

04 יולי 2021
כ"ד תמוז תשפ"א

לכבוד
משתתפי מכרז 06/2021
באמצעות דוא"ל

הנדון: הודעת הבהרה מס' 5 למכרז 06/2021 למתן שירותי ניהול פרויקטים לאתר לוד צפון

א. כללי

1. להלן הבהרה מס' 5 מטעם החברה הכלכלית ללוד (להלן "החכ"ל").
2. הוראות הבהרה זו מתקנות את האמור במסמכי המכרז וגוברות על האמור במסמכי המכרז. כל תיקון לסעיפי המכרז ו/או תשובה לשאלות הניתנת בהבהרה זו יתקנו/יפרשו/ייתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי המכרז גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.
3. יתר תנאי המכרז יותרו ללא שינוי.
4. הבהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה ויש לצרפה למסמכי ההצעה, כשהיא חתומה ע"י המציע.

ב. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז

המועד האחרון להגשת הצעות למכרז נדחה והינו ביום ה' 29.07.2021 בשעה 15:00.

ג. עדכון נספח ג' לחוזה

נספח ג' לחוזה – "תשלומים למנהל הפרויקט" יעודכן בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח 1 להבהרה זו, ויחליף את הנוסח הקודם.

בכבוד רב,

עשהאל גדות
סמנכ"ל ביצוע וראש מנהלת הסכם הגג

נספח ג' לחוזה – תשלומים למנהל הפרויקט

הצעת המחיר של מנהל הפרויקט מצורפת לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה.

א. קביעת פריסת התשלומים עבור ניהול ופיקוח צמוד על עבודות פיתוח ותשתיות

1. תיאור כללי – סך התשלומים למנהל הפרויקט

בעבור כל תת פרויקט מתוך כלל הפרויקט תומצא למנהל הפרויקט הזמנת עבודה חתומה על ידי החברה. התשלומים המפורטים להלן יחושבו בעבור כל הזמנת עבודה בנפרד ועל פי קצב ההתקדמות של תת הפרויקט נשוא הזמנת העבודה.

סך התשלומים למנהל הפרויקט יהיה בהתאם לאחוז שכר הטרחה בהתאם להצעת מנהל הפרויקט וכמפורט להלן :

2. תשלומים בשלב התכנון המפורט לביצוע:

$$S1 = \text{אומדן שכר הטרחה הכולל לסעיף זה בסך של } 20\% \cdot (S1=R1 \cdot P)$$

$$R1 = \% \text{ שכר הטרחה לפי הצעת מנהל הפרויקט.}$$

$P =$ ערך האומדן ההנדסי המפורט באומדן עלויות הפיתוח המאושר על ידי משרד הבינוי והשיכון ככל וקיים או האומדן ההנדסי לעבודות פיתוח כמצוין במסמכי המכרז פחות 20%.

סדר תשלומים לשלב התכנון המפורט לביצוע:

- 2.1. 3% משכר הטרחה ישולמו לאחר אישור תוכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד ו/או לאחר אישור תכנון סופי להשלמת תת פרויקט פרטני (כגון הפרדה מפלסית, גשר, מערכת פניאומטית וכו').
- 2.2. 9% משכר הטרחה ישולמו לאחר אישור תכנון מפורט ע"י החכ"ל.
- 2.3. 4% משכר הטרחה ישולמו לאחר אישור חברת הבקרה למכרז ופרסום מכרז הביצוע.
- 2.4. 4% משכר הטרחה ישולמו לאחר סיום הליך המכרז והתקשרות עם קבלן לביצוע העבודות.

באישור המנהל ניתן יהיה לאשר תשלומי ביניים. תשלומי הביניים לא יחרגו מסך חשבונות המתכננים המאושרים כפול אחוז שכר הטרחה המבוקש בהצעת מנהל הפרויקט כפול 2.

לא ישולם למנהל הפרויקט כל תשלום בעבור שירותים אשר אינם כלולים במפורש בתכולת השירותים על פי ההסכם בין הצדדים.

