

07 ביולי, 2026

סימוכין : 346332

הנדון: מכרז מס' 04/2026

לקבלת שירותי תכנון, הקמה, תפעול, תחזוקה וניהול של מערכות חכמות בחניונים בחיפה ובמטרופולין חיפה

הודעה מס' 1 – מענה לשאלות הבהרה

1. בהתאם לסמכויותיה של יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ (להלן - **יפה נוף**) הקבועות בסעיף 7 להזמנה להציע הצעות של המכרז שבכותרת (להלן - **המכרז** ו-**ההזמנה**), מתכבדת יפה נוף לפרסם מענה לשאלות הבהרה המצורף **כנספח א'** להודעה זו.
2. כל ההבהרות, השינויים והתיקונים האמורים בהודעת הבהרה זו ייחשבו כחלק ממסמכי המכרז, והם גוברים על האמור במסמכי המכרז ו/או בהבהרה מוקדמת יותר.
3. כל מציע נדרש לצרף העתק חתום בתחתית כל עמוד של הודעת הבהרה זו וכן של כל הודעת הבהרה נוספת שתפורסם על ידי יפה נוף, ככל שתפורסם.
4. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים בהודעת הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.

יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ

חתימת המציע: _____

חטיבה משפטית

מס'	מסמך	עמוד	סעיף	שאלה	תשובה
1	נספח א – הצעת המחיר	25	ב = טבלה ב' תשלום שוטף חודשי לחניון	מצוין שאין לנקוב בשיעור באחוזים הגבוה מ-3% מפדיון ההכנסות מהחניון, שיעור זה הינו לא הגיוני ביחס לאומדן הכנסה צפויה מן החניונים הוא נמוך משמעותית מהוצאות מינימליות לחניון, יש צורך לתקן סעיף זה ולהעמידו בשיעור המתאים להכנסות הצפויות, או לחילופין לקבוע סכום נקוב בגין כל חניון .	3% מקסימום מפדיון הכנסות מחניון הינו שיעור למעלה מסביר בהתחשב בעובדה שמערך הגבייה מנוהל על ידי המזמינה ולא על ידי המפעיל.
2	חוזה	19	15.3	נבקש למחוק "בכלל זה לצרכי שמירת הכיסוי הביטוחי בפוליסות שערך על פי הוראות החוזה" לחלופין נבקש להבהיר לאילו מסמכים מתייחסת ההוראה	לא יחול שינוי בסעיף. כמפורש בתחילת הסעיף הנ"ל, ההוראה חלה על "המידע והמסמכים שנמסרו לו על ידי המזמינה וכן את כל תוצרי השירותים שהופקו במהלך ביצוע השירותים..."
3	נספח ב'	26	6	נבקש כי במקום "כל עוד. על פי דין" יבוא : "למשך 3 שנים נוספות"	הבקשה נדחת.
4		26	ב7	נבקש למחוק " ו/או עיריית חיפה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל" נציין כי הגדרה רחבה לא ישימה ומשמעותה למשל ; כי הביטוחים יורחבו לשפות את עובדי העובדים ו/או שנדרש למסור לעובדים הודעה על ביטול/שינוי	הבקשה נדחת. יובהר כי חברת הביטוח רשאית להעביר הודעה בגין ביטול / שינוי תנאי הפוליסה ליפה נוף בלבד.
5		26	ג7	נבקש למחוק "ועובדיה"	הבקשה נדחת.
6		26	ה7	נבקש למחוק "ועובדיה"	הבקשה נדחת.
7		26	ו7	נבקש למחוק "ועובדיה"	הבקשה נדחת.
8		26	ח7	נבקש להוסיף "מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחים על פי הדין "	הבקשה נדחת.

