



ח' בניסן, התשפ"ג
30/03/2023
סימוכין: 430306623

לכבוד

ספקים המעוניינים להשתתף במכרז

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי 14/2022 לשירותי ייעוץ וליווי עבור אגף נכסים עבור משרד

הבריאות - מענה לשאלות הבהרה

1. בהתאם לסמכותה על פי סעיף 14 למסמכי המכרז, מתכבדת בזאת ועדת המכרזים ליתן הודעה למציעים בדבר שאלות שהועברו אל הוועדה בכתב ותשובות ועדת המכרזים.
2. כל ההבהרות בהודעה זו יחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי הפניה.
3. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים האמורים בהודעה זו תהיה המשמעות שנקבעה להם במסמכי מכרז המסגרת והפניה.
4. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם ועדת המכרזים או על ידי כל גורם אחר, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא.
5. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז או הפניה וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט בהודעה זו בלבד, ובהודעות הבהרות נוספות שיצאו מטעם ועדת המכרזים, ככל שיצאו.
6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך הבהרות זה.
7. תשומת לב המציעים לשינויים במסמכי המכרז המעודכנים, לרבות במנגנון התמורה ובשם המכרז שהינו מעתה "מכרז פומבי 14/2022 לשירותי ייעוץ וליווי עבור אגף נכסים עבור משרד הבריאות".
8. כמו כן, נערך עדכון במועדים במכרז:
 - 8.1. המועד האחרון להגשת בקשה להבהרות: 17.04.2023.
 - 8.2. המועד האחרון להגשת הצעה: 11.05.2023.
 - 8.3. מועד תום תוקף הצעה וערבות ההצעה: 11.11.2023.
9. מענה לשאלות הבהרה – ראו נספח א'.



10. המציעים מופנים לנוסח המכרז המעודכן במסגרתו בוצע עדכון ביחס לממשקי העבודה מול מנהל הדיור הממשלתי ובוצע שינוי בשירותים הנדרשים.

ב ב ר כ ה ,

אורית אפרתי לב
מנהלת האגף

העתק: תיק מכרז 14/2022



נספח א' – מענה לשאלות הבהרה

מס"ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
1.					לא ברור עד הסוף האם המכרז מחפש בעיקר חב' ייעוץ מקצועית שתלווה את המשרד בהכנת תוכניות עבודה, טיפול בסוגיות נדל"ניות ואחזקתיות שונות, ליווי האגף וסיוע בפעילות השוטפת של האגף, ביצוע בקרה וכד' או שהמכרז נותן דגש לחב' אחזקה / ניהול מבנים שתספק עובדי ניקיון, שמירה ואחזקה. למיטב הבנתנו בעייתי לקשור במכרז אחד את 2 הדברים שכן יש ביניהם ניגוד עניינים מובנה.	הדרישות מהספק הזוכה מפורטות בפרק 2 למכרז, לרבות כוח האדם הנדרש. המציעים מופנים לתנאי הסף ומדדי האיכות במכרז.
2.					במסגרת השאלות עלו שאלות שהן מהותיות וקריטיות לאופן הגשת ההצעה, לעמידה בדרישות הסף ולניקוד האיכות. אי לכך ולצורך הכנת מענה איכותי ומיטבי למכרז, נבקש כי המועד האחרון להגשת הצעות יידחה כך שיהיו לכל הפחות 14 ימי עבודה ממועד מתן התשובות ועד המועד האחרון להגשת הצעות.	המציעים מופנים לסעיף 8 במכתב זה ולמסמכי המכרז המעודכנים.
3.	1	מבוא		תכולת הפרויקט	מעבר לאמור בפרק 1 סעיף 3.3 ובפרק 2, סעיף 3.4- איך חלוקת העבודה בין מה שאמורה לבצע מינהלת זו לבין המבוצע במסגרת הדיור הממשלתי?	מלוא המידע הנדרש מפורט במסמכי המכרז.
4.	7	1	5.1.1	תנאי סף	האם יכולים להגיש הצעה ביחד 2 תאגידיים בבעלות אחת אשר כל אחד מהם מתמחה בנושא אחר	לא ניתן. על המציע בעצמו לעמוד בתנאי



