14 בספטמבר 2026

לכבוד:
עיריית תמרה
שלום רב,

<u>הנדון: מכרז פומבי מס׳ 27/2026 לאספקת שירותי תכנון מבנה ספריה מרכזית, גלריה ופיתוח שצ״פ בעיר תמרה - שאלות הבהרה</u>

להלן שאלות הבהרה ביחס להליך שבנדון:

מס״ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
1	מסמך א׳ – תנאי המכרז והוראות כלליות	הודעת המכרז, סעיף 5	הסעיף קובע כי לקבלת הבהרות בקשר עם מסמכי המכרז יש לפנות לנציג העירייה, אך אינו קובע מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה, אינו קובע מועד לפרסום התשובות, ואינו קובע כי התשובות יופצו לכלל רוכשי מסמכי המכרז. נבקש לקבוע מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה ומועד לפרסום התשובות, ולהבהיר כי התשובות יופצו בכתב לכלל המשתתפים ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
2	מסמך א׳ – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיפים 3-4	נבקש לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, כך שיוותרו לפחות 10 ימי עבודה בין מועד פרסום התשובות לשאלות ההבהרה לבין מועד ההגשה. חלון הזמן שנקבע – מפרסום המכרז בספטמבר 2026, דרך סיור הקבלנים ביום 24.9.2026 ועד למועד ההגשה ביום 4.10.2026 – חל כמעט במלואו בתקופת חגי תשרי, כאשר מועד ההגשה נופל למחרת שמחת תורה. במכרז תכנון כוללני, המחייב פנייה ותיאום מול צוות יועצי משנה מלא לצורך גיבוש הצעת מחיר, אין בפרק זמן זה כדי לאפשר הכנת הצעה מלאה.
3	מסמך א׳ – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 5.2.ב (וכן סעיף 5.1.ג, וחוזה ההתקשרות סעיף 8.1.2)	נבקש להבהיר את תכולת הכנת תכנית בינוי ערים (ת.ב.ע.) הנדרשת: (1) מהי סמכות התכנית המבוקשת – תכנית בסמכות ועדה מקומית, בסמכות ועדה מחוזית, או שינוי לתכנית תמ״ל 1033 החלה על השטח; (2) האם גבולות התב״ע הם המגרשים נשואי המכרז בלבד? ; (3) האם תכולת השירות כוללת ליווי התכנית עד למתן תוקף, לרבות הכנת נספחים נדרשים (מדידה, תנועה, ניקוז ותשתיות, נספח סביבתי, שמאות), טיפול בהתנגדויות והופעה בפני מוסדות התכנון; (4) מהו לוח הזמנים המשוער לקידום התכנית והאם התכנון האדריכלי אמור להתקדם במקביל אליה או רק לאחר אישורה. ההבהרה נדרשת לצורך תמחור, שכן היקף העבודה, משך הזמן וצוות היועצים הנדרש שונים מהותית בין החלופות.
4	מסמך א׳ – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 5.3	הסעיף קובע כי מחירי ההצעה יכללו את כל עלויות התכנון, לרבות עלויות שירותי מכון בקרה, הנפקת אישורי טאבו, העתקות, הדפסות, צילומי אוויר, צילומים ומודלים. נבקש להוציא מתכולת ההצעה את עלות שירותי מכון הבקרה – מדובר באגרה סטטוטורית המשולמת למכון בקרה מורשה על ידי מבקש ההיתר, ואינה בגדר שכר טרחת מתכנן או יועץ מטעמו; היא אף אינה ניתנת לתמחור מראש שכן היא נגזרת מהיקף הבנייה הסופי ומסוג הבקרה הנדרש. כן נבקש להבהיר כי אגרות והיטלים, הנפקת נסחי רישום מקרקעין, צילומי אוויר והפקת מודלים פיזיים יחולו על העירייה, בהתאם לאמור בסעיף 10.5 לחוזה ההתקשרות הקובע במפורש כי היטלים ואגרות יחולו על העירייה – ובכך נוצרת סתירה בין הסעיפים. הזמנת

