



החשב הכללי – חטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה

מנהל הדיור הממשלתי

בקשה לקבלת מידע (RFI) – מיזוג ותאורה כשירות (air-conditioning/ lighting as a service)

במבני משרדים של הממשלה

1. כללי

1.1. מינהל הדיור הממשלתי הינו יחידה בחטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר,

המופקדת מטעם מדינת ישראל על התחומים הבאים:

- ניהול מבנים ונכסים שבשימוש ו/או בחזקת משרדי הממשלה ויחידות הסמך, למעט משרד הביטחון, בתי החולים הממשלתיים.

- מתן שירות ותמיכה למשרדי הממשלה השונים בתחום הנדל"ן.

מינהל הדיור הממשלתי אחראי על כ- 5,600 מבנים, הממוקמים בלמעלה מ- 1,000 מתחמים. בשטח כולל של למעלה מ-2 מיליון מ"ר.

1.2. ממשלת ישראל, באמצעות מנהל הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה שבחשב הכללי (להלן -

"הפונה" או "המדינה") מעוניינת לבחון אפשרות להמיר את פעילות רכישת המזגנים וגופי התאורה - וכפועל יוצא את הבעלות עליהם - בהתקשרות עם ספק למתן שירותי תאורה ומיזוג על בסיס מדדי שירות, תוך השארת הציוד בבעלות הספק (להלן "רכישת שירותים"). בעולם מספר דוגמאות לרכישת שירותים מסוג זה. למשל, <https://www.philips.com/a-w/about/sustainability/sustainable-planet/circular-economy/light-as-a-service.html>, <http://www.navitas-technology.net/lumen-as-a-service.html>

<https://www.zureli.com/product/kaer-water>. לאחרונה מוצע בארה"ב גם שירות לכלל צרכי האנרגיה של המבנה כולל אחסון אנרגיה, טעינת רכבים חשמליים, בשילוב עם מערכת ניהול המבנה לביצוע של ניהול ביקושים מול רשת החשמל על מנת למזער את צריכת האנרגיה מהרשת <https://www.sparkfund.com/press/shell-energy-inside-partnership>

1.3. בפרסום זה מעוניינת הממשלה לקבל מידע אודות שוק זה בארץ, ולבחון ויכולות ספקים, ומזמינה ספקים להגיש מענה לבקשה זו לקבלת מידע (להלן - "בקשה").

1.4. שיפורים טכנולוגיים של השנים האחרונות, כמו גם שיטות בקרה וניהול מבנה חדשניות, מקנים לספקי ציוד בטחון רב יותר ביכולות טכנולוגיות לאספקת ביצועים נדרשים. כך, נפתחות הזדמנויות למודלים עסקיים חדשים במסגרתם התשלום הוא עבור השגת התוצאה הסופית (רווחת המשתמש) כאשר התפעול והבעלות על המוצר נותרים בידי הספק. בעסקה כזו יכול הספק למשל להציב את הציוד העדכני

והחסכוני ביותר, ולחסוך בעלויות אספקת השירות (עלויות העמידה במדדי השירות שנקבעו), תוך שהוא ממשיך לגבות תשלום קבוע עבור העמידה במדדים. למעשה, ככל שספק הינו בעל טכנולוגיה חסכונית יותר, פער המחירים בין עלות התשומות שהוא משלם, למחיר אספקת השירותים שהוא גובה גדול יותר, והאפשרות שלו לייצר רווחים גדולה יותר.

1.5. הממשלה רואה פוטנציאל לחסכון כלכלי למדינה ע"י העברת האחריות לתחזוקה ולשמירת אורך חיי המוצר לספק - שכן הוא הגורם שמכיר את הצידוד בצורה הטובה ביותר, וכן לחסכון סביבתי משקי עקב צמצום הפסולת הצפוי מכך שהספק הופך בעל עניין בהארכת חיי המוצר ובמיחזורו המלא. אחת מהמטרות המוצהרות של המהלך מבחינת הממשלה, היא לייצר – באמצעות מודל עסקי-תפעולי - סנכרון באינטרסים של הספק ושל הלקוח (הממשלה) להציב את הצידוד היעיל ביותר מבחינה אנרגטית, העמיד ביותר, והניתן למיחזור מלא ככל האפשר.

