

## מדינת ישראל

### רשות החברות הממשלתיות

### יחידת כספים ובקרה

#### מענה לשאלות הבהרה במכרז 01/2015 למתן שירותי ייעוץ בתחום המקרקעין לרשות החברות הממשלתיות

יובהר כי מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המציע להגיש מסמך זה חתום על ידי מורשי החתימה מטעמו במסגרת ההצעה למכרז. להלן מענה עורך המכרז לשאלות שהתקבלו ביחס למכרז שבנדון מהמציעים:

<u>מס"ד</u>	<u>סעיף/מראה מקום</u>	<u>שאלה/הערה</u>	<u>הבהרה</u>
<b><u>פנייה להגשת הצעות</u></b>			
1	8,9	הוכחת הנסיון המקצועי בבדיקות, שומות וכד' – מסירת נתוני עבודה שעשיתי לגורם כלשהו לגורם שלא הזמין את העבודה מחייבת את הסכמת מזמין העבודה לחשיפתו כלפיכם. איך פותרים בעייה זו ?	ככלל, באפשרותו של המציע לפנות אל מזמיני העבודות ולבקש את רשותם להעברת המידע המבוקש לצורך מכרז זה. נבהיר כי ככלל, אין בכוונת הרשות להעביר לגורמים אחרים את המידע הנוגע לעבודות ואת זהות המזמינים שיועברו אליה במסגרת הליכי בחירת הזוכה במכרז, למעט על פי דרישה לפי דין.
2	7.2	האם שכר הטרחה לפי התעריף לשעה לראש הצוות חל על כל חברי הצוות ?	התשובה שלילית. לכל חבר צוות יהיה תעריף נפרד בהתאם לסיווג חבר הצוות לסוג היועץ הרלוונטי כמפורט בהודעת החשב הכללי מספר 13.9.2.1 (תעריפי התקשרות עם נותן שירותים חיצוניים) ולפי התנאים הקבועים בה ובהוראות החשב הכללי מספר 13.9.2
3	7.3	התעריף של החשכ"ל מביא בחשבון גם נסיעות ופיצוי בגינן. מה אצלכם ?	ראה סעיף 7.3 במסמכי הפנייה: "יובהר כי למעט תשלום התמורה לפי שעות עבודה בפועל כאמור בסעיף זה, לא יהיה זכאי הזוכה לכל תשלום או הטבה אחרת בגין מתן השירותים לרבות הוצאות שכירות, ציוד, תפעול, תשלומים בגין הוצאות טלפון, דואר, צילומים, הדפסות, פקס, הוצאות נסיעות, זמן ביטול נסיעות, אש"ל וכיו"ב."
4	נספח ב'1	בין רשימת התאגידים לא ציינת "עוסק מורשה" – כנראה הוא ב"וכד"."	התשובה חיובית
5	4.3, 9.1.2.3	האם נדרש לצרף עו"ד לצוות לשם גיבוש וליווי הסדרי המקרקעין	לא נדרש.
6	7.2, 9.1.3	לא ברור אם ההנחה שיש לתת לש"ע הינו מהמחיר המקסימלי של תעריף החשכ"ל- ס' 9.1.3, או שחוף מההנחה תתבצע הפחתה נוספת בתעריף על פי עבודה מתמשכת- ראו ס' 7.2.	ההנחה שיש לתת לשעת עבודה בהתאם לסעיף 9.1.3 (ושצריך לציין אותה בנספח ב'2) לצורך דירוג הצעת המחיר הינה מהמחיר המקסימלי של תעריף החשכ"ל ובהתעלם מכל הנחה אחרת הנדרשת בהתאם להוראות החשכ"ל. חוץ מההנחה לעיל, תתבצע הפחתה נוספת בתעריף, ככל שמתקיימים תנאי עבודה מתמשכת ו/או עבודה ממושכת בהתאם לאמור בסעיף 7.2 לפנייה המפנה להוראות החשב הכללי בעניין.