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
			צילומי אוויר אינה חלק מעבודת המתכנן ואינה נדרשת לצורך התכנון ; ככל שהעירייה תידרש לצילומי אוויר, נבקש כי יוזמנו ויוסדרו על ידה ועל חשבונה.
5	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 5.4	הסעיף קובע כי הזוכה יידרש לספק את השירותים בזמינות מיידית וללא דיחוי לפי לוחות זמנים צפופים ודחופים שייקבעו על ידי העירייה, ואילו סעיף 11.14 לחוזה ההתקשרות קובע כי לוח הזמנים ינוסח במשותף בין המתכנן לעירייה ויצורף לחוזה. למסמכי המכרז לא צורף כל נספח או פירוט של לוחות הזמנים הנדרשים. נבקש להבהיר כי לוח הזמנים ייקבע בהסכמת הצדדים בהתאם לסעיף 11.14 לחוזה, וכי יתחשב במשכי הזמן הנדרשים לקבלת אישורים ממוסדות התכנון, ממכון הבקרה ומגורמים מאשרים נוספים שאינם בשליטת המתכנן. לחלופין, ככל שהעירייה קבעה לוח זמנים מחייב, נבקש לצרפו למסמכי המכרז טרם מועד ההגשה. התחייבות לזמינות מיידית ללוחות זמנים שאינם ידועים במועד ההגשה אינה ניתנת לתמחור.
6	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 5.6 (וכן חוזה ההתקשרות סעיף 8.6)	הסעיף קובע כי שירותי התכנון על כל שלביהם יעמדו במפרטים המאושרים על ידי משרד החינוך ומשרד התעשייה והמסחר. נבקש להבהיר : (1) מכוח מה חלים מפרטי משרד החינוך על מבנה ספרייה עירונית, גלריה ופיתוח שצ"פ, שאינם מוסד חינוך, ואילו מפרטים ופרוגרמות ספציפיים נדרשים ; (2) לאילו מפרטים הכוונה בהתייחסות למשרד התעשייה והמסחר, משרד שאינו קיים כיום ; (3) האם התכנון טעון אישור של משרד ממשלתי כלשהו, ואם כן – של איזה משרד, באיזה שלב, והאם הטיפול בקבלת האישור כלול בתכולת השירותים. ההבהרה נדרשת שכן דרישות מפרט ופרוגרמה של גורם מתקצב משפיעות מהותית על היקף התכנון, על משך ההליך ועל התמחור.
7	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 6.4 (וכן סעיף 7.3)	תנאי הסף דורש כי המציע יהיה מורשה להיתר בהתאם להוראות פרק ה'4 לחוק התכנון והבניה (רישוי באמצעות מורשה להיתר), אולם תיאור השירותים בחוזה (סעיפים 9.2.4, 9.2.6) מתאר הגשה רגילה לרשויות המוסמכות וטיפול באישור התוכניות עד לקבלת היתר, ואינו מזכיר כלל מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר. נבקש להבהיר האם ההיתר אמור להיות מוצא במסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר. ככל שכן – נבקש להבהיר האם הפרויקט עומד בתנאי הכשירות למסלול זה לפי החוק והתקנות, ולהגדיר במפורש את התכולה, האחריות הסטטוטורית הנוספת והתמורה הנפרדת בגין תפקיד המורשה להיתר, שהוא תפקיד סטטוטורי נפרד מעבודת התכנון האדריכלית. ככל שלא – נבקש לבטל את תנאי הסף, שכן הוא אינו נדרש לביצוע השירותים ומצמצם שלא לצורך את מעגל המציעים.
8	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 6.5 (וכן סעיף 7.4)	תנאי הסף דורש כי המציע יהיה רשום במאגר משרד הבינוי והשיכון בתחום ובסיווג המתאימים, מבלי לציין באיזה תחום ובאיזה סיווג מדובר. נבקש להבהיר את התחום והסיווג הנדרשים באופן מפורש. כן נבקש לשקול את ביטול תנאי הסף או לאפשר לעמוד בו בדרך חלופית, שכן הרישום במאגר היועצים

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
			של משרד הבינוי והשיכון אינו תנאי לעיסוק בתכנון אדריכלי ואינו מעיד על כשירות מקצועית מעבר לרישיון האדריכל ולניסיון הנדרשים ממילא בסעיפים 6.2, 6.3 ו-6.6 – ומשכך הוא מצמצם שלא לצורך את מעגל המציעים.
9	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 6.6 מול סעיף 7.5	קיימת סתירה בין הסעיפים בהגדרת הניסיון הנדרש: סעיף 6.6 דורש ביצוע 2 פרויקטים לפחות בתחום התכנון האדריכלי למוסדות חינוך ו/או מוסדות ציבור, ואילו סעיף 7.5 דורש פרויקט אחד לפחות בתחום מוסדות חינוך ובנוסף פרויקט אחד לפחות בתחום מבנה ציבור. נבקש להבהיר איזו מבין שתי הדרישות מחייבת. נבקש כי תיקבע הנוסחה שבסעיף 6.6, לפיה די ב-2 פרויקטים בתחום התכנון האדריכלי למוסדות חינוך ו/או למוסדות ציבור, ללא חובת שילוב של שני סוגי המבנים.
10	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 7.5 (וכן סעיף 6.6 ומסמך ד' למכרז)	סעיף 6.6 מפנה להוכחת הניסיון באמצעות נספח ד' – מסמך ייעודי הדורש מילוי פרטי הפרויקט וחוות דעת על השירות, בחתימת גזבר או מהנדס הגוף המזמין. נבקש לבטל את הדרישה להחתמת הגוף המזמין הקודם על מסמך ייעודי זה, ולהסתפק, כמקובל במכרזים אחרים, בטבלה שימלא המציע ובה פירוט הפרויקטים ונתוניהם, פרטי אנשי קשר רלוונטיים אצל המזמינים הקודמים שאיתם העירייה תוכל ליצור קשר ישירות לאימות הנתונים ולקבלת חוות דעת, ואסמכתאות המעידות על הביצוע בפועל – כגון חשבונות סופיים מאושרים, חוזי התקשרות או היתרי בנייה. מדובר בחתימה של דרג ניהולי בכיר בגופים ציבוריים (גזבר, מהנדס), ואין זו דרישה סבירה להחתים דרג כזה מחדש על טפסים שונים בכל מכרז ומכרז, בפרט בפרק הזמן הקצר שנקבע להגשת ההצעות.
11	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 8 (סעיף 8.1)	נבקש לבטל את הדרישה לערבות בנקאית להשתתפות במכרז, ולחלופין להקטין את סכומה. לאור היקף ההתקשרות, מדובר בעלות ובמחויבות פיננסית שאינן מידתיות עבור משרד תכנון, ואין בהן צורך ממשי להבטחת קיום ההצעה. כן נבקש להבהיר סתירה במראה המקום: סעיף 8.1 מפנה לנוסח הערבות שבנספח ד' למכרז, בעוד שנוסח כתב הערבות מופיע במסמך ג' למכרז, ואילו מסמך ד' הוא אישור בדבר ניסיון המציע.
12	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 9.2	הסעיף מקנה לעירייה זכות לפצל את ההתקשרות בין מספר זוכים ולהזמין רק חלק מהשירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא מתן נימוקים. מובן וברור כי לעירייה שמורה הזכות להפסיק את התכנון בשלב כלשהו ולשלם בגין השלבים שבוצעו בפועל, וכן לפי הקבוע בסעיף 19.2 לחוזה, ואין לנו הסתייגות מכך. הבקשה מתייחסת למצב שונה – צמצום מהותי של היקף הפרויקט עצמו או פיצולו לעומת הפרוגרמה שהוצגה במכרז, תוך שמירה על אותו שיעור שכר טרחה באחוזים. הצעת המחיר ניתנה לפרויקט בהיקף של כ-1,810 מ"ר, בתוספת פיתוח ושצ"פ, והתמחור באחוזים לוקח בחשבון מרכיב של יעילות לגודל ("הנחת כמות"). תכנון מבנה בהיקף קטן משמעותית

