

**הנדון : מכרז פומבי מס' 13/2025 - לביצוע סקר מדידת נכסים לצורכי ארנונה  
מענה לשאלות הבהרה**

מס"ד	מס' סעיף	במכרז/ במפרט/ בנספח	עמוד	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	תשובה
1	2.8.3	תנאי סף מנהליים	6	נבקש כי המלצות יצורפו אך ורק מטעם 3 הרשויות שעונות לתנאי הסף וכי לצורך הוכחת עמידת הניסיון ברכיב האיכות יש להסתפק בפירוט הניסיון שיפרט המציע בנספח הניסיון.	הבקשה נדחית. לצורך עמידה בתנאי הסף יש לצרף המלצות לפי סעיף 2.1.
2	2.8.5	תנאי סף מנהליים	6	אנא אשרו כי יש לצרף קו"ח ורישיון של המודד המוסמך בלבד, וכי להוכחת העסקת שאר המודדים (הן לתנאי סף 2.8.3 והן לאיכות) ניתן לצרף אישור רו"ח בדבר העסקתם.	הבקשה נדחית. יש לצרף רישיונות של צוות המודדים המועסקים במציע בהתאם להצהרת המשותף לפי נספח ב' 1
3	9.6.3.1	חישוב מרכיב הערכת איכות-התרשמות כללית	14	נבקש לעדכן את הסעיף כדלקמן : "ראיון אישי של מנכ"ל המציע או מנהל תחום או מנהל פרויקט".	הבקשה מתקבלת.
4	6.7	אופן הגשת ההצעה	10	נבקש לקבל כתובת מדויקת של המועצה כולל רחוב, מס' בניין וקומה שם תוצב תיבת המכרזים המיועדת להגשת המכרז.	המועצה נמצאת ברחוב אבו עוביידה 32 או בכניסה משנית ברחוב סלאח א-דין 20. תיבת המכרזים נמצאת בקומה 1 בחדר המנכ"ל
5	כללי	כללי	2	בפסקה 7 רשום שכותרת המעטפה צריכה להיות "מכרז מס' 13/2025", לעומת זאת בעמ' 10 בסעיף 6.6 כתוב שיש לרשום את שם ומספר המכרז. נודה להבהרה מה צריכה להיות כותרת המעטפה?	על מעטפת ההגשה ובהתאם לסעיף 6.6 יש לרשום את שם ומספר המכרז
6	2.1.3	תנאי סף מנהליים	7	הרשות לא עדכנה בסעיף זה את אחוז ההנחה המקסימלי אותו ניתן לתת לתעריפי המקסימום הרשומים במכרז.	ההנחה המירבית תעמוד על 30%
	7.9	הצעת המחיר	12	לאור זאת נבקש להגדיר כי אחוז ההנחה המקסימלי לא יעלה על 15%.	
	4	נספח ב'2	31		
7	2.1 9.6.3.1	מסמך א' מסמך א'	5 14	במסגרת חוק חברות הגביה, שנחקק לא מכבר, נקבעו הגבלות על ביצוע עבודות שונות ע"י חברת גביה, וביניהן ביצוע מדידות. בהתאם לכך, היה על חברות גביה, להן הייתה קיימת גם פעילות מדידות, להיערך להסבת פעילות המדידות לחברות נפרדות אשר בהתאם לדין אינן מוגבלות בביצוע הפעילות.  במסגרת הסבה זו הועברו לחברה קשורה כלל הסכמי ההתקשרות הפעילים וכן עובדי החברה, ומנהליה, על הטכנולוגיה שלה, באופן המבטיח שימור הידע והניסיון.  נוכח השינוי בחוק וההתאמות במבנה האחזקות בעקבותיו כאמור, מתחייבת עריכת התאמות למרכיבי איכות במכרז, כך שניתן יהיה לייחס למציע ניסיון וותק של החברה הקשורה ממנה הוסבה הפעילות.	הבקשה מתקבלת.