1.6. בעסקת שרות כזו, השירותים ימדדו עפ"י מדדי תפקוד שיפורטו להלן ומהם יגזר התשלום. הספק ידאג לעמידה במדדי התפקוד, לתחזוקה מלאה, החלפת רכיבים על מנת שמדדי התפקוד ישמרו בכל עת, וכן יהיה אחראי לגריטת הרכיבים תוך חתירה למיחזור מרבי במתקני מיחזור בארץ או בחו"ל.

1.7. מדדי תפקוד לשירותים יכולים להיות למשל קביעה של יחידות LUX לכל אזור בבניין (אותן יכול הספק לספק בכל דרך שימצא לנכון), קביעת יחידות טון-קירור או BTU שיופקו לבניין, או קביעת טמפרטורת חלל, רמת לחות בכל אזור בבניין, זמן הגעה לטמפרטורה הרצויה, וכו'.

1.8. פנייה זו אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות ואינה חלק מהליכי מכרז, לפיכך אין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמשיבים לה. הפנייה נועדה לקבלת מידע בלבד, ובעקבותיה ישקול הפונה את המשך פעולותיו בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים. מובהר בזאת, כי מטרתו של הליך זה הינו קבלת מידע מגופים הרואים אפשרות להקים ו/או להתאים ו/או להפעיל ו/או להעניק רישיונות להפעלה של מערכות או שירותים ו/או לספק ציוד שיאפשר ליסינג תפעולי לשירותים שתוארו (להלן: "המשיבים"), וכי אין בהליך זה כדי ליצור התחייבות כלשהי מצד הפונה לצאת למכרז או לשתף גורם כזה או אחר במכרז עתידי אם וכאשר יפורסם, וכי אין בהליך זה כדי ליצור התחייבות או הבטחה כלפי המשתתפים ו/או אדם ו/או גוף כלשהו. אין בהליך זה כדי למנוע מהממשלה להקים את המערכת בכל דרך אחרת, לרבות פיתוח עצמי, שימוש בכלים הקיימים ברשותה וכיו"ב.

1.9. אם יתקיים הליך מכרז בעתיד, תהא הפונה רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות – הכול לפי שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לצרכיה.

1.10. הפונה שומרת לעצמה את הזכות לפנות, ככל שיידרש, למי שענה על פנייה זו בבקשה להשלמת מידע והבהרות, להצגת מצגות והדגמות, לביקור באתרי לקוחות ולביקור באתר הספקים שיענו לפנייה זו.

1.11. הפונה תהא רשאית לעשות כל שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה, ולספק לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.

1.12. במידה וייערך מכרז, המציעים יידרשו להגיש את כל המסמכים הדרושים במסמכי המכרז ולעמוד בכל התנאים שייקבעו במסמכי המכרז, ומידע שהגיש מציע (אם הגיש) במסגרת המענה לבקשה זו, לא ייחשב כמידע שהוגש במענה למכרז.

