

## מענה לשאלות הבהרה

מכרז 20/240

להלן תשובות מרוכזות לשאלות הבהרה שהתקבלו בחברה עד ליום 5.11.20.

יובהר כי נוסח השאלות במסמך מרכז זה אינו זהה בהכרח לנוסח שנשלח על ידי המתמודדים וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.

מסמך זה נשלח למציעים שהשתתפו בכנס המציעים **והוא מהווה חלק ממסמכי המכרז שיש להגישם**.

בנוסף, אנו מזכירים כי יש לצרף את פרוטוקול כנס המציעים שנשלח אליכם, ואת אישור המייל על השתתפות בכנס, כשהם חתומים על ידי המציע.

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
1	מכרז	83.3	מהן הדרישות מהשמאי החקלאי- האם עליו להיות רשום באיגוד שמאי הביטוח? האם נדרש להציג אישורים תקפים לשנה זו?	על השמאי לצרף אסמכתאות ואישורים בדבר היותו שמאי חקלאי, לרבות פירוט ניסיונו ככזה, בהתאם לנספח ה-3 המתוקן, המצורף בד בבד לקובץ התשובות.
2	מכרז	83.2	מבוקש להעמיד את תנאי הסף של ותק שמאי המקרקעין לבעלי ותק שלא יפחת מ- 7 שנים.	הבקשה מתקבלת. תנאי הסף של ותק שמאי המקרקעין יועמד על 7 שנות ניסיון לפחות. לא יהיה שינוי בשאר תנאי הסף. בהתאם יתוקן ניקוד האיכות, כך ששמאי המציג ותק של 7 שנים עד 12 שנים יקבל 2 נקודות ושמאי המציג ותק של מעל 12 שנה יקבל 5 נקודות
3	מכרז	83	מבוקש להוסיף סעיף זהה לסעיף 81.6 למכרז תחת הסעיף העוסק בשמאי מקרקעין כך שייחשב הניסיון ששמאי המקרקעין צברו אצל מעסיקים אחרים (בכפוף להוכחת ביצוע העבודה ע"י אותו יועץ בדרך של הצגת חתימת השמאי על שומות, אומדנים או בכל דרך אחרת שתמצאו לנכון).	סעיף 81.6 חל על כל היועצים מלכתחילה- לרבות השמאי, היועץ המשפטי והמודד. ככל והדברים אינם ברורים- הרי שלזו הכוונה. יש לצרף מסמכים מתאימים המוכיחים את ניסיון היועץ מתקופות עבודה קודמות.

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
4	מכרז	83.4	בפרויקטים בשטחים שאינם מוסדרים מבחינת קדסטר (גושים וחלקות), למשל בדרום הארץ, בשטחי הפזורה הבדואית, מבוקש להכיר בחלוקה עפ"י יחידות עיבוד/מבני מגורים, כך שכל יחידת עיבוד/מבנה מגורים שבשימוש תא משפחתי גרעיני נפרד תוכר לצורך המכרז כחלקה.	באזורים שאינם מוסדרים מבחינת גושים וחלקות, ניתן יהיה לראות בניסיון אותו נדרש היועץ להציג כניסיון העומד בתנאי הסף בכפוף לתנאים הבאים: ככל ויש תכנון על השטח- על התכנון להראות כי בשטח המסוים המוצג ישנה חלוקה לכל הפחות ל 100 מגרשים. באם אין תכנון לשטח כלל- הרי שכל תא שטח בגודל 750 מ"ר ייחשב כיחידה אחת שוות ערך לחלקה. כלומר גודל השטח בפרויקט המוצג יחולק ל 750 על מנת לקבוע את מספר היחידות שוות הערך לחלקה.
5		סעיף 82	האם ניתן להציג יותר מיועץ משפטי אחד? האם כל היועצים המשפטיים נדרשים לעמוד בתנאי הסף? האם יש מספר מקסימלי של יועצים משפטיים שניתן להציג?	מבחינת תנאי הסף וניקוד האיכות, לא נדרש להציג יותר מיועץ משפטי אחד. ככל ובמהלך ביצוע המטלה יידרש היועץ המשפטי לסיוע של עורך דין נוסף, הרי שבהתאם להסכם המסגרת, עליו לאשרו אצל המזמינה בכתב ומראש, ועל עורך הדין הנוסף לעמוד בכל תנאי הסף של המכרז.
6		95	חסרה טבלה לפירוט ניסיון יועץ ההפקעות, היועץ המשפטי, שמאי מקרקעין והמודד בה יוצגו: שנות הוותק, מספר חברות ממשלתיות להן ניתן הייעוץ, התייחסות לוועדה מייעצת, תביעות משפטיות ואומדנים?	יש למלא בנספחי ה' את כל המידע הנדרש לשם ניקוד האיכות וזאת בעמודות המתאימות (שם הגוף- לציין חברות ממשלתיות וגופים ציבוריים, מהות הפרויקט- לציין את כל שאר הנושאים) וזאת מבלי לגרוע בצורך לצרף אסמכתאות מתאימות.