	לפיכך נודה על הבהרתכם כי לצורך מרכיבי הניסיון והאיכות ניתן להסתמך על ניסיון שנצבר בחברה ממנה הוסבה הפעילות למציע				
8	2.3	מסמך א'	6	הבקשה נדחית. אין שינוי.	נבקש לעדכן את הסעיף בהתאם : "המציע מעסיק עובד אחד לכל הפחות (כשכיר ו/או כקבלן משנה) דובר השפה הערבית כשפת אם"
9	9.6.3.1	מסמך א'- ניסיון המציע בניהול ותחזוקת מערכות GIS לרשויות מקומיות ו/או תאגיד עירוני	14	הבקשה נדחית. אין שינוי.	חברות המדידה הקיימות בשוק אינן מנהלות ומתחזקות מערכות GIS שכן מדובר בסוג עבודה שאינה קשורה לביצוע סקרי ארנונה. ככל והדרישה של הרשות הינה לעניין העברת תוצרי המדידות למערכות ה-GIS של הרשות, נבקש לעדכן את הסעיף כדלקמן : "ניסיון המציע בהעברת תוצרי מדידה למערכות GIS של הרשות". כמות הרשויות לקביעת הניקוד יישאר בעינו.
10	6	נספח ב'	31	הבקשה נדחית. אין שינוי.	נבקש לשנות את אחוזי השכ"ט ל-70% ולא לפי 50% משכר הטרחה (לאחר הנחה)
11	14.2	ביטוח	20	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בשורה השלישית לאחר המילים "על ידי המועצה", יש להוסיף את המילים "מעבר להסתייגויות שהועברו במסגרת שאלות הבהרה".
12	14.4	ביטוח	20	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בסיפא, לאחר המילים "לתחילת ביצוע העבודות", יש להוסיף את המילים " ובלבד שישוכם מראש ובכתב עם המציע הזוכה".
13	14.5	ביטוח	20	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בסיפא, לאחר המילים "ולחילוט הערבות שניתנה", יש להוסיף את המילים "לחילופין רשאי המציע לחזור בו מהצעתו".
14	14.6	ביטוח	20	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בסיפא, יש להחליף את המילים "כל דין", במילה "דין".
15	11.1	אחריות וביטוח	62	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בשורה הראשונה, לאחר המילים "הקבלן יהיה אחראי", יש להוסיף את המילים "בשיעור חבותו החוקית". בשורה השנייה, יש לגרוע את המילים "בלי יוצא מן הכלל". בשורה השלישית, לאחר המילים "לצד שלישי כלשהו", יש להחליף את המילים "בקשר ובכל הנוגע", במילים "בכל הנוגע".
16	11.2	אחריות וביטוח	62	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בשורה השנייה, לאחר המילים "ו/או עקב", יש לגרוע את המילים "ו/או בקשר עם".
17	11.3	אחריות וביטוח	62	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בשורה הראשונה, לאחר המילים "הקבלן יהיה אחראי", יש להחליף את המילה "בלעדית", במילים "בשיעור חבותו החוקית". בסיפא, לאחר המילים "ובין אם לאו", יש להוסיף את המילים "אולם הפטור מאחריות לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון".
18	11.4	אחריות וביטוח	62	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בסוף השורה השנייה, יש להחליף את המילים "כל דין", במילה "דין". בשורה השלישית, לאחר המילים "ואת מי מעעמה", יש להוסיף את המילים "כפוף להוכחת חבותו החוקית של הקבלן והיקפה".
19	11.6	אחריות וביטוח	62-63	הבקשה נדחית. אין שינוי.	בשורה הרביעית, לאחר המילים "וימציא למועצה", יש לגרוע את המילים "לכל הפחות".
20	11.9	אחריות וביטוח	63	הבקשה נדחית. אין שינוי.	לאחר המילים "לתשלום דמי הביטוח", יש להוסיף את המילה "בביטוחיו".

21	11.10	אחריות וביטוח	63	בשורה הראשונה, לאחר המילים הקבלן יהיה אחראי, יש לגרוע את המילה "במלואם".	הבקשה נדחית. אין שינוי.
22	תקופת ביטוח	נספח ג' - אישור קיום ביטוחים	72	בעמודת "תקופת הביטוח", יש לרשום את תקופת הביטוח הנכונה שהיא 1.10.2025 עד 30.9.2026.	הבקשה מתקבלת.