חטיבה משפטית

9	26	ט7	נבקש לאחר "אחריותו של המפעיל" להוסיף "נבטיטוח אחריות כלפי צד שלישי, חבות מוצר ואחריות מקצועית את אחריותו על פי דין ובטיטוח חבות מעבידים את אחריותו על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 "	הבקשה נדחית.
10	26		נבקש כי לאחר "קבלני משנה מטעמו" יבוא "של המפעיל"	הבקשה נדחית.
11	26	י7	נבקש למחוק הדרישה	הבקשה נדחית.
12	26	יא	אם נדחתה הבקשה בהתייחס לסעיף 7ב ומחיקת המילים "ו/או עובדים של הנ"ל", נבקש למחוק המילים "ו/או עובדיה"	הבקשה נדחית.
13	26	יב7	נבקש למחוק "של קבוצת כלל ביטוח"	הבקשה נדחית. יובהר כי גם נוסח מקביל שלא יפחת מתנאי "ביט של כלל", יתקבל.
14	27	8	נבקש להסיר הדרישה. לחלופין נבקש להוסיף "המפעיל יהא רשאי למסור את העתקי הפוליסות במחיקת מידע עסקי חסוי ו/או לא רלוונטי ובכפוף להתחייבות החברה בכתב לשמירה על סודיות"	הבקשה נדחית.
15	27	9	נבקש למחוק "ללא כל דרישה מצד החברה."	הבקשה נדחית.
16			נבקש למחוק "לא יאוחר מ-14 יום לפני "	הבקשה נדחית.
17			נבקש כי בסייפא לאחר "לערוך ביטוח" יבוא "ולגבי ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר	הבקשה נדחית.

חטיבה משפטית

	לאחר תום התקשרות לפי בקשת החברה"				
18	נבקש כי במקום "לבצע" יבוא "לפעול לביצוע "	10	27		הבקשה נדחית.
19	נבקש כי במקום "על פי הסכם זה" יבוא "על פי נספח זה"				הבקשה נדחית.
20	נבקש להוסיף לאחר "ולא לעשות" "ביודעין ו/או בכוונה "	11	27		הבקשה נדחית.
21	נבקש למחוק "בכל מקרה"				הבקשה נדחית.
22	נבקש למחוק "ו/או לפצות "	12	27		הבקשה נדחית.
23	נבקש למחוק "על פי הסכם זה ו/או"				הבקשה נדחית.
24	נבקש למחוק "תשלום תגמולי ...נזק או הפסד". לחלופין נבקש למחוק "ו/או הפיצוי" ולאחר "או הפסד" יבוא "אלא אם שולמו בגין אותו נזק ו/או הפסד"				הבקשה נדחית.
25	נבקש למחוק "על המפעיל לבחון...בהתאם"	13	27		הבקשה נדחית.
26	נבקש במקום "ו/או מי מטעמה" יבוא "ו/או עובדיה ומנהליה". לחלופין, לאחר "ו/או מי מטעמה" להוסיף "למעט קבלנים מטעמה בגינם יחול פטור רק אם החברה התחייבה בפניו בכתב טרם קרות מקרה ביטוח לפטור אותו מאחריות לאובדן ו/או נזק כאמור."	14	27		הבקשה נדחית.
27	נבקש כי במקום "לכל אובדן" יבוא "לאובדן ."				הבקשה נדחית.
28	נבקש כי במקום "לחצרי החברה ו/או המשמש" יבוא "לחצרי החברה ומשמש."				הבקשה נדחית.
29	נבקש כי במקום "ו/או מי מטעמה" (השני בפיסקה")				הבקשה נדחית.

	יבוא "ו/או את הגורמים הנזכרים לעיל."				
30	נבקש להוסיף סעיף (15); נבקש להוסיף: "החברה מתחייבת לערוך ולקיים במשך כל תקופת ההסכם; בטוח מבנה החניונים, לרבות המערכות והמתקנים וכן כל ציוד/רכוש של החברה לרבות תוספות ושיפורים שנעשו למבנה החניונים בערך כינון כנגד אובדן או נזק המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות, אש, עשן, ברק, התפוצצות, נזקי טבע, רעידת אדמה, פרעות שביתות, שיטפון, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, נזקי פריצה, נזק בזדון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות ומכלים, התנגשות, נזקי חשמל ללוחות חשמל. הביטוח כולל תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המפעיל ו/או מי מטעמו ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. ביטוח אובדן תוצאתי המבטח אובדן רווח גולמי עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח כאמור כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים כאמור (למעט פריצה) וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כולל תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המפעיל ו/או מי מטעמו ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. החברה רשאית שלא לערוך ביטוח זה אולם בכך היא פוטר את המפעיל מאחריות לאובדן המכוסה או אמור				