מס'ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
					הרלוונטי למינהלת הנדרשת? לדוגמה חברה אחת המתמחה בניהול נדל"ן וחברה אחרת המתמחה ביעוץ לתחזוקת נכסים.	הס'פ. המציעים מופנים להוראות סעיף 5 למכרז ביחס לשינוי ארגוני שחל במציע.
.5	7	1	5.2.1.2.1	אחזקת נכסי נדל"ן	מבקשים להרחיב גם לייעוץ בתחומי אחזקה ותפעול של נכסי נדל"ן	הבקשה נדחית.
.6	8	1	5.2.1.2.3	בקרה הנדסית	מבקשים להרחיב את הסעיף ולהכיר גם בניסיון של בקרה (מטעם מערכת בנקאית) על הקמת פרויקטי נדל"ן. היות ולפי ניקוד המכרז מחפשים בעדיפות במנהל פרויקט שהינו שמאי הרי אלו בד"כ אינם עוסקים באחזקה ובהנדסה אלא בסטטוטוריקה ובקרה פיננסית.	הבקשה נדחית. תנאי סף זה מתייחס למציע ולא לבעלי התפקיד. תנאי הסף מציין ניסיון בבקרה הנדסית.
.7	8	1	5.2.3	ראש המינהלת	נדרש בין היתר להיות בעל ניסיון בהתאם לאמור בסעיף 5.2.1.1. בעוד סעיף 5.2.1.1 מדבר על תנאים החלים על הגוף המציע. מה התנאים מתוך האמור נדרשים ביחס לראש המינהלת?	הכוונה בסעיף כי על הפרוייקט להימשך לפחות 24 חודשים, ומובהר בסעיף כי לא ניתן לסכום ניסיון שבוצע במספר פרויקטים שונים. כמו כן נדרש כי הפרוייקט עסק באחד הנושאים המפורטים בסעיף 5.2.1.2.
.8	8	1	5.2.3	ראש המינהלת	האם ראש מינהלת ששימש מנהל נכסים / פרויקט בחברה / רשות מקומית ואשר עסק בסוגי פרויקטים המתאימים עונה לדרישות הסעיף? לדוג' מנהל נכסים או מנהל בינוי או מנהל תפעול/ תחזוקה בחברה ממשלתית או ברשות מקומית או בחברה פרטית.	על ראש המהלת המוצע לעמוד בתנאי הס'פ. המשרד אינו גוף מייעץ ואינו יכול לקבוע עמידה או אי עמידה בתנאי הס'פ מבלי שמלוא המידע מונח לפניו. יש לציין בטבלת הניסיון את הלקוח מקבל השירות. ניתן לציין את



מס"ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
					במקרה כזה האם עליו לציין בטבלת הניסיון שבעמ' 37 את המעסיק כלקוח? כיצד יספרו במקרה שכזה מס' הפרויקטים לטובת ניקוד האיכות?	המעסיק במסגרת הפירוט. ככל שראש מינהלת ניהל במסגרת עבודתו מס' פרויקטים שונים ונפרדים, ניתן לצייןם כפרויקטים נפרדים. עם זאת כאמור, המשרד אינו גוף מייעץ ואינו יכול להתייחס להצעה מבלי שהיא מונחת לפניו.
9.	9	1	6.7	ערבות	האם ניתן יהיה להגיש ערבויות דיגיטליות כערבות ביצוע ע"י הזוכה?	יש להגיש ערבות ביצוע דיגיטלית. הערבות תוגש בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות שפורסם על ידי החשב הכללי, אשר הונפקה על ידי בנק, סולק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן. הערבות הדיגיטלית תוגש בהתאם לטופס, "תדפיס ערבות דיגיטלית", ותנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראת תכ"ס, "ערבויות דיגיטליות", מס' 14.4.1.
10	11	1	8	תקופת ההתקשרות	כניסה של מינהלת לפעילות הינו תהליך מורכב למציע ולארגון. מציעים לשקול מחדש שתקופת ההתקשרות הראשונה לפחות תהיה יותר ארוכה.	הבקשה נדחית.
11	13	1	9.4	ניקוד איכות המציע	ניקוד - הדרישה שעל המציע להתמחות גם בפרויקטים וגם במינהלות מצמצמת את כמות המציעים הפוטנציאליים למכרז ובכל מקרה את יכולתם להתמודד בצורה סבירה.	הבקשה נדחית. ניקוד האיכות מגלם את איכויות המציע במתן השירות הנדרש.
12	13	1	9.4.1	השכלת ראש	מבקשים להרחיב גם להשכלה	הבקשה מתקבלת להוספת ניקוד