## מדינת ישראל

### רשות החברות הממשלתית

#### יחידת כספים ובקרה

7	כללי	האם השמאי יכול להשתתף כחלק מאנשי הצוות תחת שני מציעים?	התשובה שלילית. השמאי יכול להצטרף כחלק מאנשי הצוות של מציע אחד בלבד. השתתפות שמאי אחד כחלק מאנשי צוות של שני מציעים עלולה להביא לבעיית ניגודי עניינים שיכולה להיווצר במצב שבו שני הצוותים יזכו במכרז. במקרה כזה, הדבר עלול לגרום לפסילת שני הצוותים הזוכים לביצוע העבודה המבוקשת מול חברה מסוימת, אם לאותו שמאי יהיה ניגוד עניינים עם אותה חברה.
8	נספח ב'3, נספח ז'	מבקש לקבל אישור לכך שבכל מקום שכתוב ניסיון המציע, (בעיקר בנספח ב' 3 – ניסיון המציע ונספח ז' – טבלת מפ"ל) הכוונה לצוות של המציע, בהתאם לכתוב בסעיף 8.2 של מפרט למכרז (תנאי סף מקצועיים).	התשובה חיובית
9	8.2.4	האם חברי הצוות צריכים להיות מאוגדים עם ראש הצוות בחברה שתוקם לצורך העניין, או שראש הצוות הוא זה שעומד מול משרד האוצר, ומעסיק את חברי הצוות האחרים?	אין הכרח שחברי הצוות יתאגדו עם ראש הצוות בחברה. ראו לעניין זה הגדרת "ראש צוות" בסעיף 1 למסמך הפנייה.
10	כללי	האם אחד מחברי הצוות, (למשל המתכנן) שאינו ראש הצוות, יכול לגשת למכרז עם ראשי צוות אחרים.	התשובה שלילית. ראו התייחסותנו לעניין זה בתשובה לסעיף 7 לעיל.
11	כללי	האם הצוות יצטרך לתת שירותי מדידה?	התשובה שלילית
12	נספח ז – טבלת מפ"ל	האם הניקוד ניתן על ניסיון המציע בלבד, או על ניסיון כל הצוות המוצע?	הניקוד יינתן על ניסיון המציע המורכב מניסיון כל חברי הצוות במצטבר
13	כללי	לאור תקופת החגים, האם ניתן לאחר את מועד הגשת ההצעות?	בקשתכם לא מתקבלת. נקדים ככל האפשר את המענה על שאלות ההבהרה
14	7.2	האם נדרש להציג אחוז הנחה מתעריף חשכ"ל הכולל את אחוז ההנחה על עבודה מתמשכת ועבודה ממושכת? לדוגמא, 21% הנחה, מתוכם 20% עבודה מתמשכת ו-1% הנחה נוספת.	התשובה שלילית. נדרש להציג את אחוז ההנחה מהתעריף המקסימלי של החשכ"ל (בהתעלם מהנחות אחרות). בדוגמא שנתתם יהיה עליכם להציג כהנחה מתעריף חשכ"ל 1% ולא את צירוף ההנחות.
15	כללי	אבקש להפנות את תשומת ליבכם כי לוחות הזמנים שנקבעו למכרז אינם סבירים שכן ממועד קבלת מענה לשאלות ההבהרה (שחלקן מהותיות לאופן הכנת המענה) ועד למועד ההגשה בפועל יש 3 ימי עבודה בלבד. נבקשכם להקדים את מועד מתן התשובות או לחילופין לדחות את מועד ההגשה כך שיהיו לפחות 7 ימי עבודה מיום מתן התשובות ועד למועד ההגשה בפועל.	נקדים ככל האפשר את המענה על שאלות ההבהרה
16	כללי	האם ניתן לקבל מידע ביחס להיקף הנכסים בחברות השונות?	היקף הנכסים בחברות הממשלתיות נאמד במיליארדי שקלים.
17	2	לצורך ביצוע הפעילות נדרש שיתוף פעולה מצד החברות הממשלתיות. האם קיימות הבנות בין רשות החברות לחברות עצמן בעניין זה?	העבודה המבוקשת תבוצע בתיאום מראש עם החברות הממשלתיות ובהתאם לסמכויותיה של רשות החברות הממשלתיות ע"פ חוק.

