



מכרז מסגרת פומבי מס' מפ/1346/25 למתן שירותי בקרת שומות מקרקעין

אוגוסט 2025

טבלת ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז

<u>מועדים</u>	<u>פעולה</u>
מיום 15/09/2025	מועד עיון במסמכי המכרז באתר האינטרנט שכתובתו http://www.kkl.org.il/tenders/bids
עד ליום 28/09/25 עד השעה 12:00 * שאלות שתשלחנה לאחר מועד זה לא תענינה. * המשתתפים מתבקשים שלא להגיש הצעותיהם בטרם התפרסמו תשובות לשאלות ההבהרה.	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה לענבל כהן שטראוס בדוא"ל inbalco@kkl.org.il ובהתאם למפורט במסמכי המכרז.
עד ליום 19/10/25 עד השעה 14:00 * אין להגיש הצעות לאחר מועד זה. * הגשה ידנית בלבד לתיבת המכרזים שבמשרדי לשכת מנכ"ל הימנותא, ברחוב הגן 1 מודיעין מכבים רעות תיבת המכרזים תהיה פתוחה בימים א'-ה' בין השעות 09:00-14:00 בלבד (משרדי החברה סגורים בחגים וחול המועד).	המועד להגשת הצעות (להלן: "המועד הקובע" / "המועד האחרון")
התקשרות המסגרת הנה ל 12 חודשים החל ממועד החתימה (לעיל ולהלן: "תקופת ההתקשרות הראשונה"). תקופת הסכם המסגרת תוארך בשנה נוספת, אלא אם החליטה המזמינה שלא להאריכה, בהודעה של 15 יום מראש (להלן: "תקופת ההתקשרות המוארכת").	תקופת התקשרות
במכרז זה נקבע/לא נקבע אומדן	אומדן

המזמינה רשאית לשנות מועדים אלו ו/או לבצע שינויים / תיקונים במסמכי המכרז, טרם סיום ההליך, הודעות כאמור יפורסמו באתר האינטרנט ובאחריות המשתתף להתעדכן באופן שוטף באתר. על המועדים החדשים יחולו כל ההוראות אשר חלו על המועדים שקדמו להם, והכל מבלי שלמשתתפים תהיה טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בהקשר לכך.

מסמכי המכרז

פרק א' - תנאים כלליים להגשת הצעות (פורמט מדף מס' 1/16) לא מצורף מפורסם באתר האינטרנט של קק"ל שכתובתו: <http://www.kkl.org.il/tenders>

נספחי המכרז

נספח א' הצהרת המציע
נספח א' (1) - עמידת המשתתף בתנאי הסף

טפסי המכרז

טופס 1- פרטים מלאים על המשתתף
טופס 2- נוסח כתב הצהרה
טופס 3- תצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות קודמות
טופס 4- תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים
טופס 5- הודעה על סוד מקצועי ו/או מסחרי ו/או חיסיון מעיון
טופס 6 - תצהיר לעניין היעדר ניגוד עניינים
טופס 7 - פרטי המציע והשמאים המוצעים על ידו

פרק ב' - חוזה + תנאים כלליים לחוזה למתן שירותים

נספחי החוזה

נספח ב'1 – נספח הביטוח
נספח ב'1.1 - אישור קיום ביטוחים
נספח ב'2 - טופס בקרה בקר חיצוני

פרק ג' - מפרט השירותים / דרישות העבודה

כל המסמכים המפורטים להלן בין שהם מצורפים ובין שלא לרבות צרופות שיצורפו להצעה מהווים יחדיו את החוזה ומסמכיו.

פרק א' - תנאים כלליים להגשת הצעות**1. רקע כללי**

1.1. הימנותא בע"מ (להלן: "המזמין"), מבקשת לקבל הצעות למתן שירותי בקרת שומות ועבודות חריגות, והכל בהתאם לאמור וכמפורט בהזמנה זו ובהסכם המצורף לה. (להלן: "השירותים");

1.2. מכרז זה וההסכם המצורף לו מנוסח בלשון יחיד מטעמי נוחות, לשון יחיד מתייחס גם לרבים ולשון זכר גם לנקבה.

