

**פרסום מענה לשאלות הבהרה - מכרז 10/2026**

<b>מס'</b>	<b>עמ'</b>	<b>סעיף</b>	<b>שאלת הבהרה / בקשה לשינוי</b>	<b>תשובה</b>
1	1 2	הזמנה 1.1 1.6.5	מבוקש שהמועצה תעמיד למיזם את ספר הנכסים של המועצה ותציין מה היקף נכסי המועצה וזכויותיה במקרקעין (כמות / שטח / יעוד). [הערה: זאת, מבלי לגרוע מחובת היועץ לבצע מיפוי לאיתור וניתוח נכסים אלו ונכסים נוספים בתחום המועצה שלמועצה זכויות בהם.]	המידע הקיים יועבר לאחר חתימה על ההסכם. מובהר כי אין בכך לגרוע מחובת היועץ לבצע מיפוי עצמאי ומלא של הנכסים.
2	1	הזמנה 1.4	מבוקש להבהיר כי סדר הפעולות בכל פרויקט במיזם, לרבות השבחת נכסים, יזמות בנכסים, מועדי תשלום התמורה למועצה וליועץ וכדומה, ייקבע בפרוגרמה שתוצג למועצה ובהתאם למאפייני הפרויקט.	סדר הפעולות, אבני הדרך ומנגנוני התמורה ייקבעו ויאושרו על ידי המועצה.
3	2	הזמנה 1.6	מבוקש להוסיף הוראה כי לאחר אישור הפרטים האמורים בסעיפים 1.6.2 ו-1.6.4, לרבות התכנית והפרוגרמה, לא ניתן יהיה לבטל את אישור המועצה לאותם פרטים שאושרו ולקידומם והשלמת של אותם פרויקטים. [הערה: עם אישור המועצה לקידום פרויקט במסגרת המיזם (ואף לפני כן), מחוייב היועץ להשקיע משאבים רבים לקידומו; נדרש לאפשר ליועץ לפעול להשלמתו לשם החזרת השקעתו של היועץ ולקבלת התמורה.]	נדחה.
4	2	הזמנה 1.6.6	מבוקש להוסיף "המועצה תישא בעלויות סטטוטוריות, מיסים, אגרות, היטלי השבחה וכדומה או תעניק פטור מאלו ככל שהדבר בסמכותה".	נדחה.

מס'	עמ'	סעיף	שאלת הבהרה / בקשה לשינוי	תשובה
5	2	הזמנה 1.7.1	מבוקש להבהיר כי במכרזים לאיתור היזמים (לפיתוח הנכסים) יותנה: א. כי היזם הזוכה ישלם עם זכייתו מקדמה (ע"ח התמורה), אשר חלקה ישולם למועצה וחלקה ישולם ליועץ בהתאם לתמורה המגיעה לו; ב. כי סך כל התמורה המגיעה ליועץ תשולם לו ישירות על ידי היזם, בהתאם לאבני הדרך המפורטות בפרוגרמה ועד למועד השלמת הפרויקט, על חשבון התמורה המגיעה לו מן המועצה.	נדחה.
6	2	הזמנה 1.7.1	מבוקש להבהיר כי המועצה תישא בהוצאותיה כרשות מקומית וכבעלת הזכויות בקרקע, לרבות: א. הסדרת והשלמת זכויותיה הקנייניות בקרקע (כגון דמי חכירה); ב. תשלומים אשר חלים על פי דין על בעל קרקע (ראה הבהרה לסעיף 1.6.6 לעיל); ג. הוצאות ייעוץ משפטי; ד. הוצאות ייעוץ מס. [הערה: אין בהבהרה המבוקשת כדי לגרוע מזכות המועצה להשית הוצאות אלו, חלקן או כולן, על היזם שייבחר במכרז היזמים].	נדחה.
7	2	הזמנה 1.7.2	מבוקש לקבוע כי הכנסות המועצה יוגדרו: סך כל ההכנסות והתמורות להם זכאית הרשות, בכסף או בשווה כסף או בעין, במישרין או בעקיפין, לרבות נכסים שנמסרו לה, שימוש בנכסים, שטחים בנויים, זכויות בנייה, עליית ערך נכסים וכדומה; השווי יקבע על ידי שמאי מוסכם במימון המועצה והיועץ. [הערה: שימוש עצמי בנכסים או השתת עלויות על היזם וכדומה יכולה להוות הכנסה עקיפה (חסכון בהוצאות) למועצה, אך תקטין את ההכנסה הישירה בפועל למועצה ובהתאמה תקטין את התמורות ליועץ].	נדחה.