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
			אינו מצריך פחות עבודה באופן יחסי – חלק ניכר מהתשומות (ישיבות, תיאום יועצים, הליכי רישוי וניהול התכנון) אינו פוחת עם הקטנת היקף. לפיכך נבקש להבהיר כי ככל שהעירייה תבחר לצמצם מהותית את היקף הפרויקט או לפצלו לעומת הפרוגרמה שהוצגה במכרז, יותאם שיעור שכר הטרחה בהסכמת הצדדים.
13	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 10.4 (וכן חוזה ההתקשרות סעיף 19.3.1)	הסעיף מקנה לעירייה זכות להפסיק את ההתקשרות לאלתר וללא הודעה מראש בגין אי-מילוי התחייבות כלשהי מהתחייבויות הזוכה, כאשר מתן זמן לתיקון ההפרה נתון לשיקול דעתה הבלעדי בלבד. נבקש לתקן את הסעיף כך שביטול ההתקשרות בגין הפרה יותנה במתן התראה מראש ובכתב ובמתן פרק זמן סביר לתיקון ההפרה, וכי הזכות לביטול מיידי תוגבל להפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה כאמור. כן נבקש להבהיר כי בכל מקרה של הפסקת התקשרות תשולם למתכנן התמורה בגין העבודה שבוצעה בפועל עד למועד ההפסקה, לרבות חלק יחסי של שלב שטרם הושלם, בהתאם לסעיף 19.2 לחוזה.
14	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 11 (סעיפים 11.1 ו-11.4)	הסעיפים קובעים כי הגשת ההצעה כמוה כהצהרה שהמציע בחן את כל הנתונים, הפרטים והעובדות וקיבל את מלוא המידע הנדרש, וכי כל טענה בדבר טעות, אי-הבנה או חוסר ידיעה בקשר לפרט כלשהו מפרטי המכרז, או בקשר לדבר שאינו מופיע במסמכי המכרז, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה. נבקש לסייג את הוויתור כך שלא יחול על נתונים ונסיבות שלא ניתן היה לגלותם באמצעים סבירים במועד הגשת ההצעה, ובפרט נתוני אתר ונתונים סטטוטוריים שבירורם המלא הוא חלק מהשלבים הראשונים של עבודת התכנון עצמה (מדידה, בדיקת מצב סטטוטורי ותשתיות, תנאי קרקע), וכן על נתונים משפטיים וקנייניים שאינם בתחום אחריותו ומומחיותו של המתכנן. ויתור גורף ומוקדם על עצם הזכות לטעון, ביחס למידע שממילא אינו ניתן לאימות מלא בטרם החל התכנון, אינו סביר ואינו הדדי.
15	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 13.1	שכר הטרחה נקבע כשיעור באחוזים מערך הביצוע הסופי של המבנה, הפיתוח והשצ"פ, בעוד שעיקר התמורה משולמת בשלבי התכנון (80% ממנה עד לגמר התכנון המפורט, לפי סעיף 13 לחוזה) – כלומר שנים לפני שערך הביצוע הסופי יהיה ידוע. נבקש להבהיר ולהגדיר כי חשבונות שכר הטרחה בשלבי התכנון יוגשו וישולמו על בסיס אומדן עלות הפרויקט המעודכן, כפי שייערך ויאושר בכל שלב תכנון (ולכל הפחות על בסיס האומדן שיוכן בשלב התכנון המוקדם לפי סעיף 9.1.4 לחוזה), וכי האומדן יעודכן בכל שלב תכנון, וכן במקרה של שינוי מהותי בהיקף הפרויקט או בתכולתו – ולא רק בסיומו. כן נבקש להבהיר כי עם קביעת ערך הביצוע הסופי תיערך התחשבנות משלימה בהתאם. ללא מנגנון כזה, המתכנן נדרש לממן את עבודתו לאורך כל תקופת התכנון על בסיס נתון שאינו קיים במועד ביצועה.