## מדינת ישראל

### רשות החברות הממשלתיות

#### יחידת כספים ובקרה

18	7.1	"התמורה ב-3 התקופות הנוספות לא יעלה על 500,000 ₪" האם הסכום כולל מע"מ ?	התשובה חיובית: הסכום כולל מע"מ. סכום זה הינו לשנה לשני הזוכים יחד
19	7.3	מאחר והעבודה כוללת נסיעה לוועדות התכנון מקומיות, רשויות מקומיות וביקור בנכסים בפריסה ארצית נבקש כי ישולמו החזרי הוצאות נסיעה בהתאם לסעיף 4.10 בהוראת תכ"מ 13.9.2.	בקשתכם לא מתקבלת. ראו לעניין זה סעיף 7.3 למסמכי הפנייה.
20	9.1.2	מעיון במסמכי המכרז לא ברור כיצד ינוקד הניסיון הכולל של המציע מעבר לניסיון הספציפי של אנשי הצוות ?	הניסיון ינוקד בהתאם לניסיון של אנשי הצוות בלבד
21	9.1.2.3	האם ניסיון בגיבוש וליווי הסדרי מקרקעין אינו מהווה תנאי סף ונועד רק לצורכי ניקוד האיכות ? בנספח ב' 3 – לא נמצאה טבלה לפירוט הניסיון בהסדרי מקרקעין. האם ניתן להציג הניסיון בכל פורמט שנמצא לנכון ?	התשובה חיובית לשני חלקי השאלה. לתשומת לבכם הסעיף מדבר על ניסיון בגיבוש וליווי הסדרי מקרקעין הקשורים במשרדי ממשלה וגופים ממשלתיים אחרים כאמור בסעיף 9.1.2.3.
22	נספח ב' 2	תעריפי יועצים של החשכ"ל מחולק ל-5 רמות יועצים. לא ברור איזה תעריף נדרש לפרט בטבלה שבנספח היות ומדובר באחוז הנחה קבוע לכל רמות היועצים האם ניתן למלא את שיעור הנחה בלבד ? (לא ברור מה נדרש למלא בשדה "שעת יועץ חיצוני" שבטבלה)	אכן אין צורך לרשום תעריף ליועץ מהסיבות שפורטו בגוף השאלה. ניתן למלא את שיעור הנחה המוצע בלבד.
23	כללי	נודה על קבלת הבהרה לכמה חברות ממשלתיות יינתנו השירותים נשוא המכרז?	לא נקבע בשלב זה. הדבר ייקבע בהתאם לסדרי העדיפויות שתקבע הרשות ובהתאם לצרכיה
24	4.1	נודה על קבלת הבהרה מה היקף "נכסי מקרקעין בחברות הממשלתיות" אשר לגביהם יתבקש השירות של ביצוע מיפוי וסקירה (סעי' 4.1) וכן נודה על קבלת רשימת הנכסים.	היקף נכסי המקרקעין בחברות הממשלתיות נאמד במיליארדי שקלים. אין באפשרותנו בשלב זה להעביר רשימת נכסים מסיבות שונות
25	4.2	נודה על קבלת הבהרה כמה בדיקות כלכליות יתבקש לבצע כל אחד מהיועצים בשנה (סעי' 4.2)?	לא נקבע מראש – בהתאם לבקשת הרשות ולצרכיה באותה עת
26	כללי	נודה על קבלת הבהרה מה סה"כ היקף שעות העבודה המוערך שיעבוד היועץ בשנה ומה היקף שעות העבודה המוערך פר נכס והאם יש תקרת שעות ייעוץ במכרז?	אין לרשות הערכה מראש לכמות העבודה אשר תוזמן על ידה בזמן אמת. הרשות אינה מתחייבת לרכוש שירותים בגובה התמורה הכוללת כאמור בסעיף 7.1 לפנייה, ואינה מתחייבת בשום צורה להזמין במהלך תקופת ההתקשרות עבודות מהיועץ. את תקרת שעות הייעוץ אפשר יהיה לגזור מחלוקה של התמורה הכוללת כאמור בסעיף 7.1 בתעריף החשכ"ל הרלוונטי ליועצים מסוג זה כאמור בסעיף 7.2
27	כללי	נודה על קבלת הבהרה לגבי לוחות הזמנים שבהם על נותן השירותים לעמוד: כך למשל - תוך כמה זמן יש לבצע סקר לנכס? ותוך כמה זמן יש לבצע בדיקות? ועוד.	הזמן הנדרש לביצוע המטלות הוא פונקציה של המטלות שיינתנו. לכן לא נקבע לוח זמנים אחיד לכלל המטלות. עם זאת, הדרישה היא לביצוע המטלות בלוחות זמנים סבירים כמקובל בשוק, וכל מקרה בהתאם לנסיבותיו.