שמאים הכלולים במאגר הבקרים הקיים של הימנותא נדרשים להגיש הצעות בשנית.

במסגרת הליך זה יבחרו חמישה (5) מציעים זוכים איתם יתקשר המזמין מעת לעת ובהתאם לצורך, בסבב מחזורי הוגן ככל הניתן ו/או יציאה להליך תיחור בין הזוכים או חלק מהם (בהתאם לשיקול דעת המזמין בלבד).

2. תעריף בגין השרות

2.1. התעריף בגין השירותים יהיה על בסיס מחיר מוסכם וקבוע מראש, כמפורט להלן:

2.1.1. עבור בקרת שומה מסוג (אך לא רק) אומדן שווי שוק (במסגרת עסקאות חליפין/מוכר וכד'), הערכת דמי שכירות, הערכת דמי שימוש ראויים וכיוצא באלה - ישולם תעריף של 1,500 ₪ לא כולל מע"מ (להלן: "תעריף בקרת השומה" או "התעריף" או "מחיר הבסיס")

2.1.2. הערות לתעריף בקרת השומה:

2.1.2.1. שומות הערכת שווי שוק עד 4 חלקות בעלות אותם מאפיינים ו/או בייעוד קרקע ראשי חקלאי (כל היעודים וההגדרות המאופיינות כחלקאי יחשבו כחקלאי), ישולם שכר טרחה בסיסי. הפקעות לא יחשבו ליעוד שונה;

2.1.2.2. מעל 4 חלקות בשומה (למעט במקרים חריגים בהם יש זהות תכנונית משפטית וכו' בין החלקות) תבוצע התמחרות בין שמאי המאגר או חלק מהם לשיקול דעת המזמין;

2.1.2.3. תעריף שיעתי ללווי פרויקטים, ישיבות עבודה, התייעצות מקצועית - 330 ₪ לשעה (לא כולל מע"מ);

2.1.2.4. במקרים של חו"ד מיוחדת, בהתאם להחלטת המזמין, יתקיים סבב התמחרות ביחס למחיר הבסיס בין הזוכים או חלק מהם לשיקול דעת המזמין;

מובהר, כי על המציעים שיזכו במכרז להמציא לידי המזמין בקרת שומה תוך 4 ימי עבודה ממועד קבלת השומות מידי המזמין. המציע הזוכה יהא רשאי לקבל ארכה לביצוע האמור בכפוף לקבלת אישור המזמין מראש.

2.1.3. המזמין יהיה רשאי לפנות לזוכים בדרישה לקבלת הצעת מחיר נפרדת לביצוע עבודות נוספות ו/או עבודות יוצאות דופן מהשירותים המפורטים בסעיף 2.1.1 לעיל כגון: חוות דעת לליווי התנגדיות, בדיקות תכנוניות, בדיקת תכניות בהכנה, בדיקות כלכליות, שומות נגדיות, שומות קומבינציה, פיצויי הפקעה, ירידות ערך, בדיקת שומות השבחה וכיוצא באלה, (להלן: "**עבודות חריגות**") ובלבד שאלה תאושרנה מראש ובכתב בלבד על ידי המזמין. המציע ראשי לצאת לסבב תיחור נוסף במקרים המתאימים.

2.2. התעריפים שלעיל כוללים את מלוא התמורה, כולל כל עלויות השכר והוצאות אחרות. מבלי לפגוע בכללות העניין, בתעריף כלולים כל הנושאים לרבות הוצאות נסיעה משרדיות הנהלה וכלליות.

2.3. לכל התעריפים יתווסף מע"מ כדין.

3. תקופת ההתקשרות

1.1. התקשרות המסגרת הנה החל ממועד החתימה על הסכם זה ל-12 חודשים מיום חתימת ההסכם ע"י המזמינה (לעיל ולהלן: "תקופת ההתקשרות הראשונה"). תקופת הסכם המסגרת תוארך בשנה נוספת, אלא אם החליטה המזמינה שלא להאריכה, בהודעה של 15 יום מראש. (להלן: "תקופת ההתקשרות המוארכת").