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
16	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 13.1 (הרכיב הרביעי – הכנת תכנית בינוי ערים)	המכרז קובע סכום קבוע של 40,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור הכנת תכנית בינוי ערים (ת.ב.ע.) ברמה מפורטת להגדלת אחוזי הבנייה, בעוד שסעיף 5.3 לתנאי המכרז קובע כי מחירי ההצעה כוללים את כל עלויות התכנון לרבות שכר יועצים חיצוניים וכל ההוצאות הנלוות. הכנת תכנית מפורטת, גם בהיקף מצומצם ובסמכות ועדה מקומית, אינה עבודה אדריכלית בלבד: היא מחייבת מדידה ועריכת מפת מדידה מאושרת, טיפול קנייני וטבלאות שטחים, ולרוב גם נספחים ויועצים נוספים (תנועה וחניה, ניקוז ותשתיות, סביבה, נוף), וכן ליווי ההליך הסטטוטורי לאורך זמן – הכנת מסמכים, הגשות חוזרות, מענה לדרישות מוסדות התכנון, טיפול בהתנגדויות והופעה בדיונים. הסכום שנקבע אינו מכסה את עלות היועצים והתשומות הנדרשות לתכולה זו. נבקש להגדיל את התמורה הקבועה בגין רכיב זה כך שתשקף את תכולת העבודה בפועל, או לחלופין להוציא מתכולתו את עלות היועצים החיצוניים והנספחים הנדרשים לתכנית ולהעמידם על חשבון העירייה.
17	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 13.1 (הרכיב הרביעי – הכנת תכנית בינוי ערים)	נבקש לקבוע כי התמורה בגין הכנת תכנית בינוי ערים, בהיותה סכום קבוע להבדיל מיתר רכיבי האומדן הנקובים כשיעור מערך הביצוע, תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד פרסום המכרז. קצב התקדמותו של הליך סטטוטורי תלוי במוסדות התכנון ובגורמים נוספים שאינם בשליטת המתכנן, וההליך עשוי להתמשך על פני שנים. בניגוד לרכיבים האחוזיים, שערכם עולה יחד עם עליית מחירי הביצוע, סכום קבוע חשוף לשחיקה ריאלית מתמדת שאין למתכנן יכולת למנוע או לחזות את היקפה מראש.
18	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 13.2 (וכן מסמך ב' – טופס הצעת מחיר)	הסעיף קובע כי המציע יציע שיעור הנחה אחד בלבד, החל על כל פריטי האומדן. ארבעת הרכיבים שבסעיף 13.1 שונים זה מזה במהותם, בתכולתם ובבסיס התמחור: שלושה מהם נקובים כשיעור באחוזים מערך ביצוע (מבנה, פיתוח אתר המבנה, ופיתוח השצ"פ), והרביעי – הכנת תכנית בינוי ערים ברמה מפורטת – נקוב בסכום קבוע של 40,000 ₪. מחירי הבסיס שנקבעו באומדן אינם משקפים באותה מידה את העבודה הנדרשת בכל אחד מהרכיבים: שיעור שנקבע לרכיב אחד עשוי להיות סביר ואף נדיב ביחס לתכולה הנדרשת, בעוד ששיעור או סכום שנקבעו לרכיב אחר אינם מכסים את העבודה הכרוכה בו. דרישת הנחה אחידה מחייבת אפוא סבסוד צולב בין רכיבים שאינם ברי-השוואה, ומונעת מהמציע להגיש הצעה המשקפת תמחור אמיתי של כל רכיב בנפרד. נבקש לאפשר הצעת שיעור הנחה נפרד לכל אחד מארבעת הרכיבים שבסעיף 13.1, ולקבוע כי ניקוד מרכיב המחיר ייעשה על בסיס שקלול ההנחות לפי משקלות שתקבע העירייה מראש ותפרסם במסמכי המכרז.
19	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 14.5 מול סעיף 14.7	סעיף 14.5 מפרט פרמטרים שישקלו בבחירת הזוכה – ניסיון וכישורים מוכחים, היכרות עם רשויות מקומיות וועדות מקומיות ומחוזיות, היכרות עם החברה הערבית בכל הנוגע לתכנון ובנייה, והמלצות מגופים שעבדו עם המציע בעבר – בעוד שאמות המידה המפורטות בסעיף 14.7 קובעות רשימה שונה וסגורה

