

מסמך מענה לשאלות הבהרה – מכרז פומבי מס' מפ/25/1345 מאגר שמאים תכנוני/חקלאי

להלן תובא התייחסות המזמינה לשאלות ההבהרה שהועברו לעיונה עד למועד האחרון שנקבע לנושא זה :

מס"ד	מסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	התייחסות המזמינה
1.	תנאי סף מקצועיים	עמ' 8 סעיף 5.7.1	הסעיף מתייחס ל-8 שנות ניסיון בלבד. הגבלה זו הינה פוגעת באופן חמור בחופש העיסוק! מדוע 8 שנים? האם שמאי שעובד בתחום כבר 10 שנים אך שמאי בפועל שנתיים שונה משמאי ש-8 שנים רשום? תעלו את הרף המקצועי אך לא את המחסום של תקופת זמן היותו שמאי. לעניין זה, ממליץ לשנות את הניקוד בטבלה 7 (עמ' 11) וליתן משקל נמוך לשמאי שנה אחת ולתת ניקוד נוסף על כל שנה נוספת. אך לא להגביל	תנאי הסף סביר ויוותר ללא שינוי
2.	תנאי סף מקצועיים	עמ' 9 סעיף 5.7.2	הסעיף מתייחס ל-13 שנות ניסיון בלבד. הגבלה זו הינה פוגעת באופן חמור בחופש העיסוק! מדוע 8 שנים? האם שמאי שעובד בתחום כבר 10 שנים אך שמאי בפועל שנתיים שונה משמאי ש-8 שנים רשום? תעלו את הרף המקצועי אך לא את המחסום של תקופת זמן היותו שמאי. לעניין זה, ממליץ לשנות את הניקוד בטבלה 7 (עמ' 11) וליתן משקל נמוך לשמאי שנה אחת ולתת ניקוד נוסף על כל שנה נוספת. אך לא להגביל. ישנם שמאים עם ניסיון רב מאוד של מאות ואלפי שומות- אך מכיוון שנולדו מאוחר אינם יכולים לגשת למכרז.	תנאי הסף סביר ויוותר ללא שינוי

3.	תנאי סף מקצועיים = מסמך ראשי	עמ' 8 סעיף 5.7.1.1	הדרישה ל-8 שנות רישיון שמאי ול-3 שנות ניסיון שומות בפועל בתחום החקלאי מהווה חסם משמעותי בפני שמאים מקצועיים בעלי ניסיון מוכח טרם קבלת הרישיון, ובפרט שמאים שהחלו דרכם כשכירים. האם נשקלת האפשרות להכיר בניסיון מצטבר של 7 שנים בתחום השמאות (כולל טרם קבלת הרישיון) ומתוכן לפחות 3 שנות רישיון בפועל, לצורך עמידה בתנאי הסף?	תנאי הסף סביר ויוותר ללא שינוי למען הסר ספק הדרישה לגבי הניסיון בביצוע שומות (3 שנים כאמור) מתייחסת ל-8 השנים קדמו למועד הגשת ההצעות (ללא קשר למועד קבלת הרישיון)
4.	תנאי סף מקצועיים - מסמך ראשי	עמ' 9 סעיף 5.7.2.1	הדרישה למינימום של 13 שנות רישיון שמאי לצורך הצעה למאגר התכנוני אינה מאפשרת לשמאים צעירים אך פעילים ומנוסים לגשת, גם אם יש באמתחתם ניסיון מוכח בעריכת שומות תכנוניות. האם נשקלת האפשרות להפחית את דרישת הוותק ל- 7 שנים מצטברות בתחום, ו-3 שנות רישיון בפועל?	תנאי הסף סביר ויוותר ללא שינוי יצוין כי בכל מקרה הדרישה מתייחסת לשנות ותק מאז קבלת הרישיון בלבד.
5.	תנאי סף מקצועיים	עמוד 9, סעיף 5.7.1.2	האם ניתן להוסיף למסגרת הנספח שדות בהם יפורט גם ניסיון רלוונטי קודם להסמכה, למשל בעריכת שומות בפועל כשמאי מתמחה או כשכיר במשרד העוסק בפועל בשמאות חקלאית/תכנונית, וזאת כדי לאפשר שקלול איכותי ורחב יותר של ניסיון אמיתי?	ניתן לציין ניסיון קודם לקבלת הרישיון במהלך 8 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות. יחד עם זאת, בכל מקרה הדרישה ל-13 שנות ותק (רישאי הסעיף) מתייחסת לשנים מאז קבלת הרישיון בלבד.