23	2.13		7	לא צוין אחוז ההנחה המרבי שמעבר אליו ההצעה פסולה, האם מדובר בטעות סופר.	ראה תשובה לשאלה מס. 6
24	נספח ב 2		31	לגבי מחיר למטר האם מדובר במחיר למטר מדוד	כן מדובר על מחיר למטר מדוד
25				לא צוין למה מגדירים בתים בשלבי בניה או שלד או מוכנים אבל עדיין לא מאוכלסים, אלה בתים שנמדדים כמו בתים רגילים האם להתייחס אליהם כמגורים מבחינת תמורה למטר	כן מבנים בשלבי בניה יסווגו לפי הייעוד שלהם ויצוינו כמבנים בבניה
26	1	מסמך א'- כללי	5	נבקש לקבל פירוט של כמות הנכסים ברשות תוך פירוט של כלל השטחים ביחס לכל סוג נכס (מגורים, משרדים, תעשייה, קרקע תפוסה וכו').	- מגורים, 1035 נכסים, 142,000 מ"ר - עסקים, 75 נכסים, 12,000 מ"ר - מלאכה ותעשייה, 4 נכסים, 1,500 מ"ר - משרדים, 20 נכסים, 600 מ"ר - ק. תפוסה, 10 נכסים, 2,000 מ"ר - מחסנים, 15 נכסים, 4,000 מ"ר
27	2.3	תנאי הסף	6	נבקש לאשר, כי ניתן לעמוד בתנאי הסף גם באמצעות קבלן משנה מטעם המציע.	הבקשה נדחית. אין שינוי.
28	2.13	תנאי סף מנהליים	7	לא צוין אחוז ההנחה המרבי שניתן להציע. ראו גם ביתר מסמכי המכרז (סעיף 7.9 שבעמ' 12, מסמך הצעת המחיר שבעמ' 31 וכו'). נא הבהרתכם.	ראה תשובה לשאלה מס. 6
29	9.6.3.1	חישוב מרכיב הערכת איכות- ניסיון בביצוע מדידת נכסים לצרכי ארנונה במגזר הערבי	14	נבקשכם לאשר, כי רשות המשתייכת למגזר הערבי הינה גם רשות שאחד מיישוביה הוא מהמגזר הערבי, גם אם הרשות עצמה (מועצה אזורית למשל), אינה בגדר רשות שכזו. כמו כן, נבקש לאשר כי גם רשות מעורבת (כדוגמת הערים עכו, לוד, חיפה וכו') הינה בגדר רשות המשתייכת למגזר הערבי.	הבקשה נדחית. אין שינוי.
30	9.6.3.1	חישוב מרכיב הערכת איכות- ניסיון בניהול ותחזוקת מערכות GIS	14	דומה כי נפלה טעות ברכיב איכות זה היות ומדובר במכרז מדידות שהקבלן לא מספק במסגרתו מערכת GIS וממילא גם לא מתחזק אחת שכזו. מבוקש לבטל את קריטריון האיכות הנ"ל. ניתן למשל לקבוע קריטריון חלופי במסגרתו על המציע להוכיח, כי תוצרי המדידות שלו הוטמעו במערכת ה-GIS של הרשות, כמבוקש במכרז דנא, ועל סמך זה לנקד את הצעתו.	הבקשה נדחית. אין שינוי.
31	כללי			נבקשכם לאשר, כי לטובת זיהוי ושיוך המחזיקים יוקצה מלווה/נציג מטעם המועצה שסייע למודד בשטח לביצוע האמור, שאם לא כן יהיה קושי רב לבצע איתור מחזיקים וביצוע שיוכים באופן שיעכב השלמת העובדה והגשת התוצרים.	הבקשה נדחית. אין שינוי.

32	2.13	מכרז	7	לא צוין אחוז ההנחה המרבי. נא לציין את האחוז המירבי.	ראה תשובה לשאלה מס. 6
33	7.9	מכרז	12	לא צוין אחוז ההנחה המרבי. נא לציין את האחוז המירבי.	ראה תשובה לשאלה מס. 6
34	4	נספח ב' 2	31	לא צוין אחוז ההנחה המרבי. נא לציין את האחוז המירבי.	ראה תשובה לשאלה מס. 6
35	1	נספח ב' 1	25	בנספח ב' 1 בעמוד 25 קיימת טבלה 1.1 אשר מתייחסת למרכיב הערכת איכות לגבי 5 הרשויות הנוספות מעבר לתנאי הסף בהם בוצעו מדידות נכסים לצורכי ארנונה מבוססי GIS בנוסף לטבלה 1.2 המתייחסת לתנאי סף בקשר עם העסקת המודדים. אך לא צורפה טבלה לגבי אמת המידה " ניסיון המציע בניהול ותחזוקת מערכות GIS" נבקש לאפשר את תוספתם בטבלה בניסוח חופשי או לצרף טבלה לפירוט הניסיון.	יש להוסיף טבלה המציינת את הרשויות/תאגידי שהמציע סיפק עבורם ניהול ותחזוקת מערכות GIS ואשר תכלול בין היתר שם הרשות אן התאגיד, תקופת מתן השירותים, מהות העבודה, פירוט אודות המערכת והמידע, ואיש קשר לטלפון לביורורים
