

28 בספטמבר 2025

מסמך מענה לשאלות הבהרה

מכרז פומבי מס' מ/פ 1346/25 למתן שירותי בקרת שומות מקרקעין

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

מס"ד	מסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	התייחסות המזמינה
1.	כללי	כללי	במכרז לא הוגדרה רמת הבקרה הנדרשת. לפי תקן 14-האם כוונתכם לסקירה עיונית של שומת מקרקעין (DESK REVIEW) על פי סעיף 3.1 לתקן זה	הבקרה איננה בקרה לפי תקן 14. הבקרה הינה לפי סטנדרט שנקבע בהימנותא. טופס בקרה לדוגמא צורף למכרז. למען הסר ספק יודגש כיבכל מקרה הבקרה מבוצעת בהתאם להנחיית מנהל תחום שומה
2.	מסמך א' – תנאי הסף/ניקוד איכות	כללי	האם שמאי מכריע נחשב כשמאי מבקר, שהרי מעצם תפקידו הוא מבקר שומות של וועדות מקומיות ולקוחות פרטיים ומכריע לגבי טיבן.	שלילי. ראו הגדרת תנאי סף סעיף 4.3
3.	מסמך א' – תנאי הסף/ניקוד איכות	כללי	האם שמאי שעובד במשרד של שמאי מכריע ואינו חותם על שומות, נחשב כשמאי מבקר, מהטעם שהוא מבקר את שומותיו של השמאי המכריע.	שלילי. ראו הגדרת תנאי סף סעיף 4.3
4.	מסמך א' – ניקוד איכות	סעיף 6.2.2.1	האם שמאי מכריע שהינו חבר בוועדת השגות על שומות השמאי הממשלתי, נחשב לשמאי מבקר על רשות ממשלתית (השמאי הממשלתי מהווה רשות ממשלתית)?	בקרה על שומות במסגרת ועדת השגות ו/או ועדה סטטוטורית אחרת נחשבת לבקרת שומות מקרקעין סעיף בהתאם לסעיף 4.3/6.2.2.1.
5.	מסמך א' – ניקוד איכות	סעיף 6.2.2.1	האם שמאי מכריע שהינו שמאי מייעץ לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, נחשב לשמאי מבקר על רשות ממשלתית/וועדת תכנון (וועדת ערר מהווה רשות ממשלתית/וועדת תכנון)?	שלילי. יעוץ לוועדת ערר ו/או לכל ועדה סטטוטורית אחרת אינ מהווה בקרת שומות. ראו הגדרת תנאי סף סעיף 4.3
6.	מסמך א' – ניקוד איכות	סעיף 6.2.2.1	האם שמאי מכריע, שבמסגרת עבודתו מבקר שומות של וועדות מקומיות, נחשב לשמאי מבקר על וועדת	ראו מענה לשאלת הבהרה מס' 2 לעיל.

