

תאריך: יום חמישי 11 במאי 2017
טי"ו אייר תשע"ז

לכבוד
משתתפי מפגש המציעים
מכרז פומבי 1/2017
החברה הכלכלית כפר סבא בע"מ

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי 1/2017 לבחירת קבלן לביצוע עבודות הנדסיות על פי הוראות תמ"א
38 בשכונת גבעת אשכול בעיר כפר סבא

מסמך הבהרות מספר 4

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – החברה) מתכבדת בזה להעביר אליכם שאלות
הבהרה ותשובות החברה לשאלות אלו, כפי שהופנו אליה במסגרת הליך שאלות הבהרה:

מס'	שאלה	תשובה
1	סעיף 7.21 מבוקש להוסיף שסעיף זה יחול גם בסמכות של מפקח הדיירים	יתוקן כמבוקש תתווסף הבהרה כי במהלך ביצוע העבודות הכרזה על זירה שאינה ראויה למגורים תתאפשר גם בסמכות של מפקח הדיירים.
2	בקשה לשקול הארכה נוספת למועד להגשת הצעות	לא מאושר. המועד האחרון להגשת הצעות נשאר בעינו.

בכבוד רב,
אלעד קנדל
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך

תאריך: 1 במאי 2017
סימוכין: תמא 38 / גבעת אשכול / מכרז קבלן / 7708

פרוטוקול מפגש מציעים 30.04.17 תמ"א 38 גבעת אשכול

נוכחים:

שרית בשן- שיתוף ציבור החברה הכלכלית
עייש גתית - עו"ד, אחראית חוזים והתקשרויות החברה הכלכלית
מציעים שונים כפי שנרשם בטופס נוכחות מציעים ונמצא במשרדי החברה הכלכלית

שרית – פותחת ומציגה הפרויקט, מוצגים כלל הבניינים שבפרויקט וחלוקתם למתחמים. סוקרת את הוראות המכרז ומציגה את תנאי הסף להשתתפות במכרז. פורסמו עד כה 5 מפגשי מציעים, ישנה חובה להשתתף באחד מהמפגשים הללו. לבקשת מתעניינים מועד הגשת המכרז נדחה ליום 16.05.17 ומועד הגשת שאלות הבהרה הינו בתאריך 11.05.17.

שאלה – בכל פרויקט תמ"א 38 אני פותח חברה חדשה עם ח.פ. חדש מיוחד עבור הפרויקט, כך שהחברה שאני פותח אין לה ניסיון נצבר הנדרש בתנאי הסף וזאת למרות שיש לנו ניסיון רב שנים, כיצד זה מתיישב עם דרישתכם בתנאי הסף?
תשובה – המציע מחויב לעמוד בכל תנאי הסף כמפורט בהוראות המכרז. ניתן להמחות את זכויות הזוכה לחברת בת. הכל כפוף להוראות המכרז וחווה הביצוע.

שרית – יש לקרוא בקפידה את המכרז והוראותיו. יש למלא בקפדנות את כלל הנספחים והמסמכים הדרושים על מנת שהצעתכם לא תיפסל, יש מקומות בהן יש צורך לאמת בחתימת עו"ד, עליכם לדאוג לכך.

המשתתפים יוצאים לסיור בשטח.

- סוף -

בכבוד רב,
אלעד קנדל, מנכ"ל
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

תאריך: 26 אפריל 2017

סימוכין: תמא 38 / גבעת אשכול / מכרז קבלן / 7702

פרוטוקול מפגש מציעים 25.04.17 תמ"א 38 גבעת אשכול

נוכחים:

שרית בשן- שיתוף ציבור החברה הכלכלית
עייש גתית - עו"ד, אחראית חוזים והתקשרויות החברה הכלכלית
אוהד ליברובסקי - מפקח הפרויקט, נוכח בוועידה טלפונית
מציעים שונים כפי שנרשם בטופס נוכחות מציעים ונמצא במשרדי החברה הכלכלית

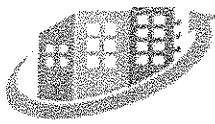
שרית – פותחת ומציגה הפרויקט, מוצגים כלל הבניינים שבפרויקט וחלוקתם למתחמים.
סוקרת את הוראות המכרז ומציגה את תנאי הסף להשתתפות במכרז. מציעה כי המציעים יפנו לחברות הביטוח בשלב ההצעה על מנת לבדוק את דרישות הביטוח ולאשרם מולם.
היו עד כה 4 מפגשי מציעים, ישנה חובה להשתתף באחד מהמפגשים הללו.
ניתן להגיש על כל מתחם ומתחם בנפרד או על 3 המתחמים יחד.

שאלה - האם ניתן לקבל את המצגת המוצגת?
תשובה – ניתן לקבלה, תישלח יחד עם הפרוטוקול ונמצאת באתר החברה הכלכלית בלשונית מכרזים.

שאלה – האם הקבלן יהיה מחויב להטמנת תשתיות חשמל וביוב?
תשובה – הטמנת תשתיות תיידרש בגבולות החלקות. לא ידוע בשלב זה על דרישה נוספת להטמנה.

שאלה – במידה ותשתנה מדיניות העירייה לעניין כמות החניות הנדרשות, האם תחול על הקבלן?
תשובה – לא תשתנה מדיניות העירייה לעניין פרויקט זה.

