

7 לינואר 2019
א' חשון התשע"ט

לכבוד
משתתפי קול קורא 03/2018

א.נ.;

הנדון: קול קורא מספר 03/2018 - הזמנה להצעת מועמדות להצטרפות לרשימת עורכי דין מומלצים ליווי משפטי לדיירים בפרויקטים להתחדשות עירונית בלוד – מענה לשאלות הבהרה

כללי

"המבואה" – מנהלת עירונית להתחדשות (להלן: "המינהלת") מבקשת להשיב לשאלות שנשאלו על ידי משתתפים פוטנציאליים בקול קורא מס' 03/2018 (להלן: "ההזמנה"), כמפורט להלן.

מובהר כי הודעה זו הינה הודעה מעדכנת, ויש לצרפה להצעת המציע, כשהיא חתומה על ידי המציע.

מס'	מס' סעיף	שאלה	תשובה
1.	1.2.1	נהוג כי קידום תכנון, לרבות ביחס לתב"ע החדשה והוצאת היתרי בניה מתבצעת על ידי יועצי היזם, לרבות אדריכל ועוה"ד היזם. האם בפרויקטים נשוא קול הקורא התב"ע מקודמת על ידי המנהלת? האם למנהלת אין יועצים משפטיים? בכל מקרה, נבקש להוסיף הבהרה כי הקידום התכנוני מתבצע על ידי היזם או המנהלת, לרבות היועצים מטעמם, וכי מעורבותנו בייצוג רלוונטי של בעלי הזכויות.	הייצוג המשפטי בכל הנוגע להליכי התכנון, רלוונטי לעניין ייצוג בעלי הזכויות בלבד, במסגרת ההליך התכנוני. הקידום התכנוני מתבצע על ידי היזם או המנהלת, לרבות היועצים מטעמם לפי העניין.
2.	1.2.10	נבקש להבהיר כי השירותים המתבקשים בסעיף הם סיוע שאינו ייצוג בערכאות שיפוטיות, ובפרט כי תביעת דיירים סרבנים תתבצע על ידי ב"כ היזם בלבד ובכל מקרה לא באמצעות ב"כ הבעלים.	ההבהרה מקובלת.
3.	1.2.11	נבקש להבהיר כי השירותים המפורטים בסעיף אינם כוללים ייצוג בפני ערכאות משפטיות ו/או גופים ממשלתיים אלא רק מדובר בהכוונה ביחס לפעולות הדרושות ל"ניקוי המקרקעין".	ההבהרה מקובלת.
4.	1.2.12	נבקש להבהיר כי ההסכמים למכירת דירות היזם ייערכו על ידי ב"כ היזם בלבד, וכי ב"כ הבעלים יאשר באופן עקרוני את הנוסח רלוונטי למערכת היחסים עם בעלי הקרקע, ולחילופין יכניס הוראות מתאימות בקשר לכך בהסכם הפינני ובינוי.	ההבהרה מקובלת.
5.	1.2.13	נבקש להבהיר כי הכנת הסכם הליווי, לרבות משא ומתן וכן רישום השיעבודים יתבצע אך ורק על ידי ב"כ היזם. ב"כ הבעלים יאשר את נוסחי המסמכים עליהם הבעלים נדרשים לחתום, כנהוג בעסקאות אלו.	ההבהרה מקובלת.
6.	1.2.15	נבקש להבהיר כי הייצוג לא כולל עריכת משא ומתן לחתימת הסכמי שכירות לשכירת דירות חלופיות.	ההבהרה מקובלת.