חטיבה משפטית

	להיות מכוסה בביטוח זה. החברה מצהיר כי לא תהיה לחברה ו/או עירייה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המפעיל ומי מטעמו בגין נזק שהיא זכאית לשיפוי בגינו (או שהיתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי מתנאי הפוליסה) על-פי הביטוחים הנערכים לעיל, ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. מוסכם כי ביטוחי החברה כאמור לעיל יהיו קודמים לביטוחים הנערכים ע"י המפעיל. ביטוחי החברה יערכו בהתאם לנוסח "ביט" או נוסח מקביל בו, ויכלול תנאי לפיו חריג רשלנות רבתי, ככל וקיים, מבוטל, אולם אין בביטול בכדי לגרוע מזכויות המבטח ע"פ דין.				
הבקשה נדחית.	במבקש האישור - נבקש למחוק "ועובדים של הנ"ל"	28	נספח ב'1	31	
הבקשה נדחית.	בגורמים נוספים - נבקש למחוק "ו/או עובדים של הנ"ל"	28		32	
הבקשה נדחית.	באופי עסקה - נבקש למחוק "ו/או עבודות... של המבוטח"	28		33	
הבקשה נדחית.	לגבי כל הביטוחים ; נבקש למחוק קודים 318, 304, 347	28		34	
התנאי המבוקש כבר קיים במכרז. ללא שינוי.	לקבל פוליסה משובלת לביטוח חבות מוצר ואחריות מקצועית			35	
הבקשה נדחית.	בפירוט שירותים למחוק קוד 046	28		36	
הבקשה נדחית.	בביטול/שינוי פוליסה - נבקש לעדכן 30 ימים	28		37	

חטיבה משפטית

להלן תעריפים בחניונים הקיימים: <u>חניון ספיר גדול (מרכזית):</u> מזדמן 0.22 ש"ח לדקה, עלות יומית 40 ש"ח תושב 0.15 ש"ח לדקה, עלות יומית לתושב 25 ש"ח מנוי חודשי 450 ש"ח <u>חניון ספיר קטן (ספיר):</u> מזדמן 0.22 ש"ח לדקה, עלות יומית 52 ש"ח תושב 0.15 ש"ח לדקה, עלות יומית לתושב 36 ש"ח <u>חניון קפטן סטיב:</u> מזדמן 0.33 ש"ח לדקה, עלות יומית 80 ש"ח תושב 0.24 ש"ח לדקה, עלות יומית לתושב 56 ש"ח מנוי חודשי 600 ש"ח <u>חניון מת"מ:</u> מזדמן 0.17 ש"ח לדקה, עלות יומית 30 ש"ח תושב 0.12 ש"ח לדקה, עלות יומית לתושב 21 ש"ח מנוי חודשי 450 ש"ח יובהר כי תעריפי החניונים יכולים להשתנות מעת לעת ואין בתעריפי החניונים הנ"ל כדי ללמד על חניונים חדשים שיוקמו. מספר מקומות חניה בחניונים משתנה. מספר מקומות חניה לחניונים הקיימים: חניון ספיר גדול (מרכזית) מכיל 192 מקומות חניה (מתוכם 6 לנכים). חניון ספיר הקטן מכיל 70 מקומות חניה (מתוכם 3 לנכים) חניון קפטן סטיב מכיל 108 מקומות חניה (מתוכם 48 לנכים) חניון מת"מ מכיל 108 מקומות חניה.	על מנת לבקש אחוז מפדיון ההכנסות - האם ניתן לקבל פרטים על הכנסות החניונים\ תעריפי החניה ?			כללי - הצעת מחיר	38
--	---	--	--	-------------------------	-----------

