

11 בינואר 2022

הנדון: הליך תחרותי לקבלת הצעות מס' 1362 להקמת מאגר אדריכלים (במיקור חוץ) לבדיקות היתכנות אדריכליות עבור פרויקט תמ"א 38

- מסמך הבהרות מס' 1 -

בעקבות פניות שהתקבלו במשרדי חברת עזרה ובצרון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת החברה להשיב ולהבהיר כדלקמן:

מס"ד	שאלה/בקשה	תשובה/הבהרה
1	תנאי סף 5.3 - האם על כל שלושת הפרויקטים צריכים להיות כאלו שהתחילו ביצוע בשנתיים האחרונות?	אכן, שלושת הפרויקטים צריכים להיות כאלו שביצועם החל בשנתיים האחרונות.
2	תנאי סף 5.3 - האם יכול להיות פרויקט שהביצוע בו החל לפני שנתיים אך הוא עדיין בביצוע גם בימים אלו?	התשובה חיובית. כל עוד הפרויקט נמצא בביצוע במהלך השנתיים האחרונות הוא עומד בתנאי הסף.
3	תנאי סף 5.3 - האם ניתן להציג פרויקט שהחל ביצוע לפני יותר משנתיים ובמהלך השנתיים האחרונות קיבל תעודת גמר?	התשובה חיובית.
4	תנאי סף 5.3 - האם ניתן להציג פרויקטים שהסתיים עבורם תהליך הרישוי אך עוד לא החל ביצוע?	התשובה שלילית.
5	תנאי סף 5.3 - האם ניתן להציג פרויקטים של הריסה ובניה, בבנייה מרקמית המאפיינת בניינים שעוברים תמ"א 38 בתל אביב, שזכויותיהם התקבלו לא במסגרת תמ"א 38 כי אם במסגרת התב"ע החלה?	התשובה שלילית.
6	תנאי סף 5.3 - ישנם פרויקטים גדולים בביצוע ארוך (תוקפו של היתר בניה עם הארכות הוא 6 שנים), נודה להארכה של הטווח ל-6 שנים, ולאפשר לפרויקטים אחרי החלטת ועדה להיכלל גם הם.	ראו תשובה לשאלות 2-3 לעיל.
7	שכר טרחה- בסעיף 1.8.10 מצוין כי שכ"ט יכלול "הכנת הדמיה ריאליסטית	ההדמיה תהיה "הדמיה נפחית כולל פתחים וכל הדרוש בכדי להסביר את התכנון העקרוני

<p>המוצע לבעלי הדירות- "הדמיית סקטצ'אפ" והיא תהא כלולה בשכ"ט (ללא תוספת תשלום).</p>	<p>בשני מבטים בלבד". חשוב לציין כי הדמיה ריאליסטית עלותה אלפי שקלים והיא מבוצעת על ידי חברת הדמיות. האם הדמיות אלו יחשבו כלא כלולים בשכ"ט ויחשבו כשכר יועצים כפי שנקטב בנספח 1 סעיף ד.4: "הסכומים המפורטים מהווים שכר טרחה אדריכלי בלבד אינם כוללים הוצאות נלוות כגון צילומים, העתקות, אגרות, היטלים, שכר יועצים שונים – עליהם יקבל האדריכל החזר כנגד חשבונית."</p>	
<p>ראו תשובה לשאלה 7 לעיל.</p>	<p>שכר טרחה- בסעיף 1.8.10 - אנו מציעים להחליף את המילה 'ריאליסטית' במילה 'גולמיות'.</p>	8
<p>אכן ההדמיות יהיו במודל תלת מימד.</p>	<p>יש לציין כי לא ניתן להכין הדמיה ללא מודל תלת ממדי ועל כן סעיף ד.6 בנספח 1 איננו רלוונטי: "הסכומים המפורטים אינם כוללים הדמיות ומודלים תלת ממדיים למעט כאמור לעיל."</p>	9
<p>ראו תשובה לשאלה 13(א) להלן.</p>	<p>נבקש להבהיר את סעיף ד.7 בנספח 1: "לאדריכל תהיה אפשרות לתכנן את הפרויקט במלואו מול הקבלן שיבחר ע"י הדיירים." האם סעיף זה אומר כי במידה ולפרויקט תהיה התכנות, האדריכל שבדק את ההתכנות עבור עו"ב יהיה אדריכל הפרויקט?</p>	10
<p>התשובה שלילית. על תנאי הסף להתקיים במשרד אחד, והסכם ההתקשרות יחתם מול משרד אחד.</p>	<p>האם ניתן לגשת למכרז בשיתוף עם משרד אדריכלים נוסף?</p>	11
<p>ראו תשובה לשאלה 13(א) להלן.</p>	<p>לא ראיתי התייחסות במסמכי ההליך לאפשרות לפחות לקבל את התכנון הכולל לפרויקט. אני חושב שזה צריך להיות הדבר שלשמו ירשמו אדריכלים עם ניסיון. מה המתווה לתכנון הכולל כשיבחר הקבלן?</p>	12