שאלה – בכמה פינויי דיירים מדובר?
האם יש קריטריונים לפינויי?
האם ניתן להגדיר אחוז מסוים לפינויי, שיחייב את הקבלן?
תשובה – בשלב זה אין דרישה לפינויי שאושרה על ידי גורם מוסמך, יתוקן כמבוקש כמפורט להלן:



התאם להוראות

- פינוי מלא של דיירים מסיבות בריאותיות ו/או נסיבות פרטניות אחרות בהתאם להוראות המפורטות במכרז על נספחיו יהיה עד 10% מהיקף יחידות הדיור בכל מתחם (בעיגול המספר כלפי מעלה).
- בנוסף, פינוי זמני של דיירים מסיבות בריאותיות ו/או נסיבות פרטניות אחרות עד 30 יום בהתאם להוראות המפורטות במכרז על נספחיו (בשינויים המתחייבים) יהיה עד 5% מהיקף יחידות הדיור בכל מתחם (בעיגול המספר כלפי מעלה) וזאת בשלב בו נעשות פעולות בינוי החורגות בכל דרך אל פנים הדירה ו/או מונעות שימוש סביר בדירה.
- אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות המכרז בנוגע לחובת המציע למתן פתרון מלא למקרים בהם הדירה אינה שמישה בשל עבודותיו של המציע.

שאלה – האם יש חוזה בין הדיירים לקבלן במסמכי המכרז?

תשובה – כן.

שאלה – האם יש דרישה לפיתוח סביבתי שתחול על הקבלן?

תשובה – הדרישות לפיתוח סביבתי שיחולו על הקבלן מפורטות בבקשה להיתר הבנייה, בבקשה להיתר כפי שמצורפת בקובץ דיגטלי לרוכשי המכרז Disk on Key.

שאלה – האם הקבלן מחויב לבנות את חדר הטרפו?

והאם הקבלן יהיה מחויב גם בצידוד חדר הטרפו שייבנה?

תשובה – הקמת חדר טרפו ככל הנראה יוצא למכרז פומבי בו יוכלו להשתתף גם הקבלנים שיוזכו במכרז התמ"א 38. מיקומו יוקצה על שטח של העירייה. עלות הבנייה תחולק בין הזימים/הזוכים במכרז התמ"א על פי יחס יחידות הדיור החדשות שכל אחד זכה בהם.

שאלה – מבוקשת דחיית מועד הגשת ההצעה על מנת שנוכל להיערך בצורה מיטבית.

תשובה – מועד הגשת הצעות ידחה לתאריך 16.5.2017 בשעה 16:00.

מועד הגשת שאלות הבהרה ידחה לתאריך 11.5.2017 בשעה 16:00.

שאלה – האם תחסם הגישה לדיירים בעקבות חפירות בקרקע להקמת החניות התת קרקעיות?

תשובה – מיקום החניות תוכנן כל שימנע הפרעה לפעילות השגרתית של הדיירים.

שאלה – האם נעשו בדיקות קרקע ונוכל לקבל התוצאות?

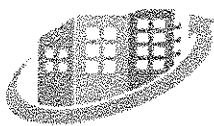
תשובה – נעשו בדיקות, הקבלן הזוכה יוכל לקבלם על פי דרישה.

שאלה – מי האדריכל של הפרויקט?

תשובה – מומא אדריכלות ובנין ערים בע"מ

שאלה – מי הקונסטרוקטור של הפרויקט?

תשובה – פרמקו בע"מ- שמואל פנט



התחדשות עירונית

עדיכון- בוועדה לתכנון ובניה שהתקיימה ביום ג' 25/04/17 החליטה הוועדה לאשר בתנאים היתר לבניין ברח' הגפן 8-12 גוש : 7602 חלקה 176.

המשתתפים יוצאים לסיור בשטח.

- סוף -

בכבוד רב,

אלעד קנדל, מנכ"ל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ



תאריך:
יום ראשון 23 אפריל 2017
כ"ז ניסן תשע"ז

ופרוסום לציבור הרחב

לכבוד
משתתפי מפגשי שאלות הבהרה
מכרז פומבי 1/2017
החברה הכלכלית כפר סבא בע"מ

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי 1/2017 לבחירת קבלן לביצוע עבודות הנדסיות על פי הוראות
תמ"א 38 בשכונת גבעת אשכול בעיר כפר סבא

מסמך הבהרות מספר 3

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – החברה) מתכבדת בזה להעביר אליכם שאלת הבהרה ותשובת החברה לשאלה זו, כפי שהופנו אליה במסגרת הליך שאלות ההבהרה:

מס'	שאלה	תשובה
1	סעיף 2.26 מבוקש לבחון ביטוח אחריות מקצועית לנציגות ועד הבית	ככל וימצא מבטח מתאים (לאחר בדיקה ראשונית קיים ספק בנושא) תוטל עלות הפרמיה השנתית עד לסך של 500 ₪ (לכל בניין) על הקבלן

בכבוד רב,
אלעד קנדל
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך

תאריך:
יום שלישי 18 אפריל 2017
כ"ב ניסן תשע"ז

ופרסום לציבור הרחב

לכבוד
משתתפי מפגשי שאלות הבהרה
מכרז פומבי 1/2017
החברה הכלכלית כפר סבא בע"מ

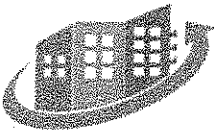
שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי 1/2017 לבחירת קבלן לביצוע עבודות הנדסיות על פי הוראות
תמ"א 38 בשכונת גבעת אשכול בעיר כפר סבא

מסמך הבהרות מספר 2

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – החברה) מתכבדת בזה להעביר אליכם שאלות
הבהרה ותשובתו החברה לשאלות אלו, כפי שהופנו אליה במסגרת הליך שאלות הבהרה:

מס'	שאלה	תשובה
1	נספח מס' 2 למכרז חידוש ערבות בהתאם לנוהל הקיים בחכ"ל.	לפני מועד פקיעת הערבויות יועברו הוראות לחידוש ערבויות.
2	סעיף 7.3 מבוקש להוריד את המילה 'סבירים'	יתוקן כמבוקש.
3	סעיף 7.20.8 מבוקש להוסיף בהתאם להוראת המפקח.	יתוקן כמבוקש.
4	סעיף 3.4 המשפט האחרון בסעיף מונע מהבעלים לטעון טענות כלפי הקבלן בגין טענות שהשוכרים טוענים כלפי הבעלים.	יתוקן כמבוקש, תתווסף הבהרה כי מבלי לגרוע מהאמור, לבעלים ראשי לטעון כל טענה כלפי הקבלן בהתאם לכל דין.
5	סעיף 21.1 מבקשים להוסיף לסעיף זה מניעת שילוט פולט אור בעוצמה בלתי סבירה.	יתוקן כמבוקש.
6	סעיף 7.20.8 יש להגביל את זמן העברת המזגנים ליום אחד או תקופת זמן סבירה אחרת במקרה של תקלות בלתי צפויות.	יתוקן כמבוקש.
7	סעיף 9.2.6 כל המתקנים ומערכות הבניין, כולל המעלית, החשמל, המים והגז פועלים כראוי. יש להוסיף "ותקשורת".	יתוקן כמבוקש.
8	נספח י' לחוזה אין הגדרת פג תוקף לייפוי הכוח, למשל סיומו של הפרויקט. כמו כן, יש טעות סופר בנספח י' 7 ומבקשים קריאה נוספת של המסמך.	נבדק ונמצא תקין.



התחדשות טירונות

<p>הנציגות ממונה על פי חוק המקרקעין ותקנותיו וכפופה להוראותיו.</p>	<p>סעיף 25.1 אנו מבקשים להוסיף בסוף הסעיף את חובות נציגות הדיירים.</p>	<p>9</p>
<p>יתוקן כמבוקש בתיאום עם הקבלן הזוכה ובהתאם להחלטות המפקח.</p>	<p>נספח ד' לחוזה- סעיף ריצוף חסרות הגדרות ללובי למשל: ראי בלובי, לוח מודעות, תיבות דואר, אינטרקום, דלת כניסה, חדר אשפה + ברז ויש להוסיף גם במפרט השטחים ציבוריים.</p>	<p>10</p>
<p>יתוקן כמבוקש בתיאום עם הקבלן הזוכה ובהתאם להחלטות המפקח.</p>	<p>נספח ד' לחוזה- סעיף ריצוף ביצוע עבודות בתוך דירות בהן מתבצעות עבודות במטבח מבוקש לספק אריחי ריצוף וקרמיקה דומים ככל הניתן במידות 60/60 ס"מ במחיר בסיס 70 ש"מ/מ"ר לבחירת הדייר תוך שיפוץ של כל השטח ללא גוונים דומים.</p>	<p>11</p>

בכבוד רב,
אלעד קנדל
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

<hr/>	<hr/>	<hr/>
חתימה + חותמת	שם המציע	תאריך

תאריך: 05/04/2017
סימוכין: תמא 38 / גבעת אשכול / מכרז קבלן / 7692

פרוטוקול מפגש מציעים 05.04.17 תמ"א 38 גבעת אשכול

נוכחים:

שרית בשן – שיתוף ציבור וקשרי דיירים החברה הכלכלית
יפית בק- רכזת תמ"א 38

מוזמנים:

משותפי מפגש המציעים

שרית – פותחת ומסבירה על המכרז ועל הפרויקט ומציגה מצגת ואת פרטי המכרז, מוצגים כלל הבניינים שבפרויקט כולל סטטוס אחוזי חתימות הדיירים בכל בניין. מציגה את תנאי הסף וכיצד יש להגיש המסמכים. מבקשת להקפיד על צירוף כלל האסמכתאות המבוקשות וכי החברה הכלכלית עורכת את המכרז עבור הדיירים.

על ההצעה לכלול 2 רכיבים:

האחד- סכום ההצעה לכל בניין. השנייה, רכיב תשלום החזר ההוצאות לכל בניין. כמפורט במסמכי המכרז ועל המציע לקרוא היטב את חוברת המכרז.

דרישות ביטוח – עם חתימת החוזה יש צורך לצרף אישור קיום ביטוח חתום ע"י חברת הביטוח.

שאלה – איפה זה נמצא?

תשובה – השכונה ממוקמת בחלק הצפון המזרחי של העיר כפר-סבא, בין שכונת "יוספטל" ושכונת "הדרים" ובסמוך ל"טבע".

שאלה – האם בבניין 1 יש 3 כניסות?

תשובה – ברוב הבניינים ישנן 3 כניסות, בניין אחד הוא עם 4 כניסות (השקמה 8-14)

שרית – כמה דיירים יש בכל בניין?

תשובה – ישנם בניינים עם 16 דיירים, 24 דיירים ו 32 דיירים.

שאלה – מה הובטח לדיירים?

תשובה – תוספת בנייה מרפסות שמש, חיפוי מחדש, התקנת מעלית, שדרוג חדר המדרגות ויצירת לובי חדש. התקנת מסתורים לכביסה ולמערכות המיזוג, החלפת תשתיות מים וביוב ציבוריות, פתרונות פינוי אשפה ירוקים, פיתוח סביבתי והנגשת שטחים ציבוריים.

שאלה – מבחינת חניות?

תשובה – במתקנים אוטומטיים, לדירות החדשות.

שאלה – כולם?

תשובה – כן.

שאלה – כל השטח הגדול הזה ולא מצאתם מקום לחניה?

תשובה – נבחנו כל השטחים הפנויים ואין.

שאלה – בבניין כזה כמה דירות מוסיפים?

תשובה – 2.5 קומות, מראה טבלה יחס דירות העומד על כ- 1.3% בבניין עם 24 דירות יבנו 18 דירות

חדשות, בבניין עם 32 דירות יבנו 24 דירות חדשות.

שאלה – בכל בניין יש 4 קומות?

תשובה – כן. 4 קומות.