- 1.13. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת המענה על השאלון המצורף ובהגשתו, הן באחריותם הבלעדית של המשיבים מוסרי המידע בלבד ועל חשבונם. יודגש, כי המשיבים לא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי או להחזר ו/או תשלום כלשהו ממנהל הרכש הממשלתי בגין הגשת המענה לפנייה זו.
- 1.14. בכפוף לאמור בסעיף 1.12 מובהר, כי הפונה יהיה רשאי לעשות כל שימוש במידע שיימסר לו במענה לשאלון עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.
- 1.15. הפונה יהא רשאי להשתמש במידע שיתקבל מהמשיבים מוסרי המידע ללא תמורה, לכל צורך בו יחפוץ לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות לצורך הכנת מכרז או בשלב ההתקשרות עם הזוכים במכרז ככל שיפורסם, וכן יהיה רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי להעביר את המידע שיתקבל לכל גורם לביצוע כל מטרה חוקית. ככל שהמידע שנמסר במסגרת השאלון כולל מרכיבים שהם בגדר סוד מסחרי או סוד מקצועי של המשיב, יצוין הדבר במפורש, תוך ציון החלק החסוי.
- 1.16. המשיבים יהיו מנועים מלהפנות כנגד הפונה או מי שאליו יעביר את המידע שיתקבל, טענה או דרישה או תביעה כל שהיא בדבר זכויות כלשהן הקשורות ו/או הנובעות מתשובתם לבקשה זו או מהחומר או המידע שיצורף לבקשה (לרבות בדבר שימוש בהם).
- 1.17. משיב המגיש מידע במענה לבקשה זו, מתחייב בכך שבמסגרת המידע שהגיש ו/או כל שימוש שיעשה בו כאמור, לעיל לא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים, של צד שלישי. המשיב לבדו יישא באחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת שימוש במידע שהוגש הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את הפונה מיד עם דרישה בגין כל סכום שיידרש ו/או יתבע לשלם מחמת תביעה או דרישה כאמור לעיל לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד ומומחים.
- 1.18. מסמכי בקשה זו הם רכוש של הפונה והם מושאלים למשיבים לשם הכנת המענה לפנייה והגשתה בלבד. אין המשיבים רשאים להעתיק או להשתמש במסמכי בקשה זו לכל מטרה אחרת.
- 1.19. הפונה שומר על זכותו לשוב ולהיוועץ בפונים או במי מהם בכתב או בעל פה, לרבות באמצעות כנס או מצגת, לשם קבלת מידע נוסף בתחום ופרטי ההיוועצות יפורסמו באתר מינהל הרכש הממשלתי. אנו מפנים תשומת לב המציעים לכך שלשם קבלת ההודעות מהאתר יש להרשם בו ולאשר קבלת הודעות.
- 1.20. יובהר בזאת, כי מענה לפנייה מוקדמת לקבלת מידע לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז או בהליך ההתקשרות שייערך בעקבותיו, ולא יקנה יתרון למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, כמו-כן, לא יחייב את שיתופו במכרז או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.
- 1.21. יצוין כי הזמנה זו איננה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, כי אם פנייה מוקדמת לקבלת מידע, על פי תקנה 14א לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1992.

2. אופן הגשת המענה

- 2.1. המענה לבקשה יוגש בכתב בלבד. המענה יהיה בפורמט השאלות המפורט במסמך זה.
- 2.2. המענה יישלח לתיבת הדוא"ל greenpro@mof.gov.il עד יום 15.2.2019. בשעה 13:00. במייל חוזר יישלח אישור קבלה על קבלת המענה. הפונה אחראי לוודא שקיבל אישור בדוא"ל חוזר לכך שהמענה שהוא שלח התקבל.
- 2.3. בנדון המייל ירשם "מענה לבקשה לקבלת מידע (RFI) אספקת מיזוג ותיאורה כשירות".
- 2.4. איש הקשר בכל הנוגע ל-RFI: אבי בלאו – באמצעות דוא"ל greenpro@mof.gov.il.
- 2.5. מציעים רשאים להפנות את שאלותיהם לאיש הקשר עד 18.1.2019 בשעה 13:00.
- 2.6. מענה לשאלות והבהרות יהיה בכתב בלבד ויפורסם בקובץ מרכזי באתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי בכתובת www.mfz.gov.il תחת הכותרת: "מענה לבקשה לקבלת מידע (RFI) אספקת מיזוג ותיאורה כשירות".
- 2.7. על המציעים לעיין באתר מנהל הרכש הממשלתי החל מתאריך 24.1.2019 על מנת לקרוא את התשובות לשאלות ההבהרה.
- 2.8. ועדת המכרזים רשאית, בכל עת, לדחות את המועד האחרון להגשת המענה או להגשת שאלות הבהרה או פרסום המענה להן, וכן לשנות הוראות ותנאים הנוגעים להליך זה, הכל על פי שיקול דעתה המוחלט.

