

מס'	שאלת המציע	הערות המציעים	תשובות סבב 2
1	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 ולקידום והשלמת של אותם פרויקטים.	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 דחיית סעיף זה מביאה למצב של חוסר סבירות קיצוני בסיכונים המסחריים שהיועץ נדרש לקחת על עצמו, כאשר לאחר השקעת משאבי זמן והון משמעותיים, יכולה המועצה בכל עת לבטל את הטלת עלויות אלו על גורם אחר: היזם, תפחית בהכרח את הכנסות המועצה מהפרויקט ובתוך כך תקטין גם באופן בלתי צפוי ומשמעותי את הכנסות היועץ על אף שמדובר בהכנסות המועצה שגורם אחר (יזם) לקח על עצמו לממנם. במקרה כזה, לאחר פעילות רבת שנים והשקעת זמן והון משמעותיים תמורת היועץ לא משקפות את הערך הכלכלי האמיתי של הפרויקט עבור המועצה. פתרון חלופי: לקבוע כי ככל שהמועצה תטיל על היזם עלויות סטטוטוריות, מיסים, אגרות, היטלי השבחה וכדומה) כל תשלום אשר חל על המועצה על פי דין, ייחשב אותו סכום, לצרכי התחשבות עם היועץ. כחלק מהכנסות	המועצה שומרת על זכותה לבטל פרויקט משיקולי צרכים ציבוריים שיעלו כתוצאה מפתוח היישוב והרחבתו.
2	מבוקש להוסיף "המועצה תישא בעלויות סטטוטוריות, מיסים, אגרות, היטלי השבחה וכדומה או תעניק פטור מאלו ככל שהדבר בסמכותה".	המועצה מהפריקט ובתוך כך תקטין גם באופן בלתי צפוי ומשמעותי את הכנסות היועץ על אף שמדובר בהכנסות המועצה שגורם אחר (יזם) לקח על עצמו לממנם. במקרה כזה, לאחר פעילות רבת שנים והשקעת זמן והון משמעותיים תמורת היועץ לא משקפות את הערך הכלכלי האמיתי של הפרויקט עבור המועצה. פתרון חלופי: לקבוע כי ככל שהמועצה תטיל על היזם עלויות סטטוטוריות, מיסים, אגרות, היטלי השבחה וכדומה) כל תשלום אשר חל על המועצה על פי דין, ייחשב אותו סכום, לצרכי התחשבות עם היועץ. כחלק מהכנסות	הבקשה מתקבלת (לפי הפתרון החלופי): ככל שהמועצה תישא בעלויות סטטוטוריות הזוכה עלויות סטטוטוריות שחלות עליה כדין, סכום זה ייחשב כחלק מ"הכנסות המועצה" לצורך חישוב תמורת היועץ.
3	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 חשבו המועצה המנועה לזמן	לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף. מבוקש לקבוע כי ניתן יהיה לכלול בסעיפי המכרז לאיתור יזמים, הוראות בדבר תשלום מקדמה. כמו כן, מבוקש לקבוע כי בכל תשלום של היזם יבוצע "ניכוי במקור" לטובת תשלום חלקו של היועץ ולא להטיל אי ודאות על היועץ בדבר קבלת התמורה המגיעה לו מהשקעותיו. (שוב, לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף)?	הבקשה לתשלום ישיר מהיזם ליועץ נדחית. המועצה תפעל לכלול במכרזי היזמים מנגנון לתשלום מקדמה (ע"ח התמורה), אשר ממנה תשולם תמורת היועץ באבני הדרך שיאושרו.
4	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.	מתוך הנחה שאין הכוונה שהיועץ יהפוך לגורם המממן את הוצאות המועצה, הטלת עלויות אלו על גורם אחר: היזם, תפחית בהכרח את הכנסות המועצה מהפרויקט ובתוך כך תקטין גם באופן בלתי צפוי ומשמעותי את הכנסות היועץ על אף שמדובר בהכנסות המועצה שגורם אחר (יזם) לקח על עצמו לממנם. במקרה כזה, לאחר פעילות רבת שנים והשקעת זמן והון משמעותיים תמורת היועץ לא משקפות את הערך הכלכלי האמיתי של הפרויקט עבור המועצה. פתרון חלופי: לקבוע כי ככל שהמועצה תטיל על היזם עלויות אלו, ייחשב אותו סכום, לצרכי התחשבות עם היועץ. כחלק מהכנסות	המועצה תישא בעלויות המוטלות עליה כבעלת זכויות בקרקע. ככל שעלויות אלו יוגלו ליזם, יחול המנגנון המפורט בתשובה 2 לעיל.
