רשות הטבע והגנים
ועדת מכרזים

14/02/24

<u>הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים (להלן "הרשות") מתכבדת לפרסם –</u>
<u>פרוטוקול תשובות לשאלות הבהרה</u>
<u>מכרז פומבי מס' 24-1201 למתן שירותי איתור וקידום רכישת זכויות במקרקעין עבור הרשות</u>

<u>לתשומת לב המציעים:</u>

<u>הרשות מודיעה על שינוי תנאי הסף 3.א.3 ו3.א.4 כדלקמן:</u>

<u>תנאי הסף 3.א.3 ישונה כדלקמן:</u>

" המציע בעצמו ו/או עובד המועסק על ידו בהעסקה ישירה בעל תואר ראשון לפחות בגאוגרפיה ו/או הנדסה אזרחית ו/או אדריכלות ו/או שמאי מקרקעין, ו/או עורך דין".

<u>תנאי סף 4.א.3 ישונה כדלקמן:</u>

"המציע בעצמו ו/עובד המועסק על ידו בהעסקה ישירה בעל ניסיון קודם של 3 שנים לפחות, במהלך השנים 2018-2022 בכל אחד מהתחומים המפורטים מטה".

<u>סעיף 3.ג – יימחק.</u>

מצ"ב מסמך ח'1 עדכני שעל המציעים לצרף חתום להצעתם*

<u>להלן פרוטוקול תשובות לשאלות:</u>

	סעיף	עמוד	שאלות	תשובות
.1	סעיף 1 ס"ק ב'	עמוד 3,	האם יש לרשות מסד נתונים - גושים וחלקות לכל שמורה? (ולא רק מפה של השמורה).	לרשות יש נתוני גושים וחלקות, אולם יודגש כי באחריות המציע לדאוג לגבש מסד נתונים מסוג זה.
.2	סעיף 1 ס"ק ב'	עמוד 3,	במידה וישנו מסד נתונים, האם ישנם נתוני בעלות של המקרקעין? במידה וכן, האם הם מתעדכנים מול הטאבו והאם צריך להפיק נסחי רישום לכל שמורה או רק לבעלויות פרטיות או רק לבעלויות פרטיות בעלות עניין ומי קובע את העניין?	אין לרשות נתוני בעלות על המקרקעין. על המציע להפיק נסחי טאבו לגבי החלקות המיועדות לרכישה, ולברר מיהם בעלי הזכויות במקרקעין.
.3	סעיף 3.א.3)	עמוד 4,	נבקש להבהיר כי במקרה והמציע הינו תאגיד, בעל התואר הראשון יהיה מקדם עסקאות המקרקעין המוצע מטעמו במסגרת ניקוד האיכות.	**תנאי הסף 3.א.3 ישונה כדלקמן:** **" המציע בעצמו ו/או עובד המועסק על ידו בהעסקה ישירה בעל תואר ראשון לפחות בגאוגרפיה ו/או הנדסה אזרחית ו/או אדריכלות ו/או שמאי מקרקעין, ו/או עורך דין".**

רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207 / www.parks.org.il / michraz@npa.org.il