4. דרישות סף

רשאים להשתתף מציעים העומדים בתנאי הסף **במצטבר**, כפי שמפורט להלן:

4.1. המציע במכרז זה יכול להיות יחיד תושב מדינת ישראל ועוסק מורשה, שותפות, תאגיד רשום כדין בישראל, העומדים בכול הדרישות ובתנאי הסף במצטבר.

להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע תעודות התאגדות, תעודת עוסק מורשה, פרוטוקול מורשה חתימה מאושר וכן נסח עדכני מאת הרשם הרלוואנטי.

מובהר בזאת, כי לא תתאפשר הגשת הצעה משותפת על ידי מספר מציעים וכן לא תותר השתתפות במכרז של תאגידיים ו/או שותפויות אשר הוקמו במיוחד לצורך השתתפות במכרז זה. גופים המרכיבים תאגיד אינם יכולים להשתתף במכרז בנפרד.

4.2. על המציע או הבקר המוצע במקרה שהמציע הוא תאגיד (להלן: "**הבקר המוצע**" או "**המועמד**") להיות בעל רישיון שמאי מקרקעין, לכל הפחות החל משנת 2015.

תנאי סף זה יוכח באמצעות תעודת ההסמכה כשמאי מקרקעין מאת משרד המשפטים.

4.3. במהלך חמש (5) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז למציע או לבקר המוצע מטעמו (להלן: **"הבקר המוצע"** או **"המועמד"**) ניסיון במתן שירותי בקרת שומות או לחלופין ניסיון בביצוע בקרת שומות במשרד שמאים שהבקר אינו חתום עליהן/שמאי חברה / שמאי בנק / שמאי בגורם אחר המזמין שומות מקרקעין, כאשר לפחות באחת (1) מתוך חמש (5) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז ביצע המציע בקרת שומות בהיקף שווי נכסים מצטבר של 50 מיליון ₪, לפחות.

להוכחת תנאי זה יש למלא את נספח א'1.

המציע יפרט בנספח א'1 את ניסיון הבקר המוצע עצמו בלבד.

ניתן לציין בתור הבקר המוצע את שם המציע או במקרה של תאגיד – הבקר המוצע, אשר יכול להיות בעלי המשרד או עובד שכיר ובלבד והוא עמד בכל תנאי הסף שלעיל.

- מודגש כי הבקר המוצע יהיה איש הקשר הישיר למתן השירותים נשוא מכרז זה.
- החלפת המועמד המוצע במהלך כל תקופת ההתקשרות באישור מראש ובכתב מאת המזמין. ובתנאי שהינו עונה על כל תנאי הסף שנקבעו במכרז.
- על הבקר המוצע להיות עובד המציע (יחסי עובד-מעביד).
- הצגת הבקר המוצע והוכחת עמידתו בתנאי הסף תוצג בנספח א'1, בצירוף קובץ קורות חיים.
- כמו כן, להוכחת תנאי זה יש לצרף להצעה אישור רו"ח ו/או יועץ מס, על דבר העסקתו של הבקר המוצע, לרבות מועד תחילת העסקתו.

4.4. המציע וכן מנהלו הכללי, ובמידה והמציע הינו תאגיד – גם הבקר המוצע וכל בעל אמצעי שליטה משמעותי במציע, לא הורשעו ו/או נחקרו ו/או לא תלוי נגדם כתב אישום בכל ערכאה שהיא בעבירות לפי חוק מס קניה (סחורות ושירותים), התשי"ב-1952; פקודת מס הכנסה; פקודת המכס; חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975; חוק הפיקוח על המטבע, התשל"ח-1978; סעיפים 290 עד 383, 393 ו-414 עד 438 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, וכן לא הורשעו ולא תלוי ועומד נגד כתב אישום בכל ערכאה שהיא בעבירות שעניינן נשוא מכרז זה במהלך שלוש (3) השנים האחרונות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

"בעל אמצעי שליטה משמעותי" – המחזיק בעשרים וחמישה אחוזים או יותר מהערך הנקוב של הון המניות המונפק של המשתתף ו/או מכוח ההצבעה במשתתף ו/או שהנו רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים במשתתף.