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
7		95	לאור המורכבות ההליך בוועדה המייעצת של שר האוצר. האם יינתן ניקוד שונה עבור ניסיון בטיפול בהפקעות מול ועדה זו (בשונה מועדה מייעצת של משרד התחבורה)?	הבקשה נדחית
8			האם ישנה מחויבות להישאר עם אותו צוות לאורך כל תקופת החוזה?	ראו את ההוראות הרלבנטיות בהסכם המסגרת, ובין היתר הוראת סעיף 72 ו-122.
9			האם כל יועץ בצוות צריך לחתום על תצהירים או רק המציע?	כל יועץ נדרש לחתום על התצהיר הרלבנטי לו. מצ"ב לתשובות נספחים מתוקנים בהתאם.
10		95	האם תואר שני בתחומים המנויים בקריטריון האיכות של השכלה אקדמית של יועץ הפקעות מקנה את ניקוד האיכות?	גם תואר שני ומעלה בתחומים המוזכרים יקנה את ניקוד האיכות. יובהר שאין עדיפות לתארים מתקדמים בניקוד.
11		8.10	מתבקש להבהיר האם במסגרת ההצעה הכספית לפנייה הפרטנית, יש לתמחר מראש גם ייצוג בהליכים משפטיים. במידה וכן, מתבקש כי תמחור שכר הטרחה בגין ייצוג בהליכים משפטיים, יוחרג משקלול ההצעה הכספית של הפנייה הפרטנית ויקבע ביחס לכל הליך משפטי בנפרד.	כמפורט במסמכי המכרז, בכל הליך פניה פרטני תקבע התמורה לאותו הליך. טרם הגשת הצעות ספקי המסגרת ביחס להליך פניה פרטני, יימסר להם מלוא המידע הרלבנטי המצוי בידי החברה וידוע לה, ביחס לשירותים הנדרשים באותו הליך פרטני. הליך הפניה הפרטני יפרט את התמורה שתשולם בעד השירותים הנדרשים בו, וזו תקבע על פי שיקול דעתה של החברה, על פי נסיבות העניין, צרכי החברה ומהות השירותים הנדרשים בפני הפרטנית. תשומת הלב מופנית להוראות סעיף 60.2 להסכם המסגרת המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
12		60 לחוזה	בהתאם להוראות סעיף 60 להסכם המסגרת, מתבקש להבהיר האם הצעת המחיר לפנייה הפרטנית תכלול תמורה/תעריף מקסימאליים לכל בעלי התפקידים/יועצים הדרושים לצורך מתן השירותים או שהצעת המחיר לפנייה הפרטנית תשקף תמורה עבור כל בעל תפקיד/יועץ בצוות בנפרד?	ראו תשובה לשאלה 11
13		סעיף 95 השכלה אקדמית של יועץ ההפקעות	האם יועץ הפקעות בעל תואר אקדמי יחשב כעומד בקריטריון זה ויקבל את הניקוד?	אך ורק תארים אקדמיים הנקובים באמת המידה יקנו את הניקוד
14		95 (ניקוד יועץ משפטי)	אחד מהפרמטרים לניקוד איכות הינו "מספר החברות הממשלתיות להן נתן היועץ המשפטי שירותים".  מבוקש להבהיר כי לצורך סעיף זה יינתן ניקוד גם ליעוץ לחברות עירוניות אשר מקדמות הפקעות ברשויות מקומיות.	הבקשה נדחית
15		95 (ניקוד יועץ משפטי)	אחד מהפרמטרים לניקוד איכות הינו "מספר החברות הממשלתיות להן נתן היועץ המשפטי שירותים".  מבוקש להבהיר כי לצורך סעיף זה יינתן ניקוד גם ליעוץ לרשויות ממשלתיות בענייני הפקעה, כמו רשות הפיתוח, רמ"י וכו'	הבקשה מתקבלת