	סעיף	עמוד	שאלות	תשובות
.4	סעיף 3.א.3)	עמוד 4,	נבקש לתקן כי במידה והמציע הינו תאגיד, העובדים הרלוונטיים לביצוע השירותים יהיו בעלי התארים המפורטים בסעיף זה.	ראה מענה לשאלה 3 לעיל.
.5	סעיף 3.א.4)א)	עמוד 4,	עסקות רכישה וחליפין - האם לרשות יש מלאי קרקעות או שצריך לפנות לרמ"י ולקבל קרקע חליפית ואישור לעסקה? האם לרשות יש סמכות הפקעה והאם משתמשים בו? נוהל הפקעות שונה מרישום בטאבו.	צריך לפנות לרמ"י לקבלת קרקע חלופית ואישור לעסקה. מכרז זה אינו עוסק בהפקעת מקרקעין, אלא ברכישת זכויות במקרקעין.
.6	סעיף 3.ג.	עמוד 4,	נבקש לאשר כי ניתן להציג ניסיון של המציע שנצבר בעזרת קבלני משנה של המציע.	ראה מענה לשאלה 3 לעיל.
.7	סעיף א'5)	עמוד 6,	האם ניתן להציג חוזה מותנה בזכייה?	לא מקובל. ניקוד האיכות יינתן על סמך הצגת והצהרה בעבור בעלי המקצוע שביכולת המציע להעסיק עבור הרשות (במסגרת הגשת ההצעות), הכל כאמור במסמכי המכרז.
.8	סעיף 10ב'	עמוד 8,	אמת מידה "הקצאת בעלי מקצוע" – אנו מניחים כי בעלי הזכויות/המוכרים מעוניינים לדעת מה התמורה אותה הם יקבלו "נטו" . גובה מס השבח משתנה. האם יינתן שרות של פרה רולינג (Pre Ruling) למוכרים ע"מ לדעת מה גובה המס שיחול?	על הזוכה במכרז לתן שירות למוכרים פוטנציאליים לגבי **הערכת** אומדן המס הצפוי. יובהר כי השומה הסופית תינתן על ידי הגורמים המוסמכים בדין.
.9	סעיף 14	עמוד 11,	האם הרשות פטורה מאגרות רישום בטאבו ואגרות נסחים / אישורי זכויות רמ"י?	הרשות אינה פטורה מתשלום אגרות
.10	סעיף 7	עמוד 14,	נבקש לקבל מידע אודות הערכת השומה של העסקאות שבוצעו ב- 3 השנים האחרונות עבור הרשות.	הערכת השומה של כ-42 עסקאות שבוצעו עבור הרשות ב- 3 השנים האחרונות הנה 55-60 ₪ למ"ר. יודגש כי, הערכת השומה שונה מאזור לאזור ומחלקה לחלקה ואינה מחייבת את הרשות לעניין היקפי העסקאות במסגרת התקשרות זו.
.11	סעיף 9	עמוד 14,	נבקש להבהיר כי המשמעות של "עסקה" נוגעת להסכם אחד עם בעל זכויות אחד, וכי כל בעל זכות רשום או שאינו רשום שנכלל בהסכם ישולם כעסקה נפרדת.	משמעות המושג "עסקה" במכרז זה הנה הסכם עם בעל זכויות אחד במקרקעין או יותר, לפי המקרה.
.12	סעיף 11	עמוד 14,	נבקש להבהיר כי המחירים המוצעים ע"י הספק אינם כוללים תשלום אגרות, הפקת נסחי טאבו, היטלי השבחה, מס רכוש, ומיסי המקרקעין (שבח ורכישה) וכי תשלומים אלו	כאמור במסמכי המכרז, הספק ישא בתשלומי האגרות.

רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207 / www.parks.org.il / michraz@npa.org.il

