



החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
הודעת עדכון מס' 4 - מכרז מס' 06/26
להקמת מתחם קאנטרי קלאב בשכונת אם המושבות בפתח תקווה

1. **דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז**
המועד האחרון להגשת ההצעות נדחה ליום ה', ה-18.6.2026 עד השעה 14:00.
2. להלן שאלות ובקשות של משתתפים במכרז ותשובות החברה לצידן:

<u>מספר שאלה</u>	<u>המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה</u>	<u>נושא ופרק רלוונטיים</u>	<u>מספר עמוד</u>	<u>מספר סעיף</u>	<u>נוסח השאלה</u>	<u>תשובת החברה</u>
1.	כללי	כללי	-	-	מבקשים קובץ בנארית.	הועלתה לאתר, תחת לשונית המכרז, טבלת אקסל, לנוחותכם.
2.	כללי	כללי	-	-	מחירי המכרז נבנו על סמך מחירי דקל ללא תוספות אי לכך, ומעיון ראשוני, פרקי העבודות הרטובות הינם במחירי הפסד. נבקש לאפשר הנחה \ תוספת ברמה של פרק או לחלופין (ואופציה זו עדיפה), לאפשר לנו לתמחר את המכרז מההתחלה ללא כל התחייבות לאומדן והוא ישמש כמנחה בלבד לקבלן. לציין, מכרז הנחה דורש מהקבלן חישוב לכמויות מחשש שכמויות כלשהן אינן נכונות שיכולים להשפיע על אחוז ההנחה.	לא כל מחירי המכרז נקבעו על בסיס על מחירון "דקל". התמורה לקבלן תשולם על פי מדידת כמויות שתבוצענה על ידי הקבלן בפועל.
3.	כללי	כללי	-	-	נבקש להבהיר לגבי קו המתח הגבוה שעובר באתר.	מדובר בקו מתח של פרויקט של נתיבי איילון אשר לא עובר מעל המבנה ועתיד להיות מוטמן בהמשך ע"י אחרים.

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

ראו הערה מספר 1 להודעת עדכון זו.	המכרז רחב היקף ויש צורך לקבלת הצעות מחיר מקבלני משנה רבים בנוסף לזמן הרב הנדרש לקבלת המסמכים שאתם מבקשים הן לתנאי סף והן לניקוד האיכות. לאור כל הנאמר לעיל, ועל אף האורכה שפרסמתם במסמך ההבהרות ב 31.5.26, מבקשים חודש אורכה ולא שבוע אחד בלבד! הנ"ל קריטי עבורנו לקבלת ההחלטה לגשת או לא.	-	2	מועד אחרון להגשת הצעה	מסמך א' – תנאים כלליים למכרז	.4
ראו הערה מספר 1 להודעת עדכון זו.	נבקש שהמועד האחרון לשאילת שאלות יהיה 31.5.26 (עד שהקבלן יפיץ את המכרז ועד קבלת התייחסות מקבלני משנה לוקח זמן).	-	2	מועד אחרון להגשת הצעה	מסמך א' – תנאים כלליים למכרז	.5
ראו הערה מספר 1 להודעת עדכון זו.	משך הזמן שאושר להארכה עדיין אינו מספק. נבקש לדחות את הגשת המכרז לפחות עד אמצע יוני אחרת לא ניתן לעמוד בזמנים.	-	2	מועד אחרון להגשת הצעה	מסמך א' – תנאים כלליים למכרז	.6
ראו הערה מספר 1 להודעת עדכון זו.	טבלת מועדים: א. מועד אחרון לשאלות- בהתחשב שהמכרז פורסם רק בתאריך 6.5.26 לא ניתן לעמוד בלוי"ז הצפוף ולכן נבקש לדחות את המועד האחרון לשאלות בשלושה שבועות מהמועד המקורי. ב. מועד אחרון להגשת הצעות- אין הלימה בין דרישות המכרז, היקף העבודה ומורכבות העבודה למועד ההגשה שניתן. בהתחשב במה שכתבתי בסעיף א' הנ"ל, נבקש לדחות את מועד ההגשה בחודש לפחות מהמועד המקורי שנקבע. בחודש לפחות מהמועד המקורי שנקבע.	7			מסמך א' – תנאים כלליים למכרז	.7