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
16		95 (ניקוד יועץ משפטי)	<p>אחד מהפרמטרים לניקוד איכות הינו "ייצוג משפטי בתביעות פיצויי הפקעה מטעם גוף מוכר"</p> <p>מבוקש להבהיר כי לצורך סעיף זה יינתן ניקוד גם להליכים בהם ייצג היועץ המשפטי גם נפקעים, ובלבד ומדובר בהליכים משמעותיים.</p>	הבקשה נדחית
		95 (ניקוד כללי)	מבוקש להבהיר כיצד יש לפרט את הניסיון שבסעיף 95- האם באמצעות טופס ה'2?	יש למלא את הניסיון של יועץ ההפקעות ואנשי הצוות באמצעות נספחים ה-1 עד ה-4 – ראו את הנספחים המתוקנים המצורפים לתשובות.
17		82, 82.3, 95, סעיף 7 בנספח ה'-2	הועדה נשאלה שאלה לגבי ניסיון ספציפי של מציע האם עומד בתנאי הסף אם לאו.	תנאי הסף מפורטים במכרז. הועדה אינה מתייחסת לשאלות ספציפיות לגבי ניסיון של גורם זה או אחר.
18		82, 82.4, סעיף 8 בנספח ה'-2	הועדה נשאלה שאלה ספציפית לגבי ניסיון בליווי הליכים משפטיים בבתי משפט.	תנאי הסף מפורטים במכרז. הועדה אינה מתייחסת לשאלות ספציפיות לגבי ניסיון של גורם זה או אחר.
19		82.3, 95, סעיף 7 בנספח ה'-2	בפרויקטים בהם מספר החלקות הרישומיות נמוך מ-100 אולם החלקות מחולקות למגרשים בהם לבעלים שונים זכויות מכוח חוזים עם רמ"י ומדובר במאות מגרשים ואלפי דונמים, האם ניתן להכיר בהם לשם עמידה בתנאי הסף ?	הבקשה נדחית. במקרקעין מוסדרים יש להציג פרויקטים במסגרתם הופקעו לפחות 100 חלקות, כנדרש במכרז.

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
20		81.1	האם תש"ן מתקשרת עסקית ישירות עם כל חבר בצוות ההפקעות, אותו מוביל יועץ ההפקעות (מודד מוסמך, שמאי מקרקעין, עורך דין וכו'), או שההתקשרות החוזית היא מול יועץ ההפקעות בלבד והוא מתקשר חוזית מול חבר הצוות כקבלן משנה?	כמפורט בסעיף 78 למכרז- תש"ן תתקשר מול המציע- יועץ ההפקעות ובאחריותו להתקשר חוזית מול שאר היועצים.
21		119	נשאלה שאלה הנוגעת לתמורה בהליך הפניה הפרטני והתבססותו על מחירונים אלו או אחרים.	ראה תשובה לשאלה 11
22		119	במידה ובהליך הפניה הפרטני יאומץ מחירון מסוים עם אחוז הנחה בהתמחרות האם ניתן לקבוע מראש כי תתייחסו למהדורתו האחרונה?	ראה תשובה לשאלה 11
23		60	האם ניתן לקבל מראש מפרט טכני ותכולת עבודה לביצוע המדידות	יובהר כי החברה אינה זקוקה לתוצרי עבודת מודד שכן היא תספק מדידות אלו לצוות ההפקעה. עם זאת, יתכנו מצבים בהם יהיה צורך לבצע עדכוני מדידה, השלמות, מדידה לצורכי ניהול הליך משפטי וכדומה ועל כן נדרש לצרף לצוות היועצים מודד. לפיכך אין צורך במפרט טכני ותכולת עבודה.

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
24		60	בהעדר התייחסות בתקנות המדידה ובהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל למדידות לצרכי הפקעה ולתהליכים הנדרשים ובשל כך ניתן לפרש באופן שונה את התוצרים הנדרשים ואת התכולה הנדרשת. האם ניתן לקבל מידע לגבי המפרט הנדרש בשלב ההתמחרות?	ראה תשובה לשאלה 23
25		נספח ה' 4 סעיפים 1 ו 2	א. האם ניתן לחדד ולהבהיר אילו טפסים והוכחות נדרש המודד לצרף למכרז? ב. בנספח זה צוין מקום למילוי ת.ז. של מודד ספציפי. נבקש לשנות את הטופס למילוי של ח.פ. ולהגדיר של חברה ולא מודד ספציפי.	אין מניעה לתת ח.פ. ושם חברה ובלבד שהמודד אשר יבצע את העבודה מטעמה יעמוד בתנאי הסף על המודד למלא את טופס ה-4 מצ"ב טופס מתוקן
26		נספח ה' 3	השומות והאומדנים כוללים פרטים שהגופים אינם מעוניינים שיחשפו. האם ניתן להציג עמוד ראשון ואחרון (חתימה על השומה) בלבד בכל מסמך? במידה ולא, האם ישנה דרך אחרת להציג אסמכתאות?	נא לצרף את השמאות והאומדנים הנדרשים כאסמכתאות, ניתן למחוק פרטים מזהים ו/או פרטים שלא מעוניינים כי יחשפו
27		נספח ה'3 נסיון השמאי	למה הכוונה בעמודה הראשונה 'שנה' באם התקופה נרשמת בעמודה השניה.	הכוונה לשנה אליה מתייחס הייעוץ. יש למלא גם את העמודה השניה.
28		נספח ה'3 נסיון השמאי	איזו אסמכתא יש להציג על תפיסת החזקה במקרקעין. אסמכתאות נדרשות : האם יש לצרף שומות ל- 5 תביעות / 5 אומדני הפקעות?	כל אסמכתא רלבנטית אסמכתא לתפיסת חזקה יכולה להיות ניתן להסתפק בלצרף שני אומדנים/שמאות בלבד.

מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
29		נספח ה'	האם ניתן לקבל את הטבלאות בפורמט וורד? ככל שהתשובה שלילית האם המציע יכול לערוך טבלה זהה?	הטבלאות המתוקנות יועלו לאתר החברה בפורמט וורד. אין לעשות בהן שינויים.
30		נספח ה' 1-	לפי מה יש לציין את ההיקף הכספי של הפרויקט: עלות פרויקט שלב תכנון? עלות פרויקט שלב ביצוע? אומדן הפקעות?	הכוונה הנה להיקף הכספי של שירותי ייעוץ ההפקעות ולא להיקף הכספי של הפרויקט. מצ"ב טבלה מתוקנת
31		נספח ה' 1	חוזים רבים נערכים לפי אבני דרך ולא לפי שעות עבודה. האם ניתן להוריד דרישה זו?	תשומת הלב לסעיף 3 לנספח ה-1 בהעדר אפשרות להעריך את שעות העבודה יש לפרט את ההיקף הכספי של שירותי הייעוץ.
32		נספח ה' 4	חסרה טבלה למילוי המודד	אין צורך במילוי טפסים מעבר לאלו שצורפו למכרז.
33		נספחים ה' 1-4	הצגת אסמכתאות – האסמכתאות המבוקשות הן רכוש של חברות התשתית, בטרם יצורפו יש לקבל את אישורן של חברות התשתית.	במידה והמציע נדרש לקבל את הסכמת חברות התשתית לשם צירוף האסמכתאות, יש לציין את שם החברה ואת שם איש הקשר בה, על מנת שהמזמינה תוכל לפנות ולבקש מידע ו/או אישור לשם העברת האסמכתאות אליה.
34		נספח ה' 1	נבקש לקבל את נספח ה' 1 'ניסיון יועץ ההפקעות ועמידה בתנאי הסף' בפורמט word	ראה תשובה לשאלה 29
35			האם מודד/שמאי/עורך דין יכול להגיש את עצמו כאיש צוות יחד עם כמה יועצי הפקעות? האם אותו איש צוות יכול להופיע בכמה הצעות?	מובהר כי היועצים – עו"ד, שמאי ומודד יכולים להגיש עצמם לכל היותר בשני צוותים של יועצי הפקעות.



מס. סידורי	המסמך	הסעיף	השאלה/ההערה	התייחסות
36			האם בהליך ההתמחרות בין הזוכים במכרז הנו רק על בסיס התמורה- הצעת המחיר?	המציעים מופנים להוראות סעיף 61 להסכם המסגרת שצורף כחלק ממסמכי המכרז, וכן ליתר ההוראות הרלבנטיות בו.
37			הליך משפטי אשר יכול ויתעורר במהלך ההפקעה, האם יטופל על ידי הזוכה או על ידי צוות היועצים המשפטיים הקבוע של החברה?	ככלל- הליכים משפטיים נגד בעלי הזכויות במקרקעין המופקעים, בכל הנוגע לתפיסת החזקה ו/או תשלום הפיצויים וגובהם- יטופלו על ידי הזוכה. החברה שומרת על זכותה להפעיל את היועצים המשפטיים שלה בעניינים עקרוניים ו/או על פי שיקול דעתה.
38			האם יועץ הפקעות יכול להגיש 2 הצעות- כל אחת עם אנשי צוות שונים?	לא.
39			האם יועץ ההפקעות יכול להיות בכמה צוותים שונים?	לא. תשומת לב המציעים להוראת סעיף 81 למכרז.
40			האם יועץ הפקעות אחד יכול להגיש צוות המורכב ממספר שמאים/ יועצים משפטיים/מודדים.	לא.