שאלה – אז יש 2 דירות בקומה, זאת אומרת תוספת של 18 יחידות.

תשובה – ישנם בניינים גם עם 4 דירות בקומה.

שאלה – איך השכונה מבחינת מחירים?

תשובה – עלו מאז שתחליך התמ"א מנוהל ע"י החכ"ל.

שאלה – אבל מבחינת כפ"ס, זו שכונה טובה?

תשובה – קרוב לכביש 40, 531 החדש ישנה אוכלוסייה מגוונת, צעירים, מבוגרים, בעלי דירות

להשקעה, יורשים ועולים חדשים.

שאלה – 12,000 ₪ למטר?

תשובה – גבוה יותר

שאלה – אני מקבל את הבניין עם החלטת ועדה?

תשובה – כן. ל 7 בניינים יש החלטות ועדה, 2 בניינים נוספים עולים בוועדות הקרובות לאחר

החגים.

שאלה – אז את כל העבודה הקשה היא עלי... למלא את כל התנאים זה הכי קשה..

תשובה – לא מסכימה. בפרויקט זה ההתמודדות המתגרת הינה מול הדיירים, אנו מול 226

דיירים. אנו מעבירים לקבלן החלטות ועדה, תוכניות ותכנון, 100% חתימות הדיירים על חוזה

התמ"א.

שאלה – מה אני צריך להציע בעצם?

תשובה – את ההצעה יש למלא בנספח 5 המצורף לחוברת המכרז

ההצעה מורכבת מ-4 הצעות מחיר, הצעה לכל מתחם והצעה ביחס לכלל המתחמים

אין חובה כי המחיר לכלל המתחמים יהיה שווה לסכום 3 המתחמים הנפרדים.

שאלה – מה השיטה? מה אני צריך?

תשובה – לפדות את התוספות.

שאלה – כסף?

תשובה – הוצאות שאנו הוצאנו.

שאלה – למה בעצם אתם לא גובים על ההוצאות עד היום?

תשובה – אנו מבקשים תשלום על ניהול הפרויקט, יש לקרוא את המכרז.

שאלה – את רוצה להוציא את ההוצאות שלך עם רווח?

תשובה – כאמור, תשלום על ניהול הפרויקט.

שאלה – איזה סיווג קבלני (גי) אתם מגדירים?

תשובה – המשתתף במכרז הינו בעל ניסיון מוכח, בתקופה של 5 (חמש) השנים האחרונות שקדמו

למועד הקובע, בייזום ו/או הקמה של לפחות שלושה (3) פרויקטים למגורים, בישראל, מתוכם

לפחות פרויקט 1 (אחד) של תמ"א 38, אשר בנייתם הושלמה, כאשר היקפם המצטבר של

הפרויקטים הנ"ל הינו 50 (חמישים) יח"ד, לפחות

לחילופין, המשתתף במכרז הינו בעל ניסיון מוכח, בתקופה של 5 (חמש) השנים האחרונות שקדמו

למועד הקובע, בייזום ו/או הקמה של לפחות חמישה (5) פרויקטים למגורים, בישראל, אשר בנייתם

הושלמה, כאשר היקפם המצטבר של הפרויקטים הנ"ל הינו 120 (מאה ועשרים) יח"ד, לפחות.

שאלה – אז אתם בעצם פותחים את זה גם לזמות.

תשובה – כן.

שאלה – האם אני יכול ללכת על מתחם אחד ולא על הכל?

תשובה – כן.

שאלה – האם אני צריך להגיש ערבות ועל איזה סכום?

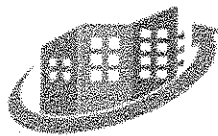
תשובה – ערבות בנקאית בגובה 500,000 ₪

שאלה – אתם עושים את תתי החלקה?

תשובה – כן.

משתתפי המכרז יוצאים לסיור

שאלה – למה בעצם יש חניות אוטומטיות אם יש מקום?



התחדשות שירותיות

החברה הכלכלית
לפיתוח כפר-סבא

תשובה – אין אופ' אחרת מבחינת שטח.

- סוף -

תאריך: 04/04/2017
סימוכין: תמא 38 / גבעת אשכול/מכרז קבלן/ 7689

פרוטוקול מפגש מציעים 04.04.17 תמ"א 38 גבעת אשכול

נוכחים:

שרית בשן – שיתוף ציבור וקשרי דיירים החברה הכלכלית
יפית בק- רכזת תמ"א 38

מוזמנים:

משתתפי מפגש המציעים

שרית – פותחת ומסבירה על הפרויקט, על המכרז ומציגה מצגת הכוללת מידע על מאפייני השכונה, עקרונות המכרז, את כלל הבניינים המשתתפים בפרויקט ואת מספר חתימות הדיירים בכל בניין.

שרית מסבירה את תנאי הסף במכרז וכיצד יש להגיש המסמכים.
יש להקפיד צירוף כלל האסמכתאות המבוקשות להוכחת עמידה בתנאי סף, שימו לב כי יש תנאים חלופיים.

על ההצעה לכלול 2 מרכיבים, האחד- סכום ההצעה לכל בניין והשני- תשלום החזר ההוצאות בכל בניין, כמפורט במסמכי המכרז.
החכ"ל עורכת את המכרז עבור הדיירים, החכ"ל אינה חותמת על ההסכם עם הקבלן אלא הדיירים עצמם.

החווה שערכנו הינו חוזה הוגן. אם יהיה למישהו השגות או שאלות הבהרה לעניין סעיפי החווה בין הקבלן לבין הדיירים, ניתן יהיה להעלותן במסגרת שלב שאלות הבהרה למכרז. לא תינתן אפשרות לשינוי החווה לאחר הזכייה, יש לקרוא היטב את תנאי המכרז.
דרישות ביטוח – עם חתימת החווה יש צורך לצרף אישור קיום ביטוח חתום ע"י חברת הביטוח.

