

תשובות לשאלות הבהרה- מכרז למיצוי נכסים מכרז 10/26

מס'י	שאלת המציע	הערות המציעים	תשובות סבב 2	תשובות סבב 3
1	מבוקש להוסיף הוראה כי לאחר אישור הפרטים האמורים בסעיפים 1.6.2 ו-1.6.4, לרבות התכנית והפרוגרמה, לא ניתן יהיה לבטל את אישור המועצה לאותם פרטים שאושרו ולקידומם והשלמת של אותם פרויקטים.	עם אישור המועצה לקידום פרויקט במסגרת המיזם (ואף לפני כן), מחוייב היועץ להשקיע משאבים רבים לקידומו; נדרש לאפשר ליועץ לפעול להשלמתו לשם החזרת השקעתו של היועץ ולקבלת התמורה דחיית סעיף זה מביאה למצב של חוסר סבירות קיצוני בסיכונים המסחריים שהיועץ נדרש לקחת על עצמו, כאשר לאחר השקעת משאבי זמן והון משמעותיים, יכולה המועצה בכל עת לבטל את הפרויקט/ים ולהשאיר את היועץ בהפסד משמעותי.	המועצה שומרת על זכותה לבטל פרויקט משיקולי צרכים ציבוריים שיעלו כתוצאה מפיתוח היישוב והרחבתו.	יתאפשר למועצה לבטל את הפרויקט משיקולי צרכים ציבוריים בכל שלב עד לשלב הוצאת המכרז- ולאחריו ינתן פיצוי בהתאם לחישוב הוצאות לפי החלטת הגזבר
2	מבוקש להוסיף "המועצה תישא בעלויות סטטוטוריות, מיסים, אגרות, היטלי השבחה וכדומה או תעניק פטור מאלו ככל שהדבר בסמכותה".	הטלת עלויות אלו על גורם אחר: היזם, תפחית בהכרח את הכנסות המועצה מהפרויקט ובתוך כך תקטין גם באופן בלתי צפוי ומשמעותי את הכנסות היועץ על אף שמדובר בהכנסות המועצה שגורם אחר (יזם) לקח על עצמו לממנם. במקרה כזה, לאחר פעילות רבת שנים והשקעת זמן והון משמעותיים תמורות היועץ לא משקפות את הערך הכלכלי האמיתי של הפרויקט עבור המועצה. פתרון חלופי: לקבוע כי ככל שהמועצה תטיל על היזם עלויות סטטוטוריות, מיסים, אגרות, היטלי השבחה וכדומה (כל תשלום אשר חל על המועצה על פי דין), ייחשב אותו סכום, לצרכי התחשבות עם היועץ, כחלק מהכנסות המועצה מהפרויקט.	הבקשה מתקבלת (לפי הפתרון החלופי): ככל שהמועצה תשת על היזם הזוכה עלויות סטטוטוריות שחלות עליה כדין, סכום זה ייחשב כחלק מ"הכנסות המועצה" לצורך חישוב תמורת היועץ.	
3	מבוקש להבהיר כי במכרזים לאיתור היזמים (לפיתוח הנכסים) יותנה: א. כי היזם הזוכה ישלם עם זכייתו מקדמה (ע"ח התמורה), אשר חלקה ישולם למועצה וחלקה ישולם ליועץ בהתאם לתמורה המגיעה לו; ב. כי סך כל התמורה המגיעה ליועץ תשולם לו ישירות על ידי היזם, בהתאם לאבני הדרך המפורטות בפרוגרמה ועד למועד השלמת הפרויקט, על חשבון התמורה המגיעה לו מן המועצה.	לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף. מבוקש לקבוע כי ניתן יהיה לכלול בסעיפי המכרז לאיתור יזמים, הוראות בדבר תשלום מקדמה. כמו כן, מבוקש לקבוע כי בכל תשלום של היזם יבוצע "ניכוי במקור" לטובת תשלום חלקו של היועץ ולא להטיל אי דואות על היועץ בדבר קבלת התמורה המגיעה לו מהשקעותיו. (שוב, לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף)?	הבקשה לתשלום ישיר מהיזם ליועץ נדחית. המועצה תפעל לכלול במכרזי היזמים מנגנון לתשלום מקדמה (ע"ח התמורה), אשר ממנה תשולם תמורת היועץ באבני הדרך שאושרו.	
