

הנדון: מכרז פומבי מס' 48/2025 לשירותי מדידות נכסי תושבים לצרכי חיוב בארנונה

הודעה מס' 1 – תשובת לשאלות הבהרה, מועדי המכרז

תשומת לב המציעים:

- 1) במסגרת התשובות לשאלות הבהרה להלן נכלל עדכון בתנאי הסף.
- 2) במסגרת התשובות אושר שינוי במחיר המרבי, מצ"ב כתב הצעת מחיר מתוקן. יש להגיש את הצעת המחיר ע"ג כתב הצעת המחיר המתוקן (הצעה שתוגש ע"ג הנוסח שהופיע בחוברת המכרז לא תפסל, ובלבד שהמחיר המוצע נמצא בטווח שבין המחיר המרבי המעודכן למחיר המהווה הנחה של 25% ממנו).
- 3) הודעה זו כוללת פרסום של מועד פתיחת תיבת המכרזים.

להלן התייחסות המועצה לשאלות הבהרה שהתקבלו במסגרת המכרז:

קובץ שאלות מס' 1:

#	עמוד	מסמך	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
1.	37	מפרט המכרז	3.6	נבקש פירוט לגבי הגדרת "סרבן מדידה" או במקרה של מדידה שלא בתיאום עם התושב. האם הנכס ימדד חיצונית בהערכה על פי מיטב השפיטה? מה התמורה לקבלן בגין מדידה שכזו? מה התמורה לקבלן במקרה של מדידה בהערכה ולאחר מכן מדידה חוזרת בעקבות השגה?	סרבן מדידה הוא מחזיק בנכס שלא מאפשר למודדים להיכנס לנכס לצורך מדידה. הנכס יימדד לפי הערכה, לפי מיטב השפיטה. החיוב בגין מדידה כזו יהיה זהה לחיוב בגין מדידה רגילה. התשלום בגין מדידה חוזרת בעקבות השגה, יהיה זהה מדידה חוזרת לאחר מדידה רגילה.
2.	44	מפרט המכרז	6.3.3	מדובר בחברת מדידות שלא מספקת שירותים משפטיים או צריכה לספק נימוקים משפטיים. שירותים מסוג זה מסופקים על ידי עורכי דין. למיטב הידיעה גם לא ניתן לממן עלות עורך דין מהתמורה המתקבלת מביצוע מדידה. נא בטלו הדרישות.	הסעיף ישאר כלשונו. ככל שידרש מענה בהתייחס לטענות מורכבות בנושא סיווג השטח הנמדד, ולפי הצורך, יסתייע מנהל הגביה ביועמ"ש המועצה.
3.	45	מפרט המכרז	6.4.2	לא ברור מדוע עבור בדיקת שימושים הספק לא זכאי לתמורה. הספק שולח איש מקצוע לכל נכס ועבור שירות זה יש לתגמל את הספק בהתאם. מבוקש לקבוע תגמול עבור שירות זה.	לא מקובל.
4.	45	מפרט המכרז	6.4.3	מדובר בעלות נמוכה ביותר, יש להעלות לתעריפים המקובלים כיום לפחות 350 ₪ בתוספת מע"מ.	יעודכן ל 300 ₪ + מע"מ לנכס.
5.	45	מפרט המכרז	6.4.4	יש להחריג הסעיף במקרה שבו בוצעה מדידה חיצונית בהערכה, היות ואז ברור שהמדידה אינה מדויקת.	מקובל.

מועצה אזורית הגליל התחתון



קובץ שאלות מס' 2:

#	עמוד	המסמך	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
1	4	מסמך א	סעיף 3.2.1	מבוקש לשנות בתנאי הסף את המגבלה של ניסיון המציע במועצות אזוריות שכן עבודת המדידה הנדרשת כמעט זהה ולא משנה סוג הרשות שבה יש למציע ניסיון (כגון ניסיון מול עיריות) ובכך למנוע הגבלה בכמות המתחרים ולפגוע בתחרות.	לא מאושר-יש יחודיות בעבודה במועצות אזוריות.
2	9	מסמך א	סעיף 10.3.2	מבוקש לבטל את הניקוד שנקבע לכמות הניסיון עם מועצות אזוריות.	לא מאושר
3	7	מסמך א	7	מבוקש כי התשובות לשאלות ההבהרה יישלחו גם במייל למגישי השאלות.	מקובל, אולם המועצה לא תוודא קבלת המייל. ההודעה תפורסם גם באתר המועצה.
4	35	נספח ב/1	1.3.1	"לרבות העמדת נותן שרות מקצועי קבוע להספקת שרותי חיוב וטיפול בנישומים" – מבוקש לבטל דרישה זו שכן אינה חלק מהשירות הנדרש.	מאושר לשנות לנוסח הבא: "לרבות העמדת נותן שרות מקצועי קבוע לטיפול בנישומים"
5	45		6.4.3	מבוקש כי התמורה תהיה 300 ש"ח לא כולל מע"מ, זאת כפי הנהוג.	יעודכן ל 300 ₪ + מע"מ לנכס.
6	50-51	נספח ב/4		הצעת המחיר: 1. מבוקש להעלות את מחירי המקסימום ב%30 (מהם יש עוד לתת הנחה) שכן המחירים שנקבעו במכרז נמוכים מאוד ובמיוחד לאור המהות והדרישות במכרז. 2. מבוקש לקבוע מחירי מינימום (בכדי למנוע הצעות הפסדיות ו/או תוצרים ברמה נמוכה) שיאפשרו למציעים להציע הצעות בטווח האומדן שקבעה העירייה ובכך שההצעה תהיה מותאמת למהות ולדרישות המכרז.	מקובל עדכון המחיר המרבי למדידת מ"ר של מבנים (שאינם חקלאיים) בלבד, ל- 1.4 ₪ לא כולל מע"מ. מצ"ב נוסח מתוקן של כתב המחיר. המכרז קובע "מחיר מינימום" – אין להציע מחיר המהווה הנחה של למעלה מ- 25% מהמחיר המרבי בכל סעיף.

קובץ שאלות מס' 3:

#	עמוד	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
1.		כללי	האם המכרז הוא סקר כולל לכל הנכסים ביישוב או על פי הזמנות?	העבודות יוזמנו בהזמנות לאורך תקופת ההתקשרות, כל הזמנה תהיה למדידה של יישוב אחד מיישובי המועצה (כאמור במכרז), בכוונת המועצה להזמין שירותים בתדירות של יישוב בכל רבעון). בכל יישוב העבודה תכלול את מדידת כלל הנכסים ביישוב.
2.			האם יש ברשות מפה? לאיזה שנה היא מעודכנת? עבור הכנה ל-GIS	הנוכחית מעודכנת ל 2023 וצפויה חדשה בשנת 2026.
3.	37	3.3	אבקש לבטל סעיף זה או להוסיף במקרים בהם לא תואמה מדידה או סרבן ייבדק מול היתר	מקובל כי הדרישה תחול במקרה של סרבן מדידה.



מועצה אזורית הגליל התחתון

#	עמוד	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
4.			מתי בוצע סקר בעבר/מדידות ביישובים ומי ביצע את המדידות?	בוצע בין 2022 עד 2024. בוצע ע"י שתי חברות: "מידות שירותים מוניציפליים בע"מ" ו"קלימי-אורן בע"מ"
5	42	13	אבקש להסיר נתון זה או לחילופים נתון זה יתקבל מהרשות	מאושר
6.	44	6.2.3	אבקש להכניס עלות שליחת מכתבים בנפרד	לא מאושר

קובץ שאלות מס' 4:

#	עמוד	המסמך	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
1.	3 8 23	לוחות זמנים למכרז ופרטי התקשרות פירוט הערבויות הנדרשות במסגרת המכרז נספח א/7	תוקף הערבות	בשונה מעמ' 3 ו-23, בעמ' 8 רשום שתוקף ערבות השתתפות היא 16/4/2026 ולא 15/4/2026 כפי שמצוין בעמ' 3 ובנוסח הערבות. נבקש לוודא מה תוקף הערבות הנכון.	15/4/2026. בעמ' 8 נפלה טעות סופר.
2.	4	מסמך א' – הוראות והנחיות למשתתפים	תנאי סף 3.1 - 3.3	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. לפיכך נודה על הבהרתכם כי לצורך מרכיבי הניסיון, האיכות ומחזור כספי, ניתן להסתמך על ניסיון שנצבר בחברה ממנה הוסבה הפעילות למציע. כמו כן, נודה כי בקשתנו זו תיבחן ותאושר בשלב המענה לשאלות המציעים ובטרם רכישת המכרז והגשתו ולא לאחר מכן כפי שצוין בסופו של תנאי סף 3.1. (בכפוף להצגת אישור עו"ד להוכחת זיקה בעת הגשת המכרז)	מקובל.