שאלה – איפה הפרויקט נמצא?

תשובה – גבעת אשכול, ממוקמת בחלקה הצפון המזרחי של העיר כפר-סבא, בסמוך ל'טבעי'.

שאלה – האם יש בניינים עם חדירת מעלית לדירות?

תשובה – כן, ישנם 3 בניינים: האילנות 1/הגפן 2, הגפן 3, הגפן 1 ומראה מיקום על המפה.

שרית – 7 בניינים עברו וועדה לתכנון ובנייה, הבניין שמיני ותשיעי בפרויקט יוגשו לוועדה הקרובות שתתקיימנה. בבניין הגפן 3 ישנן אי הסכמות בין הדיירים עצמם על מיקום המעלית.



שאלה – כל המכרז קיים גם בפורמט הדיגיטלי? אם רוצים לתקן, או להוסיף? אנחנו מחפשים תשובות
תשובה – איך מגישים?

תשובה – בידכם קובץ מודפס, מסמכי המכרז מופיעים באתר החברה הכלכלית, תחת לשונית מכרזים, שאלות ההבהרה יש להגיש עד ה- 6/4/2017 על גבי מסמך וורד.

שאלה – מהו המחיר שאתם רוצים? כסף על ההשתתפות במכרז?
תשובה – לא, תשלום על ניהול הפרויקט, יש לקרוא את המכרז.

שאלה – ולאן הולך הכסף הזה?
תשובה – לחכ"ל.

שאלה – אתם חברה יזמית?
תשובה – חכ"ל הינה זרוע ביצועית של העירייה במגוון פרויקטים.

שאלה – האם יש תנאי סף על המכרז, מחיר?
תשובה – ישנם תנאי סף, ניתן לראותם בחוברת המכרז, אין מחיר מינימום אם זו השאלה.

שאלה – בקשר לחניה האוטומטית: כמה קומות למטה?
תשובה – אבדוק עם המפקח על הפרויקט המהנדס אוהד ליברובסקי ואחזור אליכם בתשובה.
תשובה לאחר בדיקה – בין 4 ל- 5 קומות, מופיע בהגשות

שאלה – האם מגבילים בזמן? בהנחה שאני לוקח את כל העשרה (בניינים)?
תשובה – כן.
ניתן להגיש הצעה על כלל הבניינים ו/או על כל מתחם בנפרד, קיימים 3 מתחמים.

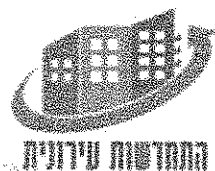
שאלה – אם אני יזם ואין לי שום פרויקט של תמ"א ב- 5 שנים האחרונות, אבל אני עומד בתקנים ואני יזם אני מביא את אלקטרה שתבנה לי...
תשובה – ניתן, בכל מקרה החכ"ל תפקח על הקבלן.

משתתפי המכרז יוצאים לסיור

שאלה – איפה יהיו החניות?
תשובה – בנוסף לחוברת המכרז, קיבלת Disk on Key בו יש את ההיתרים, ניתן לראות את מיקום החניות האוטומטיות בתוכניות.

שאלה – למה בעצם יש חניות אוטומטיות אם יש מקום?

תשובה – אין אופי אחרת מבחינת שטח.



שרית – מסבירה על מקצבי הבניינים וכמות יחיד בכל אחד מהבניינים, הבניינים הינם טרומיים. הבניין ברחי' הגפן 9-5 – הדיירים ביקשו מרפסות קדמיות לכן בבנין זה הדיירים מגישים תביע נקודתית לחילופי שטחים.

הגפן 6 – לא בפרויקט, הבניין בחר לפנות לזים פרטי.

הגפן 4 – אולי יצטרפו בהמשך לפרויקט.

ב-3 בניינים, המעלית עוברת בתוך הדירות הקיימות (דירה אחת בכל קומה) הדיירים נתנו הסכמתם וחתומים על כך, ישנו הליך של פיצוי מול הדיירים בבנין מטבח חדש ותוספת שטח.

שאלה – כמה הדירות האלו? 50 מ"ר?

תשובה – בין 62 ל-64 מ"ר, שטח מ"ר דומה ברוב הדירות בבניינים.

שאלה – איך המחירים?

תשובה – המחיר עלה מאז שאנחנו בפרויקט.

שאלה – יש לבנות דירות גן?

תשובה – כן, תוכל לראות בהיתר הבנייה המצורף לחוברת המכרז על גבי Disk on Key.

שרית – כל דייר מקבל מרפסת, מעלית, לובי, ממ"ד. ומציגה איפה מתוכנן המתקן חנייה (לדוגמא, השקמה 6-2).

שאלה – לא מבין למה צריך את מתקני חנייה אוטומטים, הרי זה יקר. זה יהיה גם יקר לדיירים. למה לא לעשות אותה כאן?

תשובה – כאן מדובר בשטח חנייה ציבורי.

שאלה – לא מבין למה ראש העיר לא החליט לעשות כאן תמ"א 2? למה לא פינוי בינוי?

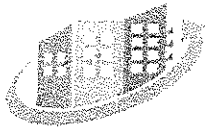
תשובה – לאחר דיונים, ישיבות וועדות, אלו ההחלטות שהגיעו אליהן בעירייה.

שאלה – האם אתם מימנתם עד היום את התהליך עד שלב הועדה, ועכשיו בעצם אתם רוצים את ההוצאות.

תשובה – אכן. כאמור, תשלום על ניהול הפרויקט.

שאלה - כמה קומות יתווספו בכל בניין?