להוכחת תנאי זה על המשתתף, מנהלו הכללי ובעלי אמצעי שליטה משמעותי לחתום על טופס 3.

4.5. המציע ו/או הבקר המוצע אינם נמצאים בניגוד עניינים במתן השירותים להימנותא **להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע את טופס 6 למסמכי המכרז כשהוא מלא וחתום.**

4.6. המציע עומד בכל דרישות חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. **להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע את טופס 4 למסמכי המכרז כהוא מלא וחתום.**

למען הסר ספק, להצעה זו יש לצרף את כל המסמכים המפורטים לעיל ולמלא בהתאם את הנספחים המצורפים להצעה.

מובהר כי שמאי הכלול במאגר השמאים החקלאי ו/או האזורי של הימנותא לא יכול להיכלל במאגר הבקרים מושא מכרז זה. הצעה כאמור תיפסל על הסף. יחד עם זאת מובהר כי אין מניעה כי המציע יהיה כלול במאגר התכנוני של הימנותא ו/או במאגר נכסים בנויים עד 5 מיליון.

הצעה אשר לא תוגש בהתאם להוראות סעיף זה תדחה על הסף. המזמין שומר לעצמו את הזכות (אך אינו מחויב לעשות כן) לתקן פגמים טכניים שנפלו בהצעה על מנת להתאימה לדרישות ההזמנה.

5. אישורים ומסמכים אותם נדרש המציע לצרף להצעה

- 5.1. על המציע להיות עוסק מורשה לצורך מע"מ.
- 5.2. פרטים מלאים על זהות המשתתף, אישור וזיהוי זכויות חתימה (טופס 1).
- 5.3. תצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות קודמות והעדר הגשת כתב אישום (טופס 3).
- 5.4. יש לצרף יפוי כח והרשאה לבדיקת רישום פלילי. (טופס 3.1)
- 5.5. אישור כי המציע מנהל ספרים כחוק ובידיו אישורים תקפים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 5.6. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (טופס 4).
- 5.7. במידה והמציע הוא תאגיד - התאגיד רשום כדין בישראל במרשם הרשמי הרלוונטי (רשם החברות/שותפויות).
- 5.8. אישורים על ניהול ספרים כדין.
- 5.9. הצהרה והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים ושמירת סודיות (טופס 5).
- 5.10. שאלות המציעים ותשובות המזמין חתומות על ידי המציע.
- 5.11. כל מסמכי המכרז על נספחיהם וההסכם המצורף חתומים במקומות המיועדים לכך.
- 5.12. תעודת הסמכה ממושרד המשפטים של הבקר המוצע (לרבות המציע בעצמו) המציינת את מועד קבלת הרישיון (לא צילום רישיון).

6. אופן בחירת הזוכים

- 6.1. בנוסף לעמידה בתנאי הסף, אופן בחירת הזוכים תיעשה בהתאם לקריטריונים כמפורט להלן ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין, בהתבסס על הנתונים והמסמכים אשר יומצאו למזמין על ידי המשתתפים. יובהר, כי אין בהודעה על זכייה משום התחייבות מצד המזמין לביצוע שירותים בהיקף מסוים ו/או בכלל, הזמנת שירותים מהזוכה תתבצע בהתאם לצורך ולהחלטת המזמין.

6.2. הליך בחירת הזוכים יהיה לפי המפורט להלן:

6.2.1. **שלב ראשון** - בחינת כשרות ההצעה, עמידה בתנאי הסף להשתתפות במכרז.

