

5150-0005-2018-013763

י"ב בכסלו תש"ף

10 בדצמבר 2019

מכרז פומבי מס' 03/2019 - למתן שירותי שיווק פרויקטי נדל"ן

הודעת הבהרה מס' 1

1. בהתאם לסמכויותיה של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן - **המזמינה** או **דירה להשכיר**) הקבועות בסעיף 17 להזמנה להציע הצעות של המכרז שבכותרת (להלן - **המכרז** ו- **ההזמנה**, בהתאמה), על תת סעיפיו, מצורף בזאת נספח הכולל הבהרות, שינויים, תיקונים וכן מענה לשאלות הבהרה שהוגשו במסגרת המכרז. נספח זה מצורף ומסומן כ"**נספח א**".
2. כאמור בסעיף 17.3 להזמנה, במענה לשאלות הבהרה שמרה המזמינה על זכותה לענות על כל או על חלק משאלות הבהרה ולנסח מחדש את שאלות הבהרה שנשאלו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
3. כל הבהרות, השינויים והתיקונים האמורים בנספח א' שלהלן ייחשבו כחלק ממסמכי המכרז, והם גוברים על האמור במסמכי המכרז ו/או בהבהרה מוקדמת יותר. כל מציע נדרש לצרף העתק חתום בתחתית כל עמוד של הודעת הבהרה זו וכן של כל הודעת הבהרה נוספת שתפורסם על ידי דירה להשכיר, ככל שתפורסם.
4. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
5. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה, או בכתב, או בכל דרך אחרת, על ידי מי מטעם דירה להשכיר או ועדת המכרזים, ככל כשניתן, בכל פורום או צורה שהיא. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז, וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט בהודעת עדכון זו בלבד ובהודעות העדכון ו/או הודעות הבהרה שתפורסמנה, ככל שתפורסמנה.
6. בד בבד עם פרסום הודעה זו יפורסמו באתר המזמינה מסמכי המכרז המעודכנים כדלקמן:
 - 6.1. חוברת המכרז והסכם ההתקשרות מעודכנים ליום 10.12.19, בהם הוטמעו כל השינויים שנכללו בהודעת הבהרה זו, הן כקובץ PDF - בגרסה הכוללת שינויי מהדורה (שתסומן "שינויי מהדורה") והן כקובץ PDF - בגרסה נקייה ומוכנה להגשה (שתסומן "גרסה נקייה ומוכנה להגשה").
 - 6.2. מובהר, כי על המציע להגיש את הצעתו על גבי המסמכים המסומנים "גרסה נקייה ומוכנה להגשה" ומציע אשר יעשה שימוש בגרסאות אחרות של מסמכים אלה, הצעתו עלולה להיפסל.
 - 6.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכלל הוראות ההזמנה בדבר צירוף כל המסמכים ו/או הנספחים ו/או האישורים הנדרשים לצורך הגשת הצעה, כמפורט בהזמנה וביתר מסמכי המכרז.