תשובה – 2.5 קומות



תאריך: יום שלישי 07 מרץ 2017
ט' אדר תשע"ז

לכבוד
משתתפי מפגש המציעים
מכרז פומבי 1/2017
החברה הכלכלית כפר סבא בע"מ

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי 1/2017 לבחירת קבלן לביצוע עבודות הנדסיות על פי הוראות תמ"א
38 בשכונת גבעת אשכול בעיר כפר סבא

מסמך הבהרות מספר 1

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – החברה) מתכבדת בזה להעביר אליכם שאלת הבהרה ותשובת החברה לשאלה זו, כפי שהופנו אליה במסגרת מפגשי המציעים.

בשל חשיבותה של שאלה זו ולבקשת המשתתפים, מופצת הבהרה זו עוד טרם המועד האחרון לשאלות הבהרה, כפי שקבוע במסמכי המכרז.

מאליו מובן כי אין בתשובה זו בכדי לייתר את ההליך ההבהרות כאמור במכרז והמשתתפים השונים מוזמנים לפנות לחברה בשאלות או בקשות הבהרה נוספות, ככל שיש בכך צורך.

א. שאלות הבהרה:

מס'	שאלה	תשובה
1	כיום הוראות המכרז מחייבות הגשת הצעה ביחס לכל אחד ואחד מהמתחמים ובנוסף, ביחס לכל המתחמים כאחד, האם ניתן לשנות כך שניתן יהיה להגיש הצעה ביחס למתחם אחד או יותר בנפרד ובנוסף, להותיר את ההצעה ביחס לכל המתחמים יחד כאופציה?	להלן תשובת החברה: 1. חרף הוראות המכרז, תתאפשר הגשת הצעות ביחס למתחם אחד או יותר, בנפרד. 2. חרף הוראות המכרז, אין תובה להגיש הצעה ביחס לכל המתחמים יחדיו. מציעים המעוניינים להציע הצעתם ביחס לכל המתחמים (קרי, ביחס לכל הפרויקט כמכלול), רשאים לעשות כן אך אינם חייבים. 3. מובהר מפורשות, כי בין המציעים השונים תינתן עדיפות בשלב בחינת ההצעות למציעים שהציעו הצעתם ביחס ל-2 מתחמים או יותר.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

תאריך	שם המציע	חתימה + חותמת
-------	----------	---------------

תאריך: 27 פברואר 2017
סימוכין: תמא 38 / גבעת אשכול / מכרז קבלן / 7633

פרוטוקול מפגש מציעים 27.02.17 תמ"א 38 גבעת אשכול

נוכחים:

שי ארנט כהן – מנהל פיתוח עסקי החברה הכלכלית

שרית בשן – שיתוף ציבור החברה הכלכלית

אבי ממון, עו"ד – יועמ"ש המכרז

אבי זיו, עו"ד – ב"כ הדיירים

אוהד ליברובסקי – מפקח הפרויקט

עייש גתית, עו"ד – אחראית חוזים והתקשרויות, החברה הכלכלית (כותבת הפרוטוקול)

סימה מאור, מנהלת יחידת התחדשות עירונית

מוזמנים:

משתתפי מפגש המציעים

שרית – פותחת ומציגה הנוכחים.

אוהד ליברובסקי – מסביר על פרויקט בשכונת גבעת אשכול. מוצגים כלל הבניינים שבפרויקט וחלוקתם למתחמים עם התימות הדיירים בכל בניין והחלטות הוועדה. מדגיש כי אין במכרז מטלות ציבוריות, למעט הקמת חדר טרפו אשר ככל הנראה יוצא למכרז פומבי בו יוכלו להשתתף גם הקבלנים שיזכו במכרז התמ"א 38. מיקומו יוקצה על שטח של העירייה. עלות הבנייה תחולק בין הזימים/הזוכים במכרז התמ"א על פי יחס יחידות הדיור החדשות שכל אחד זכה בהם. החניה תהיה רובוטית ב-5 מתקנים שנמצאים בחלקות של הבניינים.

עו"ד אבי ממון – סוקר את הוראות המכרז העיקריות. יש בו 2 פרמטרים, אחד קבוע, החזר לחברה הכלכלית בגין הוצאותיה. ושני, ההצעה של המציע שצריכה להיות על מתחמים ולא על בניינים ספציפיים. מסביר על תנאי הסף במכרז ולעניין הניסיון על החלופות שבמכרז. דרישות ביטוח – אין צורך לצרף אישור קיום ביטוח חתום ע"י חברת הביטוח, אך אנו מצפים כי תשלחו את תנאי הביטוח למבטחים שלכם לראות כי הנכם עומדים בתנאים הנדרשים. מפנה את שימת לבכם כי במפגש המציעים הקודם שנערך נתבקשנו שלא לחייב במסגרת המכרז להציע הצעה על כל המתחמים יחד, אלא רק על חלקם. אנו בוחנים זאת ותשובתנו תינתן עד לסוף שבוע זה ועד ל 9/3/2017.

עני'ד אבי זיו – מסביר על תחווה של הקבלן מול הדיירים. ישנם דיירים שמצב בריאותם לא יאפשר הישארותם בדירה בזמן העבודות. זה אינו מופיע בחווה באופן מפורט. אך יהיה הסדר עם הקבלן בעניין זה.

שאלה – האם סכום החזר ההוצאות כולל גם תכנון מפורט?
תשובה – תכנון מפורט כן תכנון לביצוע לא.

שאלה – למי משלמים החזר ההוצאות?
תשובה – לחברה הכלכלית תמורת חשבונית מס כדין כמובן.

שאלה – האם התשובות יופצו למשתתפי המפגש?
תשובה – כן. לכל מי שנרשם אצלנו וכן יופיע באתר החברה באינטרנט.