	סעיף	עמוד	שאלות	תשובות
			מבוצעים ישירות ע"י הרשות הטבע והגנים ולא ע"י הספק.	תשלומי המיסים (כגון מס שבח ומס רכישה), בהתאם לקבוע בדין.
.13	סעיף 11	עמ' 14,	כיצד יקבע רכיב העלות של עסקת חליפין? לפי שווי הקרקע הנמכרת או הנרכשת?	לפי שווי הקרקע שהרשות רוכשת את הזכויות בה.
.14	סעיף 10 סעיף 17	עמוד 19, עמוד 21,	נבקש לאפשר הפעלת קבלן משנה לצורך ביצוע המדידות, הפעלת חוקר פרטי, הכנת מפת אורתופוטו וכד'.	לא מקובל. לא מאושר להפעיל קבלן משנה לצורך מתן השירותים נשוא המכרז.
.15	סעיף 13	עמוד 20,	נבקש להוסיף תת סעיף לסעיף 18 המגביל את האחריות כדלקמן: "על אף כל האמור אחרת, נותן השירותים לא ישא באחריות כלשהי לנזקים עקיפים ו/או תוצאתיים כלשהם שיגרמו על ידו ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו למשרד ו/או לצד ג' כלשהו בקשר עם ביצוע השירותים לפי הסכם זה".	לא מקובל.
.16	סעיף 13	עמוד 20,	נבקש להוסיף תת סעיף לסעיף 13 המגביל את האחריות כדלקמן: "מוסכם כי סך אחריותו ו/או חבותו המצטברת של נותן השירותים לא יעלה על התמורה ששילם המשרד לנותן השירותים בפועל מכח הסכם זה במשך שנים עשר (12) החודשים שקדמו להיווצרות עילת התביעה. הגבלת האחריות ו/או החבות האמורה תחול לגבי כל תביעה מכל סוג שהוא, למעט נזקים לגוף ונזקים שנגרמו בזדון.	לא מקובל.
.17	סעיף 16	עמוד 21,	נבקש שהקיזוז יעשה בהודעה מראש ובכתב של 30 ימים.	מקובל.
.18	סעיף 16	עמוד 21,	נבקש כי זכות הקיזוז תוגבל רק לסכומים מכוח ההתקשרות זו בלבד.	לא מקובל.
.19	סעיף 19ה'	עמוד 23,	נבקש להגדיל את אחוז התשלום בשלב גיבוש מסד הנתונים ל- 20%, ובשלב קידום המו"מ ל- 30%.	לא מקובל.
.20	סעיף 19ה'	עמוד 23,	גיבוש מסד נתונים - האם פעולה זו נוגעת לבעל זכויות אחד? הסכמה בכתב (בשלב גיבוש מסד נתונים) - נבקש לאפשר העברת התשלום גם ללא קבלת הסכמה בכתב מבעל הזכויות בקרקע.	הפעולה אינה נוגעת לבעל זכויות אחד. כפי שכתוב בטבלה בסעיף 19 ה', " גיבוש מסד נתונים של המקרקעין המיועדים לרכישה ובעלי הזכויות"..
.21	סעיף 1	עמ' 31,	מבוקש כי במקום "7" ייכתב "3".	מקובל
.22	סעיף 4	עמ' 31,	מבוקש כי בסיפא ייכתב אולם אין בביטול כאמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי דין".	מקובל
.23	סעיף 11	עמ' 31,	מבוקש כי לאחר המילה "האחריות" ייכתב "על פי דין".	לא מקובל
.24	סעיף פירוט השירותים	עמ' 34,	מבוקש כי קודים 040, 047, 084, 085 086 ימחקו.	מקובל

רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207 / www.parks.org.il / michraz@npa.org.il

	סעיף	עמוד	שאלות	תשובות
.25	ביטול או שינוי הפוליסה	עמ' 34,	מבוקש כי קוד 339 ימחק. (לא רלוונטי למתן השירותים).	לא מקובל.
.26	סעיף 1.3.2.5	עמוד 47	עסקאות חליפין- האם מדובר בשתי עסקות לצורך שכ"ט?	לעניין עסקת חליפין- יובהר כי מדובר בעסקה אחת, לצורך תשלום שכ"ט.
.27	סעיף 1.4	עמוד 47,	האם ישנו ספק המבצע כיום את השירותים נשוא המכרז עבור הרשות? במידה וקיים, נבקש לדעת מי הספק.	השאלה אינה רלוונטית לצורך הגשת הצעה.
.28	סעיף 2.1.1 סעיף 2.2.1 סעיף, 2.2.6	עמוד 48, עמודים 50- 51, עמוד 53,	• מהי העבודה שתדרש מול משרד עורכי הדין החיצוני מטעם הרשות? • מהו תפקידו של משרד עוה"ד החיצוני של הרשות? • מהי חלוקת העבודה בעסקת מקרקעין בין משרד עוה"ד החיצוני של הרשות לבין משרד עוה"ד מטעם המציע? מי עוה"ד המוסמך לאשר פרוטוקול מכירה/רכישה לרבות מסמכי הרשות?	לווי מקצועי וקידום העסקה מול משרד עורכי הדין חיצוני מטעם הרשות עד להשלמת העסקה הרישום בטאבו. תפקידו של משרד עוה"ד החיצוני מטעם הרשות: סיוע בניהול מו"מ, ביצוע בדיקות מקדמיות, עבודה מול מרשם המקרקעין, ניסוח ההסכם וחתימה על ההסכם. עו"ד המייצג את הרשות.
.29	סעיף 2.1.1	עמוד 49	"... באזורים שבהם לרשות יש עניין לבצע עסקאות רכישה/ חליפין"- האם אזורים אלו יוגדרו ע"י המזמין?	אכן, אזורים אלו יוגדרו ע"י הרשות.
.30	סעיף 2.2.4	עמוד 51,	נבקש לדעת מהי הכמות הממוצעת של בעלי הזכויות בכל עסקת מקרקעין. נתון זה מהותי על מנת שניתן יהיה לתמחר חוקר פרטי ותשומות נוספות באם נדרש.	כמות בעלי הזכויות משתנה בכל עסקת מקרקעין. הפעלת חוקר פרטי לא תהא בכל עסקה ובהתאם לשיקול דעת. הפעלת החוקר הפרטי אינה בהכרח עבור עסקה אחת או איתור ספציפי אלא לפי רשימת איתורים באזור מיועד לרכישה.
.31	סעיף 2.2.4	עמוד 51,	נבקש כי יתווסף סעיף תמחורי נפרד להפעלת חוקר פרטי, כנהוג בפרויקטים מסוג זה.	השירות הנזכר הוא על חשבון המציע (כחלק מהשירות שעליו לתן לרשות).
.32	סעיף 2.2.6	עמ' 53,	מי האחראי לדווח על עסקה לרשויות המס בגין עסקת מקרקעין? משרד עורכי הדין החיצוני או משרד עו"ד מטעם המציע?	עו"ד החיצוני המטפל בעסקה אחראי לדווח לרשויות בגין עסקת מקרקעין (החיצוני או מטעם המציע)
.33	סעיף 2.2.6	עמ' 53,	האם קיים משרד רו"ח לרשות אשר יערוך שומה עצמית לרשות במקרה של חליפין?	במקרה של עסקת חליפין, שמאי מקרקעין ממשלתי עורך את השומה.
.34	סעיף 2.2.6	עמ' 53,	שאלת המשך – בהנחה והעסקה כולה תטופל ע"י עו"ד מטעם המציע, היכן יחתים עוה"ד את מורשי החתימה ע"ג ההסכם והמסמכים מטעם הרשות?	החתמת המסמכים ומורשי החתימה תבוצע במשרדי הרשות.