<p>א. במסגרת כתב ההרשאה עליו חותמת נציגות הבניין, תאפשר החברה לסמן האם הנציגות מסכימה שהאדריכל יגיש הצעה עם אחד מקבלני המאגר וימשיך בתכנון המבנה. במקרה והנציגות תאשר, לא תהא כל מניעה להגשת הצעה עם הקבלן. בכל מקרה אין באמור כדי לחייב את הקבלן להתקשר עם האדריכל.</p> <p>ב. הבקשה נדחית.</p>	<p>א. במסמכי ההליך תיקנתם את האפשרות לתכנן את הבניין. למה הכוונה אפשרות? מי מחליט והאם זה לא חלק מההבטחה?</p> <p>ב. לגבי הדמיות זה עדיין כולל הדמיה בשירותים. נראה לא סביר כשכל הדמיה עולה 2000-3000 זה מחצית הסכום על הדמיה. אולי תרשמו במידה ויתבקש האדריכל להוציא הדמיה תהיה תוספת של 3000 שח+ מע"מ. לא חייבים בהצעות תכנוניות ראשוניות עד לחתימת חוזה להוציא הדמיה</p>	13
<p>התשובה שלילית.</p>	<p>תנאי סף 5.3 - מבקשים במסגרת הניסיון לכלול גם מבני מגורים שנמצאים בהליך רישוי + מכרו גם אם טרם התחיל ביצוע שלהם.</p>	14
<p>התשובה שלילית.</p>	<p>תנאי סף 5.3 - מבקשים להרחיב את הניסיון לפרויקטים מ 7 השנים האחרונות.</p>	15
<p>התשובה שלילית. יחד עם זאת לצורך עמידה בתנאי סף נדרש רק פרויקט אחד להיות בעיר תל אביב-יפו.</p>	<p>תנאי סף 5.3 - מבקשים לכלול במסגרת הניסיון גם מבני מגורים של התחדשות עירונית בגוש דן מחוץ לתל אביב (גבעתיים, בת ים, וכיוב')</p>	16
<p>תנאי הסף דורש פרויקטי תמ"א 38 מסוג הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש או חיזוק מבנה קיים ותוספת בנייה.</p>	<p>תנאי סף 5.3 - מבקשים לכלול גם מבנים של התחדשות עירונית שתוכננו לשיפוץ ותוספת קומות גם במסגרת של 'שימור' מבנה קיים בתוך ת"א / יפו</p>	17
<p>התשובה חיובית – בסעיף מצוין במפורש כי הניסיון צריך להיות של המציע <u>אן</u> של האדריכל המוצע מטעמו למתן השירותים בפועל.</p>	<p>תנאי סף 5.3 - מבקשים להבהיר כי במסגרת הניסיון יכללו מבנים שהאדריכל נותן השירותים בפועל תכנן וליווה בעצמו</p>	18

	<p>– גם אם נערכו במסגרת משרד אחר או תחת שם עורך בקשה אחר.</p>	
--	---	--

1. יתר תנאי ההליך יוותרו ללא שינוי.
2. יש לצרף מסמך זה למסמכי ההליך כשהוא חתום ע"י מורשי החתימה של המציע בתוספת חותמת החברה. המסמך מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך.
3. הוראות מסמך זה מתקנות את האמור במסמכי ההליך והוראותיו גוברות על האמור במסמכי ההליך. כל תיקון לסעיפי ההליך ו/או תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה יתקנו/יפרשו/יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי ההליך גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.

בכבוד רב,
 חברת עזרה
 ובצרון חברה
 לשיכון בע"מ