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

לא יינתן ניקוד איכות למהנדס ומנהל הפרויקט.	כתבתם שמנקדים את המהנדס ומנהל הפרויקט אך אין לזה התייחסות בטבלת ניקוד האיכות – אבקש להבהיר את הנקודה	4.4	7	כללי	מסמך א' – תנאים כלליים למכרז	.8
כן, בכל מקרה נדרש להגיש לוח זמנים מפורט מאחר וישנו גם ניקוד איכות על התרשמות מלוח הזמנים המפורט (צורת הגשה ופירוט).	ככל ולא מתחייבים על קיצור הלוח (פחות מ 24 חודשים), האם צריכים להגיש לוח זמנים מפורט על מנת לקבל את הניקוד ?	טבלת הניקוד – החלק הקשור ללוח	12	כללי	מסמך א' – תנאים כלליים למכרז	.9
מאושר.	המרת תמורה לפאושל- נא לאשר כי בשלב המכרז יבחר הקבלן ע"פ הצעתו למדידה ורק לאחר זכייה המזמין יחליט אם יש כוונה או לא להפוך לפאושל בתיאום עם הקבלן.	5.8-5.9			מסמך ב'- חוזה	.10
יש להוסיף סדר עדיפויות לעניין התשלום כך: במצב של מדידה לפי חוזה מדף (3210) במקרה של סתירות בין מסמכים תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא: 1. כתב כמויות 2. אופני מדידה מיוחדים 3. מפרט מיוחד 4. תוכניות 5. מפרט כללי 6. תנאי החוזה 7. תקנים ישראליים במצב של תמורה פאושלת במקרה של סתירות בין מסמכים תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא: 1. תוכניות 2. מפרט כללי 3. מפרט מיוחד	עדיפות בין מסמכים- אמנם קבעתם סדר עדיפות לעניין הביצוע אך לא לעניין התשלום. נבקש להשלים את החסר ולקבוע סדר עדיפויות לעניין התשלום כמופיע בחוזה מדף 3210.	7	9	עדיפות בין מסמכים	מסמך ב'- חוזה	.11

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

<p>4. כתב כמויות 5. אופני מדידה מיוחדים 6. תנאי החוזה 7. תקנים ישראליים</p>					
<p>א. בשלב זה המכרז הנו למדידה בלבד. התמורה לקבלן הזוכה תשולם לפי מדידת כמויות שתבוצענה בפועל. ב. לא יחול שינוי.</p>	<p>בטלות כתבי כמויות מנחים : א. נא לאשר כי בשלב זה המכרז הינו למדידה וכתב הכמויות הינו הקובע לכל דבר ועניין ואינו "מנחה". ב. זהות מחירים- נא לבטל את שתי השורות האחרונות- הרי שאנו רק נותנים הנחה, אם המזמין טעה במחיר שונה לסעיפים זהים אין לנו שליטה על כך.</p>	16			<p>מסמך ב'- חוזה</p> <p>.12</p>
<p>הבקשה מתקבלת. כל יום איחור יחויב ב-2,000 ש"ח.</p>	<p>איחורים בביצוע העבודה- יש פער מאוד גדול בין 2,000 ₪ ל-0.1% . בהתחשב שלקחת 0.1% על כל יום איחור זה לא הגיוני נודה לעדכון כי כל יום איחור יחויב בהתאם ל-2,000 ₪.</p>	24.1			<p>מסמך ב'- חוזה</p> <p>.13</p>
<p>חיבור חשמל זמני יהיה בקרבת המגרש בתיאום מול חברת חשמל. על הזוכה לתאם התקנת מונה מול תאגיד המים בנקודת מים ברחוב רבקה גובר.</p>	<p>אספקת מים וחשמל לאתר- האם ניתן להתחבר לנקודות מים וחשמל במרחק סביר משטח העבודה?</p>	40+41			<p>מסמך ב'- חוזה</p> <p>.14</p>
<p>סעיף 55.8 לחוזה המכרז מתייחס לקיזוז בגין בדיקות מעבדה. סעיף 73.4 מתייחס לקיזוז בגין ביטוחים ובדיקות חשבונות על ידי החברה. מדובר בשני קיזוזים נפרדים ושונים. לא יחול שינוי בסעיף.</p>	<p>בדיקות- נכתב כי ילקחו 2% מכל חשבון עבור בדיקות, זו תקורה מאוד גבוהה ולא בטוח שנלקחה בחשבון במחירי היחידה. נבקש לרדד ל-1% בדיקות. בסעיף 73.4 נכתב כי 2% ילקחו עבור בדיקות וביטוחים אם זה כך אז כבר יותר ריאלי, נודה לאישור כי ילקחו 2% עבור בדיקות וביטוחים יחדיו?</p>	55.8			<p>מסמך ב'- חוזה</p> <p>.15</p>