39	כללי			האם ניתן לקבל פרטים על החניונים החדשים? פתוחים מקורים, מספר מקומות חניה, מערכות אלקטרו מכניות הקיימות בחניונים?	מעבר ל- 5 החניונים הקיימים, ליפה נוף כ- 30 חניונים שנמצאים בשלבים שונים. רובם פתוחים (לא מקורים). המערכות הקיימות בחמשת החניונים הקיימים הן של היצרן Scheidt & Bachmann כמפורט בסעיף 3.1 להזמנה להציע הצעות.
40	כללי			במידה ויש מערכות לתחזוקה בחניון (מעליות, כיבוי גילוי וכו') מי נושא בעלויות האחזקה?	המפעיל נושא בעלויות האחזקה.
41	כללי			מי נושא בעלויות רישוי עסקים ורשויות (חשמל מים\ ארנונה)?	יפה נוף נושאת בעלויות רישוי עסקים ורשויות.
42	כללי			במסמכי המכרז ציינתם כי על הזוכה לפעיל את החניונים תוך 14 ימים גם אם אין תשתית קבועה- הדרישה לא ריאלית.	ההפעלה יכולה להיות זמנית באמצעים ניידים/סלולריים עד להתקנה הקבועה. מצופה מהמציע להיות ערוך לכך מראש.
43	כללי			מי אחראי על תשלום על חלפים במערכות החניה במידת הצורך (שבירות של מחסומים וכו')	האחריות היא של המפעיל, כמפורש בנספח א' לחוזה (מפרט טכני ואמנת שירות) בכלל ובפרק ח' שלו בפרט. יפה נוף מפנה בין היתר להגדרת "אירוע אחזקה", לאחריות של המפעיל למפגע תאונה ו/או לפריטי החומרה במערכת ו/או לקיום מלאי ציוד חלופי, לתיקונים, למניעת תקלות, ועוד. כל זאת כנגד התמורה השוטפת האמורה בחוזה בסעיפים 5.1 ו-5.4
44	מפרט טכני ואמנת שירות	4	9	התחייבות למענה לתקלה ולא תיקון - תיקון בתוספת עלות	נדרש לסיים את התיקון ולהשיב לפעילות את החניון לתקינות בזמנים שהוגדרו במפרט ואמנת השרות.

חטיבה משפטית

45	מפרט טכני ואמנת שירות	7	7	אין מקום לאל פסק	ניתן להציב אל פסק בארון תקשורת שיוצב על אי התנועה או בסמוך אליו.
46	מפרט טכני ואמנת שירות	9	115	מחסנית אחת	הבקשה מתקבלת. ניתן להסתפק במחסנית אחת לכרטיסים.
47	מפרט טכני ואמנת שירות	10	116	עד 4 סוגי מטבעות	הבקשה מתקבלת. התשלום יתאפשר ב – 4 סוגי מטבעות.
48	מפרט טכני ואמנת שירות	11	נפילת תקשורת	נפילת תקשורת והמשך עבודה מול מנויים - לא ניתן לביצוע, מנויים ONLINE בלבד.	הבקשה נדחית.
49	מפרט טכני ואמנת שירות	26	4.2	זמן סיום תקלה- לא ניתן להתחייב לזמן סיום טיפול אלא רק למענה לתקלה	נדרש לסיים את התיקון ולהשיב פעילות החניון לתקינות בזמנים שהוגדרו במפרט ואמנת השרות.
50	מפרט טכני ואמנת שירות	28	4.3	התקנה חדשה 90 יום, הזזה/שדרוג 30 יום	סעיף 4.3 בעמוד 28 למפרט הטכני יתוקן באופן הבא: 1. התקנה חדשה – זמן תגובה בהתאם לנקוב בצו התחלת עבודה ובכל מקרה לא יאוחר מ – 4 חודשים ממועד הפקת צו התחלת עבודה. 2. התקנה, הזזה, שדרוג – בהתאם לנקוב בצו התחלת עבודה ובכל מקרה לא יאוחר מ – 4 חודשים ממועד הפקת צו התחלת עבודה.
51	מפרט טכני ואמנת שירות	29	4.6	מוקד שירות אוטומטי בוצאפ	הבקשה נדחית. השירות יינתן באמצעות מענה טלפוני של מוקד אנושי, לא בוואטצאפ.
52	מפרט טכני ואמנת שירות	25	פרק ז', סעיפים 7-8	במסמכי המכרז לא מופיע מפרט שטחים, תוכניות או נתונים לגבי גודלם במ"ר של 5 החניונים הקיימים. נבקש לקבל את נתוני השטח ומספר המפלסים	אין מפלסים בחניונים ▪ קפטן סטיב - שטח – כ-2,500 מ"ר.