מועצה אזורית הגליל התחתון

#	עמוד	המסמך	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
3.	4	מסמך א' – הוראות והנחיות למשתתפים	סעיף 3.2.1	<p>דרישת הרשות במכרז לעניין כמות הנכסים שנמדדו מועצות האזוריות אינה סבירה שכן מעטות המועצות אזוריות בישראל להן יש את כמויות הנכסים כנדרש במכרז .</p> <p>דבר זה גורם לחברות גדולות ומנוסות לא לעמוד בתנאי הסף ולא לגשת למכרז.</p> <p>לאור זאת נבקש לתקן את תנאי הסף בסעיף 3.2.1 כדלקמן :</p> <p>במהלך חמש השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות למכרז (היינו החל מיום 12/1/2021) ביצע והשלים המציע סקרי מדידות לצרכי ארנונה לפחות בתנאים ובהיקפים הבאים (נדרש לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן במצטבר):</p> <p>3.2.1 ביצע סקרי מדידות לצרכי ארנונה, דוגמת הנדרש במכרז זה, לשלוש (3) רשויות מקומיות לפחות במסגרתם בוצעה והושלמה סקירה של 1,000 נכסים לכל אחת מהן, ומתוכן לפחות שתיים (2) "מועצות אזוריות"</p>	<p>מקובל שינוי סעיף 3.2.1 לנוסח הבא :</p> <p>"3.2.1 ביצע סקרי מדידות לצרכי ארנונה, דוגמת הנדרש במכרז זה, לשלוש (3) רשויות מקומיות לפחות במסגרתם בוצעה והושלמה סקירה של 1,000 נכסים לכל אחת מהן, ומתוכן לפחות שתיים (2) "מועצות אזוריות"</p>
4.	10	מסמך א' – הוראות והנחיות למשתתפים	סעיף 2 בטבלה	<p>דרישת הרשות במכרז בתנאי האיכות לעניין כמויות המועצות האזוריות וכמות הנכסים בכל מועצה אזורית שנמדדו במהלך השנים 2021-2025 אינה סבירה , שכן בתקופה זו לא בוצעו סקרים רבים עקב מחלת הקורונה וכן מלחמת חרבות ברזל.</p> <p>דבר זה גורם לחברות גדולות ומנוסות לאבד נקודות רבות ובכך להפחית את כמות החברות מלקבל את הניקוד המירבי.</p> <p>לאור זאת נבקש לעדכן את הסעיף כדלקמן :</p> <p>לכל רשות מקומית , בה סופקו שירותים כאמור בתנאי הסף 3.2.1 לעיל, מעבר לנדרש בתנאי הסף, קרי החל מרשות מקומית השלישית ומעלה, יהיה זכאי המציע ל- 2 נקודות, עד לניקוד מרבי של 10 נקודות.</p>	<p>אמת המידה תעודכן בהתאם לשינוי האמור בתנאי הסף – ילקחו בחשבון מועצות אזוריות בהן נמדדו לפחות 1,000 נכסים, מעבר לנדרש לשם עמידה בתנאי הסף.</p>
5.	45	נספח ב1/ – מפרט המכרז	סעיף 6.4.3	<p>נבקש לעדכן את סכום התמורה בגין מדידה חוזרת ללא טעויות ההשוואה מהמדידה הקודמת ל- 350 + מע"מ.</p>	<p>יעודכן ל 300 ₪ + מע"מ לנכס.</p>