36	1.6	מכרז	5	סעיף 1.6 צוין צו ארנונה 2026 במסמכי המרכז (חוזה סעיף 4.5 עמוד 51) צוין צו ארנונה 2025. נבקש להבהיר כי הביצוע יהיה לפי צו ארנונה 2026 אך לאור זה כי צו ארנונה 2026 טרם פורסם באתר המועצה נבקש להבהיר כי לא יתכנו שינויים דרסטיים בצו הקיים לגבי שיטת המדידה ואחרים.	לא יתכנו שינויים בשיטת המדידה
37	2.13	המציע רשאי להציע הנחה מהמחירים המפורטים במסמכי המכרז, אולם אחוז ההנחה המרבי לא יעלה על ____.	7	על המועצה לקבוע את אחוז ההנחה המירבי, שעל פי הפסיקה לא יכול לעלות על 25% הנחה למניעת מחירים תכסיסנים וטורפניים	ראה תשובה לשאלה מס. 6
38	9.6.3.1	מספר הרשויות שבהן המציע ביצע מדידת נכסים לצורכי ארנונה מבוסס GIS בין השנים 2015	14	נבקש להבהיר כי במניין הרשויות שיובאו כניסיון יהיו רק רשויות שנמדדו במלואן ע"י הקבלן ולא באופן חלקי במסגרת נקודתית, לרבות התקנת מערכת GIS לניהול נכסים וארנונה ברשויות שביצע כנדרש במכרז זה נבקש להבהיר כי מדובר ברשויות אותן מדד הקבלן בעצמו כקבלן ראשי ולא כקבלן משנה	הבקשה נדחית. אין שינוי.
39		ניסיון המציע בניהול ותחזוקת מערכות GIS לרשויות מקומיות ו/או תאגיד עירוני		מודגש כי יש הבדל מהותי בין מערכת GIS כללית לבין מערכת GIS לניהול נכסים וארנונה. נבקש כי הדרישה תהיה עקבית למערכת GIS ייעודית לניהול נכסים וארנונה	ראה תשובה לשאלה מס. 35
40	6	עבור ביצוע מדידה בהתבסס על אורטופוטו ו/או אמצעי אחר שאינו מדידה פיזית בשטח, תשלם המועצה שכ"ט בגובה 50% משכר	31	נבקש לבטל סעיף זה! מובהר כי אין אפשרות הנדסית או חוקית לבצע מדידה לצורכי ארנונה מאורטופוטו אלא מצילומי תלת מימד או אלכסוניים בלבד, וגם זאת בהסתייגות קיומם של השטחים הפנימיים בנכס שאינם לחיוב כמו חללי מדרגות וכיו"ב. שיקולים אלו מחייבים פתרונות שאינם מקצרים את משך העבודה והשרטוט לרבות עבודת השייכים וזיהוי הנכסים המאריכה מאד את ביצוע העבודה כך שבסופו	מדובר על תעריף עבור הערכה למדידה במקרה סרבנות או נסיבות אחרות שאינן מאפשרות מדידה פיזית בשטח כמתואר בסעיף 4.8.4

	של יום זמן העבודה המשוקלל המושקע ממדידות שטח אינו זהה לזמן העבודה ממדידות תלת מימד ואלכסוני.		(הטרחה) לאחר ההנחה ) עבור כל אחד מהסעיפים הנ"ל		
41	4.5.2	ככלל, מדידה לנכסי מגורים תבוצע, במדידה חיצונית, קרקעית.	51	על אף שצו המיסים הינו ברוטו הרי שלצורך מדידת מס אמת יש חובה להכנס לנכס לצורך מדידת השטחים שאינם מחויבים בארנונה כמו למשל חללי מדרגות, פטיו, מרפסות פתוחות וכיו"ב לצורך הפחתתם מהשטח לחיוב	הבקשה נדחית. אין שינוי.
42	4.5.4	שיטת המדידה... ...התנגד בעל הנכס או מחזיק למדידה פנימית	51	נבקש להבהיר כי במגזר הערבי נהוג למנות מלווה מקומי מטעם הרשות למודדים, כשיטה מוכחת להפחתת התנגדויות וסרבני מדידה בשטח. כל שיטה אחרת לא תצליח ביחס לשיטה זו. נבקש לאשר מינוי מלווה כאמור בתנאי להצלחת הסקר	הבקשה נדחית. אין שינוי.
43	4.8.4.2.1	הסתמכות על אורתופוטו (עדכני) עד 6 חודשים אחרנית)	52	האם המועצה לא תספק את האורתופוטו כאמור? נבקש להכניס דרישה זו לתמחור המכרז	הבקשה נדחית. אין שינוי. הרשות תעביר אורתופוטו עדכני לזוכה.