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
			של רכיבי ניקוד (ותק, ניסיון קודם, ניסיון בתכנון ספריות, וריאיון). נבקש להבהיר האם הפרמטרים שבסעיף 14.5 מנוקדים בנפרד, ואם כן – באיזה משקל ולפי אילו אמות מידה; או שמא הם נשקלים במסגרת ניקוד הריאיון שבסעיף 4.ב.14.7 בלבד. ההבהרה נדרשת לצורך הבנת אופן ניקוד ההצעות ולצורך הכנת ההצעה והמסמכים הנלווים לה.
20	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 2.ב.14.7	בגוף הסעיף נכתב "מוסדות חינוך" פעמיים, ככל הנראה בטעות סופר. נבקש להבהיר כי הכוונה לפרויקטים בתחום התכנון האדריכלי למוסדות חינוך ו/או למוסדות ציבור, בהתאם לכותרת הסעיף ולתנאי הסף שבסעיף 6.6.
21	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 3.ב.14.7	אמת המידה מעניקה ניקוד (עד 10 נקודות) רק בגין ניסיון בתכנון מבנה ספרייה עירונית, בהחרגה מפורשת של ספרייה בית-ספרית. נבקש להרחיב את אמת המידה כך שתכלול גם ניסיון בתכנון מבני תרבות וקהילה אחרים – כגון מרכזים קהילתיים, מרכזי מבקרים, מוזיאונים וגלריות – שהאתגר התכנוני בהם דומה במהותו לזה של ספרייה עירונית, ואשר חלקם אף רלוונטי במישרין לפרויקט נשוא המכרז הכולל גלריה. אמת מידה המצומצמת לסוג מבנה יחיד ונדיר יחסית מעניקה יתרון בלתי מידתי למספר מועט של מציעים, ואינה משקפת בהכרח את התאמתו המקצועית של המציע לפרויקט.
22	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 4.ב.14.7	אמת המידה מעניקה לריאיון האישי 30 נקודות – כ-43% מציון האיכות וכ-30% מהניקוד הכולל – על סמך התרשמות כללית של ועדת המשנה, ללא פירוט של תת-קריטריונים ומשקלותיהם. נבקש להגדיר את תת-הקריטריונים שלפיהם יינתן הניקוד בסעיף זה ואת המשקל שיוקצה לכל אחד מהם, ולחלופין להקטין את משקלו של רכיב זה לטובת אמות מידה אובייקטיביות ומדידות.
23	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 17.1	הסעיף קובע כי ביצוע העבודות מותנה בקבלת אישור תקציבי, וכי קיימת אפשרות לביטול המכרז, לדחיית מועד חתימת החוזה או לדחיית מועד תחילת אספקת השירותים עד לקבלת האישור התקציבי – ללא הגבלת זמן וללא זכות לפיצוי. נבקש לקבוע מועד אחרון שעד אליו רשאית העירייה לדחות את חתימת החוזה או את תחילת אספקת השירותים מטעמים תקציביים, ולהבהיר כי בחלוף מועד זה יהיה המציע רשאי לחזור בו מהצעתו ולקבל את ערבות ההצעה בחזרה, מבלי שיראו בכך חזרה מהצעה.
24	מסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות	סעיף 17.3	הסעיף מקנה לעירייה זכות להזמין את השירותים או חלק מהם ולפצל את הזמנת השירותים בין שני ספקים או יותר, לפי שיקול דעתה הבלעדי. בהמשך להערתנו לסעיף 9.2, נבקש להבהיר כי ככל שהעירייה תבחר לצמצם מהותית את היקף הפרויקט או לפצל את השירותים לעומת הפרוגרמה שהוצגה במכרז, יותאם שיעור שכר הטרחה בהסכמת הצדדים. כן נבקש להבהיר כי פיצול השירותים בין מספר ספקים לא יחול על רכיבי התכנון של אותו מבנה, שכן פיצולם בין מתכננים שונים פוגע בשלמות התכנון ובאפשרות לשאת באחריות מקצועית כוללת לפרויקט.

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
25	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 3 (סעיפים 3.ב-3.ג)	הסעיף קובע כי תשלום התמורה מותנה בקבלת התקציב בפועל ממשרד הפנים, כי העירייה לא תישא באחריות לאיחורים הנובעים מכך, וכי המתכנן מוותר על כל טענה או תביעה בקשר לדחיית מועד התשלום עד להעברת התקציב בפועל – ללא כל הגבלת זמן. הוראה זו אינה עולה בקנה אחד עם חוק מוסר תשלומים לספקים, תשע"ז-2017, הקובע כי רשות מקומית תשלם לספק לא יאוחר משוטף + 45 ימים, וכי דחיית תשלום בשל מימון חיצוני אפשרית רק בהתקיים שני תנאים מצטברים: מסירת הודעה בכתב לספק, לא יאוחר ממועד פרסום המכרז, על שיעור המימון החיצוני מההיקף הכולל של העסקה, על מקורו ועל האפשרות לדחות את התשלום; וכן תשלום החלק הנדחה לא יאוחר מ-150 ימים מהיום שבו הומצא החשבון לרשות, אף אם המימון החיצוני טרם התקבל. נבקש לתקן את הסעיף בהתאם להוראות החוק, ולציין במסמכי המכרז את שיעור המימון החיצוני מההיקף הכולל של העסקה ואת מקורו.
26	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 8.4	בהמשך להערתנו לסעיף 5.3 לתנאי המכרז, נבקש להוציא מתכולת ההצעה את עלות שירותי מכון הבקרה. מדובר באגרה סטטוטורית המשולמת למכון בקרה מורשה על ידי מבקש ההיתר, ואינה בגדר שכר טרחת מתכנן או יועץ מטעמו; היא אף אינה ניתנת לתמחור מראש שכן היא נגזרת מהיקף הבנייה הסופי ומסוג הבקרה הנדרש. כן נבקש להבהיר כי אגרות והיטלים, הנפקת נסחי רישום מקרקעין, צילומי אוויר והפקת מודלים פיזיים יחולו על העירייה, בהתאם לאמור בסעיף 10.5 לחוזה הקובע במפורש כי היטלים ואגרות יחולו על העירייה.
27	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 9.4.1	הסעיף קובע כי הפיקוח העליון יחול גם על ביצוע התיקונים שהקבלן חייב בהם בין לפני מסירת המבנה ובין בתקופת הבדק, בעוד שסעיף 13.4 קובע כי התמורה בגין הפיקוח העליון משולמת עד להשלמת הבנייה, הגשת החשבון הסופי ומסירת המבנה לעירייה. נבקש להבהיר כי תכולת הפיקוח העליון מסתיימת במסירת המבנה לעירייה, או לחלופין לקבוע תמורה נפרדת בגין שירותי המתכנן בתקופת הבדק. תקופת הבדק משתרעת על פני שנים לאחר סיום התכנון והמסירה, היקף הפניות בה אינו ניתן לחיזוי או לתמחור מראש, והתמורה שנקבעה בחוזה אינה כוללת אותה.
28	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 9.4.7	הסעיף כולל בתכולת הפיקוח העליון ייעוץ למזמין והשתתפות בבירורים עם הקבלן בזמן ביצוע הפרויקט, ללא תמורה נפרדת וללא הגבלת היקף. נבקש להבהיר כי סעיף זה מתייחס לבירורים מקצועיים שוטפים במסגרת הפיקוח העליון בלבד, וכי אין בו כדי לחייב את המתכנן במתן חוות דעת לצרכים משפטיים, בעדות מומחה, או בהופעה בפני בוררות, ועדות או בית משפט בקשר לתביעות או למחלוקות בין העירייה לקבלן. ככל שיידרשו שירותים כאמור, נבקש לקבוע כי יינתנו בתמורה נפרדת שתיקבע בהסכמת הצדדים. מדובר בשירות החורג מתכולת עבודת התכנון והפיקוח העליון השוטפת, המצריך זמן והשקעה משמעותיים שאינם ניתנים לתכנון או לתמחור מראש.