6.	מסמך ראשי	עמוד 9, סעיף 5.7.1.2	הדרישה לביצוע 6 שומות חקלאיות שונות בכל אחת מ-3 השנים האחרונות יוצרת חסם לשמאים עצמאיים או בעלי נפח עבודה משתנה, גם אם יש באמתחתם עשרות שומות רלוונטיות במצטבר. האם נשקלת אפשרות לבחון סף כמותי על בסיס מצטבר (למשל: 18 שומות ב-5 שנים אחרונות), במקום לפי חלוקה קשיחה לשנים?	תנאי הסף סביר ויוותר ללא שינוי
7.	מסמך ראשי	עמוד 10, סעיף 5.9	האם נשקלת האפשרות לאפשר גמישות בפרשנות תנאי הסף כך שיינתן משקל איכותי למהות והיקף הניסיון בפועל של המציע ולא רק לוותק פורמלי ברישיון? לדוגמה, האם ועדת המכרזים מוסמכת לשקול הצהרות מעסיקים קודמים, היקפי פרויקטים או חתימות בפועל על שומות כתחליף לדרישות הפורמליות?	תחת סעיף 5.9 יינתן משקל לוותק השמאי בלבד לפי רישיון השמאי. אין שינוי.
8.	תנאי סף מקצועיים	עמ' 8 סעיף 5.7.1	בהתאם לנוסח תנאי הסף הקיים, נדמה כי הדרישות המפורטות אינן משקפות בהכרח את המציאות בשוק העבודה בפועל בתחום השמאות. ברצוני להבין האם קיימת אפשרות לבחינה גמישה או חלופית של הניסיון המקצועי, אשר תאפשר התחשבות גם בניסיון מהותי ורחב היקף שנצבר לאורך השנים, גם אם לא כולו נצבר במסגרת תקופת הרישום בפנקס השמאים.	תחת סעיף 5.9 יינתן משקל לוותק השמאי בלבד לפי רישיון השמאי. אין שינוי.

			למשל, אני שמאי מקרקעין רשום מזה כשלוש שנים, אך עוסק בתחום השמאות מזה כשבע שנים, במהלכן ערכתי מאות חוות דעת, לרבות שומות רבות בתחום המקרקעין החקלאיים והתכנון, שחלק גדול מהם אני חתום. האם אין מקום לשקול מתן משקל לניסיון המעשי המשמעותי ולכישורים המקצועיים, גם כאשר תקופת הרישום הרשמית קצרה יותר? זאת, במיוחד לנוכח האפשרות ששמאים ותיקים רשומים, אך כאלו שאינם עוסקים בפועל בעריכת השומות אלא מסתמכים על צוות עובדים, יעמדו בתנאי הסף - בעוד שמי שפועל בעצמו באופן מלא ומקצועי בתחום נותר מחוץ למכרז.		
9.	תנאי סף מקצועיים	עמ' 9 סעיף 5.7.2	בהתאם לנוסח תנאי הסף הקיים, נדמה כי הדרישות המפורטות אינן משקפות בהכרח את המציאות בשוק העבודה בפועל בתחום השמאות. ברצוני להבין האם קיימת אפשרות לבחינה גמישה או חלופית של הניסיון המקצועי, אשר תאפשר התחשבות גם בניסיון מהותי ורחב היקף שנצבר לאורך השנים, גם אם לא כולו נצבר	תחת סעיף 5.9 יינתן משקל לוותק השמאי בלבד לפי רישיון השמאי. אין שינוי.	