5	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	הערה: שימוש עצמי בנכסים או השתת עלויות על היזם וכדומה מהווה הכנסה עקיפה (חסכון בהוצאות) למועצה, אך תקטין את ההכנסה הישירה בפועל למועצה ובהתאמה תקטין את התמורת ליועץ. נראה שההערה לעיל מדברת בפני עצמה – השקעת משאבי זמן והון של היועץ בפרויקט, בו ישנו חוסר וודאות לגבי "הכנסות המועצה", יוצר ליועץ מצב של חוסר סבירות קיצוני בתכנון הכלכלי ובסיכונים המסחריים שהיועץ נדרש לקחת על עצמו.	הבקשה מתקבלת: "הכנסות המועצה" יכללו גם תמורות בשווי כסף או בעין. שווי התמורה ייקבע ע"י שמאי המועצה או שמאי מוסכם. התשלום ליועץ יבוצע מתוך תזרימי המזומנים הראשונים של הפרויקט.

<p>המועצה הנפחית את עלות הביצוע לסך קבוע של 60,000 ש"ח לכל תקופת ההתקשרות. הדרישה ל-5% מהיקף המימון מבוטלת</p>	<p>הדרישות לערבות הביצוע אינן סבירות בהתייחס להיקף ולסוג השירותים המבוקשים. מבוקש לבחון שוב ולקבוע את ההוראות בדבר ערבות הביצוע כמפורט לעיל</p>	<p>מבוקש לקבוע את סכום עלות הביצוע לטן קבוע של 40,000 ₪ ולהוריד את יתרת המשפט בסעיף מהמילה "או..." ועד סופו; שכן מדובר בערבות לשירותי ייעוץ ולא לביצוע הפעולות של חברתנו</p>	<p>6</p>
<p>הצדדים מתקבלת בהתקנה תמורות היועץ יוצמדו למדד המחירים לצרכן החל מהחודש ה-13 למועד חתימת ההסכם (מדד בסיס: המדד הידוע במועד האחרון להגשת</p>	<p>כאשר המדובר בפרויקטים רב-שנתיים, בהם נדרשת השקעת משאבי זמן והון משמעותיים, אין זה סביר בכל קנה מידה, שלא לקבוע מנגנונים לשמירת ערך ההשקעה, שאחרת היועץ מוצא את עצמו בסיכון מסחרי בלתי סביר</p>	<p>מבוקש לקבוע מנגנון שמירת ערך והצמדה למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן, לצורך חישוב ההכנסות למועצה והתמורות ליועץ.</p>	<p>7</p>
<p>הצדדים יישוו למסלול נוספות יהיו בתחום השירותים שהוגדר. עבודה החורגת מהותית מהגדרת המיזם תסוכם מראש ובכתב לעניין</p>	<p>בהתאמה לטעפיים והקוח מים, בהם נדרש וניחוח בהכנסות המועצה ומכאן גם בהכנסות היועץ, כך גם במקרה זה נדרש לתחום את השקעות היועץ לאלו הכלולות והנדרשות להוצאת הפרויקטים אל הפועל. השארת הוצאותיו של היועץ ללא תיחום אינו סביר ועלול הביא את היועץ למצב הפסדי) מצב אשר גוף מסחרי לא יוכל הכניס עצמו עליו מלבד הפסד</p>	<p>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.</p>	<p>8</p>
<p>הבקשה מתקבלת</p>	<p>נדרש לקבוע "תקופת גג" להקפאת ההתקשרות, בעיקר לאחר שהיועץ ביצע השקעות משאבי זמן והון בפרויקט.</p>	<p>מבוקש להגביל את זכות המועצה להקפיא את ההתקשרות לתקופה שלא תעלה על 60 יום בכל פעם ולא תעלה על</p>	<p>9</p>
<p>חובת הסודיות תהא הדדית. זכויות הקניין הרוחני בתוצרים ייחודיים יועברו למועצה. חומרים שהייתה כרוכה בהוצאת עבודה ישולם עבורם שרכ שעתי שיקבע לפי גזבר הרשות. כל זאת בהיתן שלא</p>	<p>מבוקש לבחון שוב, בשל חוסר סבירות במקרה בן היועץ ממלא את כל חובותיו והרשות לוקחת את החומרים שמכין תוך כדי התהליך ומשתמשת בו מול יועץ אחר.</p>	<p>מבוקש להבהיר כי המוצאת הזכויות/או ההתחייבויות תעשה בכפוף לכל זכויותיו של היועץ ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מתנאיו של היועץ</p>	<p>10</p>