4	מבוקש להבהיר כי המועצה תישא בהוצאותיה כרשות מקומית וכבעלת הזכויות בקרקע, לרבות: א. הסדרת והשלמת זכויות הקנייניות בקרקע (כגון דמי חכירה); ב. תשלומים אשר חלים על פי דין על בעל קרקע (ראה הבהרה לסעיף 1.6.6 לעיל); ג. הוצאות ייעוץ משפטי; ד. הוצאות ייעוץ מס.	אין בהבהרה המבוקשת כדי לגרוע מזכות המועצה להשית הוצאות אלו, חלקן או כולן, על היזם שייבחר במכרז היזמים	המועצה תישא בעלויות המוטלות עליה כבעלת זכויות בקרקע. ככל שעלויות אלו יוגלגלו ליזם, יחול המנגנון המפורט בתשובה 2 לעיל.	
5	מבוקש לקבוע כי הכנסות המועצה יוגדרו: סך כל ההכנסות והתמורות להם זכאית הרשות, בכסף או בשווה כסף או בעין, במישרין או בעקיפין, לרבות נכסים שנמסרו לה, שימוש בנכסים, שטחים בנויים, זכויות בנייה, עליית ערך נכסים וכדומה; השווי יקבע על ידי שמאי מוסכם במימון המועצה והיועץ.	הערה: שימוש עצמי בנכסים או השתת עלויות על היזם וכדומה מהווה הכנסה עקיפה (חסכון) בהוצאות (למועצה, אך תקטין את ההכנסה הישירה בפועל למועצה ובהתאמה תקטין את התמורות ליועץ. נראה שההערה לעיל מדברת בפני עצמה – השקעת משאבי זמן והון של היועץ בפרויקט, יישונו חוסר וודאות לגבי "הכנסות המועצה", יוצר ליועץ מצב של חוסר סבירות קיצוני בתכנון הכלכלי ובסיכונים המסחריים שהיועץ נדרש לקחת על עצמו.	הבקשה מתקבלת: "הכנסות המועצה" יכללו גם תמורות בשווי כסף או בעין. שווי התמורה ייקבע ע"י שמאי המועצה או שמאי מוסכם. התשלום ליועץ יבוצע מתוך תדרימי המזומנים הראשונים של הפרויקט.	

<p>המועצה תפחית את ערבות הביצוע לסך קבוע של 60,000 ש"ח לכל תקופת ההתקשרות. הדרישה ל-5% מהיקף המימון מבוטלת בשלב זה.</p>	<p>הדרישות לערבות הביצוע אינן סבירות בהתייחס להיקף ולסוג השירותים המבוקשים. מבוקש לבחון שוב ולקבוע את ההוראות בדבר ערבות הביצוע כמפורט לעיל</p>	<p>מבוקש לקבוע את סכום ערבות הביצוע לסך קבוע של 40,000 ש"ח ולהוריד את יתרת המשפט בסעיף מהמילה "או..." ועד סופו; שכן מדובר בערבות לשירותי ייעוץ ולא לביצוע בפועל של הפרויקטים</p>	<p>6</p>
<p>הבקשה מתקבלת בחלקה: תמורות היעוץ יוצמדו למדד המחירים לצרכן החל מהחודש ה-13 למועד חתימת ההסכם (מדד בסיס: המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות).</p>	<p>כאשר המדובר בפרויקטים רב-שנתיים, בהם נדרשת השקעת משאבי זמן והון משמעותיים, אין זה סביר בכל קנה מידה, שלא לקבוע מנגנונים לשמירת ערך ההשקעה, שאחרת היעוץ מוצא את עצמו בסיכון מסחרי בלתי סביר</p>	<p>מבוקש לקבוע מנגנון שמירת ערך והצמדה למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן, לצורך חישוב ההכנסות למועצה והתמורות ליועץ.</p>	<p>7</p>