שאלה – מהו לוח הזמנים?
תשובה – אנו נותנים לקבלן הזוכה חתימות דיירים שיאפשרו הוצאת היתר ותחילת עבודה. החברה הכלכלית מטפלת על אחריותה ועל חשבונה בדיירים סרבנים. תוך 36 חודשים מהודעת הזכייה מתחייבת החברה לטפל בכלל הסרבנים בכל הפרויקט. עם זאת שימו לב, ניתן יהיה להתחיל ולעבוד בבניין בו כבר הושגו החתימות. הכל על פי הוראות המכרז.

שאלה – מחויבים להתקשר עם היועצים הקיימים?
תשובה – התחייבותם החוזית של כלל היועצים מול החברה הינה עד לקבלת ההיתר. יש יועצים שיש להם הצעות מחיר לאבני דרך נוספות עד הסוף, הקבלן הזוכה, יוכל להחליט אם להמשיך איתם או לא. אנחנו לא מחייבים.

שאלה – לעניין פינוי דיירים בדירותיהם, האם יודעים בכמה דיירים במדובר.
תשובה – אנו בשלב החתמת הדיירים על חוזה הביצוע ולאחריו תהיה לנו הערכה לעניין כמות הדיירים הנדרשים לפינוי. הפינוי יהיה במשורה רק לעניינים מאוד ייחודיים של בריאות לקויה שאינה מאפשרת הישארות וכיו"ב והחברה היא זו שתקבע מי יפונה ומי לא.

שאלה – מהן הערבויות הנדרשות?
תשובה – ערבות ביצוע, ערבות מיסים, למרות שלא אמורים להיות מיסים והיטלים כאן. מדובר בעסקאות פטורות לדיירים. ערבות בדק לשנה ראשונה, ערבות רישום בית משותף, ובמידה ונדדק לפינוי דיירים, אז גם ערבות שכירות. הכל על פי הוראות המכרז והחווה.

שאלה – אנא פרטו על הבניין בו חסרות חתימות. (הערת עורך : הגפן 3)

תשובה – מדובר בבניין בו המעלית חודרת לדירות, החתמנו את כל הבניין, אך מאחר והתוכניות השתנו, גזונו החתימות והתחלנו מחדש. אנו לא צופים כי תהיה בעיה בחתימות כאן.

משתתפי המפגש יוצאים לסיור

אוהד – מסביר על המתחמים ומראה אותם פיזית בשטח, וכן על סוגי הבניינים השונים. מדגיש כי הגפן 6 – לא במתחם, הוא אצל יזם פרטי. הגפן 4 – לא במתחם כרגע הוא תקוע בין 2 יזמים. מראה את מיקום חדר הטרפו, מסביר על מתקני החניה ומיקומם.

אלעד קנדל- מנכ"ל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך

תאריך: 14 פברואר 2017

סימוכין: תמא 38 / גבעת אשכול / 7618

פרוטוקול מפגש מציעים 13.2.17 תמ"א 38 גבעת אשכול

נוכחים:

ירון שטיינר – סמנכ"ל החברה הכלכלית
שי ארנט כהן – מנהל פיתוח עסקי החברה הכלכלית
שרית בשן – שיתוף ציבור וקשרי דיירים החברה הכלכלית
אבי ממון, עו"ד – יועמ"ש המכרז
אבי זיו כהן, עו"ד – ב"כ הדיירים
אוהד ליברובסקי – מנהל הפרויקט
עייש גתית, עו"ד – אחראית התקשרויות בחברה הכלכלית וכותבת הפרוטוקול

מזומנים:

משתתפי מפגש המציעים

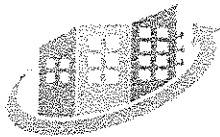
שרית – פותחת ומסבירה על המכרז ועל הפרויקט ומציגה מצגת ובה פרטי המכרז. מוצגים כלל הבניינים שבפרויקט עם אחוזי חתימות הדיירים בכל בניין.

עו"ד אבי ממון – מפרט את תנאי הסף במכרז וכיצד יש להגיש המסמכים. יש להקפיד על צירוף כלל האסמכתאות המבוקשות להוכחת עמידה בתנאי הסף. מבקש להדגיש בפני הנוכחים כי יש תנאים חלופיים.

סה"כ מדובר בהצעה פשוטה הכוללת 2 רכיבים, האחד, סכום ההצעה לכל בניין, והשני, רכיב תשלום החזר ההוצאות בגין כל בניין, שהוא סכום קבוע. הכל מפורט במסמכי המכרז. מדגיש כי החברה עורכת את המכרז עבור הדיירים. החברה הכלכלית הינה המנהלת של המכרז עבור הדיירים. היא אינה חותמת על ההסכם עם הקבלן אלא הדיירים עצמם או נציגות הבניינים. החוזה שערכנו הינו חוזה הוגן. אם יהיה למישהו השגות או שאלות הבהרה לעניין סעיפי החוזה בין הקבלן לבין הדיירים, ניתן יהיה להעלותן במסגרת שלב שאלות הבהרה למכרז. לא תינתן אפשרות לשינוי החוזה לאחר הזכייה. על כן מציע לקרוא טוב את החוזה. דרישות ביטוח – אין צורך לצרף אישור קיום ביטוח חתום ע"י חברת הביטוח, אך אנו מצפים כי תשלחו את תנאי הביטוח לחברה לראות כי הנכם עומדים בתנאים הנדרשים.

עו"ד אבי זיו – מסביר על החוזה של הקבלן מול הדיירים.

ייתכן פינוי דיירים. ישנם דיירים שמצב בריאותם לא יאפשר הישארותם בדירה בזמן העבודות. זה אינו מופיע בחוזה באופן מפורט. אך ייתכן שנודקק להסדר עם הקבלן בעניין זה.