מס'ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
				המינהלת	במשפטים ו/או תכנון ערים.	של 5 נקי בגין השכלה במשפטים ו/או תכנון ערים.
13	23	2	3.3.1	מפרט השירותים	האם סקר הנכסים כולל גם את המצב הזכויות והמצב התכנוני של הנכסים ?	לא.
14	24	2	3.5.3 3.5.4+	תפעול ותחזוקת מבנים	מה הכוונה ב"יישור קו"? האם הזוכה במכרז יצטרך לבקר את חב' האחזקה של המשרד או לספק באמצעות קבלני משנה מטעמו שירותי תחזוקת שבר ותחזוקה מונעת ? נפנה את תשומת ליבכם, כי במקרה והספק נדרש לספק את שרותי התחזוקה "מקצה לקצה" יכולה להיות בעיית ניגוד עניינים עם המשימה של ליווי מכרזי תחזוקה המפורטת בסעיף 3.5.2 ובקרת הוצאות לפי סעיף 4.2.	אין שינוי בדרישות המכרז. הספק יידרש להיערך לביצוע שתי האפשרויות והחירה בינהן תהיה לגופו של ענין. כל חשש לניגוד עניינים ייבחן בעת שיעלה ויבדק לגופו של עניין.
15	24	2	42	בקרת הוצאות	נבקש פירוט מה המשימות של הספק תחת סעיף זה ? מה הכוונה "באחריות הספק תחום המיסוי" – האם עליו לבצע את התשלומים, לוודא קבלת חשבונות ותשלומם, לפעול מול הרשויות השונות, לבדוק כדאיות ההליך, לבקר את תשלומי הארנונה וכו' ?	אין כוונה לביצוע תשלומים בפועל, אלא הכוונה היא כי באחריות הספק לבצע מעקב ובקורות אחר תשלומים המבוצעים על ידי המשרד ולהגיש דו"ח על כך.
16	26	2	8.4/8.6	החלפת אנשי צוות	הספק אינו יכול להיות אחראי להתפטרות מי מאנשיו.	על המציעים לקחת בחשבון את החשיבות שרואה המשרד בצוות הליבה ולהיערך להלימה של העסקת הצוות לאורך תקופת ההתקשרות. בכל מקרה מנגנון ההחלפה



