 1. האם אני הבנתי טוב ? מצ"ב סקיצות לכל הקומות חישוב בצבע ירוק 2. במידה והבנתי טוב אז עבודות הגמר הם בשטח של כ 2650 מ"ר ולא אך שהצגתם את זה מעטפת ועבודות גמר בטיפת חלב ע"ס 480 מ"ר . 3. כמו כן מצ"ב סקיצה להבהרה מה קורה בין האזורים עם הגמר לאזורים ללא עבודות גמר מבחינת התקנת דלתות או אלומיניום ? מצ"ב סקיצה לדוגמא מסומן בעיגול בצבע אדום	מצ"ב קבצי תכנון בפורמט DWG לבדיקת השטחים.
10	תוכניות	נבקש לצרף תוכניות קונסטרוקציה לקורות פלדה	ראה תשובה בסעיף 6
11	תוכניות	חסר מידע רב בתוכניות על פרטי HPL עובי אופן חיבור	ראה תשובה לסעיף 8
12	תוכניות	האם ניתן לבצע תכנון קונסטרוקציה חליפי על חשבון הקבלן ?	אין התנגדות מצד המתכנן, אולם נדרש להציג את החלופה לאישור החברה וזו תשקול את השינוי ותקבל החלטה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. ככול ויאושר המבוקש, יש לקחת בחשבון כי יידרשו תיאומים נוספים מול צוות המתכננים וזה כלול בעלות נוספת שתהיה על חשבון המציע. בכל מקרה לא יהא בשינוי כאמור כדי לשנות את הצעת המחיר של הקבלן הזוכה במכרז.



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

13	תוכניות	אפשר לסמן בכל קומה מה האזורים שמבצעים בהם גמר מלא ?	מפורט בתכניות בצורה ברורה
14	נספחים- תוכניות	חסרות ע"פ רשימת מצורפת תוכניות אדריכלות : 001 101 102 103 104 300 500 501 502 600	ראה תשובה לסעיף 6
15	נספחים- תוכניות	אין תוכניות בכלל	ראה תשובה לסעיף 6
16	חוברת מכרז סעיף 1.3	קיים היתר בניה עד 0.00 במידה ולא יתקבל היתר מלא האם תהיה הפסקת עבודה עד לקבלת ההיתר המלא ?	במידה ולא יתקבל היתר תהיה הפסקת עבודה בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם.
17	חוברת מכרז סעיף 1.8	המזמין מבצע את הביטוחים בעצמו בסכום $1.5\% +$ מע"מ שינוכה מהחשבון החלקי הראשון אך בסעיף 46 הקבלן מתחייב לבטח על חשבונו נבקש לתת אופציה שהקבלן יבטח את האתר בעצמו .	הבקשה נדחית.
18	חוברת מכרז סעיף 1.10	מבצעים את הכל או בחלקים והאם יש מחשבה לבצע רק חלק מהמבנה?	ככלל המבנה יתבצע בשלמותו, אולם החברה שומרת על זכותה להורות על ביצוע העבודה בחלקים מטעמים שונים כגון שיקולי תזרים ותקציב וכיוצא בזה.
19	כללי	מי מתקצב את הפרויקט ?	עיריית אשקלון ו/או החברה הכלכלית.
20	חוברת מכרז סעיף 31 בדק אחריות	תקופת הבדק תהיה 24 חודשים נבקש להקטין את תקופת הבדק ל 12 חודש ולהגדיר את התנאים במידה וספקים אחרים יכנסו לבצע עבודות גמר באזורים שנמסרו ללא עבודות גמר	הבקשה להקטנת תקופת הבדק נדחית. ראה תשובה בסעיף 5 למסמך זה
21	חוברת מכרז סעיף 14 סעיף קטן 14.3.2	אחראי לביקורת על הביצוע לא יכול להיות הקבלן. נא להעביר אחראי לביקורת לחברת הפיקוח	הבקשה נדחית. לא יחול שינוי במסמכי המכרז.