				במסגרת תקופת הרישום בפנקס השמאים. למשל, אני שמאי מקרקעין רשום מזה כשלוש שנים, אך עוסק בתחום השמאות מזה כשבע שנים, במהלכן ערכתי מאות חוות דעת, לרבות שומות רבות בתחום החקלאי ועולמות התכנון (ירידות ערך/הפקעות וכו'), שחלק גדול מהם אני חתום. האם אין מקום לשקול מתן משקל לניסיון המעשי המשמעותי ולכישורים המקצועיים, גם כאשר תקופת הרישום הרשמית קצרה יותר? זאת, במיוחד לנוכח האפשרות ששמאים ותיקים רשומים, אך כאלו שאינם עוסקים בפועל בעריכת השומות אלא מסתמכים על צוות עובדים, יעמדו בתנאי הסף - בעוד שמי שפועל בעצמו באופן מלא ומקצועי בתחום נותר מחוץ למכרז.
10.	תנאי סף מקצועיים	5.7.1.3 עמ' 8-9	אני רואה שההתמקדות שלכם היא בעיקר על אזור הצפון. מדוע שלא תתנו עדיפות לשמאי צפוניים? ניקוד נוסף ורלוונטי.	אין שינוי יצוין כי ניתן ניקוד איכות בגין שומות באזור הצפון (שורה 3, טבלת ניקוד איכות, סעיף 7) ללא קשר למקום המגורים של המציע/השמאי המוצע
11.	שירות מילואים	לא מופיע	הימנותא היא גוף ציבורי מעין ציבורי (לטעמי) מדוע שלא יינתן ניקוד נוסף למי ששירת	אין שינוי ככל ויפורסמו הנחיות מחייבות בנושא על ידי הרשויות

			מילואים למעלה מ-X ימים במלחמת חרבות ברזל?	המוסמכות יעודכן המכרז בהתאם
12.	תנאי סף מקצועיים	בנספחים ב' (1+2)	שמאי מכריע לפי חוק התו"ב אשר סיים לאחרונה את תקופת כהונתו, ערך שומות רבות בהיקפים כספיים נרחבים, לרבות שומות חקלאיות כנדרש. עם זאת, ומטבע הדברים מדובר בשומות לצורך היטלי השבחה/פיצויי לפי סעיף 197 וכן שומות במסגרת ועדת השגות. למען הסר ספק מבוקשת הבהרה האם ניתן להגיש שומות אלו בהתאם בנספחים ב' (1+2) והאם יקבלו ניקוד מלא. מובהר, כי מדובר בשומות מלאות ומקיפות הכוללות אומדני שווי מלאים.	שומות חקלאיות הינן בהתאם להגדרה בסעיף 5.7.1.2 מאגר חקאי - ההגדרה ל"שומה חקלאית" בסעיף ההגדרות – עמוד 6 – תתוקן בהתאם למען הסר ספק לא ניתן להציג במסגרת סעיף 5.7.1.2 (מאגר חקלאי) שומות לצורך היטלי השבחה/פיצויי לפי סעיף 197 וכן שומות במסגרת ועדת השגות. במאגר התכנוני - שומות מכריעות דינן כשומות היטלי השבחה – ניתן להציגן כחלק מהשומות הנדרשות לצורך סעיף 5.7.2.2
13.	תנאי סף מקצועיים		השמאי המכריע ערך טרם כהונתו ובמשך תקופה ארוכה טרם מינויו, שומות רבות בהיקפים נרחבים עבור קק"ל/רמ"י והמנותא. בנסיבות אלו מבוקש להגיש דוגמאות מאותן שומות.	יש להגיש שומות מתקופה מבוקשת במכרז – 8 שנים אחרונות
14.	תנאי סף מקצועיים		המציע הינו שמאי המכריע לשעבר, ובעל ניסיון עשיר בהכנת טבלאות איזון וביצוע בקורות על טבלאות איזון, לרבות עבור קק"ל/הימנותא/ר"פ. עם זאת, במשך שנות כהונתו, שחופפות לניסיון המבוקש בתנאי	שלילי אין שינוי בתנאי הסף