michraz@npa.org.il / www.parks.org.il רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207

	סעיף	עמוד	שאלות	תשובות
.35	סעיף 2.2.6	עמ' 53,	מי מנסח את ההסכם? עורך דין מטעמנו או עורך דין של הרשות?	עו"ד החיצוני המטפל בעסקה מטעם הרשות מנסח את ההסכם..
.36	ה 2.2.7	עמוד 54-53,	נבקש לדעת בכמה עסקות בממוצע מתוך מלאי העסקות השנתי תידרש הפעלת מודד.	בהתאם לצורך. לא ניתן לקבוע במדויק בכמה עסקאות יהיה צורך בשירותי מודד.
.37	, ה 2.2.7	עמוד 54-53	נבקש כי יתווסף סעיפי תמחור נפרדים לעבודות המדידה ולהכנת מפת אורתופוטו, כמקובל בביצוע עבודות מסוג זה.	השירות על חשבון המציע (כחלק מהשירות שעליו לתן לרשות).
.38	סעיף 2.2.7	עמוד 54-53,	נבקש הבהרה לגבי עקרונות המדידה, מה הם כוללים והאם קיים מפרט?	עקרונות המדידה בהתאם לדרישות רשות מקרקעי ישראל. ברשות לא קיים מפרט לביצוע מדידות

1. הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים מבקשת להזכיר, כי המועד האחרון להגשת ההצעה לתיבת המכרזים הוא בתאריך **26/02/2024** בשעה 12:00. הצעה שלא תוגש לתיבת המכרזים עד למועד האחרון, תיפסל.
2. יובהר, כי אין נוסח השאלות המפורט להלן בהכרח זהה לנוסח שנשאל על ידי המשתתפים.
3. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש שניתן בעל פה או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם הרשות (ככל שניתן). השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז וכן כל הפירושים ו/או ההבהרות להם הינם כמפורט בפרוטוקול זה ובמסמכי הבהרה נוספים שיצאו על ידי ועדת המכרזים של הרשות (ככל שיצאו).
4. האמור המסמך זה אינו משנה או גורע מהאמור במסמכי המכרז אלא אם נאמר במפורש אחרת.