בברכה,

ועדת המכרזים של דירה להשכיר

נספח א' - מענה לשאלות הבהרה

מס"ד	מסמך	סעיף	שאלה	תשובה
1.	ההזמנה להציע הצעות	1.5	האם למציע הזוכה תינתן האפשרות להחליט האם לקבל פרויקט או מטלות אשר יוטלו עליו על ידי המזמינה?	לא. מובהר, כי למציע הזוכה לא תינתן האפשרות להחליט האם לקבל פרויקט או מטלות אשר יוטלו עליו על ידי המזמינה.
2.	ההזמנה להציע הצעות	5.3.2	האם למציעים תינתן האפשרות להעיר הערות ביחס להסכם ההתקשרות?	לא. מובהר, כי על המציעים היה להגיש את הערותיהם למסמכי המכרז וההסכם עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה.
3.	ההזמנה להציע הצעות	7.3.1	סעיף 7.3.1 להזמנה יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות: "בשלב השני תיבחן איכות ההצעות שעמדו בתנאי השלב הראשון. הציון עבור איכות ההצעות יינתן עד לניקוד מירבי של 65 נקודות ובהתאם לפרמטרים המפורטים בסעיף 10.5 להלן." אין שינוי ביתר הוראות סעיף 7.3 להזמנה, על תת סעיפיו.	
4.	ההזמנה להציע הצעות	8.1.4	נבקשם להבהיר, האם על הפרויקטים המוצגים לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף להיות פרויקטים בהם המציע העניק שירותי שיווק אשר כללו לפחות חמישה מרכיבים מהמרכיבים המפורטים הן בסעיף 2.3.7 והן בסעיף 2.3.8 או לחלופין שעליהם לכלול לפחות חמישה מרכיבים מהמרכיבים המפורטים בכל אחד מהסעיפים בנפרד?	למען הסר ספק מובהר, כי אין צורך שכל פרויקט יכלול הן לפחות חמישה מרכיבים מהמרכיבים המפורטים בסעיף 2.3.7 (על תת סעיפיו) והן לפחות חמישה מרכיבים מהמרכיבים המפורטים בסעיף 2.3.8 (על תת סעיפיו), אלא על כל פרויקט לכלול לפחות חמישה מרכיבים מכל המרכיבים המפורטים בסעיף 2.3.7 (על תת סעיפיו) ובסעיף 2.3.8 (על תת סעיפיו), ביחד.

				5.
לא. אין שינוי בהוראות המכרז.	האם ניתן להגיש הצעה מדורגת?	7.5	ההזמנה להציע הצעות	6.
לא. מובהר, כי אין למזמינה כיום מידע ביחס למיקומי הפרויקטים מושא שירותי השיווק, לרבות מידע ביחס ללוחות הזמנים הקשורים לפרויקטים אלה. עוד מובהר, כי על המציעים לקחת בחשבון, כי הם עשויים להידרש להעניק את שירותי השיווק בכל רחבי הארץ.	האם יש למזמינה מידע ביחס למיקומי הפרויקטים מושא שירותי השיווק, לרבות מידע ביחס ללוחות הזמנים הקשורים לפרויקטים אלה?	כללי	כללי	7.
<p>1. המזמינה תישא בכל עלויות הקמת משרדי המכירות, דמי השכירות עבורם, עלויות הפקת החומרים השיווקיים, עלויות הפרסום ושאר העלויות שאינן מפורטות בסעיפים 2.3.7 ו-2.3.8. מבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי המציע הזוכה יידרש לשאת בכל עלויות התפעול השוטף של משרדי השיווק.</p> <p>2. בכל הנוגע לפעילויות השיווק בפרויקט, לרבות מיקום משרדי השיווק, יידרש המציע הזוכה לפעול בהתאם לשיקול הדעת המוחלט והבלעדי של המזמינה ובהתאם להוראות ו/או ההנחיות שיינתנו על ידי מי מטעמה. המציע הזוכה יהיה רשאי (ואף מצופה ממנו) להציע הצעות מקצועיות ביחס לפעילויות אלה, לרבות ביחס למיקום משרדי השיווק, אולם הצעות אלה יתקבלו רק אם הן יאושרו על ידי נציגי המזמינה.</p>	<p>1. נבקשכם להבהיר האם המזמינה תישא בעלויות הקמת משרדי המכירות, דמי השכירות עבורם, תפעולם השוטף, עלויות הפקת החומרים השיווקיים, עלויות הפרסום ושאר העלויות שאינן מפורטות בסעיפים 2.3.7 ו-2.3.8.</p> <p>2. מהו מרחב שיקול הדעת שיש למציע הזוכה לגבי פעילויות השיווק בפרויקט, לרבות מיקום משרדי השיווק?</p>	2.3	ההזמנה להציע הצעות	8.
כך.	האם שימוש במערכת CRM, הכוללת גישה לנציגי המזמינה, נחשבת כעומדת בדרישות לתיעוד הכפול כמפורט בסעיף 2.8?	2.8	ההזמנה להציע הצעות	9.
אין שינוי בהוראות המכרז.	האם התמריץ המפורט בסעיף 4.3.1 מתייחס ל-15% מכלל ההכנסות?	4.3	ההזמנה להציע הצעות	10.