	המכרז, היה מנוע על פי חוק מלעסוק בכך.			
	לאור המצב, האם יכול המציע לפרט את השומות הרבות שערך טרם מינויו לשמאי מכריע, דהיינו עד שנת 2015.			
15.	ניקוד איכות	לעניין סעיף ניקוד איכות בעמ' 12 (תת סעיף 5)	האם ניתן לפרט את השומות הנדרשות בנספח ב' 1 עבור שמאי וותיק נוסף שהינו עובד שכיר במשרד שמאי מכריע, והיה מעורב בעריכתן של השומות שיפורטו, אך היה מנוע מלחתום עליהן לאור ההגבלה על כך בחוק.	לפי תקופת מבוקשות במכרז ושומות רלוונטיות למכרז למען הסר ספק, ככל והשומות לא נחתמו על ידי המציע/השמאי המוצע בעצמו לא ניתן להציגן לצורך סעיף 7.5.1.2.
16.		עמוד 8 בסעיף 5.7	האם שומות בנכסים בייעוד שצ"פ, דרכים, מבני ציבור וכו' (נכסים לא סחירים) נכללות בהגדרת "שומות חקלאיות"?	כמו כן, ככל והמציע מציג שמאי נוסף לצורך קבלת ניקוד איכות השומות שיוצגו לצורך סעיף 7.5.1.2 יהיו של המציע בעצמו.
17.	תנאי סף מקצועיים	סעיף 5.7.1.1	האם שלושת השנים (מתוך השמונה שנים) הנזכרות בסעיף 5.7.1.1 נדרשות להיות ברצף?	לא בהכרח
18.		סעיפים 10-12 בעמוד 15	המידע לעניין מיקום ההגשה, מועד ההגשה האחרון ואשת הקשר לצורך הגשת שאלות, סותר את הכתוב ביתר חוברת המכרז.	מועדי המכרז עודכנו. נא להתעדכן באתר המזמינה.

				למען הסר ספק הגשת הצעות במשרדי הימנותא במודיעין רחוב הגן 1 קומה 6. בתיבת המכרזים עמוד 15 יעודכן בהתאם.
19.	תנאי סף מקצועיים	סעיף 5.6 עמוד 8	נכתב " על המציע להעמיד לטובת המזמינה גורם מקצועי שהינו שמאי מקרקעין מוסמך, שיהיה איש הקרש הישיר לביצוע השירותים מושא מכרז זה". השאלה: אני שמאי מקרקעין עצמאי ויחידי במשרד. האם אני עונה על הדרישות? אין אצלי עוד שמאים שעובדים .	חיובי
20.	מסמך ב'1	עמוד 20	האם צריך לצרף העתק מכל השומות המוזכרות בנספח ב' 1 או רק דוגמא אחת או יותר ? במילים אחרות האם צריך בכלל לצרף שומות לדוגמא ? במידה וכן כמה דוגמאות צריך לצרף ?	רק שומה אחת לדוגמא
21.	מסמך ב'1	עמודים 8 + 12 + 13	בעמוד 8 סעיף 5.7.1.2 נרשם כי ניתן לצרף 6 שומות בכל שנה כפול 3 שנים וסה"כ 18 שומות , מצד שני בעמוד 11) סעיף 3 בטבלת הניקוד (צוין כי ניקוד נוסף יינתן ככל והמציע הציג למעלה מ 6 שומות ... 5 נקודות לכל שומה ... אני לא מבין מה הוא המספר המקסימאלי של השומות שאפשר להגיש ? האם הוא 26 ? אני רוצה לדעת מה הוא המספר המקסימאלי של השומות שאפשר להגיש ?	הסעיף לא מבקש להעביר את השומות צריך לציין בטבלאות הניקוד העודף יינתן כל שומה נוספת מעבר ל 6 שומות בשנה רלוונטית