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

16.	מסמך ב' - חוזה	64.3 ב'	סעיף לא מקובל - נא לאשר כי באם הוגדרה עבודה חריגה התשלום עבורה יעשה ע"פ דקל הידוע באותו מועד. מדובר בעבודה שלא צפינו בשלב המכרז ולכן לא ניתן לשלם עליה לפי מחיר שהיה נכון מסי' חודשים אחורה.	לא יחול שינוי בסעיף.
17.	מסמך ב' - חוזה	72.2	מהן העלויות החודשיות של המערכת לחודש? לא ניתן לקחת בחשבון משהו שאיננו יכולים להעריך את עלותו.	החברה פותחת את המערכת למשתמש ואין עלות חודשית שתחול על הקבלן.
18.	מסמך ב' - חוזה	73.1	א. נבקש לשנות את תנאי התשלום לשוטף +60. ב. נא לאשר כי החשבון ישולם תוך תקופת הזמן שנקבעה מיום הגשת החשבון (ולא מאישור המפקח אלא שהאישור הוא רק על מה ישולם).	א. לא מאושר ב. לא מאושר
19.	מסמך ב' - חוזה	73.4	למען הסדר הטוב, שימו לב שזה נגזר רק על הבדיקות ולא על ביטוחים.	הקיצוז האמור בסעיף 73.4 לחוזה המכרז הנו גם עבור ביטוחים וגם עבור בדיקת חשבונות על ידי החברה.
20.	מסמך ב' - חוזה	76	ערבות ביצוע - נבקש לשנות את ערבות הביצוע ל-5% כמקובל בענף.	לא יחול שינוי בסעיף.
21.	מסמך ב' - חוזה	77	ערבות בדק - נבקש לשנות את ערבות הביצוע ל-2.5% כמקובל בענף.	לא יחול שינוי בסעיף.
22.	מסמך ב' - חוזה	נספח 6	ביטוח: א. נבקש לדעת האם "שווי עבודות" כולל את ערך המע"מ? ב. במידה וכן, נבקש להפריד מתוך ה-2% כמה לביטוח וכמה לבדיקות מאחר ומדובר בסכומים שונים לכל אחת מהתקורות.	"שווי עבודות" לא כולל את ערך המע"מ.

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

	ראו תשובה לשאלה 13 לעיל.	הקנס 0.1% ליום מופרז, נבקש שהקנס יהיה 2,000 ₪ ליום.	24.1	15	כללי	מסמך ב' - חוזה .23
	לא יחול שינוי בסעיף.	נבקש שהמכרז יהיה צמוד מדד כמו כל מכרז אחר ולא כמו שנכתב.	5.16	8	כללי	מסמך ב' - חוזה .24
	לא יחול שינוי בסעיף.	נבקש להצמיד את הפרויקט למדד בהתאם להוראת חשכ"ל החל מ04/2020 כי כל פרויקט בניה או תשתיות יוצמד למדד מתחילת הפרויקט ועד סופו.	5.16	8	כללי	מסמך ב' - חוזה .25
	כן, והכל בהתאם לכל הוראות חוזה המכרז.	האם המזמין מתקשר עם מעבדה ויחייב את הקבלן ב-2%?	55.8	30	כללי	מסמך ב' - חוזה .26
	א. חיבור חשמל זמני יהיה בקרבת המגרש בתיאום מול חברת חשמל. ב. על הזוכה לתאם התקנת מונה מול התאגיד המים בנקודת מים ברחוב רבקה גובר. בוצע תיאום מול חברת חשמל. ג.	נודה לפירוט בנוגע להתחברויות למים וחשמל. א. האם ידוע על בעיות גישה לנקודת התחברות? ב. האם נעשה תיאום מול רשויות המים והחשמל? ג. מה גודל חיבור החשמל הקרוב הקיים?	40+41	22-23		מסמך ב' - חוזה .27
	קוד	תאור פרטי התשלום				
	41242	שנאי 160 ללא ארגז ומנתק ח				
	41243	שנאי 160 ללא ארגז ומנתק ע				
	41303	פירוק עמ/מנתק/טרנ/שדה מג-ע				

