

## הזמנה לקבלת הצעות – שירותי ניהו"פ להקמה והשכרה מבנה תעשייה באזור

### התעשייה הר-טוב

#### מסמך הבהרות מס' 1

1. בהמשך להליך שבנדון ובעקבות שאלות אשר הגיעו ממציעים פוטנציאליים מודיעה בזאת החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ (להלן: "החברה"), על שינויים והבהרות בהליך כדלקמן.

2. מובהר כי נוסח מסמך ההבהרות שלהלן הוא המחייב ולא יהא תוקף לכל תשובה שניתנה בעל פה אם ניתנה ואין משום אי מענה לשאלה של איזה מהמשתתפים משום הסכמה לשאלה ו/או להנחת השואל.

מס'	פרק וסעיף רלוונטי	שאלה	תשובה
1		מבוקש להבהיר האם מתוכננות במגרש עבודות הריסה ואם כן מה היקפן.	מתוכנן עבודות הריסה בהיקף נמוך מאוד, בעיקר כהכנת השטח לגובה 0.00
2	סעיף 11.1 למסמכי ההליך	מבוקש להבהיר האם יועץ פונקציונלי לצורך גיבוש פרוגרמה למבנה הינו חלק מתכולת השירותים של חברת הניהול	כן
3	סעיף 7 לנספח א	מבוקש להבהיר האם שירותי כמאות ועריכת מכרז נכללים בשירותי הניהול או שהינכם מתכוונים להעסיק עורך מכרזים כחלק מהעסקת כלל היועצים על ידכם	כמאי ושאר היועצים הרלוונטיים הם חלק מתכולת העבודה של המתכנן
4	סעיף 2.2 למסמכי ההליך	החברה והצוות שלנו, בעלי ניסיון בניהול והקמת מבני ציבור רבים, עבודה עם רשויות בכל רחבי הארץ ונשמח להציע מנסיוננו ולהגיש איזה סוג של פרויקטים נוכל לציין שיהיו אלטרנטיבה אשר תתאים לנסיון שאתם מחפשים? הן מבחינת היקף העבודה והתקציב?	לפרויקט זה אנו מחפשים מנה"פ עם ניסיון בהקמת מבנים של תעשייה ו/או מסחר בלבד.
5	הצעת מחיר	האם לאחר עדכון התקציב לפי ההצעה שזוכה תהיה השלמה או הפחתה של הכספים לשלב התכנון בהנחה שהיה חוסר או יתרה?	שכ"ט של מנה"פ נקבע בהתאם לעלות ביצוע של הקבלן, השכר עבור שלב התכנון הינו מקדמה בלבד, ויחושב מחדש לאחר זכיית הקבלן במכרז.
6		האם קיים אדריכל לפרויקט או שנדרש לבחור מהמאגר של מטה יהודה או שניתן לבצע בחירה על פי מכרז פתוח?	עדיין אין אדריכל לפרויקט, החברה תבחר אדריכל בשיתוף עם מנה"פ. ראה סעיף 3 בנספח א'
7		האם הקבלן שיבחר יהיה במכרז או דרך מאגר?	מכרז פומבי
8		ניגוד עניינים, במידה וחברת ניהול פרויקטים מקימים פרויקטים בשביל יזמים אחרים והחברה עובדת מול מטה יהודה בקבלת אישורים, האם נדרש להצהיר על זה?	כן.
9	סעיף 7 להסכם	בנושא סעיף השיפוי, הסעיף הינו רחב מאוד, החברה מבקשת שהוא יהיה רק לגבי גורמים מטעם החברה. כל נזק שגורם בחברה שלנו עשה אנחנו נשפה, אבל החברה לא תוכל לשפות על נזקים שעשו מתכננים ו/או יועצים.	הבקשה נדחית.
10	סעיף 2.2.2 למסמכי ההליך	להבנתנו סעיף זה מדבר על מהנדס רשום /הנדסאים רשומים, ולהוכחת המציע הנכם	ההתייחסות הינה למהנדס רשום ויצטרך להציג תעודות

מס'	פרק וסעיף רלוונטי	שאלה	תשובה
		מבקשים מהנדס רשוי. מהנדס רשום ומהנדס רשוי הם שני דברים שונים. אבקש לתקן את סוף המשפט ל"יזכר יצטרך תעודות המעידות על השכלה ותעודת רישום".	המעידות על השכלה ותעודות רישום
11	הצעת מחיר	נהוג שעלויות מנהלי פרויקטים יגזרו מעלויות התכנון (שכ"ט מתכננים, מאחר ואנו מנהלים גם אותם) והביצוע. בסעיף א בנספח רשום ששכר הטרחה מחושב לפי אומדן עלויות לפרויקט תכנון וביצוע, אך בפסקה בעמוד 2 סעיף 3.3. רשום ששכ"ט הטרחה יהיה מסך עלויות הקבלניות בפועל ולא עלות הפרויקט – תכנון וביצוע. אנא הבהרה מאחר וזה ישנה בהתאמה את אחוז הצעתינו.	ראה מענה לשאלה 5 לעיל
12	הצעת מחיר	בהמשך לסעיף הקודם, באם כוונתכם ששכר הטרחה עבור 25% יחושב מאומדן כולל של הפרויקט ושלב ניהול הביצוע 75% יחושב מעלות קבלן בלבד אנא הבהרה גם לגבי זה.	ראה מענה לשאלה 5 לעיל.
13	נספח א' – מפרט שירותים	בסעיף 9 בנספח רשום "השגת כל האישורים" מובהר כי מנהל הפרויקט מנהל את מערך השגת האישורים לטופס 4 הנדרשים מהקבלן כחלק מעבודת ניהול הקבלן ואין הוא משיג את כלל האישורים. אבקש לחדד סעיף זה.	מנהל הפרויקט ינהל את הקבלן והיועצים השונים עד לסיום הפרויקט כולל תעודת גמר.
14		בסעיף זה צוין יעוד המגרש הינו תעשייה ומסחר, אולם, בהתאם לתכנית המתאר ד/350, ייעוד המגרש הוא "תעשייה, מלאכה ושירותים", כאשר שימושים מסחריים במסגרת ייעוד זה מהווים שימוש נלווה בלבד, בכפוף לאישור הוועדה. אם הנ"ל נכון לא יתכנו שימושים מסחריים, נא הבהרתכם.	הכל בהתאם לתב"ע המאושרת.
15		בהוראות התכנית תב"ע ד/350 בסעיף 22, תוקף התוכנית "כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות פיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך מגרשי התעשייה המלאכה והשירותים שעי"פ התוכנית", האם הנ"ל בוצע בפועל? שכן דבר חיוני לצורך קביעת לוחות הזמנים של הפרויקט.	אזה"ת כבר מפותח עבר ל-20%. לוחות הזמנים יהיו בהתאם
16	נספח ביטוח	בפרק צד שלישי מופיעה דרישה לבטל חריג א. מקצועית לנזקי גוף – אנו מבקשים למחוק את זה, לא ניתן לקבל כזה כיסוי.	מאושר
17	נספח ביטוח	בסעיף אחריות מקצועית – אנו מבקשים למחוק את קוד 347 – זאת טעות זה קוד ששייך לאחריות המוצר.	מאושר

3. מודגש כי המועד האחרון להגשת הצעות בהליך הינו **18/9/2025**, בשעה **12:00** בדיוק.

4. מסמך זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך, על המשתתפים לחתום בכל עמוד בחתימה וחותמת ולהגיש את מסמכי ההבהרות יחד עם מסמכי ההליך.

בכבוד רב,  
רונן קליין, מנכ"ל