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
29	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 9.5	הסעיף קובע כי לפני התחלת כל שלב תכנון על המתכנן לקבל הוראה בכתב ממחלקת ההנדסה, וכי ללא הוראה כאמור לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין העבודה באותו שלב. נבקש להבהיר כי ההוראות לתחילת כל שלב יימסרו למתכנן בכתב ובמועד, בהתאם ללוח הזמנים שייקבע בין הצדדים, וכי ככל שהמתכנן נדרש בפועל על ידי העירייה או מי מטעמה לבצע עבודה בשלב מסוים והעבודה בוצעה ואושרה – תשולם בגינה התמורה, אף אם ההוראה בכתב לא הומצאה מראש.
30	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 10.2	רשימת היועצים החיצוניים שיופעלו על חשבון המתכנן מסתיימת בסעיף ט"ז – "כל יועץ אחר שיידרש". נבקש למחוק סעיף זה ולהגדיר רשימת יועצים סופית, סגורה ומוגדרת, התואמת את היקף הפרויקט ואת דרישות העירייה. הגדרה פתוחה מעבירה למתכנן את מלוא הסיכון בהצעה ואינה ניתנת לתמחור. כן נבקש להבהיר כי שירותי מכון הבקרה (סעיף ט"ו ברשימה) אינם בגדר יועץ מטעם המתכנן אלא שירות סטטוטורי המשולם על ידי מבקש ההיתר, בהתאם להערתנו לסעיפים 5.3 לתנאי המכרז ו-8.4 לחוזה.
31	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 10.2	נבקש להבהיר כי השירותים הבאים אינם כלולים ברשימת היועצים שעל חשבון המתכנן ואינם בתכולת עבודתו: מדידה ועריכת מפות מדידה, בדיקות קרקע ובדיקות מעבדה, ניהול ותיאום מודל BIM, ניהול הפרויקט, איתור תשתיות, עיצוב פנים והצטידות (ריהוט נייד וקבוע). מדובר בשירותים שאינם חלק מעבודת התכנון האדריכלי כמקובל בענף, והם באחריות המזמין. יצוין כי סעיף 10.2.ו מתייחס ליועץ קרקע וביסוס, אך בדיקות הקרקע עצמן (קידוחים ובדיקות מעבדה) אינן חלק משכר היועץ אלא עלות נפרדת החלה על המזמין.
32	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 10.5	הסעיף קובע כי עלויות התכנון בהן יישא המתכנן יכללו את שכר היועצים החיצוניים וכל ההוצאות הנלוות, לרבות צילומי אוויר. נבקש למחוק את צילומי האוויר מרשימת ההוצאות החלות על המתכנן. הזמנת צילומי אוויר אינה חלק מעבודת התכנון האדריכלי ואינה נדרשת לצורך ביצועו; ככל שהעירייה תידרש לצילומי אוויר לצרכיה, נבקש כי יוזמנו על ידה ועל חשבונה, בדומה להיטלים ולאגרות שהסעיף עצמו מחריג ומטיל על העירייה.
33	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 10.6	הסעיף מחייב את המתכנן לכלול בחוזיו עם היועצים החיצוניים דרישה שהיועצים יבטחו את עצמם, את המתכנן ואת העירייה בביטוח אחריות מקצועית, חבות מעבידים וצד ג'. נבקש לתקן את הסעיף כך שכל יועץ חיצוני יידרש לערוך ולקיים ביטוחים על שמו ובהיקף התואם את אחריותו, ולהמציא אישור קיום ביטוחים – כאמור בסיפת הסעיף עצמו – וכי הפוליסות יכללו סעיף ויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה. הוספת העירייה והמתכנן כמבוטחים נוספים בפוליסות של יועצי משנה חורגת מהמקובל בענף, אינה ניתנת לאכיפה מול חלק מהמבטחים, ואינה נדרשת לצורך הגנת העירייה – הן מאחר שהמתכנן אחראי כלפיה לעבודת היועצים מטעמו לפי סעיף 10.4, והן