ההבהרה מקובלת.	נבקש להבהיר כי השירות המבוקש לא יכלול ייצוג בערכאות משפטיות ו/או חלופיות. הליווי יהא בשנת הבדק הראשונה מהמסירה.	1.2.19	7.
אין שינוי במסמכי ההזמנה. נדרש טיפול וליווי משפטי של בעלי הדירות לאורך כל תקופת ההסכם וקיום התחייבויות הצדדים אחד כלפי השני, לאור העובדה כי עלולות להתעורר שאלות משפטיות בין הצדדים, במהלך תקופת ההתקשרות, אשר עורך הדין נדרש לתת שירות משפטי בקשר לכך.	נבקש להסיר את הסעיף, ולחילופין להגדיר במדויק מהו השירות המבוקש (הביטוי "טיפול בכל הבעיות השוטפות" לא ברור ורחב). כמו כן נבקש להבהיר כי מדובר בטיפול משפטי בלבד.	1.2.23	8.
אין שינוי במסמכי ההזמנה.	נבקש להבהיר כי ההשתתפות תהא בהתאם לצורך בלבד.	1.2.26	9.
ההבהרה מקובלת.	יש להבהיר כי השירותים לא כוללים כל ייצוג בערכאות למיניהן, לרבות ערכאות יישוב סכסוכים בדרכים חלופיות.	1.2.27	10.
אין שינוי במסמכי ההזמנה. בפרויקטים מסוג זה ובייחוד כאשר מדובר באוכלוסייה מוחלשת, עורך הדין נדרש לתת שירות מקיף וכולל לצורך מימוש זכויותיהם של בעלי הזכויות במהלך הפרויקט גם אם השירות לא נכלל, ברחל ביתך הקטנה, בשירותים האמורים לעיל.	נוסחו לא מקובל. הנוסח הזה נתון לפרשנות ולא ניתן להבין במדויק מהו השירות המבוקש. אנא הסירו.	1.2.28	11.
ההבהרה מקובלת.	יש להבהיר כי אין בקבלת משרד עוה"ד לרשימה כדי לחייבו לייצוג כל פרויקט שהוא, וכי הבחירה בייצוג תהיה לפי שיקול דעת משרד עוה"ד ובהסכמה עם בעלי הזכויות.	כללי	12.
ההבהרה מקובלת.	יש להבהיר כי מדובר בתום שנת הבדק הראשונה ממסירת דירות הבעלים.	1.7	13.
יש לצרף קורות חיים מלאים של כל עורכי הדין המוצעים.	קורות חיים – יועבר מסמך מרוכז הכולל את עיקרי ההתמחות של עוה"ד המטפלים, לרבות שנות ותק. אנא אשרו.	3.3	14.
ההבהרה מקובלת, ובלבד שמשמך כאמור ייחתם טרם קבלת הייצוג בפרויקט הרלוונטי. על המציע לאשר את נוסח התחייבות להיעדר ניגוד עניינים, נספח 3א' להזמנה.	נוסח כתב התחייבות להיעדר ניגוד עניינים – ייחתם אך ורק ביחס לפרויקט ספציפי. איננו יכולים להצהיר על ניגוד עניינים כאשר איננו יודעים מהו הפרויקט, מיהם המיוצגים ומיהם הצדדים מולם עתידים לנהל משא ומתן. אנא אשרו כי נעביר הסכמה עקרונית לנוסח בכפוף לכך שהוא ייחתם טרם ייצוג פרטני של בעלי זכויות (ובכפוף לבדיקת ניגוד עניינים פרטנית שנבצע).	3.4	15.
נבהיר כי בכל מקרה, זכות העיון בהצעה נתונה לשיקול דעתה של המינהלת בלבד. העיקרון החל לעניין מניעת העיון בהצעה הוא שזו צריכה להיות מצומצמת, שכן כל מציע בקול קורא מודע לכך שהצעתו עלולה להיות חשופה לביקורת מצד המציעים האחרים.	נבקש את התחייבות החברה הכלכלית כי המסמכים שיימסרו במסגרת ההצעה ישמשו לבחינת ההצעה בלבד ולא יועברו לאף גורם אחר (למעט פרטי הממליצים שיפורטו בהצעה).	כללי	16.

<p>למען הסר ספק מובהר, כי למינהלת נתון שיקול דעת מלא בנושא זה, והיא תשתדל לבצע איזון בין רגישות המידע הכלול בהצעות המשתתפים לבין זכות העיון, וזאת גם בשים לב לחוק חופש המידע, תשנ"ח-1998, הכללים והנהלים החלים על גוף ציבורי ובכפוף לכל דין.</p>			
<p>יש לצרף קורות חיים מלאים של כל עורכי הדין המוצעים.</p>	<p>האם הכרחי לצרף מסמכי קו"ח פיזיים של כל עורכי הדין המוצעים לביצוע השירותים או שמא פירוט פועלם, תפקידם הנוכחי וניסיונם המקצועי שיוגשו במסגרת פרופיל המשרד, כמופיע באתר האינטרנט של הפירמה, יספק לעניין הדרישה.</p>	<p>3.3</p>	<p>17.</p>
<p>בטבלה שבעמוד 12 – "אישורי הוכחת ניסיון המציע", יש לפרט את הניסיון הנדרש לצורך הוכחת תנאי הסף 2.2 להזמנה. בטבלאות הנוספות יש לפרט את הניסיון הנדרש לצורך קבלת ניקוד על פי אמות המידה אשר פורטו בהזמנה.</p>	<p>אישור הוכחת ניסיון המציע, האם בנספח זה רושמים את כל הניסיון המקצועי ולאחר מכן בטבלאות הבאות יש את הפירוט?</p>	<p>נספח א'1 עמוד 12 למכרז</p>	<p>18.</p>
<p>לצורך עמידת המציע בתנאי הסף 2.2 להזמנה, יש להוכיח כי המציע ואו שותף במציע ואו עורך דין שהינו שכיר במציע עומד בתנאי סף זה.</p>	<p>האם עו"ד מטעם השותף / מציע חייב להיות גם כבעל ניסיון של 4 שנים?</p>	<p>כללי</p>	<p>19.</p>

מסמך המענה לשאלות הבהרה זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההזמנה, ועל המציעים להגישו חתום, לפי הוראות ההזמנה, יחד עם יתר מסמכי ההזמנה.

בכבוד רב,

ניצה כרמלי

ראשת המינהלת

המבואה - מנהלת העירונית להתחדשות לוד