3. תשלומים במהלך הביצוע:

- 3.1. בעת הביצוע ישולם שכ"ט לפי עלות ביצוע העבודות במתחם בו זכה מנהל הפרוייקט, המחושבת לפי חשבונות קבלניים ששולמו בפועל ללא חריגים (על חריגים לא תשולם עמלה למנהל הפרוייקט). למרות האמור, לחכ"ל שיקול דעת לבחון חריגים אשר נגרמו בשל גורמים אשר אינם בשליטתו של מנהל הפרוייקט ואשר לא ניתן היה לצפותם מראש ולאשר תשלום שכ"ט בגינם על פי שיקול דעתה הבלעדי בהתאם לאחוז שכ"ט שנקבע ביחס לכלל האתר נשוא העבודות.
- 3.2. 70% משכר הטרחה ישולם עם התקדמות הביצוע כדלקמן: בהתאם לאחוז שכר הטרחה שהוצע ע"י מנהל הפרוייקט במכרז זה ($R1$) כפול הערך הכולל של כל החשבונות החלקיים של כל קבלני התשתיות והפיתוח הפועלים באתר שאושרו לתשלום בחודש שקדם לחודש הגשת החשבון על ידי מנהל הפרוייקט וכפול 70%.
- 3.3. עם קבלת תוצאות כל מכרז ביצוע, תתבצע התחשבות בין המזמין למנהל הפרוייקט בהתאם לתוצאות המכרז, וההפרשים ככל ויהיו יקוּזְזו באופן יחסי לחשבונות הקבלן המאושרים אשר יועברו לתשלום עד לתום שלב זה.

3.4. יובהר, כי המימון לפרויקט זה מועבר לחכ"ל ע"י משרד הבינוי והשיכון, לפיכך התשלום בפועל ע"פ הסכם זה מותנה באישור משרד הבינוי והשיכון לחשבונות המתכננים וחשבונות הקבלן בגינם מוגש חשבון מנהל פרויקט ובהעברת התשלומים בפועל מהמשרד לחכ"ל.

3.5. יובהר ויודגש כי בעת התשלום עבור גמר חשבון סופי המפורט לעיל, תבצע התחשבות בין המזמין למנהל הפרויקט בהתאם לחשבונות הסופיים של הביצוע, ויקוזזו סכומים לאחר כל חשבון סופי ככל שנתברר כי התמורה שהועברה למנהל הפרויקט עולה על זו שהיה אמור לקבל בהתאם לחשבונות הסופיים של הביצוע, לרבות קיזוז תשלום בגין העסקת מפקחי החכ"ל לעניין פיקוח על עבודות מים וביוב.

4. תשלומים בסוף הביצוע:

- 10% משכר הטרחה הכולל יעוכבו וישולמו כדלקמן:
- 4.1. 5% לאחר גמר חשבון סופי ואישורו במשהב"ש כולל תשלום בפועל מאת משהב"ש.
- 4.2. 3% לאחר מסירת כלל עבודות הפיתוח לרשות המקומית ותחילת תקופת הבדק.
- 4.3. 2% לאחר אישור המנהל על סיום תקופת הבדק של עבודות פיתוח ותשתיות.

5. קביעת פריסת התשלומים עבור תיאום, בקרה ופיקוח עליון על עבודות המבוצעות ע"י גורמים אחרים באמצעות הזמנה מהחכ"ל (עבודות צד ג'):

יובהר כי בגין עבודות שיבוצעו באתר, כהגדרתו להלן, ע"י צד ג' (כגון חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב) תהא החברה המנהלת זכאית לשכר טרחה של 0.5% מהחשבונות המאושרים לתשלום עבור צד ג'.

$$S2 = \text{תשלום חודשי בגין תיאום ופיקוח של עבודות המבוצעות ע"י אחרים (} S2 = R2 * P2 \text{)}$$

$$R2 = 0.5\%$$

$P2 =$ סך כל החשבונות החלקיים לעבודות המבוצעות ע"י אחרים שאושרו ע"י החכ"ל וע"פ מחירי הביצוע בפועל ללא חריגים (על חריגים לא תשולם עמלה למנהל הפרויקט).