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
			מאחר שהוא נדרש בסעיף 18.5 לערוך ביטוח אחריות מקצועית משלו.
34	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 11.3	הסעיף מחייב את המתכנן לתקן ו/או לעדכן לפי הצורך ו/או לפי הוראות העירייה את עבודות התכנון, ללא הגבלה וללא התייחסות לתמורה, וזאת כאשר החוזה אינו כולל כל סעיף שינויים – אין בו הגדרה של "שינוי", אין מנגנון אישור ותמחור, ואין הבחנה בין תיקונים המהווים התפתחות רגילה של תהליך התכנון לבין שינויים ביוזמת העירייה. נבקש להבהיר כי סעיף זה חל על תיקונים ועדכונים הנובעים מפגם בתכנון של המתכנן, מדרישות ומתיאום מול הרשויות ומוסדות התכנון, או מהתפתחות רגילה ומקובלת של תהליך התכנון – וכי שינויים המתבקשים על ידי העירייה בתכנון שכבר אושר על ידה ישולמו בנפרד, בהיקף ובתנאים שייקבעו בהסכמת הצדדים מראש ובכתב.
35	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 11.7	הסעיף מטיל על המתכנן תיאום וניהול להכנת המכרזים, פרסומם והגשת חוות דעת לוועדת המכרזים לבחירת הקבלנים הזוכים. נבקש להבהיר כי תכולת המתכנן מוגבלת להכנת המסמכים המקצועיים הנדרשים למכרז הביצוע (תכניות, מפרטים וכתבי כמויות) ולמתן חוות דעת מקצועית לוועדת המכרזים, בהתאם לאמור בסעיף 9.3.7 לחוזה. ניהול הליך המכרז עצמו, פרסומו, ניהול ההתכתבות עם המציעים וניהול ועדת המכרזים אינם חלק מעבודת התכנון, והם באחריות העירייה ומנהל הפרויקט מטעמה.
36	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 11.8	הסעיף מחייב את המתכנן להופיע כבא כוחה הטכני של העירייה בכל מקום לבקשת העירייה ו/או ככל שהדבר נדרש על פי דין, ללא הגבלת היקף וללא תמורה נפרדת. נבקש להגביל את הסעיף להופעה בפני מוסדות התכנון והרשויות המאשרות בקשר לקידום התכנון וקבלת ההיתר, במסגרת תכולת השירותים. ככל שתידרש הופעה בפני ועדות ערר, בוררות, בית משפט או כל פורום משפטי אחר, או מתן חוות דעת ועדות מומחה לצרכים משפטיים, נבקש לקבוע כי אלה יינתנו בתמורה נפרדת שתיקבע בהסכמת הצדדים. מדובר בשירות החורג מתכולת עבודת התכנון הרגילה, המצריך זמן והשקעה משמעותיים שאינם ניתנים לתכנון או לתמחור מראש.
37	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 12.1	בהמשך להערתנו לסעיף 13.1 לתנאי המכרז – שכר הטרחה נקבע כשיעור באחוזים מערך הביצוע הסופי של המבנה, הפיתוח והשצ"פ, בעוד שעיקר התמורה משולמת בשלבי התכנון, כלומר שנים לפני שערך הביצוע הסופי יהיה ידוע. נבקש להבהיר ולהגדיר כי חשבונות שכר הטרחה בשלבי התכנון יוגשו וישולמו על בסיס אומדן עלות הפרויקט המעודכן, כפי שייערך ויאושר בכל שלב תכנון (ולכל הפחות על בסיס האומדן שיוכן בשלב התכנון המוקדם לפי סעיף 9.1.4 לחוזה), וכי האומדן יעודכן בכל שלב תכנון, וכן במקרה של שינוי מהותי בהיקף הפרויקט או בתכולתו – ולא רק בסיומו. כן נבקש להבהיר כי עם קביעת ערך הביצוע הסופי תיערך התחשבנות משלימה בהתאם.
38	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 12.1	בהמשך להערתנו לסעיף 13.1 לתנאי המכרז, נבקש לקבוע כי התמורה בגין הכנת תכנית בינוי ערים,

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
			בהיותה סכום קבוע להבדיל מיתר רכיבי התמורה הנקובים כשיעור מערך הביצוע, תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד פרסום המכרז. קצב התקדמותו של הליך סטטוטורי תלוי במוסדות התכנון ובגורמים נוספים שאינם בשליטת המתכנן, וההליך עשוי להתמשך על פני שנים. בניגוד לרכיבים האחוזיים, שערכם עולה יחד עם עליית מחירי הביצוע, סכום קבוע חשוף לשחיקה ריאלית מתמדת שאין למתכנן יכולת למנוע או לחזות את היקפה מראש.
39	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 13 (סעיפים 13.1-13.4)	טבלת אבני הדרך לתשלום אינה תואמת את שלבי העבודה כפי שהם מוגדרים בסעיף 9 לחוזה: אין בה תשלום כלשהו בגין שלב התכנון המוקדם, והתשלום הראשון משולם רק עם גמר התכנון הכללי והגשת הבקשה להיתר בנייה; כמו כן התכנון הסופי ממוקם בטבלה לאחר הגשת הבקשה להיתר, בעוד שבפועל הוא מבוצע לפניה ומהווה תנאי לה. נבקש לתקן את אבני הדרך לתשלום כך שיהיו מקבילות להתקדמות העבודה בפועל, כדלקמן: עם אישור התכנון המוקדם – 15%; עם גמר התכנון הסופי – 10%; עם הגשת הבקשה להיתר בנייה – 10%; עם השלמת הטיפול מול מכון הבקרה – 5%; עם השלמת יתר הדרישות התכנוניות לקבלת ההיתר – 10%; עם גמר התכנון המפורט ותכניות הביצוע לצורך מכרז הקבלנים – 35%; פיקוח עליון לפי התקדמות הביצוע עד השלמת הבנייה ומסירת המבנה – 15%. חלוקה זו משקפת את היקף העבודה בפועל בכל שלב, ומונעת מצב שבו המתכנן מממן חודשי עבודה ארוכים טרם התשלום הראשון.
40	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 13 (סעיפים 13.1-13.4)	טבלת אבני הדרך לתשלום מתייחסת לשלבי תכנון המבנה בלבד, ואינה כוללת אבני דרך לתשלום התמורה בגין הכנת תכנית בינוי ערים (ת.ב.ע.) הקבועה בסעיף 12.1. נבקש לקבוע אבני דרך נפרדות לתשלום רכיב זה, בהתאם להתקדמות ההליך הסטטוטורי – לדוגמה: עם הגשת התכנית לוועדה, עם ההחלטה על הפקדתה, ועם מתן תוקף לתכנית.
41	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 13.5	בהמשך להערותינו לסעיפים 5.3 לתנאי המכרז ו-8.4 לחוזה, נבקש להוציא מתכולת התמורה את עלות שירותי מכון הבקרה – אגרה סטטוטורית המשולמת למכון בקרה מורשה על ידי מבקש ההיתר, שאינה בגדר שכר טרחת מתכנן או יועץ מטעמו ואינה ניתנת לתמחור מראש. כן נבקש למחוק את צילומי האוויר מרשימת ההוצאות החלות על המתכנן, ולהבהיר כי הפקת מודלים פיזיים והנפקת נסחי רישום מקרקעין יחולו על העירייה.
42	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 13.6	הסעיף קובע כי כל שירות שלא נקבע במפורט בהגדרת עבודות התכנון בהסכם והוא מקובל במסגרת אותם שירותים יראו אותו כחלק מהשירותים שהמתכנן חייב לתת. נבקש למחוק את הסעיף, ולחלופין להגבילו לשירותים נלווים וטפלים הנדרשים להשלמת השירותים המפורטים בסעיף 9 לחוזה בלבד. תכולת השירותים מפורטת בהרחבה בסעיפים 8 ו-9 לחוזה, והצעת המחיר נערכה על בסיסה; סעיף סל פתוח, המבוסס על מבחן עמום של "מקובל", מאפשר להרחיב