## מדינת ישראל

### רשות החברות הממשלתיות

#### יחידת כספים ובקרה

28	4.3	נודה על קלת הבהרה – למה הכוונה בסעיף 4.3 במינוח "הסדרי מקרקעין" – האם מדובר בהסדרת זכויות בטאבו או הסדרת שימוש מול המחזיק?	ראו הגדרה ופירוש למונח בסעיף 9.1.2.3 לפנייה
29	כללי	ככל והשירות ניתן גם בשנים האחרונות נודה על קבלת פרטים מה היה היקף התקציב וכמה שעות עבד היועץ.	השירות לא ניתן בעבר לרשות החברות
30	כללי	האם המציע יכול להעסיק קבלני משנה לצורך מתן השירותים כאשר הוא זה שמבצע את האפיון ואת הבקרה על עבודתם?	התשובה שלילית על המציע לבצע את העבודה בעצמו כאשר חלק מאנשי הצוות יכול שלא יהיו עובדים שלו אלא יועצים שיתקשרו עמו לצורך ביצוע העבודה (יועצי משנה). ראו האמור בסעיף 8.2.4 לפנייה
31	8,9	האם לצורך עמידה בתנאי הסף יתקבלו גם עבודות (בדיקות כלכליות ושמאוינות) שהזמין המציע מקבלני משנה ואשר אופיינו ובוקרו ע"י המציע אולם הוכנו ע"י קבלני משנה מטעמו?	התשובה שלילית
32	8.2.4	סעיף 8.2.4 - האם ניתן להרחיב את הגדרת "מתכנן" גם למהנדס אזרחי?	כמפורט בסעיף זה, הרשות תבחן כל מקרה לגופו, ותאשר תואר אחר כרלוואנטי לסעיף זה, ככל שתראהו כתואר מקביל לתואר זה, וככל שקיים ניסיון רלוואנטי מוכח תחום, לפי שיקול דעתה של הרשות, ובהתאם לנסיבות העניין.
33	כללי	לצורך ביצוע סקירה ומיפוי של נכסי המקרקעין בחברות הממשלתיות כפי שיידרש הזוכה, האם הגוף המזמין יעביר על חשבונו ואחריותו לזוכה את כל המסמכים הקשורים בנכס, כגון: נסחים, אישורי זכויות, תוכניות חתומות (גרמושקות)?	התשובה חיובית
34	כללי	מי נושא בעלות העתקת המסמכים, כגון צילום תכניות – המזמין או הזוכה?	הזוכה
35	כללי	במידה ולצורך ביצוע הסקירה והמיפוי של הנכסים יידרשו מדידות – מי נושא בעלויות ובאחריות, המזמין או הזוכה?	המזמין
36	נספח	האם ניתן לקבל את הנספחים למכרז הנדרשים למילוי, בפורמט WORD?	התשובה חיובית
37	8.2.4	בהגדרת מתכנן – האם ניתן לכלול בהגדרה בעל תואר אקדמי בגיאוגרפיה בהתמחות הרלוונטית לתכנון ערים וכן, ניסיון רלוונטי מוכח בתחום הנדרש במסגרת המכרז?	במענה לשאלה זו, הרינו להפנותכם לתשובתנו לסעיף 32 לעיל.
38	9.1.2	מהו הפורמט במסגרתו נדרש לפרט את 5 העבודות המשמעותיות? (מציעים פורמט על בסיס נספח ב'3 להתייחסותנו)	כל פורמט הנותן מענה ראוי ומספק לנדרש בסעיף זה יתקבל
39	12.5, 16.7	האם קיים נוסח להצהרה על העדר קיום ניגוד עניינים בשלב ההצעה והתחייבות לחתימה עתידית על נספח ד' – היעדר ניגוד עניינים?	התשובה שלילית יש לצרף כל הצהרה העונה במהותה על הנדרש בסעיפים הרלוונטיים במכרז