6.2.2. **שלב שני** - מתן ציון איכות למציעים בהתאם לטבלת הקריטריונים שלהלן:

מס'	פירוט הקריטריון	ניקוד מקסימאלי
1.	למציע או לבקר המוצע מטעמו לבצע את השירותים במכרז זה ניסיון במתן שירותי בקרת שומות/מנהל במשרד שמאים/שמאי חברה/שמאי בנק, מעבר לנדרש בתנאי הסף (סעיף 4.3 לעיל) – חמש שנים - 11 שנות ניסיון ומעלה – 50 נק' - 8-10 שנות ניסיון – 35 נק' - 6-7 שנות ניסיון – 20 נק' * הניקוד תחת אמת מידה זו ינתן בהתאם להצהרת המציע בנספח א' – טופס הצהרת המציע	עד 50 נ'
2.	במהלך חמש (5) שנים האחרונות המציע או הבקר המוצע מטעמו נתן שירותי בקרת שומות ליותר מ-2 גופים מתוך הרשימה הבאה: ועדות תכנון ; חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה ; חברות ממשלתיות ; רשויות ממשלתיות ; רשויות מקומיות ; גופים מתוקצבים¹ ; 5 נק' לכל גוף מעל 2 גופים במהלך חמש השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות במכרז. הניקוד תחת אמת מידה זו ינתן בהתאם להצהרת המציע בנספח א' 1 – פירוט ניסיון הבקר המוצע	עד 25 נ'
סה"כ: 75%		

6.3. **השלב השלישי – ראיון התרשמות – 25% מניקוד ההצעה**

6.3.1. עד שמונה (8) המציעים אשר קיבלו את הציון המשוקלל הגבוה ביותר בשלב השני יוזמנו לראיון התרשמות. לראיון יופיע מנכ"ל/בעלי המציע וכן הבקר המוצע (ככל ואינו המציע בעצמו).

6.3.2. הניקוד יינתן על ידי ועדת האיכות של המציע בהתאם להתרשמותה מהמציע ו/או הבקר המוצע, לרבות מאספקטים של זמינות למתן השירותים, מקצועיות ויכולת ביטוי.

6.4. **השלב הרביעי – קביעת הציון הסופי**

6.4.1. תבוצע סכימה של ניקוד ראיון ההתרשמות (סעיף 6.3) וניקוד האיכות בהתאם לסעיף 6.2. לעיל, ויתקבל הציון הסופי של כל אחד מהמציעים אשר עלה לשלב השלישי.

¹ לפי חוק יסודות התקציב, תשמ"א 1985 - "גוף מתוקצב" – תאגיד, רשות מקומית, מועצה דתית, בנק ישראל, חברה ממשלתית וחברה עירונית;

6.4.2. ככלל, יקבעו חמשת (5) המציעים אשר קיבלו את הציון הגבוה ביותר כמציעים זוכים אשר יתווספו למאגר הבקרים של הימנותא, בכפוף להוראות המכרז ולשיקולים שהימנותא רשאית לבחון לרבות השיקולים המפורטים בסעיף 7 להלן.

6.4.3. מובהר כי לא יקבע כזוכה בהליך זה מציע אשר כלול במאגר שמאים אזורי א' ו/או במאגר החקלאי.

6.4.4. מודגש כי אין בהיכבלותו של בקר במאגר הבקרים כדי להוות התחייבות מצד הימנותא להעברת הזמנות עבודה או בכלל וההתקשרות עימו תהיה התקשרות מסגרת בהתאם להוראות המפורטות בהסכם המצורף – מסמך ב'.