<p>מובהר כי דרישות למטלות נוספות יהיו בתחום השירותים שהוגדרו. עבודה החורגת מהותית מהגדרת המיזם תסוכם מראש ובכתב לעניין היקפה ותמורתה.</p>	<p>בהתאמה לסעיפים הקודמים, בהם נדרש תיחום בהכנסות המועצה ומכאן גם בהכנסות היעוץ, כך גם במקרה זה נדרש לתחום את השקעות היעוץ לאלו הכלולות והנדרשות להוצאת הפרויקטים אל הפועל. השארת הוצאותיו של היעוץ ללא תיחום אינו סביר ועלול הביא את היעוץ למצב הפסדי (מצב אשר גוף מסחרי לא יוכל הכניס עצמו אליו מלכתחילה).</p>	<p>מבוקש לסייג את האמור בסעיף זה לתכולת סעיף 1.6 להזמנה וסעיף 2 פרק א' להסכם, אלא אם הוסכם בין הצדדים אחרת ונקבעה לכך תמורה נוספת, בכתב ומראש.</p>	<p>8</p>
<p>הבקשה מתקבלת</p>	<p>נדרש לקבוע "תקופת גג" להקפאת ההתקשרות, בעיקר לאחר שהיעוץ ביצע השקעות משאבי זמן והון בפרויקט.</p>	<p>מבוקש להגביל את זכות המועצה להקפיא את ההתקשרות לתקופה שלא תעלה על 60 יום בכל פעם ולא תעלה על 180 יום במצטבר.</p>	<p>9</p>
<p>חובת הסודיות תהא הדדית. זכויות הקניין הרוחני בתוצרים ייחודיים יועברו למועצה. חומרים שהייתה כרוכה בהוצאת עבודה ישולם עבורם שכר שעתי שיקבע לפי גזבר הרשות. כל זאת בהינתן שלא בוצע הפרוייקט</p>	<p>מבוקש לבחון שוב, בשל חוסר סבירות במקרה בן היעוץ ממלא את כל חובותיו והרשות לוקחת את החומרים שמכין תוך כדי התהליך ומשתמשת בו מול יועץ אחר.</p>	<p>מבוקש להתנות הוראות אלו בקיומו כדין של ההסכם על ידי המועצה ובתשלום מלוא התמורה ליועץ; כמו כן, מבוקש לסייג את האמור רק לתוצרים ולמסמכים שתכולתם ייחודית לפרויקטים במיזם; כמו כן, מבוקש לקבוע את חובת הסודיות כהדדית ולא חד צדדית.</p>	<p>10</p>
<p>הבקשה מתקבלת</p>	<p>לא ברורה סיבת הדחייה. מבוקש לקבוע כי בכל העברת זכויות יישמרו זכויותיו של היעוץ, שאחרת אין ביכולתו של היעוץ לקחת על עצמו את הסיכונים המסחריים הכלולים בפעילותו.</p>	<p>מבוקש להבהיר כי המחאת הזכויות ו/או ההתייבויות תעשה בכפוף לכל זכויותיו של היעוץ ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מתנאיו של היעוץ בהסכם.</p>	<p>11</p>
<p>הבקשה נדחית. במידה ויתרחשו התנאים לעייל המועצה תעשה מאמץ להתריע מראש בפני היועץ.</p>	<p>בלתי סביר "להפתיע" את היעוץ בדרישות כספיות, מבלי לאפשר ליועץ להתגונן ו/או לנהל מו"מ בנושאים אלו. כל שנדרש מהמועצה הוא לידע את היעוץ ולאפשר לו לפעול. לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף. מבוקש לקבוע התניה לגבי הוראות אלו ולא להטיל על היעוץ "התחייבויות בדיעבד".</p>	<p>מבוקש להתנות את הוראות הסעיפים בחובת המועצה להודיע מראש ליועץ בכל מקרה מסוג זה ולאפשר לו להתגונן בפני כל הטענות; כמו כן, מבוקש לסייג את זכות המועצה לפשרה עם התובע בהסכמת היועץ</p>	<p>12</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לקבוע את זכות הקיזוז כאמור לעיל, אחרת יכול היעוץ למצוא עצמו בהפסד כלכלי, שלא בידיעתו!</p>	<p>מבוקש לבטל את זכות הקיזוז החד-צדדית או לקבוע אותה כזכות לשני הצדדים ולסייגה לחוב חלוט שאינו שנוי במחלוקת.</p>	<p>13</p>