מס'	עמ'	סעיף	שאלת הבהרה / בקשה לשינוי	תשובה
8		הזמנה	סעיף 2.2.2 מציין מועד הגשה עד תאריך 29.3.2026 וסעיף 4.1.3 מציין עד תאריך 22.3.2026; מבוקש להבהיר מהו המועד הנכון וכן, בשל מורכבות המכרז והצורך בתכנון מעמיק, מבוקש לדחות את מועד ההגשה ל- 30 ימים לפחות לאחר פרסום התשובות (ראה הבהרה 33 להלן).	<b>מועד ההגשה יהיה ב-26.4</b>
9	3	הזמנה 3.2.2	מבוקש לקבוע את סכום ערבות הביצוע לסך קבוע של 40,000 ₪ ולהוריד את יתרת המשפט בסעיף (מהמילה "או..." ועד סופו); שכן מדובר בערבות לשירותי ייעוץ ולא לביצוע בפועל של הפרויקטים.	נדחה.
10	3	הזמנה 3.2.3	מכיוון שתקופת ההתקשרות אינה ידועה מראש, מבוקש לאפשר העמדת ערבות שנתית מתחדשת.	המועצה תהיה רשאית לאשר ערבות שנתית, בכפוף לשיקול דעתה ובתנאים שייקבעו.
11	4	הזמנה 5.6	למניעת ספק, מבוקש להבהיר כי במונחים "וביצע" וכן "ניהל וביצע" הכוונה ל- "ניהול או ביצוע"; שכן, ביצוע בפועל של פרויקטים מתחום הנדל"ן אינו חלק מהשירותים של היועץ במסגרת המכרז.	<b>מאושר</b>
12	4	הזמנה 5.7	מבוקש לקבוע כי הפרויקטים יהיו בתחום הרלבנטי למתן השירותים במסגרת המכרז, לרבות פיתוח ו/או שימוש בקרקעות ציבוריות (בדומה לנוסח סעיף 5.9.1 להזמנה), ללא קביעה פרטנית לגבי מספר הפרויקטים בכל תחום. כמו כן, מבוקש לקבוע את ההיקף הכספי המצטבר בפרויקטים לסך של לפחות 50,000,000 ₪.	מאושר שהפרויקטים יהיו בתחום הרלוונטי. נדחתה הבקשה לקביעת היקף כספי מצטבר מינמאלי.
13	5	הזמנה 6.2	מבוקש לקבוע הגדרת ניקוד גם בגין העמדת צוות מקצועי רב-תחומי, ניסיון הצוות והמעטפת המקצועית, מעבר לנציג המציע הנדרש בתנאי הסף.	נדחה

מס'	עמ'	סעיף	שאלת הבהרה / בקשה לשינוי	תשובה
14	6	הזמנה 8	מבוקש להבהיר את רשימת הנספחים: א. נספח "ניגוד עניינים" מופיע פעמיים (עמודים 19 ו-23); ב. נספח "העדר קרבה" אינו מופיע ברשימה.	נספח ה' - מבוטל. נספח העדר קרבה כלול בנספח ניגוד עניינים.
15	7	הזמנה נספח א'	מבוקש לקבוע מנגנון שמירת ערך והצמדה למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן, לצורך חישוב ההכנסות למועצה והתמורות ליועץ.	נדחה.
16	9	הסכם 4 (פרק א')	מבוקש לסייג את האמור בסעיף זה לתכולת סעיף 1.6 להזמנה וסעיף 2 (פרק א') להסכם, אלא אם הוסכם בין הצדדים אחרת ונקבעה לכך תמורה נוספת, בכתב ומראש.	נדחה.
17	10	הסכם 8	מבוקש להגביל את זכות המועצה להקפיא את ההתקשרות לתקופה שלא תעלה על 60 יום בכל פעם ולא תעלה על 180 יום במצטבר.	נדחה.
18	10	הסכם 10-11	ראו שאלת הבהרה / בקשה לשינוי מס' 7 לעיל; ראו שאלת הבהרה / בקשה לשינוי מס' 16 לעיל.	נדחה.
19	10	הסכם 14 עד 16	מבוקש לקבוע, הן ביחס למנהל והן ביחס לגזברות: חובת הנמקה מקום בו החשבון לא אושר במלואו וחובת תשלום החלק המאושר במועדים ובהתאם להוראות ההסכם.	המועצה תפעל בסבירות ובהתאם לדין. אין שינוי נוסח.
20	10	הסכם 17	מבוקש לתחום את חובת התשלום בפועל למועד שלא יעלה על 60 יום מהמועד הנקוב (מועד התשלום המקורי).	נדחה.
21	11	הסכם 22 עד 27	מבוקש להתנות הוראות אלו בקיומו כדין של ההסכם על ידי המועצה ובתשלום מלוא התמורה ליועץ; כמו כן, מבוקש לסייג את האמור רק לתוצרים ולמסמכים שתכולתם ייחודית לפרויקטים במיזם; כמו כן, מבוקש לקבוע את חובת הסודיות כהדדית (ולא חד צדדית).	נדחה.
22	12	הסכם 29	מבוקש להחריג מסעיף זה תנאים ורישיונות אשר מצויים על פי כל דין בתחום סמכותה של המועצה המקומית חצור הגלילית.	נדחה.