44	4.8.4.2.3	שימוש בכלי חישה מרחוק או תצלומי אוויר ייעודיים, לרבות רחפן, בכפוף להוראות כל דין, רישוי מתאים ואישור המפקח.	52	האם המועצה לא תספק את האורתופוטו כאמור? נבקש להכניס דרישה זו לתמחור המכרז	הבקשה נדחית. אין שינוי. הרשות תעביר אורתופוטו עדכני לזוכה.
45	4.15	נתונים דוחות	55	הכיכד אינה דורשת המועצה מהקבלן את מערכת ה GIS הנדרשת בתנאי הסף, שהינה קריטית וחיונית לניהול כלל הנתונים והפקת הדוחות הנדרשים במכרז, כמו גם בקרת האיכות, ניהול לוחות זמנים והשגות, ונהוגה בכל המכרזים ברשויות לרבות מחיר אחזקה שנתית ראוי. מודגש כי הטמעת הנתונים במערכות GIS כלליות לא ישיגו מטרה זו	הבקשה נדחית. אין שינוי. במועצה קיימת מערכת GIS. המציע יוכל להציג מערכות GIS שיש ברשותו לניהול הסקר על חשבונו.
46		כללי		האם יש למועצה יועץ חיצוני המלווה אותה בהליכי המכרז? ואם כן מיהו היועץ?	יועמ"ש הרשות ומהנדס וגזברית הרשות
47	14	ביטוח	20	תת סעיף 14.2 : בשורה השלישית לאחר המילים "על ידי המועצה, "יש להוסיף את המילים "מעבר להסתייגויות שהועברו במסגרת שאלות ההבהרה." תת סעיף 14.4 : בסיפא, לאחר המילים "לתחילת ביצוע העבודות, "יש להוסיף את המילים "ובלבד שיסוכם מראש ובכתב עם המציע הזוכה." תת סעיף 14.5 : בסיפא, לאחר המילים "ולחילוט הערבות שניתנה, "יש להוסיף את המילים "לחילופין רשאי המציע לחזור בו מהצעתו." תת סעיף 14.6 : בסיפא, יש להחליף את המילים "כל דין, "במילה "דין."	הבקשות נדחות. אין שינוי.

	<p>תת סעיף 11.1 :  בשורה הראשונה, לאחר המילים "הקבלן יהיה אחראי, "יש להוסיף את המילים "בשיעור חבותו החוקית."  בשורה השנייה, יש לגרוע את המילים "בלי יוצא מן הכלל."  בשורה השלישית, לאחר המילים "לצד שלישי כלשהו, "יש להחליף את המילים "בקשר ובכל הנוגע, "במילים "בכל הנוגע."</p> <p>תת סעיף 11.2 :  בשורה השנייה, לאחר המילים "ו/או עקב, "יש לגרוע את המילים "ו/או בקשר עם."</p> <p>תת סעיף 11.3 :  בשורה הראשונה, לאחר המילים "הקבלן יהיה אחראי, "יש להחליף את המילה "בלעדית, "במילים "בשיעור חבותו החוקית."  בסיפא, לאחר המילים "ובין אם לאו, "יש להוסיף את המילים "אולם הפטור מאחריות לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון."</p> <p>תת סעיף 11.4 :  בסוף השורה השנייה, יש להחליף את המילים "כל דין, "במילה "דין."  בשורה השלישית, לאחר המילים "ואת מי מעעמה, "יש להוסיף את המילים "כפוף להוכחת חבותו החוקית של הקבלן והיקפה."</p> <p>תת סעיף 11.6 :  בשורה הרביעית, לאחר המילים "וימציא למועצה, "יש לגרוע את המילים "לכל הפחות."</p> <p>תת סעיף 11.9 :  לאחר המילים "לתשלום דמי הביטוח, "יש להוסיף את המילה "בביטוחיו."</p> <p>תת סעיף 11.10 :  בשורה הראשונה, לאחר המילים הקבלן יהיה אחראי, "יש לגרוע את המילה "במלואם."</p>	62-63	אחריות וביטוח	11	48
בעמודת "תקופת הביטוח", יש לרשום את תקופת הביטוח הנכונה שהיא 1.10.2025 עד 30.9.2026	בעמודת "תקופת הביטוח, "יש לרשום את תקופת הביטוח הנכונה שהיא 1.7.2025 עד 30.6.2026	72	אישור קיום ביטוחים	נספח ג' 1	49