<p>הבקשה מתקבלת</p>		<p>ציון כי הדרישה ל"עוסק פטור" היא טעות סופר.</p>	<p>14</p>



<p>הבקשה נדחית, מוזמנים להתבונן בסעיף 62 המגדיר את הקריטריונים לתמורה</p>	<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>לא ברורה כוונת ההתנייה. בהנחה, שאין כוונה להטיל חבות על היועץ מקום בו המועצה לא נשאה בנטל, כמובן אחרי שנתיב בנושא צו שיפוטי או פסק דין, לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף. מבוקש לסייג את חובת היועץ כאמור לעיל</p> <p>הערה: הראות הסעיפים 52 עד 65 כופות על היועץ סיכון בלתי סביר, שהשקעותיו ירדו לטמיון ו/או שפעילותו תהא הפסדית, סיכון אשר אף יועץ לא יוכל לקבל על עצמו.</p> <p>מדובר בתנאי שהיועץ אינו יכול לעמוד בו, הכולל חוסר כדאיות כלכלית וסיכונים מסחריים בולטים, ועלול להעמיד את היועץ במצב הפסדי, אשר לו היה לוקח אותו בחשבון לא היה נכנס להתקשרות במסגרת המכרז מלכתחילה.</p>	<p>מבוקש לסייג את זכותה של מועצה לסיים את ההסכם "מכל סיבה שהיא" לתנאים הקבועים בסעיפים 53 עד 60; כמו כן, מבוקש לקבוע במקרים אלו את זכות היועץ למלוא התמורה המגיעה לו לפי ההסכם, אלא אם סיום ההסכם נבע מהפרתו היסודית של היועץ את ההסכם.</p>	<p>15</p>
	<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>דרישה מהיועץ לבצע את חובותיו על פי ההסכם, כאשר הצד השני (להסכם) המועצה (אינו מחוייב לשאת בהתחייבויותיו, אינה סבירה ולמעשה אינה אפשרית בגבולות מסחריים רגילים.</p>	<p>מבוקש להחריג מתכולת סעיף זה את התחייבות המועצה לתשלום מלוא שכרו של היועץ, כתנאי לביצוע כל תשלום או התחייבות מצד היועץ.</p>	<p>16</p>
	<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>הערה: מדובר במתן שירותי ייעוץ, קידום תהליכי תכנון סטטוטוריים וקידום עסקאות עם יזמים - לא בביצוע עבודות פיתוח, בנייה ו/או ביצוע בפועל, לגביהן יפיק היזם הזוכה ביטוחים מתאימים.</p> <p>התנאים והסכומים הנקובים באישור הקיום הביטוחי אינם סבירים (בלשון המעטה). מבוקש, לכל הפחות, לקבוע כי יועצי הביטוח של שני הצדדים ידונו וייקבעו את הסכומים בהסכמה.</p>	<p>מבוקש לבחון האם נספח א' להסכם - "אישור קיום ביטוחים" נמצא במקומו הנכון במסמך ו/או קיומו אינו נדרש בשלב זה. למען הזהירות, מבוקש לעדכן את נספחי הביטוח ולהתאימם למהות מתן השירותים: א. ביטוח צד ג' ע"ס 2 מיליון ש"ב; ב. ביטוח אחריות מקצועית להסיר את חובת שיפוי המועצה במקרה של רשלנותה היא עצמה.</p>	<p>17</p>
<p>מועד ההגשה יידחה ב-14 ימים נוספים ממועד פרסום תשובות אלו, כדי לאפשר התארגנות על בסיס השינויים.</p>	<p>מועד ההגשה יידחה ב-14 ימים נוספים ממועד פרסום תשובות אלו, כדי לאפשר התארגנות על בסיס השינויים.</p>		<p>בקשה לדחיית מועד ההגשה ב-30 יום.</p>	<p>18</p>