התחדשות עירונית

החברה הכלכלית
לפיתוח כפר-סבא

שאלה – האם ניתן יהיה להגיש הצעה לכל מתחם בנפרד, אך לא גם לכל המתחמים יחד?
תשובה – תינתן תשובה במסגרות תשובות לשאלות הבהרה.

שאלה – האם הדיירים ובעיות הרישום הינם באחריות החברה?
תשובה – החברה הכלכלית נטלה על עצמה בסיוע של עו"ד אבי זיו ועו"ד לביא לטפל בכל בעיות הרישום וזאת ללא תמורה. עד לשלב המימוש, יפתרו הבעיות ויהיו לנו 100% חתימות כתנאי להתחלת הבניה. החברה תובעת דיירים סרבנים ומטפלת בבעיות רישומיות בטאבו.

אזהר – מסביר כי 7 בניינים עברו כבר וועדה. בניין מסי' 8 יכלל בוועדה הקרובה שתהיה ו- 2 בניינים נוספים הינם עדיין בטיפול.

שאלה – האם ניתן יהיה להפעיל את הפרויקט למרות שיש בניין שאין בו חתימות מלאות?
תשובה – כן, כל בניין בנפרד יוכל להתחיל בעבודות, במידה ויש בו 100% חתימות דיירים.

שאלה – עד מתי מציע יצטרך להמתין לסיום חתימות מלאות לש 100%?
תשובה – עד 36 חודשים, בהתאם להוראות המכרז.

אבי – ניתן לעבוד על כל הבניינים המאושרים יחד. החברה הכלכלית תעדכן את הזוכים כל הזמן על התקדמות באחוזי החתימות בכל בניין.

שאלה – אבקש הסבר לעניין סוגי הערבויות המבוקשות במכרז.
תשובה – ערבות הגשה. הנוסח שלה נמצא במסמכי המכרז, יש להיצמד לנוסח ולא לשנותו. כל שינוי יביא לפסילת ההצעה.
הזוכה במכרז יידרש לחלף את ערבות ההצעה בערבות ביצוע.
נדרשת ערבות מיסים, שנועדה להבטיח תשלום מיסים והיטלי השבחה, בחוזה מופיע מנגנון שמאות.
ערבות בדק/טיב – שתחליף ערבות ביצוע עם סיום העבודה.
ערבות רישום – ערבות עבור כל בנין והיא לשם תיקון צו הבית המשותף.
ייתכן ותידרש ערבות שכירות וזאת במידה והיו דיירים שיפוננו לדירות חלופיות.

שאלה – האם אנו מחויבים ליועצים שלקחתם לפרויקט?
תשובה – החברה הכלכלית אחראית לתשלום שכ"ט היועצים עד לשלב ההיתר. אין כל מחויבות למציעים לעבוד מול היועצים שנלקחו על ידנו לשלב הביצוע, זו אופציה שאתם יכולים להשתמש בה.

שאלה – אם הזוכה מבקש לשנות תוכניות של בניין, האם זה אפשרי?
תשובה – ניתן להכניס שינויים בגרמושקה באישור החברה הכלכלית, אדריכל הפרויקט והיועצים הרלוונטיים. לעניין זכויות עודפות, יש מנגנון מוסדר במכרז.

שאלה – האם הזוכה מקבל 100% חתימות?
תשובה – כן, בכפוף לתנאי המכרז.

שאלה – האם יש לבניינים נציגות?
תשובה – מינוי נציגויות, ככל שיתאפשר באחריות החברה הכלכלית.

שאלה – לכמה חניות אנו מחויבים?
תשובה – החניות יהיו צמודות אך ורק לדירות החדשות. הדיירים הקיימים יודעים כי לא יקבלו חניה צמודה. נעשתה בדיקה של החברה הכלכלית לגבי מתקני חניה רובוטיים, אך הבחינה היא ראשונית תכנונית בלבד. אנו לא מצאנו פתרון אחר. אם הזוכה ימצא פתרון אחר, נשקול זאת בחיוב.

אזהר – טיפול בתשתיות ציבוריות עירוניות אינו חלק מהמכרז. לא תהיה דרישה להטמנת כבלי חשמל וביוב.

שאלה – האם יש כמות חניות מחייבת?
תשובה – אין מדיניות עירונית מחייבת בעניין זה, ראה בתשובה לעיל.

משתתפי המכרז יוצאים לסיור

אזהר – מסביר על מקצבי הבניינים וכמות יח"ד בכל אחד מהבניינים. כל הבניינים הינם טרומיים. הגפן 5-9 – הדיירים ביקשו מרפסות קדמיות לכן בבניין זה הדיירים מגישים תביעה נקודתית לחילופי שטחים.

הגפן 6 – לא בפרויקט, הם עם יזם פרטי.

הגפן 4 – אולי יצטרפו בהמשך לפרויקט.

הגפן 1-2-3 – המעלית עוברת בתוך הדירות הקיימות (דירה אחת בכל קומה) הדיירים מסכימים הם חתומים על זה, ישנו הליך של פיצוי מול הדיירים שיקבלו מטבח חדש ותוספת שטח למטבח.

שאלה – אם איני רוצה להגיש הצעה למתחם זה, אני חייב.

תשובה – תשובה תינתן במסגרת תשובות לשאלות הבהרה.

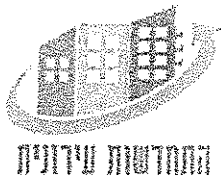
אדריכל הפרויקט הוא מומא אדריכלים, אדריכל מוטי כהן, בעל ניסיון בתמי"א עם בניינים דומים שעברו את כל השלבים והגיעו לשלב איכלוס ותיקון צו בית משותף.

שאלה – על מי יושתו עלויות חדר הטרפז?

תשובה – תשובה תינתן במסגרת תשובות לשאלות הבהרה.

אלעד קנדל- מנכ"ל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ



מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו בחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + תותמת

שם המציע

תאריך