יובהר, כי פרוטוקול זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומחייב כמסמכי המכרז גופן ויש לצרפו חתום למסמכי המכרז בעת הגשת ההצעה

בכבד רב
הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים
העתק
חברי וועדת מכרזים

רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207 / www.parks.org.il / michraz@npa.org.il

מסמך ח(1)

פירוט לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף

אני, _____, מורשה חתימה מטעם המציע, משמש בתפקיד _____ אצל המציע מצהיר בזאת, כי המציע בעצמו ו/או עובד המועסק על ידו בהעסקה ישירה עומד בכל הדרישות המפורטות בתנאי סף כדלקמן:

1) המציע בעצמו ו/או עובד המועסק על ידו בהעסקה ישירה בעל תואר ראשון לפחות בגאוגרפיה ו/או הנדסה אזרחית ו/או אדריכלות ו/או שמאי מקרקעין, ו/או עורך דין.

***יש לצרף להצעה קורות חיים, תעודת השכלה, ופרופיל עסקי של המציע.**

2) המציע בעצמו ו/או עובד המועסק על ידו בהעסקה ישירה בעל נסיון קודם של 3 שנים לפחות, במהלך השנים 2018-2022 בכל אחד מהתחומים המפורטים מטה:

א) מציע בעל ניסיון ביצירת מסד נתונים לצורך רכישה וחליפין של מקרקעין לרבות ליווי וטיפול מקצועי בהליך ביצוע רכישות ו/או הפקעות של מקרקעין.

ב) מציע בעל ניסיון באיתור בעלי זכויות במקרקעין וניהול משא ומתן עמם.

ג) מציע בעל נסיון בניתוח המצב הקנייני, ומצב זכויות במקרקעין, וכן נסיון בתחום התכנון הסטטוטורי, לרבות ניתוח של המצב התכנוני והמצב הקנייני של מקרקעין.

ד) מציע שכתב במהלך השנים 2018-2022 לפחות שתי חוות דעת בתחום התכנוני ו/או הקנייני.

***יש לצרף להצעה חוות דעת תכנונית ו/או קניינית אחת לפחות.**

ה) מציע בעל נסיון בקידום הליכי זמינות קרקע, ובכלל זה: איתור, הפקעה, רכישה, חכירה, חליפין, השבחה, שינוי ייעוד, פידיון זכויות חכירה במקרקעין, קידום הליכי תכנון של מקרקעין, שמאות מקרקעין ושיווק מקרקעין.

ו) מציע בעל נסיון בעבודה מול מוסדות ציבוריים בתחום המקרקעין והתכנון הפיזי, כדוגמת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) / לשכת רישום המקרקעין (טאבו) / מוסדות תכנון וכדומה.

להלן תפורט רשימת פרוייקטים באופן אשר מוכיח את עמידת המציע בתנאי הסף במלואו, כולל כל הסעיפים הקטנים, בטווח השנים המצויין מעלה.

שם הפרויקט	מועד ביצוע הפרויקט	פירוט השירותים שניתנו על ידי המציע (על המציע לציין ולהציג בפירוט השירותים עבור כל פרויקט את הסעיפים הרלוונטים בהם הוא עומד מבין הסעיפים המפורטים מעלה)	פרטי יצירת קשר (במקרה הצורך) יש לציין את תפקיד איש הקשר בפרויקט, דוא"ל וטלפון נייד.

רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207 / www.parks.org.il / michraz@npa.org.il

michraz@npa.org.il / www.parks.org.il רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207

הריני מצהיר כי הפרטים במסמך זה הינם נכונים ומדוייקים. ככל שאדרש על ידי ועדת המכרזים או על ידי הרשות – אספק אסמכתאות נוספות להוכחת הפירוט הנ"ל.

_____ _____

תאריך שם וחתימת מורשה חתימה של המציע

<u>אישור</u>

אני הח"מ עו"ד_____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ אשר זיהה/זיהתה עצמו/עצמה באמצעות ת.ז. מס'_____ [במידה והמציע הינו תאגיד או שותפות רשומה: המשמש בתפקיד_____ במציע והמוסמך/כת לעשות תצהיר זה בשמה ומטעמה], ולאחר שהזהרתיו/יה כי עליו/עליה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

_____

חתימה וחותמת עו"ד

רחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95463, טל' 02-5006207 / www.parks.org.il / michraz@npa.org.il