מס'ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
						והשלכותיו יעשו לפי הוראות סעיף 8.4 ו-8.6 למכרז ובהתאם לשיקול דעת המזמין לפי נסיבות המקרה.
17	26	2	7/8/9	נותני שירותים	האם חוץ מצוות הליבה כל יתר המועסקים, ככל שיהיו, הינם קבלני משנה? (חוץ מהרחבה יזומה כאמור בסעיף 7.2)	אין מניעה. המשרד אינו מתערב במנגנון העסקת הצוות הנדרש למתן השירותים על ידי הספק.
18	27	2	10.5	אי תשלום בגין הכנת הצעות	כחלק אינטגרלי מפעילות מינהלת מכינים הצעות לפעילויות שונות. מה הסיבה בעטיה אין תשלום להכנת ההצעה? יתרה מזאת, אחד מגורמי הליבה הינו רכז ההתקשרויות במשרה מלאה שאמור בין היתר להכין הצעות כאלו. מאילו שעות הוא אמור להכין ההצעות אם עובד במשרה במלאה בפרויקט. (לא מדובר במקרה זה בהצעה למכרז אלא בפעילות השוטפת של המינהלת ואי תשלום בגינה משמעותו שמבקשים שרות חינם).	על הצעת המחיר לכלול את כלל העלויות הכרוכות במתן השירות.
19	47	נספח א'4		תוכנות	האם נותן השרות משתמש גם בתוכנות של המשרד. ככל שכן באילו תוכנות יידרש לעשות שימוש? מה תהיה שיטת התקשורת אל מול מערכות שלו?	לא יהיה שימוש בתוכנות המשרד. אם יהיה צורך בחיבור לתוכנות של המשרד, הכרוך בעלויות של הספק, המשרד ישלם לספק במתכונת של גב אל גב בהתאם לעלות בפועל לאחר ביצוע הליך של קבלת שלוש הצעות מחיר על ידי הספק ובאישור נציג המשרד מראש.
20	54	נספח ב'	2	הצעת מחיר	האם ישולמו החזר הוצאות נסיעה כאמור בהודעת תכ"מ ה.1.1.2.8	לא תשולם תמורה נוספת בגין נסיעות לצוות הליבה. לגבי יועצים ספציפיים מקצועיים, ככל שאופי העבודה והמרחק



מס'ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
						יצדיקו זאת, תשולם תמורה בהתאם להוראות החשב הכללי. על נציג המשרד לאשר מראש את התשלום בגין הנסיעה ולפני שבוצעה.
21	6	3	3.3	רקע	נודה להבהרה, במקרים בהם מדובר בנכסים שהם בבעלות או מושכרים באמצעות הדיור הממשלתי, איזה משימות הינן באחריות הדיור הממשלתי ואיזה יהיו באחריות המינהלת שתוקם	ראו מענה לשאלה 3 לעיל.
22	6	3	3.4	רקע	נודה להבהרה לגבי הפיזור הגיאוגרפי (כולל התייחסות לקיום מבנים באיו"ש), כמות הנכסים, שטחם וסוג הבעלות, זאת בכדי להבין את מורכבות המשימה. במידה וניתן לקבל רשימה של עיקר הנכסים המפרטת מידע זה הדבר יסייע בהבנת המשימה.	להלן שיעורי הפריסה של המבנים ברחבי הארץ: ירושלים והסביבה 15% תל אביב והמרכז 30% חיפה והצפון 35% באר שבע והדרום – 20%
23	6	3		רקע	נודה לאישורכם, כי גוף (מציע) שנותן היום שירותי ניהול נכסים למינהל נכסי הדיור הממשלתי במשרד האוצר, לא יוכל לתת שירותים במסגרת מכרז זה.	על פניו השאלה עוסקת במתן שירותים לשני גופים ממשלתיים ועל כן אינה ברורה. בכל מקרה, שאלת ניגוד העניינים תבחן בעת הגשת ההצעות ככל שתעלה.
24	7	5.2	5.2.1	תנאי סף מקצועיים	נודה לאישורכם, כי במסגרת הניסיון של המציע, ניתן לכלול גם ניסיון של חברות בנות בתוך המציע	לא ניתן. ראו גם מענה לשאלה 4 לעיל.
25	7	5.2	5.2.1	תנאי סף מקצועיים	נודה לאישורכם כי במצב בו בוצעו מספר משימות תחת	המשרד אינו גורם מייעץ ואינו יכול לקבוע עמידה או אי עמידה בתנאי