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקשכם לשנות את תנאי הסף כך שגם פרויקטים ששיווקם החל לפני ה-1.1.2012 יעמדו בתנאי סף זה.</p>	<p>8.1.4</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.11</p>
<p>הבקשה מתקבלת. הפסקה שמתחת למילים "התרשמות אישית מהראיון" תימחק ובמקומה תבואנה המילים הבאות:</p> <p style="text-align: center;"><u>"התרשמות אישית מהראיון</u></p> <p>דירה להשכיר תערוך ראיון לצוות המציע לצורך התרשמות אישית ומקצועית. בראיון ישתתפו: מנכ"ל המציע ואיש הקשר מטעם המציע. במסגרת הראיון תוצג על ידי מנכ"ל המציע ואיש הקשר מטעם המציע המתודולוגיה למתן השירותים וזאת, בין היתר, באמצעות הצגת מסמך/מצגת בה תפורט שיטת העבודה של המציע והמאפיינים העקרוניים של אופן עבודתו. דירה להשכיר תתרשם מהמתודולוגיה שתוצג על ידי חברי הצוות, מיכולתם המקצועית ומניסיונם המקצועי במתן שירותי שיווק לפרויקטי נדל"ן בדגש על שכירות ארוכת טווח, והניקוד יוענק בהתאם לפירוט כדלקמן".</p>	<p>נבקשכם להבהיר את השימוש במונחים "מנהל הפרויקט" ו"האדריכל" בסעיף 10.6.</p>	<p>10.6</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.12</p>
<p>הבקשה מתקבלת. סעיף 10.2 להזמנה יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:</p> <p>"מודגש בזאת, כי לצורך הניקוד האיכותי, המציעים יהיו רשאים להציג פרויקטים שנכללו במסגרת הצגת עמידת ההצעות מטעמם בתנאי הסף.</p>	<p>נבקשכם, כי לצורך הניקוד האיכותי, המציעים יהיו רשאים להציג פרויקטים שנכללו במסגרת הצגת עמידת ההצעות מטעמם בתנאי הסף.</p>	<p>10.2</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.13</p>
<p>אמת המידה הראשונה בסעיף 10.5 שעניינה "ניסיון מקצועי כללי" תימחק ובמקומה תבואנה המילים הבאות:</p>		<p>10.5</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.14</p>

ניקוד מקסימלי	קריטריון	נושא			
עד 25 נקודות	<p>1. במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד עבור מספר פרויקטי הנדל"ן בהם העניק המציע שירותי שיווק. עבור כל פרויקט נדל"ן, המקיים את כלל התנאים הבאים יוענק ניקוד כמפורט בסעיף 2 להלן:</p> <p>א. המציע העניק את שירותי השיווק בקשר עם פרויקט הנדל"ן החל מיום 1.1.2012.</p> <p>ב. שירותי השיווק בפרויקט הנדל"ן הוענקו על ידי המציע ו/או מי מטעמו באופן בלעדי.</p> <p>ג. פרויקט הנדל"ן כלל 50 יחידות דיור לפחות.</p> <p>ד. פרויקט הנדל"ן אינו חלק מתכנית "מחיר למשתכן".</p> <p>2. לכל פרויקט העומד בתנאים הקבועים בסעיף 1 לעיל (על כל תת סעיפיו) – תוענקה עד 2.5 נקודות לכל פרויקט.</p>	ניסיון מקצועי כללי			
	הבקשה מתקבלת. סעיף 3 לטופס מס' 1 יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות: "תצהיר פירוט ניסיון העבר של המציע (טופס מס' 2-ב)"	נבקשכם להבהיר את השימוש במונח "האדריכל מטעם המציע".	סעיף 3 לטופס מס' 1	ההזמנה להציע הצעות	.15
	נספח ה' להסכם ההתקשרות הוא אכן ההצעה המוגשת מטעם המציע למכרז. מובהר, כי ככל שהמציע ייבחר כמציע זוכה, תצורף הצעתו (ההזמנה להציע הצעות, על נספחיה) להסכם ההתקשרות ותסומן כנספח ה'.	האם נספח ה' להסכם ההתקשרות מתייחס להצעת המחיר המוגשת על ידי המציע למכרז? והאם יש לצרפה גם להסכם בזמן הגשת המכרז?	2.5	הסכם ההתקשרות	.16
	נספח ו' - הוא נספח תכולת השירותים אשר הועלה אף הוא לדף המכרז באתר המזמינה. מובהר, כי על המציע לכלול את נספח ו' במסגרת הצעתו ולצרפו כחלק ממסמכי המכרז המוגשים מטעמו.	מהו נספח ו' להסכם ההתקשרות והאם יש לצרפו בזמן הגשת ההצעה למכרז?	2.6	הסכם ההתקשרות	.17

הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק את המילים "הינו האחראי המלא והבלעדי" ולציין במקומם את המילים "אחראי ע"פ דין".	12.1	ההתקשרות הסכם	.18
הבקשה נדחית.	נבקשכם להוסיף, לאחר המילים "פגם" ו-"לפגם" את המילה "מהותי".	12.2	ההתקשרות הסכם	.19
הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק את המילה "כל".	12.3	ההתקשרות הסכם	.20
הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק את המילה "מלאה".	12.5	ההתקשרות הסכם	.21
הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק את סעיף 12.7 להסכם ההתקשרות.	12.7	ההתקשרות הסכם	.22
הבקשה נדחית. הבקשה נדחית.	1. נבקשכם למחוק את המילה "הבלעדי" ולציין במקומה את המילים "ע"פ דין". 2. נבקשכם למחוק את המילים "ו/או התנהגות אחרת של הספק".	12.8	ההתקשרות הסכם	.23
הבקשה נדחית. הבקשה נדחית.	1. נבקשכם למחוק את המילה "ולפצות". 2. נבקשכם למחוק את המילים "לפי דרישתה הראשונה" ולציין במקומן את המילים "תוך זמן סביר".	12.9	ההתקשרות הסכם	.24
הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק את סעיפים 12.10 ו-12.11 להסכם ההתקשרות.	12.10 ו-12.11	ההתקשרות הסכם	.25
הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק את המילה "כל" מהשורה השנייה.	12.12	ההתקשרות הסכם	.26
הבקשה נדחית.	נבקשכם להוסיף תת סעיף חדש אשר יקבע, כי חבותו של הספק ואחריותו בכל מקום בו הוא נושא באחריות ו/או בפיצוי ו/או בשיפוי על פי ההסכם לא יחולו ביחס לנזקים עקיפים ו/או	12	ההתקשרות הסכם	.27