	תכנון (וועדה מקומית מהווה וועדה תכנונית)			
7.	מסמך א' – תנאי הסף	סעיף 4.2	מאחר ותקופת ההתמחות במקצוע השמאות מהווה חלק אינטגרלי מן ההכשרה המקצועית ומהניסיון המעשי המצטבר של השמאי, אבקש כי תקופה זו תובא במניין שנות הניסיון הנדרש כך שהדרישה תהיה לבעל רישיון משנת 2016.	ללא שינוי בתנאי המכרז
			לחילופין, ככל והעמדה היא שאין מקום להכללת תקופת ההתמחות, אבקש לשקול הקלה בדרישות הסף, כך שהניסיון הנדרש של 5 שנים בתחום בקרת שומות מקרקעין כאמור בסעיף 4.3 ייחשב לעמידה בתנאי הניסיון הנדרש.	
			עדכון זה יאפשר השתתפות של שמאים מנוסים ובעלי רקע מעשי רחב, תוך שמירה על רמת המקצועיות והסטנדרט להן שואף המכרז.	
8.	מסמך א' – תנאי הסף	סעיף 4.2	האם שמאי העונה לכל דרישות המכרז, אשר החל עבודתו בשנת 2015 אולם קיבלת רישיון באופן פורמאלי רק בשנת 2017, זכאי להגיש מועמדות ?	ר' מענה לשאלת הבהרה מס"ד 7 לעיל
9.	מסמך א' – תנאי הסף	סעיף 4.5	אני שמאי מקרקעין המשמש כיועץ להנהלת רמ"י. אני שוקל להתמודד במכרז מפ/1346/25	ככלל, אין מגבלה על השמאי להשתתפות במכרז.
			האם התמודדות זו רלוונטית עבורי, בהינתן האפשרות כי במקרים מסוימים, עלול להיווצר ניגוד עניינים פוטנציאלי עקב עבודתי עבור רמ"י	יחד עם זאת מובהר כי בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות חובה על השמאי לדווח להימנותא כל אימת שעולה חשש כי קיים לו ניגוד עניינים בתיק מסוים / או שביצע חוות דעת לרמ"י באותה הסביבה.
10.	מסמך א' – תנאי הסף	סעיף 4.3	האם ניסיון בעבודה כשמאי שכיר בחברת נדל"ן שמזמינה שומות משמאים חיצוניים ושמאי החברה עורך בקרה על השומות הללו עבור החברה, זה נחשב כניסיון במתן שירותי בקרה?	חיובי. ראה חלופת ניסיון – בקרת שומות בחברה - סעיף 4.3
11.	מסמך א' – תנאי הסף	סעיף 4.3	כמו כן האם ניתן לפרט גם ניסיון עבר הרחוק מעבר לחמש שנים האחרונות או שזה לא רלוונטי ולא נותן ערך מוסף בשקלול?	ניתן לקבל יתרון בגין ניסיון נוסף מעבר לנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.3 במסגרת אמת מידה מס' 1 בסעיף 6.2.2 לחוברת המכרז

12.	מסמך א' – תנאי סף	סעיף 4.3	נבקש כי הבקר המוצע מטעם המציע יהיה בהתקשרות קב"מ/פרילנסר או לחילופין ביחסי עובד מעביד רק עם הודעה על הזכייה ולצרף חוזה מותנה זכייה במעמד הגשת ההצעה.	אין שינוי בתנאי במכרז השמאי המבקר המוצע (ככל ואינו המציע בעצמו) נדרש להיות עובד המשרד (יחסי עובד-מעביד) ולעמוד באותם תנאי סף של המציע
13.	מסמך א' – תנאי הסף	סעיף 4.2	נבקש לאפשר להכיר בשמאי בעל רישיון החל משנת 2017.	ר' מענה לשאלת הבהרה מס"ד 7 לעיל.
14.	מסמך א'	סעיף 4.3	האם הכנת שומות עבור חברה ממשלתית כאמור בטבלה עומד גם בתנאי הסף לבקרה.	שלילי. הכנת שומות איננה בקרה ראה נוסח תנאי הסף הקבוע בסעיף 4.3.
15.	מסמך א'	כללי/נספחים	האם נדרש למלא את המסמכים הבאים כאשר מדובר בעוסק מורשה שהמציע הוא אדם פרטי ולא חברה/ תאגיד שהמבקר הוא שכיר החברה: נספח א', נספח א'1, טופס 3, טופס 1.3, טופס 4, טופס 5	התשובה שלילית על מציע שהינו עוסק מורשה למלא את כלל הנספחים המוזכרים לתשומת לב כי נספח 5 – חלקים חסויים בהצעה – הינו אופציונאלי בלבד.

מסמך הבהרות זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, והחוזה המצורף אליהם.

על כל משתתף במכרז לחתום על מסמכי ההבהרות אשר פורסמה על ידי המזמינה, כשהם חתומים בראשי תיבות של מורשה חתימה וחתימת המציע בכל עמוד ועמוד.

בכבוד רב ובברכה,

הימנותא בע"מ