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

א. נדרשת גדר רגילה. ב. גדר אסכורית בגובה 2 מטר.	גדר מדברת- בחוזה נכתב כי נדרש גדר מדברת ואילו בפרט של תכנית הגידור מוצגת גדר איסכורית רגילה, פער גדול בין הסוגים. א. האם נדרשת גדר מדברת או רגילה? ב. מה גובה הגדר הנדרשת?	45.1			מסמך ב'- חוזה	.28
ככל שלא נדרש לפי כל דין ו/או הנחיית כל רשות מוסכמת למנות ממונה בטיחות קבוע באתר החברה לא תעמוד על דרישה זו.	נבקש לבטל את הדרישה של ממונה בטיחות קבוע באתר , לא רלוונטית לפרויקט מסוג זה ותהווה תקורה גבוהה מאוד.	00.19 ס"ק ד'4			מסמך ג'1 - מוקדמות	.29
במסמכי המכרז נרשם כי יש להעמיד מודד קבוע ככל שיידרש ע"י הפיקוח.	נבקש לבטל את הדרישה של מודד קבוע באתר , לא רלוונטית לפרויקט מסוג זה ותהווה תקורה גבוהה מאוד.	00.19 ס"ק ד'6			מסמך ג'1 - מוקדמות	.30
לא נדרש ניטור.	האם ניטור קשור למכרז זה? במידה וכן, נא לפרט איזה סוג של ניטור אתם מצפים? יש להוציא מפרט מסודר, לא ניתן לתמחר ניטור באופן כה כללי.	00.26			מסמך ג'1 - מוקדמות	.31
נכלל בכתב הכמויות תחת פינוי פסולת, התשלום יבוצע על בסיס מדידה.	נא לאשר כי במידה ותימצא פסולת מזוהמת או אסבסט אלה ישולמו בנפרד.	00.29			מסמך ג'1 - מוקדמות	.32
העבודות תבוצענה בהתאם למדידה בפועל ולגובה מי תהום שיימצאו בתקופת העבודות.	מי תהום- נא לאשר כי עבודות השפלת / שאיבת מי תהום יבוצעו בהתאם לכתב הכמויות.	00.30			מסמך ג'1 - מוקדמות	.33
הבקשה נדחית.	לא מקובל- גם הפחתה של 20% וגם ללא רווח קבלן ראשי- לא ניתן לבצע כך עבודה. נא לשנות לדקל בהפחתה 15% בתוספת רווח קבלן ראשי.	00.60 ג'			מסמך ג'1 - מוקדמות	.34

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

11	ראה עמוד 45 במסמך "המשך ג1 פריטים טכניים" סעיף 00.46.	האם נדרשת מערכת בקרת איכות חיצונית ? במידה וכן על חשבון מי היא?	כללי	כללי	כללי	מסמך ג'1 – מפרט טכני מיוחד	.35
	הסעיף בוטל.	נודה להשלמת המחיר.	1.2.50.0902			מסמך ד' - כתב כמויות	.36
	הסעיף בוטל.	נודה להשלמת הכמות.	1.2.61.0899			מסמך ד' - כתב כמויות	.37
	הסעיף בוטל.	מחיצות שירותים- האם סעיפים אלו אינם כפל של סעיפים 1.6.10.0050-0120? במידה וכן, נבקש למחוק את הסעיפים המיותרים.	1.22.41			מסמך ד' - כתב כמויות	.38
	הסעיף בוטל.	נודה להשלמת כמות.	1.41.20.0192			מסמך ד' - כתב כמויות	.39
	הכמות הנה 6.	נודה להשלמת כמות.	1.31.30.0091			מסמך ד' - כתב כמויות	.40
	הסעיף בוטל.	נודה להשלמת כמות.	1.59.40.0070			מסמך ד' - כתב כמויות	.41

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

המחיר קיים. הכמות היא 17.	נודה להשלמת מחיר.	1.99.5.4000			מסמך ד' - כתב כמויות	.42
הסעיף בוטל.	נודה להשלמת כמות.	3.2.11.0140			מסמך ד' - כתב כמויות	.43
המחיר הנו 2,000 ש"ח (לא כולל מע"מ).	נודה להשלמת מחיר.	4.99.40.0010			מסמך ד' - כתב כמויות	.44
בכתב הכמויות מפורטות מידות לצורך תמחור הסעיפים. יחד עם זאת, מובהר כי בטרם אספקה והתקנה של האלמנטים הקבלן יידרש לקבל את אישורה של החברה מראש ובכתב, לאלמנטים שיסופקו ויותקנו ולפי הצורך, ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, החברה תהא רשאית לאשר תמחור אחר בהתאם לאלמנטים שיוצגו על ידי הקבלן.	אטרקציות מים- נבקש להעביר פרט ומפרט אחרת לא ניתן לתמחר סעיפים אלו.	1.42.9			מסמך ד' - כתב כמויות	.45
בכתב הכמויות מפורטות מידות לצורך תמחור הסעיפים. יחד עם זאת, מובהר כי בטרם אספקה והתקנה של האלמנטים הקבלן יידרש לקבל את אישורה של החברה מראש ובכתב, לאלמנטים שיסופקו ויותקנו ולפי הצורך, ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, החברה תהא רשאית לאשר תמחור	סאונות- נא להעביר מפרט ופרטים.	1.22.99.0001- 0002			מסמך ד' - כתב כמויות	.46