22.			ניסיון המציע – האם לפרט בקובץ טבלאות אקסל, או בטבלאות מודפסות	מובהר ומודגש כי יש לפרט את המציע/היועץ המוצע בטבלאות מסודרות, באמצעות קובץ EXCEL ממוספר לכל שנה בנפרד .
23.	סעיף 5.7.1.2		מהי כמות העבודות הנדרשות להצגה כניסיון בתחום השומות החקלאיות – 10 או 18? סעיף 5.7.1.2 קובע כי יש לפרט מינימום 18 שומות חקלאיות ומתחת לסעיף 5.7.1.3 צוין מקסימום 26 שומות חקלאיות אך בנספח ב1 צוין כי "אין לציין למעלה מ- 10 שומות חקלאיות" והטבלה המצורפת כוללת גם היא 10 שורות בלבד	טעות סופר סעיף 2 בטבלת הניקוד יעודכן – הכוונה ל-2.5 נקודות, כך שעד מנת לקבל את מקסימום הניקוד נדרש להציג 26 שומות (18 שומות במצטבר כתנאי סף + 8 עבור ניקוד איכות) – ניתן להגיש טבלה נפרדת וציין בגוף המסמך
24.	מהי כמות העבודות הנדרשות להצגה כניסיון בתחום השומות התכנוניות – 34 או 38?		מהי כמות העבודות הנדרשות להצגה כניסיון בתחום השומות התכנוניות – 34 או 38?	10 בכל אחת מ-3 שנים – 30 שומות סה"כ בתנאי סף עד 8 שומות נוספות במהלך אותה תקופה סה"כ 38 טעות הסופר תתוקן בהתאם
25.	הטבלה בנספחים 11-2		הטבלה ערוכה כמילוי פרטים לגבי גופים להם ניתן שירות ולא פרטי העבודות עצמן,	יש לציין את השומות בנפרד לפי גוש חלקה ותאריך ואת הגוף המקבל שירות

			כלומר עריכת מספר שומות עבור אותו גוף נראה ככפילות על אף שמדובר במספר שומות שונות.	ניתן לצין את אותו הגוף מספר פעמים
26.		בעמוד 25	מבוקש . אישור רואה חשבון בדבר העסקתו של היועץ המוצע – האם מדובר על סעיף 6.17 - אישור רו"ח או יועץ מס בדבר העסקתו של איש הקשר על ידי המציע?	חיובי
27.	מסמך א' - פרק 1	עמ' 8 סעי' 5.7.1.2	נדרשת הוכחת ניסיון של 6 שומות בשנה במהלך 3 שנים, כלומר 18 שומות.	חיובי
28.	נספח ב' 1	20	בנספח ב' 1, מבוקש ניסיון רלוונטי ב – 8 השנים האחרונות, אך כתוב בכותרת הטבלה כי אין לציין יותר מ – 10 שומות חקלאיות.	ר' מענה לשאלת הבהרה מס"ד 23 לעיל.
29.	נספח ב' 1	עמ' 21 סעי' 7.2.2	בעמ' 21 שורה ראשונה – כתוב כי אין לציין שומות מעבר לנדרש בטבלאות, עד 26 שומות. השאלה: כמה שומות צריך לציין/לצרף?	ר' מענה לשאלת הבהרה מס"ד 23 לעיל.
30.	מסמך א' – פרק 1		האם יש לצרף שומות לדוגמה בגין כל השומות המצוינות כהוכחת ניסיון?	לא, רק שומה אחת לדוגמא