מס"ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
					התקשרות / זכיה מכרזית אחת, יחשבו כל המשימות שבוצעו במסגרת התקשרות זו כפרויקט אחד.	הסף כשמלוא המידע אינו מונח לפניו.
26	7	5.2	5.2.1.2.1	תנאי סף מקצועיים	אודה לאישורכם כי השטח של 25,000 מ"ר מתייחס לסכום השטחים של מספר פרויקטים	לא. מדובר בשירותים שניתנו במסגרת פרויקט אחד, בהתאם ללשון תנאי הסף.
27	7	5.2	5.2.1.2.2	תנאי סף מקצועיים	אודה לאישורכם כי השטח של 25,000 מ"ר מתייחס לסכום השטחים של מספר פרויקטים	לא. מדובר בשירותים שניתנו במסגרת פרויקט אחד, בהתאם ללשון תנאי הסף.
28	8	5.2	5.2.1.2.3	תנאי סף מקצועיים	אודה לאישורכם כי השטח של 25,000 מ"ר מתייחס לסכום השטחים של מספר פרויקטים	לא. מדובר בשירותים שניתנו במסגרת פרויקט אחד, בהתאם ללשון תנאי הסף.
29	8	5	5.2.2	תנאי סף מקצועיים	נודה לאישורכם, כי במסגרת הניסיון של המציע, ניתן לכלול גם ניסיון של חברות בנות בתוך המציע	לא ניתן. ראו גם מענה לשאלה 4 לעיל.
30	8	5	5.2.2.4	תנאי סף מקצועיים	נודה לאישורכם כי במקרה בו ניתנו שירותים לגוף ציבורי כנייל על ידי המציע במהלך למעלה מ-5 שנים ברציפות, כאשר התמורה בגין כל שנה בגין עבודת המינהלת הינה למעלה מ- 1,250,000 ₪ בשנה ולמעלה מ- 10 מיליון ₪ במצטבר בהתקשרות, במקרה כזה רשאי המציע להציג את הפרויקט במסגרת ניסיונו לצורך בחינת עמידתו בתנאי הסף ובניקוד האיכות.	המשרד אינו גורם מייעץ ואינו יכול לקבוע עמידה או אי עמידה בתנאי הסף כשמלוא המידע אינו מונח לפניו.
31	8	5	5.2.3	ראש המנהלת	נודה לאישורכם כי ניסיון ראש המינהלת במהלך 7 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז בניהול פרויקט	לא נכון. על כל פרויקט מוצג לעמוד בכל התנאים שבסעיף 5.2.1.1 ולפחות



מס'ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
					(אחד) העונה על כל התנאים שבסעיף 5.2.1.1 ולפחות שניים מהסעיפים 5.2.1.2.1, או 5.2.1.2.2 או 5.2.1.2.3	באחד מהסעיפים 5.2.1.2.1, או 5.2.1.2.2. ראו גם מענה לשאלה 7 לעיל.
32	13	9.4	9.4.1	איכות ניסיון המציע	נודה לאישורכם, כי במסגרת הניסיון של המציע, ניתן לכלול גם ניסיון של חברות בנות בתוך המציע	לא ניתן. ראו גם מענה לשאלה 4 לעיל.
33	13	9.4	9.4.1	איכות ניסיון המציע	נודה לאישורכם, כי במסגרת הניסיון של המציע, ניתן לכלול גם ניסיון של חברות בנות בתוך המציע	לא ניתן. ראו גם מענה לשאלה 4 לעיל.
34	13	9.4	9.4.1	איכות ניסיון המציע	נודה לאישורכם כי אין הכרח שראש המינהלת יהיה רשום בפנקס שמאי המקרקעין. נבקש להבהיר כי לאור היכרותנו עם המטריה ובפרט לאור פירוט השירותים במסגרת המכרז – תכנון, ליווי, תכנון ותחזוקת מבנים, דו"חות ובקרת הוצאות, איננו מוצאים את הנחיצות החד משמעית של ראש מנהלת שהוא שמאי, יש חשיבות לתחומי יכולות וניסיון רבים אחרים שהינם להבנתנו משמעותיים הרבה יותר, לאור זאת נבקש לבטל את הדרישה הזו, וכמובן לחייב ידע וניסיון בתחום היעוץ הניהולי, הנדליין בכלל, ניהול וליווי פרויקטים ומכאן יתרון להכשרה של מהנדס ו/או כלכלן ו/או רו"ח ו/או תואר בניהול כלומר מתן מלא הניקוד למצב	אין הכרח כי ראש המנהלת המוצע יהיה רשום בפנקס שמאי המקרקעין. עם זאת, מנהל הרשום בפנקס שמאי המקרקעין, ינוקד ב-5 נק'.