חטיבה משפטית

- חניון ספיר גדול 5,000 מ"ר. - חניון משאיות 1500 מ"ר. - ספיר הקטן - שטח 2,000 מ"ר. - מת"מ 2,800 מ"ר.	המדויק לכל חניון לצורך חישוב עלויות הנדרש.				
יש לבצע ניקיון כולל של המתחם מכלוך ופסולת המפוזרים במתחם וצידי החניון. יש לבצע גינון אחת לחודש. לא תשולם למפעיל תוספת עבור ניקיון בחניונים הקיימים שיימסרו לזוכה במצב הדורש ניקוי עומק חריג.	"עם קבלת החניונים יבצע המפעיל החדש ניקיון כללי לחניונים". נבקש להגדיר מפרט עבודה מדויק לניקיון זה, וכן להבהיר מהו מנגנון ההתחשבות מול המזמינה במידה והחניונים יימסרו ע"י המפעיל היוצא במצב ירוד הדורש ניקוי עומק חריג?	פרק ז', סעיפים 7-8	25	מפרט טכני ואמנת שירות	53
ניקוי פסולת, לכלוך ועשבייה במתחם החניון. אין חובת ניקיון בסופי שבוע.	נבקש פירוט והגדרה מה בדיוק נכלל במטלות הניקיון היומי לחניון. כמו כן, נבקש להבהיר האם חובת ביצוע הניקיון היומי חלה גם בסופי שבוע (ימי שישי ו/או שבת) ובחגים?	פרק ז', סעיפים 7-8	25	מפרט טכני ואמנת שירות	54
לא קיימים בחניונים נכון ליום פרסום המכרז בורות הפרדת שמנים או דלקים.	תנאי החוזה מחייבים את המפעיל לבצע "ניקוי מעברי מים ניקוזים ובורות שאיבה חודשי" לכלל החניון. נבקש להבהיר האם קיימים בחניונים בורות הפרדת שמנים או דלקים, ומהן דרישות פינוי השפכים והאתרים המורשים למטלה זו?	פרק ז', סעיפים 7-8	25	מפרט טכני ואמנת שירות	55
אומדן פדיון שנתי/חודשי של כל אחד מ- 5 האתרים הקיימים משתנה בהתאם לתפוסה בפועל. בהקשר זה יצוין כי ההכנסות תלויות בין היתר במפעיל, ככל שהמפעיל הזוכה ידאג להגדיל את ההכנסות (התפוסה) בחניון, כך התמורה שלו שהינה %	סעיף זה קובע כי עלויות התפעול והניקיון השוטף יגולמו במלואן בתוך התמורה החודשית השוטפת, הנגזרת כאחוז מפדיון ההכנסות. לטובת ביצוע תמחור נכון ומדויק של ההצעה, נבקש לקבל אומדן פדיון שנתי/חודשי	5.9	14	נוסח החוזה	56

חטיבה משפטית

הנגזר מההכנסות מפדיון, תהיה גדולה יותר, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.1 לחוזה נשוא המכרז.	עדכני לכל אחד מ-5 האתרים הקיימים.				
אין שינוי בתנאי המכרז. על פי תנאי החוזה, התמורה לא תישא כל הפרשי הצמדה או עדכון. גידור סיכונים הינו שיקול של המציע והמזמינה אינה צד לעניין זה.	על פי תנאי החוזה, התמורה לא תישא כל הפרשי הצמדה או עדכון. מאחר שההתקשרות כוללת עלויות תפעול קשיחות כגון שכר עבודה, הנוטות לעלות בהכרח על ציר הזמן, כיצד נדרש המציע לגדר סיכון זה לאורך שנות החוזה?	5.5	10	נוסח החוזה	57