מס'	עמ'	סעיף	שאלת הבהרה / בקשה לשינוי	תשובה
23	13	הסכם 41	מבוקש לסייג את התנגדות המועצה להעברת מניות לגוף המקיים את תנאי הסף של המכרז וכן לקבוע חובת הנמקה סבירה בכל התנגדות.	נדחה.
24	13	הסכם 43	מבוקש להבהיר כי המחאת הזכויות ו/או ההתחייבויות תעשה בכפוף לכל זכויותיו של היועץ ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מתנאיו של היועץ בהסכם.	נדחה.
25	13	הסכם 44 עד 46	מבוקש להתנות את הוראות הסעיפים בחובת המועצה להודיע מראש ליועץ בכל מקרה מסוג זה ולאפשר לו להתגונן בפני כל הטענות; כמו כן, מבוקש לסייג את זכות המועצה לפשרה עם התובע בהסכמת היועץ.	נדחה.
26	13	הסכם 47	מבוקש לבטל את זכות הקיזוז החד-צדדית או לקבוע אותה כזכות הדדית לשני הצדדים ולסייגה לחוב חלוט שאינו שנוי במחלוקת.	נדחה.
27	13	הסכם 48	הוראות הסעיף אינן מידתיות ביחס למהות מתן השירותים, מבוקש לסייג את זכות המועצה בצו שיפוטי או בפסק דין חלוט.	נדחה.
28	14	הסכם 50.ב.	מבוקש למחוק את הסעיף מההסכם מחוסר רלבנטיות, שאחרת הוא מהווה תנאי מגביל שבמרבית המקרים (ככולם) לא ניתן לקיימו.	מדובר בטעות סופר. הסעיף יתוקן כך שבמקום "עוסק פטור" יופיע "עוסק מורשה".
29	14 15	הסכם 52 עד 65	מבוקש לסייג את זכותה של מועצה לסיים את ההסכם "מכל סיבה שהיא" לתנאים הקבועים בסעיפים 53 עד 60; כמו כן, מבוקש לקבוע במקרים אלו את זכות היועץ למלוא התמורה המגיעה לו לפי ההסכם, אלא אם סיום ההסכם נבע מהפרתו היסודית של היועץ את ההסכם. [הערה: הוראות הסעיפים 52 עד 65 כופות על היועץ סיכון בלתי סביר, שהשקעותיו ירדו לטמיון ו/או שפעילותו תהא הפסדית, סיכון אשר אף יועץ לא יוכל לקבל על עצמו].	נדחה.

מס'	עמ'	סעיף	שאלת הבהרה / בקשה לשינוי	תשובה
30	15	הסכם 72	מבוקש להחריג מתכולת סעיף זה את התחייבות המועצה לתשלום מלוא שכרו של היועץ, כתנאי לביצוע כל תשלום או התחייבות מצד היועץ.	נדחה.
31	16 22	הסכם נספח א' נספח ד'	מבוקש לבחון האם נספח א' להסכם - "אישור קיום ביטוחים" נמצא במקומו הנכון במסמך ו/או קיומו אינו נדרש בשלב זה.  למען הזהירות, מבוקש לעדכן את נספחי הביטוח ולהתאימם למהות מתן השירותים: א. ביטוח צד ג' ע"ס 2 מיליון ש"ח; ב. ביטוח אחריות מקצועית להסיר את חובת שיפוי המועצה במקרה של רשלנותה היא עצמה.  [הערה: מדובר במתן שירותי ייעוץ, קידום תהליכי תכנון סטטוטוריים וקידום עסקאות עם יזמים - לא בביצוע עבודות פיתוח, בנייה ו/או ביצוע בפועל, לגביהן יפיק היזם הזוכה ביטוחים מתאימים].	נדחה.
32	21	הסכם נספח ג'	מבוקש לתקן את נוסח ערבות המכרז ובמקום "באר יעקב" (בפסקה הראשונה) לקבוע את המועצה המקומית "חצור הגלילית".	מקובל.
33	--	--	מבוקש לדחות מועד ההגשה ל- 30 ימים לפחות לאחר פרסום התשובות.	כאמור, מועד ההגשה יהיה ב-26.4
34	--	--	למניעת סתירה, מבוקש להבהיר כי שאלות הבהרה ובקשות לשינוי והתשובות שיינתנו להן, שנרשמו לגבי סעיף מסויים (עמוד / מסמך / סעיף), מתייחסות גם לאותם נושאים, פרטים, הוראות והתניות בכל מקום אחר במסמכי המכרז.	מובהר כי תשובות הבהרה תחולנה ביחס לנושא שלגביו ניתנה התשובה, בכל מקום בו מופיע העניין במסמכי המכרז, וזאת ככל שהדבר מתחייב מלשון התשובה ומהקשר בלבד.