31.	מסמך א' – פרק 1	עמ' 6 סעי' 3	האם התמורה בגין הזמנת שומה לקרקע חקלאית עבור חלקה אחת הינה זהה לתמורה בגין הזמנת עבודה הכוללת יותר מחלקה אחת? אם לא, כיצד מחושבת תמורה בגין הזמנת עבודה הכוללת מספר חלקות?	בחלקות חקלאיות התמורה לשומה הינה גם עבור מספר חלקות ללא מגבלה
32.	תנאי סף מקצועיים	5.7.1.2 עמוד 8	לא ברור מהניסוח האם ניתן להציג שומות שהן נחלות, ו/או עוד אילו סוגי שומות הקשורות למגזר החקלאי.	בסעיף 5.7.1.1 רשום מפורש שההגדרה כוללת נחלות כנ"ל לגבי יתר סוגי השומות שניתן להציג
33.	תנאי סף	עמוד 8 סעיף 5.7.1.2	לא ברור התוספת "ושאינו" קטע מהסעיף – "לרבות הערכות שווי שוק קרקע ביעוד חקלאי ו/או יעוד אחר שאינו כולל זכויות בניה סחירות <u>ושאינו</u> מבני ציבור/ או שצ"פ או דרכים וכד' / אומדן דמי שכירות/ דמי שימוש ראויים לקרקעות חקלאיות, נכסים חקלאיים אחרים (ע"פ יעוד קרקע ורישוי בניה), נחלות , שעבוד קרקע או נכס חקלאי/משכנתא לנחלה – ובהם בלבד". אשמח להבהרה מה כן כולל	לא ניתן להציג שומות לקרקעות בייעודים ציבוריים – כגון מבני ציבור/שצ"פ/דרכים.
34.	תנאי סף	עמוד 8 סעיף 5.7.1.2	אשמח להבהרה לגבי 6 שומות, האם חובה שיהיו 6 שומות רציפות ב-3 שנים (שונות) מתוך 8 השנים האחרונות ?	אין חובה כי השנים יהיו רצופות ובלבד ובכל אחת מהשנים הוצגו 6 שומות לפחות

				לדוגמא באם קיימים בשנת 2025 - 8 שומות בשנת 2019 - 9 שומות, ועוד שומות שמתפרסות על פני התקופה של 8 שנים האחרונות (קיימים מעל 26 שומות), אך לא מגיע ל-6 שומות באותה שנה. האם ניתן להגיש הצעה למכרז ?
35.	נתונים לצורך בחינת השמאי המוצע בתנאי הסף	עמוד 20 נספח ב'1	אשמח להבהרה – "אין לציין למעלה מ-10 שומות חקלאיות כהגדרתן במסמך".	טעות סופר ניתן להציג עד 26 שומות בסה"כ ר' מענה לשאלת הבהרה 23 לעיל
36.	נספח ב'	חלק 1	במידה ומציע ניגש רק למאגר התכנוני האם ניתן להתעלם מנספח ב' חלק 1?	כן
37.	נספח ב'2	עמוד 22	האם ניתן לצרף את הרשימה כקובץ אקסל מודפס וחתום?	ניתן לצרף קובץ נפרד ולהפנות אליו במסגרת המסמך המקורי
38.	נספח ב'2	עמוד 22	האם לצרף שומות מלאות או רק את פרטיהן בטבלה?	פרטים בלבד וכן דוגמא אחת
39.	נספח ב'2	עמוד 25 סעיף 6.17	מה נוסח האישור הנדרש? לצורך העסקת היועץ המוצע	נוסח חופשי
40.	נספח י	עמוד 36	אילו מסמכים נדרש לצרף לנספח?	נוסח אישור קיום ביטוחים יפורסם באתר האינטרנט של המזמינה בימים הקרובי. על המציע לחתום על נספח זה בראשי תיבות בלבד (לידיעה). לא

נדרש אישור חברת הביטוח אלא לאר קבלת הודעת זכיה במכרז.				
שני עותקים וכן עותק דיגיטאלי נוסף	האם נדרש להגיש בעותק אחד מודפס בלבד או בשני עותקים ? האם נדרש התקן ניייד? DISK ON KEY	כללי	כללי	41.
המועד האחרון (נדחה) להגשת הצעות הוא 7.8.2025 בשעה 14:00	הבהרה יזומה	כללי	לוח זמנים	43.

חלק בלתי נפרד ממסמכי
אליהם.
לחתום על מסמכי

מסמך הבהרות זה מהווה
המכרז, והחוזה המצורף
על כל משותף במכרז

ההבהרות אשר פורסמה על ידי המזמינה, כשהם חתומים בראשי תיבות של מורשה חתימה וחותמת המציע בכל עמוד ועמוד.

בכבוד רב ובברכה,

הימנותא בע"מ