מועצה אזורית הגליל התחתון

#	עמוד	המסמך	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
.6	50	נספח ב/4- נספח התמורה כתב הצעת המחיר	סעיף 11 – טבלת הצעת המחיר	<p>שוק מדידות לצורכי ארנונה, כמו הרבה שווקים אחרים בהם נדרש כ"א מקצועי לביצוע המשימות, עבר שינוי משמעותי בשנים האחרונות בתחום שכר כ"א מקצועי ועלות ההעסקה של החברות שמעוניינות לספק את השירותים הללו באופן הנדרש, עלה בהתאם. מנגד, התחרות על המכרזים הללו גבוהה ומושכת את הצעות המחיר מטה כאשר, במקרים רבים, הרשות גם כן משלמת את המחיר על כך בפרמטרים של איכות השירות לאחר קביעת המציע הזוכה.</p> <p>לאור האמור מעלה ולאור דרישות המכרז נודה בחינתכם מחדש וקביעתכם טווח תמורה כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none">• עבור סעיף 1 מבנים (פרט למבנים חקלאיים): שלא יקטן מ- 1.20 ₪ ושלא יעלה על 1.5 ₪ למ"ר מדוד.• עבור סעיף 2 מבנים חקלאיים: שלא יקטן מ- 1 ₪ ושלא יעלה על 1.3 ₪ למ"ר מדוד (שכן מדובר במדידה כדוגמת מגורים ועסקים המצריכה כניסה לכל מבנה לבדיקת השימוש)	ר' תשובתנו בעניין זה לעיל.
.7	12	ביטוח	תת סעיף 14.4.2	<p>בשורה הראשונה, לאחר המילים "כיסויי הביטוח שלו", יש להחליף את המילים "לדרישות המועצה", במילים "להוראות נספח ב'3".</p> <p>בסיפא, לאחר המילים "בהתחייבות זו כלפיה", יש להוסיף את המילים "כל הנ"ל כפוף לשליחת הודעה בכתב למציע של 14 יום מראש".</p>	מאשר
.8	12	ביטוח	תת סעיף 14.5	<p>בסיפא, לאחר המילים "של המועצה", יש להוסיף את המילים "לחילופין רשאי הזוכה לחזור בו מהצעתו".</p>	לא מאשר
.9	29	אחריות הספק	תת סעיף 7.1	<p>בשורה הראשונה, לאחר המילים "אחראי כמעביד", יש להחליף את המילים "לכל האנשים", במילים "לכל עובדיו".</p>	מאשר



מועצה אזורית הגליל התחתון

#	עמוד	המסמך	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
10.	29	אחריות הספק	תת סעיף 7.3	<p>בשורה הראשונה, לאחר המילים "כי הינו אחראי", יש להוסיף את המילים "בשיעור חבותו החוקית".</p> <p>בשורה השלישית, לאחר המילים "לאחר סיום תוקפו", יש להוסיף את המילים "וכול עוד הספק אחראי על פי דין" בהמשך, לאחר המילים "וישפה את המזמין", יש להוסיף את המילים "כפוף להוכחת חבותו החוקית של הספק והיקפה".</p> <p>בשורה הרביעית, לאחר המילים "לשלם בגינו", יש להחליף את המילה "מיד", במילים "בהקדם האפשרי".</p>	מאשר

קובץ שאלות מס' 5:

#	עמוד	המסמך	סעיף	שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
1.	7	הבהרות	7.4	נבקש לקבל את התשובות לשאלות הבהרה במייל למגישי השאלות ולרוכשי המכרז	ר' תשובתנו בנושא בטבלה 2 (שאלה 3) לעיל.
2.	48	ערבות ביצוע	סעיף 4	בנוסח הערבות מצוין כי אנו מתחייבים לשלם "באופן מיידי". אבקש לשנות את הנוסח ל"תוך 7 ימים מיום דרישתכם".	מאושר, עם הודעת הזכיה ישלח לזוכה נוסח מתוקן.

מועדי המכרז:

מועד אחרון להגשת הצעות:

ניתן להגיש הצעות למכרז לא יאוחר **מיום ב' 12/1/2026 בשעה 12:00**.
הגשה ידנית בלבד, לתיבת המכרזים שבלשכת מנכ"ל המועצה, במשרדי המועצה שבמרכז האזורי כדורי.

מועד פתיחת תיבת המכרזים:

פתיחת תיבת המכרזים תתקיים **ביום ג' 13/1/2026 בשעה 9:30**.
כל אדם רשאי להשתתף במעמד פתיחת תיבת המכרזים ורישום ההצעות.
הפתיחה תתקיים במשרדי המועצה, במשרדי מנכ"ל המועצה, מרכז אזורי כדורי.