	שם המשיב (חברה/אחר)
מר/גב' _____	שם הנציג מטעם המשיב
	תפקיד הנציג מטעם המשיב
	כתובת המשיב
ח.פ. _____ אחר: _____	מספר הזיהוי של המשיב (ח.פ/מס' זיהוי אחר)
<p><u>כתובת:</u></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><u>דוא"ל:</u></p> <p>_____</p> <p><u>טלפון:</u></p> <p>_____</p> <p><u>טלפון</u></p> <p><u>נייד:</u></p> <p>_____</p> <p><u>אתר</u></p> <p><u>אינטרנט:</u></p> <p>_____</p>	פרטי התקשרות עם המשיב:

1. המשיב

- א. פרטים עסקיים בסיסיים ותיאור הפעילות בתחומים נשואי ה RFI
- ב. האם המציע הינו יצרן הפתרון, אינטגרטור, יבואן, קבלן תכנון והתקנה (DB)?
- ג. נא פרטו ניסיונכם במתן מענה מסוג זה, בארץ או בעולם. האם המערכות כבר קיימות או שנדרש פיתוח ?

2. שיטת מדידה ותנאי תפעול

- א. פרמטרים מוצעים למדידת תפקוד, נא הפרידו התשובה לתחומי התאורה והמיזוג
 - ב. תנאי הפעלה (תשתיות נדרשות, תנאי בניין מסוימים, מערכות מקבילות נדרשות)
 - ג. האם הפתרון מתאים לבניין חדש או גם לבניין קיים
 - ד. מי יכול לבצע את האחזקה – האם רק היצרן/הספק או גם גופים אחרים בשוק כמו חברת האחזקה בבניין
 - ה. כיצד תבוצע חלוקת האחריות או קיזוז עלויות בין נותן השירותים לבין חברת האחזקה הקיימת במבנה, שאחריותה כוללת גם החלפת ציוד תקול (נורות או יחידות מיזוג)
 - ו. כיום שירות האחזקה הניתן במבני הממשלה הוא מידי ע"י כוח האדם הקבוע בבניין. כיצד יינתן השירות במקרה של ספק חיצוני?
 - ז. אמצעי שליטה ובקרה על השירות
 - ח. שיטת בקרה – באיזו שיטת בקרה נשתמש בכדי לדעת האם הושג היעד המבוקש של רמת הביצועים ואיכות? לדוגמה – פיקוח צמוד, בדיקות אקראיות (פתע), בדיקות תקופתיות וכו'
3. שיטת התקשרות - סוגיות חוזיות שהמציע רוצה להביא לידיעת הפונה
- א. ביטוח
 - ב. בעלות על הציוד
 - ג. ערביות נדרשות לשם התקנת ציוד במתקני הפונה, ללא רכישתו
 - ד. מודלים להתקשרות
 - ה. משך התקשרות ותחנות יציאה, כולל התייחסות לשיטה לקביעת ערך הציוד (fair market value) בכל תחנת יציאה ובסוף ההתקשרות, וכן מנגנון להארכת ההתקשרות
 - ו. נא פרטו יתרונות וחסרונות בהעברת חשבון החשמל לאחריות הספק (כלומר, הספק יספק את השירותים וישלם גם את חשבון החשמל, ויעמיס עלות זו על עלות השירותים)
 - ז. מי יהיה הגוף המבקר את העמידה במדדי התפקוד?
 - ח. כיצד תובטח העמידה במדדי התפקוד ומה הצעדים שינקטו במקרה של אי-עמידה
 - ט. מה הן הסוגיות החשבונאיות שהייתם רוצים להביא לידיעת הפונה
4. כיצד אתה רואה את התועלות לפונה מהתקשרות בשיטה המוצעת – תועלות כלכליות, סביבתיות, תפעוליות
5. שיטות נוספות מוצעות להשגת יעדי התייעלות באנרגיה של הממשלה באמצעות שיטת ההתקשרות נשוא RFI זה (למשל, שירותים אחרים שאינם מיזוג או תאורה, אשר אתה מעוניין להביא לידיעת הפונה, ועוד)

הערות נוספות:

בחלק זה רשאי המשיב להוסיף התייחסויות נוספות הרלוונטיות לנושא אך אינן באות לידי ביטוי בשאלות לעיל.