		תוצאתיים וכן בגין מעשה ו/או מחדל של המזמינה ו/או מי מטעמה וכי אחריותו של הספק והשיעור המרבי של הפיצויים בהם יישא על פי ההסכם לא יעלו בכל מקרה על ערך התמורה החוזית.			
	הבקשה נדחית.	נבקשכם להוסיף לאחר המילים "הפרה יסודית של ההסכם" את המילים "וזאת לאחר שניתנה לספק הזדמנות להתגונן".	14.2	הסכם ההתקשרות	.28
	הבקשה נדחית.	נבקשכם לקבוע את פרק הזמן הרלוונטי לסעיף זה ל-14 יום ובמקרים דחופים ל-7 ימים.	14.2.2	הסכם ההתקשרות	.29
	הבקשה נדחית.	נבקשכם להוסיף, לאחר המילים "הפרה יסודית", את המילים "וזאת לאחר שניתנה לספק הזדמנות לתקן את ההפרה והאחרון לא פעל לעשות כן במסגרת לוח הזמנים שניתן לו".	14.4	הסכם ההתקשרות	.30
	הבקשה נדחית.	נבקשכם להוסיף, לאחר המילים "החברה רשאית", את המילים "לאחר שניתנה לספק הזדמנות לתקן את ההפרה והאחרון לא פעל לעשות כן במסגרת לוח הזמנים שניתן לו".	14.5	הסכם ההתקשרות	.31
	הבקשה נדחית.	נבקשכם להוסיף לאחר המילים "דרישה כאמור" את המילים "וזאת אם לחברה לא קיימת אחריות בדין".	15.2	הסכם ההתקשרות	.32
	הבקשה נדחית. הבקשה נדחית.	1. נבקשכם למחוק את המילים "עפ"י הסכם זה ו/או" ואת המילה "כל". 2. נבקשכם למחוק בשורה החמישית את המילים "כל תקופת האחריות על פי דין שלא תפחת מ-7" ולציין במקומן את המילים "3 שנים נוספות".	1	הסכם ההתקשרות - נספח ד' - ביטוח	.33
	הבקשה נדחית. הבקשה נדחית. הבקשה נדחית.	1. נבקשכם למחוק בשורה הראשונה את המילים: "ללא צורך בכל דרישה מצד החברה מתחייב" ולהוסיף לאחר המילה "הספק" את המילה "מתחייב". 2. נבקשכם למחוק מהשורה הרביעית את המילים "מתלה ומקדמי".	3	הסכם ההתקשרות - נספח ד' - ביטוח	.34

	3. נבקשכם למחוק בשורה השישית את המילים "הסכם זה ו/או" ואת המילה "כלי".			
הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק בשורה השלישית את המילים "ו/או לפצות".	4	הסכם ההתקשרות נספח ד' - ביטוח	.35
הבקשות מתקבלות באופן חלקי. סעיף 5 לנספח ד' (ביטוח) להסכם ההתקשרות יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:	1. נבקשכם למחוק את המילים "מ-7 ימים לפני מועד תום" ולציין במקומן את המילה "מתום". 2. נבקשכם למחוק את המילה "לשנה" ולציין במקומה "לתקופה". 3. נבקשכם למחוק את המילה "שנת" ולציין במקומה "תקופת".	5	הסכם ההתקשרות נספח ד' - ביטוח	.36
הבקשה נדחית.	נבקשכם להוסיף, בשורה השנייה, לאחר המילים "והספק מתחייב" את המילה "לפעול".	6	הסכם ההתקשרות נספח ד' - ביטוח	.37
הבקשה נדחית.	נבקשכם למחוק את סעיף 8.	8	הסכם ההתקשרות נספח ד' - ביטוח	.38
1. הבקשה נדחית. 2. הבקשה מתקבלת. סעיף 12 לנספח ד' (ביטוח) להסכם	1. נבקשכם למחוק מהשורה השנייה את המילים "ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל".	12	הסכם ההתקשרות	.39

<p>ההתקשרות יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:</p> <p>"הספק פוטר בזה את החברה ו/או את יחידה ו/או מדינת ישראל - משרד האוצר ו/או עובדיהם ו/או מנהליהם ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל בגין כל סכום שיושת על החברה ו/או מדינת ישראל - משרד האוצר ו/או מי מטעמם מכל אחריות לאובדן ו/או נזק שייגרם לרכושו. פטור זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון."</p>	<p>2. שורה שלישית, ימחקו המילים: "על ידו", וכן ימחקו המילים: "ו/או לרכוש אחרים הנמצא בפיקוחו או באחריותו של הספק".</p>		<p>נספח ד' - ביטוח</p>	
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקשכם למחוק את המילים "הספק מצהיר ומאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או מדינת ישראל – משרד האוצר ו/או עובדיהם ו/או מנהליהם ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל בהקשר זה".</p>	<p>13</p>	<p>הסכם ההתקשרות נספח ד' - ביטוח</p>	<p>40.</p>