## מדינת ישראל

### רשות החברות הממשלתית

#### יחידת כספים ובקרה

התשובה שלילית יש לצרף כל הצהרה העונה במהותה על הנדרש בסעיפים הרלוונטיים במכרז	האם קיים נוסח להתחייבות לחתימה עתידית על נספח ג' – שמירת סודיות?	16.8	40
בקשתכם לא מתקבלת	בתנאי הסף מבוקש להרחיב את מועד עריכת בדיקות ההתכנות בעבר לתשע שנים או לפחות לשמונה שנים, במקום שבע שנים כמצויין במסמכי המכרז	8	41
ככל שהכלכלן שערך את הפרק הכלכלי בחוות הדעת מועסק ע"י משרד האדריכלים המדובר והוא אמור להיות חלק מאנשי הצוות המוצע אזי התשובה תהיה חיובית, וככל שהכלכלן אינו מועסק ע"י משרד האדריכלים (ולא על ידיכם) ולא יהיה חלק מאנשי הצוות המוצע אזי התשובה שלילית.	משרדנו עוסק בתחום המקרקעין – שמאות מקרקעין וכלכלת מקרקעין. לצורך הגשת המועמדות למכרז זה, אנו מתעתדים לשתף פעולה עם משרד אדריכלים אשר עוסק בתחום בינוי ערים ויעוץ תכנוני. האם לצורך הגשת דוגמאות למכרז זה ניתן להגיש חוות דעת תכנונית וכלכלית אשר נערכה ע"י משרד האדריכלים איתו אנו רוצים לגשת למכרז, אולם הפרק הכלכלי בחוות הדעת נערך ע"י כלכלן אחר?	8,9	42
ראו סעיף 3.4 לפנייה : "הזוכה לא יהיה רשאי להעביר /או להסב את זכויותיו /או לשנות את הרכב צוות הייעוץ, כולם או חלקם, אלא בהסכמה מראש ובכתב של הרשות."	האם ראש הצוות יוכל להסתייע בעובדים אחרים אשר מועסקים אצל המציע אך לא צוינו מראש בהצעה ? האם ניתן להוסיף עובדים לצוות במהלך העבודה ?	3.4	43
ראו סעיף 3.4 לפנייה : "הזוכה לא יהיה רשאי להעביר /או להסב את זכויותיו /או לשנות את הרכב צוות הייעוץ, כולם או חלקם, אלא בהסכמה מראש ובכתב של הרשות."	מה קורה אם במהלך העבודה נבצר מאחד מחברי הצוות להשתתף בעבודה או שהמציע מעוניין להחליפו בעובד אחר?	3.4	44
עבודת הייעוץ עשויה לכלול גם נכסים חוץ מאזניים	האם עבודת הייעוץ כוללת גם נכסים חוץ מאזניים או שמדובר בנכסים הכלולים במאזן בלבד?	4	45
התשובה חיובית	האם בפירוט העבודות שנעשו כנדרש בשני סעיפים אלה יכולה להיות חפיפה? כלומר במידה ויש עבודה שכללה גם הערכת שווי וגם בדיקת כדאיות כלכלית, האם ניתן לציגה בשני הסעיפים?	8.2.1, 8.2.2	46
התשובה שלילית	האם ניתן למנות בין אנשי הצוות כלכלנים אשר ביצעו השלמות כדי להתקבל לתואר שני בכלכלה ונמצאים בשלבים מתקדמים לתואר שני בכלכלה כאשר התואר הראשון שלהם הוא במדעי הטבע?	8.2.4	47
לכל הפחות, נדרש אישור זכאות לתואר.	האם ניתן למנות בין אנשי הצוות כלכלנים אשר סיימו את חובת לימודיהם לתואר ראשון בכלכלה (ובידיהם אישור על כך מהאוניברסיטה) אך מסיבות שונות טרם קיבלו את התואר?	8.2.4	48
התשובה חיובית	האם הצוות צריך לכלול גם שמאי וגם מתכנן?	8.2.4	49
התשובה חיובית	האם חבר צוות יכול לבצע שני תפקידים? למשל, האם השמאי יכול לשמש גם כמתכנן במידה ויש לו את ההשכלה הרלבנטית לשני התפקידים?	8.2.4	50