מס"ד	מסמך/נספח	פרק/סעיף	השאלה
			את התכולה בדיעבד ללא תמורה ואינו ניתן לתמחור במועד הגשת ההצעה.
43	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 14.1	הסעיף קובע כי החשבון ישולם בתנאי שוטף + 45 ימים כנגד המצאת חשבונית מס כדין – כלומר מתנה את התשלום בהוצאת חשבונית מס מראש. משרדי תכנון מתנהלים חשבונאית מול רשויות המס כעסק על בסיס מזומן ולא על בסיס מצטבר, ובהתאם אינם נדרשים להוציא חשבונית מס טרם קבלת התשלום בפועל. נבקש לתקן את הסעיף כך שהחשבון ישולם בתנאי התשלום האמורים כנגד הגשת חשבון (ולא חשבונית מס), והמתכנן יעביר חשבונית מס לאחר קבלת התשלום, בתוך המועד הקבוע לכך בחוק.
44	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 14.2	הסעיף קובע כי כל התשלומים יהיו כוללים מע"מ, בעוד שסעיף 13.1 לתנאי המכרז, סעיף 12.1 לחוזה ומסמך ב' (טופס הצעת המחיר) נוקבים בסכום של 40,000 ₪ בצירוף מע"מ ובשיעורי שכר טרחה מערך הביצוע. נבקש להבהיר כי התמורה הנקובה במסמכי המכרז אינה כוללת מע"מ, וכי המע"מ יתווסף לה וישולם על ידי העירייה כדין.
45	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 18 (סעיפים 18.1-18.4 וכל סעיפי המשנה)	נבקש להגדיר באופן ברור בסעיף זה ובכל סעיפי המשנה שלו כי אחריות המתכנן לכל נזק או הפסד, וכן חובת השיפוי כלפי העירייה, תיקבע בהתאם לפסק דין חלוט (או בהתאם לבוררות או לפשרה שהמתכנן הסכים לה בכתב) הקובע את היקף אחריותו, ובתנאי שניתנה למתכנן הודעה בכתב ומראש על כל תביעה או דרישה וניתנה לו האפשרות להתגונן בפניה. כן נבקש להבהיר כי העירייה לא תתפשר עם צד שלישי בנושאים הנוגעים לאחריות המתכנן ללא אישורו בכתב. הנוסח הקיים מטיל חובת שיפוי מלא בגין כל סכום שהעירייה תחויב בו, ללא זכות התראה והתגוננות – ובכך שולל מהמתכנן זכות הגנה בסיסית.
46	מסמך א' – חוזה ההתקשרות	סעיף 18.5	הסעיף מחייב את המתכנן לערוך ביטוח מקצועי מלא שיהיה לשביעות רצונה של העירייה, מבלי לקבוע גבולות אחריות, תקופת ביטוח או תנאי פוליסה, ומבלי שצורף למסמכי המכרז נספח אישור קיום ביטוחים. נבקש לקבוע במפורש את גבולות האחריות הנדרשים ואת תקופת הביטוח, ולצרף נוסח אישור קיום ביטוחים בטרם מועד ההגשה. דרישה לביטוח מלא לשביעות רצון העירייה, ללא גבולות מוגדרים, אינה ניתנת לתמחור ואינה ניתנת ליישום מול מבטח. כן נבקש להבהיר כי היקף אחריות המתכנן לא יעלה על גבולות האחריות שייקבעו בפוליסה.
47	מסמך ב' למכרז – טופס הצעת מחיר	סעיף ד'	הסעיף קובע כי ההנחה תחול על המחיר הכולל וכן על כל פריט מהפריטים המפורטים באומדן העלויות "נספח ה' לתנאי המכרז", בעוד שמסמך ה' למכרז הוא הפרוגרמה לתכנון, ואילו אומדן העלויות מופיע בסעיף 13.1 לתנאי המכרז ובסעיף ג' למסמך ב' עצמו. נבקש להבהיר את מראה המקום הנכון.

בכבוד רב,