<p>הבקשה מתקבלת</p>	<p>לא ברורה סיבת הדחייה. מבוקש לקבוע כי בכל העברת זכויות יישמרו זכויותיו של היועץ, שאחרת אין ביכולתו של היועץ לקחת על עצמו את הסיכונים המסחריים הכלולים בפעילותו.</p>	<p>ההתחייבויות תעשה בכפוף לכל זכויותיו של היועץ ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מתנאיו של היועץ</p>	<p>11</p>
<p>הבקשה נדחית. במידה ויתרחשו התנאים לעייל המועצה תעשה מאמץ להתריע מראש בפני היועץ.</p>	<p>בלתי סביר "להפתיע" את היועץ בדרישות כספיות, מבלי לאפשר ליועץ להתגונן ו/או לנהל מו"מ בנושאים אלו. כל שנדרש מהמועצה הוא ליידע את היועץ ולאפשר לו לפעול. לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף. מבוקש לקבוע התניה לגבי הוראות אלו ולא להטיל על היועץ "התחייבויות בדיעבד".</p>	<p>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</p>	<p>12</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לקבוע את זכות הקיזוז כאמור לעיל, אחרת יכול היועץ למצוא עצמו בהפסד ככללי, שלא בידעתו!</p>	<p>מבוקש לבטל את זכות הקיזוז החד-צדדית או לקבוע אותה כזכות הדדית לשני הצדדים ולסייגה לחוב חלוט שאינו שנוי במחלוקת</p>	<p>13</p>
<p>הבקשה מתקבלת</p>		<p>ציון כי הדרישה ל"עוסק פטור" היא טעות סופר.</p>	<p>14</p>

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>לא ברורה כוונת ההתנייה. בהנחה, שאין כוונה להטיל חבות על היועץ מקום בו המועצה לא נשאה בנטל, כמובן אחרי שניתן בנושא צו שיפוטי או פסק דין, לא ברורה הסיבה לדחיית הסעיף. מבוקש לסייג את חובת היועץ כאמור לעיל</p> <p>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.</p> <p>מדובר בתנאי שהיועץ אינו יכול לעמוד בו, הכולל חוסר כדאיות כלכלית וסיכונים מסחריים בולטים, ועלול להעמיד את היועץ במצב הפסדני אשר לא יוכל ליהנות מפיצויים או פיצויים אחרים.</p>	<p>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.</p>	<p>15</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>דרישה מהיועץ לבצע את חובותיו על פי ההסכם, כאשר הצד השני להסכם (המועצה) אינו מחוייב לשאת בהתחייבויותיו, אינה סבירה ולמועצה אינה אסורה בהחלטות מסחריות כגולות.</p>	<p>מבוקש להחריג מתכולת סעיף זה את התחייבות המועצה לתשלום מלוא שכרו של היועץ, כתנאי לביצוע כל תשלום או התחייבות מצד היועץ</p>	<p>16</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>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.</p> <p>התנאים והסכומים הנקובים באישור הקיום הביטוחי אינם סבירים (בלשון המעטה). מבוקש, לכל הפחות, לקבוע כי יועצי הביטוח של שני הצדדים ידונו וייקבעו את הסכומים בהסכמה.</p>	<p>מבוקש לבחון האם נספח א' להסכם – "אישור קיום ביטוחים" נמצא במקומו הנכון במסמך ו/או קיומו אינו נדרש בשלב זה.</p> <p>למען הזהירות, מבוקש לעדכן את נספחי הביטוח ולהתאימם למהות מתן השירותים: א. ביטוח צד ג' ע"ס 2 מיליון ש"ב. ביטוח אחריות מקצועית להסיר את חובת שיפוי המועצה המהרה של רשלנותה היא</p>	<p>17</p>
<p>מועד ההגשה יידחה ב-14 ימים נוספים ממועד פרסום</p>		<p>בקשה לדחיית מועד ההגשה ב-30 יום.</p>	<p>18</p>