7. תנאים כלליים

- 7.1. המזמין רשאי לפנות אל המציעים, או אל מי מהם, לקבלת הבהרות או השלמות להצעותיהם.
- 7.2. המזמין רשאי בכל עת, בהודעה שתועבר בכתב, להקדים או לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות וכן לשנות מועדים ותנאים אחרים הנוגעים לפנייה זו, על פי שיקול דעתו המוחלט.
- 7.3. המזמין ראשי לקבוע עד 5 מציעים אשר לא זכו במכרז כ"כשיר שני", "כשיר שלישי" וכן הלאה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת לשם יצירת עתודה למאגר הבקרים של המזמין במקרה ויגרע בקר מסויים מהמאגר ו/או במידה וצרכי המזמין יצדיקו הוספת בקר נוסף למאגר.
- 7.4. מובהר כי המזמין אינו מתחייב לבחור בהצעה כלשהי, והוא רשאי לפנות למציעים פוטנציאליים נוספים בכל מועד שיימצא לנכון, או להחליט שלא להתקשר כלל, מטעמים תקציביים או אחרים.
- 7.5. העבודות נשוא מכרז זה הינן מותנות תקציב. מובהר במפורש ובמודגש, כי היקף העבודות שיבוצעו, אם בכלל, מותנה בתקציב ושיעורו. המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לבצע את העבודות כלל ו/או לבצע חלק מהעבודות בלבד, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי ולמציעים לא תהיה בעניין זה כל תביעה, טענה או דרישה כלפי המזמין.
- 7.6. המציע או הזוכה מתחייב בזאת להודיע מיד למזמין על כל שינוי העלול להשפיע על עמידתו בתנאי הסף ו/או בקריטריונים. אי מתן הודעה על שינוי כאמור עלולה לגרום לפסילת המציע או הזוכה, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.
- 7.7. המציע או הזוכה מתחייב בזאת להודיע מיידית למזמין בכל מקרה של קיום ניגוד עניינים ו/או חשש לניגוד עניינים בקשר למכרז זה.
- 7.8. המזמין יהא רשאי לפסול מציע / זוכה כאמור מחמת ניגוד עניינים לפי שיקול דעתו הבלעדי, בין היתר, המזמין יהיה רשאי לפסול מציע אם יהיה יסוד לחשש כי בהצעתו לשלב למכרז ו/או בביצוע ההתקשרות על ידו יש ניגוד עניינים, ובכלל זה סתירה או פגיעה בהתחייבויות אחרות שלו ו/או של מי מעובדיו או מטעמו כלפי צדדים שלישיים, ו/או אם עולה חשש לניגוד עניינים כאמור ו/או אם קיים צפי לתביעה ו/או לטענה מצד שלישי כלשהו, בכל עניין הנוגע למכרז זה, באופן שיש בו כדי להקים ניגוד עניינים.
- 7.9. המזמין שומר לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לפסול ו/או לדחות הצעתו של מציע אשר לגביו היה למזמין ניסיון רע ו/או כושל עימו במהלך השנים האחרונות, לרבות מקרה של אי שביעות רצון משמעותית מעבודתו, הפרת חוזה, חשד למרמה, תביעות בלתי סבירות בעליל וכיו"ב.

- 7.10. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהודעה על זוכה במכרז זה בכדי לסיים את הליכי הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין המזמין והזוכה וכי בטרם חתימת מורשי החתימה מטעם המזמין על חוזה ההתקשרות בין הצדדים, המזמין רשאי לבטל או לשנות את החלטתו על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 7.11. על המציע לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במכרז זה. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות ו/או כל הסתייגות לגבי מסמכי ההזמנה, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
8. הצעות יש להגיש במעטפה חלקה וסגורה, בציון "מכרז פומבי מס' 1346/25" בלבד, אך ורק לתיבת המכרזים המצויה במשרדי המזמין הראשיים – ברחוב הגן 1 מודיעין – מכבים – רעות.
9. המועד האחרון להגשת הצעות הינו עד ה-19/10/2025 בשעה 14:00.
10. מציע המבקש הבהרות בקשר לפנייה זו, רשאי לפנות בכתב לענבל כהן שטראוס בדוא"ל inbalco@kkl.org.il. טל' לאישור קבלת המייל בלבד 08-6148860.
- תיבת המכרזים תהיה פתוחה בימים א'-ה' בין השעות 09:00-14:00 בלבד (מלבד חגים וחול המועד).**
- ויובהר, רק תשובות בכתב תחייבנה את המזמין.**