## מדינת ישראל

### רשות החברות הממשלתית

#### יחידת כספים ובקרה

<p>בהתאם לתעריף של יועצים לניהול (מקצועות שונים) – כאמור בסעיף 1 להוראת תכ"ם 13.9.2.1</p>	<p>בהוראת תכ"ם 13.9.2.1 אין התייחסות לתעריף של שמאי. כיצד ייקבע התעריף של השמאי?</p>	<p>8.2.4</p>	<p>51</p>
<p>על התצהיר ללמד על קיומה של ההתקשרות עם יועץ המשנה ועל פרטיה.</p>	<p>מה צריך לכלול התצהיר שמאשר את ההתקשרות בין המציע ובין יועץ המשנה?</p>	<p>8.2.4</p>	<p>52</p>
<p><u>התעריף שיילקח בחשבון לצורך דירוג הצעת המחיר בלבד</u> יהיה תעריף אחיד, כך שמה שקובע את דירוג המחיר בין המציעים הוא אחוז ההנחה בלבד ללא קשר לתמהיל אנשי הצוות המוצע.</p> <p>נדגיש כי לצורך תשלום שכ"ט בפועל ליועץ, החישוב ייערך בהתאם לשעות בפועל שביצע כל אחד מאנשי הצוות ובהתאם לתעריפים המתאימים לכל אחד מהם לפי סיווגו לסוג היועץ המתאים כאמור בהוראת תכ"ם 13.9.2.1. מסכומים אלה יופחת אחוז ההנחה שנקבע.</p>	<p>בהוראת תכ"ם 13.9.2.1 מופיע תעריף שונה עבור דרגות שונות או תארים שונים. לא ברור כיצד מחושב התעריף הסופי לצורך דירוג הצעת המחיר כאשר הצוות מורכב מיועצים בדרגות שונות. כך למשל קיימים תעריפים שונים עבור רואה חשבון ועבור כלכלן. לכן יכול להיווצר מצב שבו צוות המורכב מרואי חשבון ייתן הצעת מחיר אשר כוללת אחוז הנחה גבוה לעומת אחוז ההנחה שמציע צוות המשלב בין רואי חשבון וכלכלנים, אך התעריף השעתי בפועל של צוות רואי החשבון יהיה גבוה יותר מהתעריף של הצוות השני. אנו מבקשים להבהיר כיצד יעשה החישוב של התעריף השעתי לאחר ההנחה. במילים אחרות האם השקלול הוא ביחס למחיר הממוצע של המציע (ואם כן כיצד יחושב המחיר הממוצע) או האם הוא יעשה ביחס לאחוז ההנחה ללא קשר לתעריפי הבסיס?</p>	<p>9.1.3</p>	<p>53</p>
<p>התשובה חיובית. לתשומת לבכם, גיבוש וליווי הסדרי מקרקעין ופרויקטים מורכבים בתחום המקרקעין, אמורים להיות קשורים במשרדי ממשלה או גופים ממשלתיים אחרים כאמור בסעיף 9.1.2.3</p>	<p>האם בפירוט העבודות שנעשו כנדרש בשלושת סעיפים אלה יכולה להיות חפיפה? כלומר במידה ויש עבודה שכללה גם הערכת שווי גם בדיקת כדאיות כלכלית וגם/או גיבוש וליווי הסדרי מקרקעין ופרויקטים מורכבים בתחום המקרקעין, האם ניתן לציין בשלושת הסעיפים?</p>	<p>9.1.2.1 , 9.1.2.2 , 9.1.2.3</p>	<p>54</p>
<p>כל מקרה של ניגוד עניינים ייבחן לגופו, בהתאם לשיקול דעת הרשות.</p>	<p>האם קיים ניגוד עניינים במקרה של מציע שעורך ביקורות שוטפות עבור חברות ממשלתיות?</p>	<p>12</p>	<p>55</p>