



ה' תמוז תשפ"ה
01 יולי 2025

לכבוד
רוכשים ומתעניינים במכרז 11/2025

תשובות לשאלות הבהרה

מכרז 11/25 למתן שירותי שמאות מקרקעין

להלן תשובת המועצה לשאלות הבהרה שהתקבלות אצלה:

מס	שם המסמך	מספר עמוד	מספר סעיף	שאלה	תשובה
1.	חוזה	29	13	מאיזו סיבה נדרשת העמדת ערבות בנקאית? זה לא מקובל במכרזים של נותני שירותים. יש לפרט מה מטרתה ובאלו תנאים היא תחולט.	ככל שהשאלה מתייחסת לדרישת המועצה שהזוכה ימסור ערבות ביצוע, אזי יובהר כי מדובר בהחלטה המסורה לשיקול דעתו של עורך המכרז. מטרת הערבות ותנאי מימושה, כמפורט בסעיף 13 בחוזה.
2.	הוראות למשתתפים	7	10.5-10.6	לא ברורה משמעות סעי' 10.5 וסעי' 10.6 האם פיצול העבודה / ביטול חלק ממנה יפגע בשכר החודשי?	המועצה תבהיר כי בהתאם לסעיף 10.5 בסמכותה לפצל את הזכייה בין מספר זוכים, במקרה כזה התמורה תחלוק באופן יחסי בין הזוכים, ובהתאם לאופי העבודות והיקפם. באשר לסעיף 10.6, ככל שהמועצה תחליט לוותר על ביצוע חלק מהעבודות המפורטות במכרז, לא תהיה על כך השפעה על התמורה החודשית.
3.	נספח א' - אמות המידה והמשקלות לבחינת ההצעות	11	3.7	לא ברור שיקלול המחיר המופיע בסעי' 3.7 כיצד הוא ייקבע, בבקשה להציג דוגמא.	שקלול המחיר ייעשה בהתאם לנוסחה הבאה: $\text{רכיב המחיר} = 50 \times \frac{\text{ההצעת הכספית הזולה ביותר}}{\text{ההצעה הכספית הנבחרת}}$
4.				בסעיף 5-6 למפרט השירותים מפורט היקף הפעילות בשנים 2021-2024 האם נלקחו בחשבון התכניות ליישום ההקלות ולתוספת יח' שלישית, הצפויות להגדיל בשיעור ניכר את היקף השומות?	המועצה תבהיר כי התכניות ליישום ההקלות ולתוספת יח' שלישית נלקחו בחשבון. המועצה לא צופה הגדלה משמעותית במספר השומות, אבל לא מתחייבת שכך יהיה ויש לקחת את זה בחשבון בעת מתן ההצעה.
5.				האם יש צפי למס' התביעות לפי סעי' 197, הפקעות, טבלת הקצאות, תביעות לכפל שווי, הערכות שווי ודמי שכירות והאם בכל מקרה לא ישולם שכר עבור עבודות אלו? הפעולות הללו משמעותיות ואין לגביהן התייחסות. על פי החוזה ניתן לדרוש הכנת אין סוף חוות דעת שמאיות בכל חודש וכל זאת ללא תמורה. יש לפרט את היקף הפעילות בכל הסעיפים, לרבות הליכים בפני שמאים מכריעים, ועדות ערר ובתי משפט.	היקף השומות שצוין במכרז לא מהווה התחייבות המועצה להיקף שיהיה בשנים הקרובות, ויש לקחת את זה בחשבון (לא רק לרעת השמאי שייבחר, אלא גם לטובתו). לגבי שאר השירותים שצוינו, אין צפי לשנים הקרובות. עבור מפרט השירותים המופיע במכרז, לא ישולם מעבר להצעה הזוכה. נתונים לגבי שנים עברו, שכאמור המועצה לא מתחייבת שכך יהיה גם בשנים הבאות: - סעיף 197 – כ-5 תביעות בשנה. - הפקעות וטבלת הקצאות – לא נעשה שימוש בשמאי הוועדה לטובת עניין זה.

מס	שם המסמך	מספר עמוד	מספר סעיף	שאלה	תשובה
					- תביעות לכפל שווי – לא היו. - הערכות שווי ודמי שכירות – 1-2 בשנה.
6.				האם ידוע כמה השגות/ עררים מוגשים בשנה. האם ישנו תשלום נוסף לטיפול בהשגות או עררים?	בשנים האחרונות היו כ-12 השגות בשנה שהגיעו לשמאי מכריע, וכ-10 ועדות ערר בשנה, אך המועצה לא מתחייבת שכך שיהיה גם בשנים הבאות. אין תשלום נוסף על הטיפול בהן.
7.				האם יש צפי להגדלת כמות השומות בשל תכנית 417-1339597 שמקודמת בימים אלו להחלפת ההקלות?	למועצה אין צפי כזה, אבל זו אינה התחייבות של המועצה שלא תהיה ויש לקחת את זה בחשבון במתן ההצעה.
8.				האם יש צפי להגדלת כמות השומות בשל התכנית המועצתית לבית שלישי בנחלות או בגין תכניות מושביות לבית שלישי שאושרו או יאושרו בקרוב?	למועצה אין צפי כזה, אבל זו אינה התחייבות של המועצה שלא תהיה ויש לקחת את זה בחשבון במתן ההצעה.
9.				האם ידוע לכם על היקף העבודה או היקף התיקים פר חודש פחות או יותר?	חלוקת התיקים פר חודש משתנה. הנתונים שנמסרו במסגרת מענה לשאלות הן שנתיות.
10.				האם המחיר המוצע לשכ"ט (נספח ו') הוא קבוע וגלובלי ללא קשר לכמות התיקים בחודש או שהוא משתנה פר חודש? דהיינו חודש עם הרבה עבודה וחודש עם מעט עבודה שכ"ט החודשי יהיה זהה?	המחיר המוצע לשכ"ט הוא קבוע וגלובלי, ואינו משתנה בהתאם לכמות התיקים החודשיים
11.				בימים שצריכים להגיע למשרדים, מה היקף השעות?	הגעה למשרד תהיה לכל הפחות לשש שעות. בנוסף יתכנו פגישות אד הוק.

כל תיקון לסעיפי המכרז ו/או תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה יתקנו ו/או יפרשו ו/או יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי המכרז, גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש. יש לצרף מסמך זה כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז כשהוא חתום על ידי המציע בתחתית כל עמוד. מובהר כי הוראות מסמך זה מתקנות את האמור במסמכי המכרז וגוברות עליו. ההסכם שייחתם בין המועצה לבין הזוכה במכרז יהיה כפוף לאמור במסמך זה על תיקונו. אי צירוף המסמכים להצעה כאמור, עלול לפסול את ההצעה.

דניאל חידקל, עו"ד
ממונה תחום בכיר