מס"ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
					זה, או לחילופין, לתת לתואר הראשון 5 נקודות ואילו לתארים נוספים בתחומים משלימים לתחומי פעילות המינהלת, 5 נקודות נוספות	
35	13	9.4	9.4.1	איכות ניסיון המציע	<p>במקרה בו ראש המינהלת שיוצע, יהיה יועץ בעל ניסיון ושיעור קומה בתחומו, של למעלה מ- 30 שנות ניסיון בניהול בכיר בתחום ניהול הנכסים במגזר הציבורי, דמות מוכרת וידועה לעוסקים בתחום, בעל הכשרה מקצועית מגוונת במספר תחומים רלוונטיים לנושאי הטיפול במסגרת מכרז זה, אך אינו בעל תואר אקדמי ו/או תעודת שמאי מוסמך.</p> <p>נודה לאישורכם, במקרה כזה, ראש המנהלת, במידה ויוצע יעמוד בתנאי הסף (גם אין לו את ההשכלה האקדמית הנדרשת) ויקבל את מלא ניקוד האיכות (10 נקודות) וזאת על סמך ניסיונו העשיר והידיעה על יכולתו לתרום באופן משמעותי למינהלת.</p>	<p>ראש המינהלת המוצע ינוקד בהתאם למדדים הקבועים במכרז. ניסיון כמתואר יכול לקבל ביטוי במסגרת הראיון.</p>
36	13	9.4	9.4.1	איכות ניסיון המציע	<p>נודה לאישורכם כי ניתנת אפשרות כי ראש המינהלת שיוצע, יהיה יועץ בעל ניסיון עשיר של למעלה מ- 30 שנה, בעל ניסיון בניהול וריכוז מינהלות בתחום הבינוי והנכסים, שאינו בעל הכשרה של שמאי מקרקעין,</p>	<p>ראו מענה לשאלה 35 לעיל.</p>



מס"ד	עמ'	פרק	סעיף	נושא	שאלה	תשובה
					לקבל את מלא ניקוד האיכות (10 נקודות) וזאת על סמך ניסיונו העשיר בתחום	
37	13	9.4	9.4.1	איכות ניסיון המציע	<p>נודה לאישורכם כי ניתנת אפשרות כי ראש המינהלת שיוצע, יהיה יועץ בעל ניסיון עשיר של למעלה מ- 30 שנה, בעל ניסיון בניהול וריכוז מינהלות בתחום הבינוי והנכסים, שאינו בעל הכשרה של שמאי מקרקעין, שיעסיק בצוות כיועץ ומסייע יועץ בעל ניסיון ושיעור קומה בתחומו, של למעלה מ- 30 שנות ניסיון בניהול בכיר בתחום ניהול הנכסים במגזר הציבורי, דמות מוכרת וידועה לעוסקים בתחום, בעל הכשרה מקצועית מגוונת במספר תחומים רלוונטיים לנושאי הטיפול במסגרת מכרז זה, אך אינו בעל תואר אקדמי ו/או תעודת שמאי מוסמך.</p> <p>במקרה כזה יוכל המציע לקבל את מלא ניקוד האיכות עבור ראש המינהלת (10 נקודות) וזאת על סמך יצירת צוות מקצועי, הכולל בין היתר שמאי מקרקעי (איפה שנדרש)</p>	ראו מענה לשאלה 35 לעיל.