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

<p>אחר בהתאם לאלמנטים שיוצגו על ידי הקבלן.</p>						
<p>ראו התייחסות בהודעת עדכון מספר 2.</p>	<p>תקשורת ובקרה- האם יש מפרט טכני לפרקים אלו?</p>			<p>פרק 18 פרק 35</p>	<p>מסמך ד' - כתב כמויות</p>	<p>.47</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>בכל פרקי המיזוג אוויר וההסקה יש בעיה משמעותית מאוד במחירים. כבר 3 קבלנים רציניים החזירו לנו תשובה שנדרשת תוספת של 17-20% בכדי שהם בכלל יוכלו לבצע את העבודה. מעבר לכך, קבלן ראשי צריך רווח וכיסוי תקורות בעצמו. להלן שתי אופציות: 1. נבקש אפשרות לתת תוספת למכרז ולא בהכרח הנחה. 2. יש להעלות את מחירי הפרקים המוזכרים לפחות בכ-35%. אנו סבורים כי בחשמל יהיה עניין דומה (לא סגורים עדיין לגבי הפער) אך עדיין אין לנו גיבוש של הצעות אלא רק הצעה בודדת. עד המועד האחרון לשאלות נדע ונעדכן גם לגבי פרקי החשמל.</p>			<p>פרק 1.15 פרק 1.16 תת פרק 1.97.15 תת פרק 1.98.15</p>	<p>מסמך ד' - כתב כמויות</p>	<p>.48</p>
<p>ההערה אינה חלה באופן גורף על תתי-פרקים אלו, למעט בחללים רטובים וייעודיים, לרבות (אך לא רק): מלתחות, סאונות, בריכה מקורה, מאגרי מים, בית קפה/מטבח וכיו"ב.</p>	<p>בהתאם להערה בתחילת פרק 1.10- האם גם בתתי פרקים אלו נדרשת רובה אפוקסית?</p>	<p>תת פרק 1.10.31 תת פרק 1.10.50</p>			<p>מסמך ד' - כתב כמויות</p>	<p>.49</p>

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רשימת אלומיניום הועלתה לאתר החברה בלשונית המכרז.	נבקש לקבל רשימת אלומיניום לתת פרק זה. גם אם אפשרי לתמחר את החזיתות ללא פרטים, למחיצות ולדלתות נדרש לקבל "מבטים".	1.12.1			מסמך ד' - כתב כמויות	.50
הבקשה נדחית.	לאחר בדיקת מחירי החשמל נראה כי במקרה זה המצב יותר נורמלי מאשר במיזוג אוויר. קבלן החשמל יכול לעבוד בהנחה של 5-7% אך עדיין בהתחשב בכך שזה פרק גדול שאמור לכסות רווח ותקורת קבלן ראשי המחירים אינם מספקים. כפי שביקשנו בנושא המיזוג, אפשרות אחת שיהיה ניתן לתת תוספת, אפשרות שניה להעלות את המחירים ב-10% לפחות.	1.8			מסמך ד' - כתב כמויות	.51
אנא ראו את כתב הכמויות המעודכן שעלה לאתר בלשונית המכרז (עודכנו מחירי היחידה של סעיפי האיטום).	איטום גגות שטוחים- כנראה טעות סופר, יש להעלות את המחיר לפחות פי 2 וזה רק בשביל שקבלן המשנה יוכל לבצע בעלות עוד לפני רווח ותקורות קבלן ראשי.	1.5.13.0050			מסמך ד' - כתב כמויות	.52
מצורפים חתכים בגגון וגיליונות חוזרים. 050,075,040	נודה לקבלת תוכנית קונסטרוקציה עבור גגון הכניסה.	1.19.10900			מסמך ד' - כתב כמויות	.53
ראו התייחסות בהודעת עדכון מספר 2.	חסרה תוכנית תקרות לכלל הקומות, נודה לקבלתן בהקדם.			תוכנית תקרות	תוכניות אדריכלות	.54

3. האמור בהודעת עדכון זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על כל מציע לחתום על הודעה זו ולצרפה למסמכי הצעתו.