יש לצרף מסמך זה כנספח למסמכי ההצעה, כשהוא חתום על ידי המציע כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בברכה

מועצה אזורית הגליל התחתון

נספח 4/ב – נספח התמורה כתב הצעת המחיר (מתוקן)

1. להלן פירוט המחירים המבוקשים בגין הספקת השירותים נשוא הסכם/מכרז זה, הכל כמפורט במסמכי המכרז והמפרט לעיל.
2. המחירים המפורטים להלן יהיו תקפים לאורך כל תקופת ההתקשרות, בכפוף למנגנון ההצמדה המפורט בהסכם, והם כוללים את כל העלויות הציוד, כח האדם, החומרים, המסים וכל שאר ההוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מביצוע העבודות, לרבות רווח קבלני.
3. המציע מתחייב כי ידוע לו כי כל הכמויות המפורטות במסמכי המכרז, הן לשם התרשמות בלבד, ואין בהן כדי לחייב או להגביל את המועצה לעניין היקף השירותים בפועל, וכי התשלום יבוצע על פי כמות השירותים אשר יבוצעו בפועל בהתאם להזמנת המועצה לפי צרכיה.
4. על המחירים הנקובים יתווסף מע"מ כדין.
5. המציע ינקוב בהצעתו את המחיר לאחר הנחה אותו הוא מבקש עבור מדידת כל סוג נכס (מבנה / מקרקעין) .
6. חובה למלא את כל סעיפי כתב הצעת המחיר, המועצה תהא רשאית לפסול על הסף הצעה שלא מולאו בה כלל הסעיפים בטבלה להלן.
7. אין לנקוב במחיר העולה על המחיר המרבי לאותו סעיף, ואין להציע הנחה על מחיר מרבי בשיעור העולה על 25% - הצעות שיחרגו מטווח זה תפסלנה על הסף.
8. "מבנה", בגינו תשולם התמורה לפי סעיפים 1 – 2 בטבלה להלן יחשב כל מבנה מבניה קשיחה כגון בטון בלוקים וכל שילוב ביניהם המשמש למגורים או למסחר, או מבנה חקלאי.
9. "מקרקעין/קרקע תפוסה" בגינם תשולם התמורה לפי סעיף 2 בטבלה להן יחשב כל מה שסיווגו אינו מבנה לרבות, קרקע תפוסה, בריכות שחיה כולל מבני / מתקני עזר, מחסנים מגרשי ספורט לסוגיהם וכיו"ב.
10. המציע ינקוב במחיר ליצירת שכבת נכסים לקליטה במערכת ה - GIS - והתמורה בגין שירות זה תשולם רק במקרה שהמועצה תבחר להזמין.

11. טבלת הצעת המחיר

מחיר לכמות לאחר הנחה ₪	כמות	מחיר יחידה לאחר הנחה ₪	מחיר מרבי ליחידה ₪	יח'	השרות
	670,000		1.4	מ"ר	1. מדידת מבנים לצרכי ארנונה (פרט למבנים חקלאיים), כמפורט במכרז קומפלט .
	120,000		0.10	מ"ר	2. מדידת מבנים חקלאיים לצרכי ארנונה, כמפורט במכרז קומפלט .
	680,000		0.25	מ"ר	3. מדידת מקרקעין / קרקע תפוסה לצרכי ארנונה, כמפורט במכרז קומפלט .

מועצה איזורית הגליל התחתון
מכרז פומבי מספר 48/2025
לשירותי מדידות נכסי תושבים לצרכי חיוב בארנונה

מחיר לכמות לאחר הנחה ₪	כמות	מחיר יחידה לאחר הנחה ₪	מחיר מרבי ליחידה ₪	יח'	השרות	
	65,000		1.00	דונם	מדידת <u>מקרקעין</u> / <u>קרקע חקלאית</u> לצרכי ארנונה, כמפורט במכרז <u>קומפלט</u> .	4.
	3,000		30	נכס	יצירת שכבת נכסי ארנונה מותאמת לקליטה למערכת GIS כמפורט במכרז – תמחור על פי כמות הנכסים	5.
סה"כ ₪ לא כולל מע"מ (לצורך השוואת ההצעות בלבד)						

באתי על החתום:

שם המציע: _____ מס' ת.ז. / מס' חברה: _____
כתובת: _____ טלפון: _____
פקס: _____ דוא"ל: _____
תאריך: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי המסמך דלעיל, נחתם ע"י:
ה"ה _____ ת.ז. _____ (למילוי כשהמציע הוא אדם).
ה"ה _____ ת.ז. _____, וה"ה _____ ת.ז. _____
וכי אלה מוסמכים לחתום בשם התאגיד: _____ ולחייב את התאגיד. (למילוי כשהמציע הינו תאגיד).
תאריך _____ חתימה וחותמת _____ עו"ד,