תשלומים במהלך הביצוע (לעבודות צד ג'):

10% ישולמו בשלב העברת ההזמנה ע"י החכ"ל לאחר וגמר ההתקשרות עם הגורם המבצע

בשלב הביצוע:

$$S2 = \text{תשלום בגין תיאום ופיקוח של עבודות הפיתוח ותשתיות (} S2 = R2 * P2 * 80\% \text{)}$$

10% משכר הטרחה S2 יעוכבו וישולמו עם גמר חשבון סופי בכל הזמנה.

6. קביעת פריסת תשלומים עבור מימוש האופציה לניהול וליווי שינוי תב"ע / תב"ע חדשה + נספחי בינוי ופיתוח ק.מ. 1:500

עבור שירותים אלו כמפורט בנספח א' לחוזה אשר יתבקשו, לפי החלטת החכ"ל לממש את האופציה הנתונה לו עפ"י החוזה, ישולם למנהל הפרויקט 5% משכר הטרחה המאושר לתשלום של צוות התכנון על פי אבני דרך המפורטות בתעריפי משרד הבינוי להכנת תכנית בנין ערים (תהליך 5) והכנת נספחי בינוי ופיתוח (תהליך 6). מובהר כי התשלום עבור כל שלב יאושר רק לאחר אישור החכ"ל ו/או העירייה לסיום כל המטלות שנדרשו מצוות המתכננים וממנהל הפרויקט לאותו שלב.

7. קביעת פריסת תשלומים עבור מימוש האופציה לניהול ופיקוח על הקמת מבני ציבור

עבור שירותים אלו כמפורט בנספח א' לחוזה אשר יתבקשו, לפי החלטת החכ"ל לממש את האופציה הנתונה לו עפ"י החוזה, ישולם למנהל הפרויקט 3% מערך העבודות הקבלניות. התשלום בעבור כל פרויקט יבוצע על פי המפורט לעיל בנספח ג' לחוזה תשלומים למנהל פרויקט סעיף א'.

ב. הגשת חשבונות

מנהל הפרויקט יגיש למנהל כל חודש, עד ה- 10 לחודש, חשבונות שכר טרחה עבור החודש שחלף. היקף החשבון החודשי יקבע על פי אחוז הטרחה מהיקף חשבונות הקבלן המבצע אשר אושרו במהלך החודש שחלף. והכול בכפוף לאמור בשלבי התשלום המפורטים בסעיף א' לעיל.

ג. סדר תשלומים

סדר התשלומים למנהל עבור השירותים המבוקשים בחוזה זה, לשביעות רצונה המלא של החכ"ל ובהתאם להצעת המחיר – יהיה כמפורט להלן:

1. תשלומים למנהל הפרויקט יהיו בחלוף 59 יום מיום הגשת החשבון למנהל ובכפוף לאישורו. או בחלוף 3 ימים מיום קבלת התשלום מהגורם המתקצב את הפרויקט על פי המאוחר שבהם ובכפוף לקבלת התמורה מהמשרד המתקצב.

2. לא יחול שינוי כלשהו בשכר החוזה.

3. לכל תשלום של החכ"ל למנהל הפרויקט יתווסף מע"מ כדין.

ד. הקטנת היקף ההתקשרות

החכ"ל רשאית לפי שקול דעתה הבלעדי להקטין את היקף ההתקשרות עם מנהל הפרויקט לעד 60% מהיקף ההתקשרות ללא כל פיצוי. עבור הקטנת ההתקשרות מעבר ל-60% מהיקפו תשלם החכ"ל למנהל הפרויקט פיצוי מוסכם בשיעור של 5% מההפרש שבין 60% מהיקף ההתקשרות לבין הסכומים המגיעים בפועל למנהל הפרויקט על פי ההתקשרות. יובהר כי מעבר לפיצוי הנ"ל לא יהיה זכאי מנהל הפרויקט לכל פיצוי נוסף והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

דוגמא:

ההתקשרות 10 מלש"ח

ביצוע בפועל 4 מלש"ח

60% מהיקף ההתקשרות $10 * 60\% = 6$ מלש"ח

הפרש בין 60% מהיקף ההתקשרות וביצוע בפועל $4 - 6 = 2$ מלש"ח

פיצוי למנהל הפרויקט $5\% * 2 = 0.1$ מלש"ח