22	חוברת מכרז סעיף 28 הפסקת עבודה סעיף קטן 28.1	הפסקת עבודה לזמן מסוים לא תעלה על 6 חודשים לא תזכה את הקבלן בתשלום כלשהו זה סותר את סעיף 6 (סעיף קטן 6.3.2) אפשר לחדד את הנקודה הנ"ל ?	סעיף 6.3.2 יעודכן לנוסח הבא :
23	חוברת מכרז סעיף 40 תשלומי ביניים עיכבון מכל חשבון 5%	החמרתם בתנאי הסף וקיימת ערבות ביצוע והתחייבות עמידתו הכלכלית של הקבלן נבקש להוריד את העיכבון בכלל או להפחיתו	"בגין דחייה בביצוע העבודות בתקופה של עד 180 ימים, הקבלן לא יהיה זכאי לתוספת תמורה או פיצוי כלשהו. בגין דחייה מצטברת ורצופה של למעלה מ- 180 ימים, יהיה רשאי הקבלן להגיש למנהל, בתוך לא יאוחר מ- 30 יום ממועד חידוש העבודות, ניתוח מחירים ביחס לנזקים שנגרמו לו, ככל שנגרמו, בצירוף אסמכתאות להוכחת הנזקים הנטענים. ניתוח המחירים והאסמכתאות שיצורפו לו יבדקו ע"י המנהל, והוא יאושר במלואו או בחלקו או שלא יאושר כלל, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המנהל".
24	חוברת מכרז סעיף 39 אבני דרך סעיף 39.6	נבקש לדעת מה תנאי תשלום ולמחוק מהחוברת כי כל תשלום מותנה בקבלת הכספים לחברה מהגורם המתקצב או לחליפין לרשום מה תנאי התשלום ?	לאחר ביצוע 50% מהיקף הפרויקט (הגשת חשבון עבור 50% מהתמורה ואישור החשבון ותשלומו על ידי החברה) תהיה רשאית החברה להפחית את גובה העיכבון לפי שיקול דעתה הבלעדי.



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

25	כללי	האם חובה לצרף עותק מהתוכניות מודפסות ?	אין צורך לצרף עותק מודפס של התכניות אלא נדרש לצרף דיסק און קי הכולל בתוכו את כלל התכניות המפורסמות באתר החברה. מבלי לגרוע מחתימת המציע על נספח 7 ה' הנמצא בחוברת המכרז.
26	במסגרת תנאי הסף סעיף 2.2	נדרש כי הקבלן הינו בעל ניסיון מוכח בביצוע פרויקט בהיקף של 6,000 מ"ר וכן 2 פרויקטים נוספים בהיקף של 4,000 מ"ר כל אחד של מבנים לשימוש ציבורי או מסחרי. א. נבקש בתודה לאפשר לחילופין להציג גם פרויקטים של בנייה רוויה (לאו דווקא ציבורי או מסחרי) ו/או פרויקטים משולבים הכוללים מסחרי + מגורים. ב. נבקש להציג ניסיון מוכח של 3 פרויקטים בהיקף של 4,000 מ"ר מינימום.	הבקשה נדחית.
27		נבקש בתודה לוותר על הדרישה לעיכבון של 5% וזאת בנוסף לערבות הביצוע (5%) או לכל הפחות לקבוע מנגנון להפחתת העיכבון בהתאם לשלבי הביצוע.	ראה תשובה לשאלה 23 לעיל.



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

<p>א. הדרישה הינה ליכולת מימון בהיקף של 10 מיליון ש"ח ע"פ תנאי הסף. מצורף טופס מעודכן למסמך ההבהרות.</p> <p>ב. הבקשה נדחית.</p> <p>ג. הבקשה נדחית.</p>	<p>א. ישנה דרישה בתנאי הסף 2.4 עמוד 6 כי הקבלן יהיה בעל יכולת כספית למימון עבודות בהיקף של 10 מיליון ש"ח ואילו בעמוד 20 טופס מספר 3 ישנה דרישה להמצאת "אישור בנק" על יכולת מימון של 5 מיליון ש"ח.</p> <p>נבקש בתודה:</p> <p>ב. לבטל את הדרישה ולאפשר לקבלן להציג דוחות כספיים לשנים 2019-2022 כולל ו/או להסתפק באישור רו"ח. יודגש כי הבנקים דורשים בדרך כלל "להשכיב" הון עצמי כנגד קבלת אותו מכתב ו/או "תופסים" מסגרת אשראי.</p> <p>ג. לחילופין נבקש בתודה להמציא מכתב מחברת ביטוח ו/או גוף אשראי המוכר על ידי החשב הכללי חלף הבנק איתו הקבלן עובד בשוטף.</p>		
<p>הבקשה נדחית, ניתן להמציא ערבות מבנק ישראלי או מחברת ביטוח ישראלית בלבד.</p>	<p>נבקש בתודה לאפשר למציע להמציא ערבות מחברת אשראי ו/או גוף מימון המוסמך להנפקת ערבויות על ידי החשב הכללי (בהתאם לרשימה שמצויה בחשב הכללי) - יובהר כי כיום חברתנו לשם ההמחשה מנפיקה ערבויות למשהב"ש, חברת ערים החברה לפיתוח בע"מ, חכ"ל ראש העין, עיריית בני ברק ועו"ד מחברות ציבוריות המופיעות ברשימת החשב הכללי כמו "אגם ברוקרים", אובלי, בססח ועוד.</p>		28
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>במסגרת תנאי הסף ישנה דרישה להציג מנהל פרויקט / מהנדס ביצוע בעל ותק וניסיון נדרש אולם לעיתים בין שלב הגשת המכרז ועד שלב הזכייה והעלייה לקרקע חולפת תקופה ארוכה ולבסוף אותו בעל מקצוע מגויס לפרויקט אחר ו/או משיקולים אחרים מחליטים למנות צוות הנהלת אתר שונה ואז למעשה הקבלן נמצא בסוג של הפרה מול המזמין.</p>		29

מבנה מנהלת המרינה ת"ד 977, אשקלון

טל': 08-6707100 | פקס: 08-6744514

office@chakal.co.il



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

הבקשה נדחית.	נבקש בתודה לשנות את הדרישה ובמקום להציג כעת זהות של מהנדס קונקרטי לצרף התחייבות של הקבלן להעסקת מנהל פרויקט/מהנדס ביצוע העומד בדרישות המכרז בכפוף לאישור המזמין למינויו בכתב ומראש כתנאי לתחילת העבודות.		30
--------------	--	--	----

בברכה,
החברה הכלכלית
לאשקלון בע"מ

שם המציע: _____
תאריך: _____



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

טופס מס' 2 – אישור רואה חשבון לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף 2.3 ולצורך קביעת ניקוד האיכות

[יודפס על נייר הלוגו של פירמת רואי החשבון]

תאריך: _____

לכבוד _____

הנדון: אישור על מחזור הכנסות לכל אחת מהשנים שנסתיימו ביום

31.12.2020, 31.12.2021 ו- 31.12.2020

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם לימים 31.12.2020, 31.12.2021 ו- 31.12.2022 בוקרו/נסקרו (הקף/ציין בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם לימים 31.12.2020, 31.12.2021 ו- 31.12.2022 בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנו לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (הקף/ציין בהתאמה) לימים 31.12.2020, 31.12.2021 ו- 31.12.2022 אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחיד.¹

¹ לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחיד.



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

לחילופין:

חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2020, 31.12.2021 ו- 31.12.2022 כוללת חריגה מהנוסח האחיד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2020, 31.12.2021 ו- 31.12.2022 חריגה מהנוסח האחיד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים לימים 31.12.2020, 31.12.2021 ו- 31.12.2022 ממוצע המחזור הכספי של חברתכם **בשלושת השנים 2020, 2021 ו-2020 עומד על 50,000,000 ₪ לפני מע"מ כמפורט להלן:**

2020- _____ ₪ (לפני מע"מ).

2021- _____ ₪ (לפני מע"מ).

2022- _____ ₪ (לפני מע"מ).

בכבוד רב,

מבנה מנהלת המרינה ת"ד 977, אשקלון
טל': 08-6707100 | פקס: 08-6744514

office@chakal.co.il