



קרון קיימת לישראל

מכרז מס' מפ 292/22

למתן שירותי ניתוח תיקי מקרקעין
והסדרת רישום מקרקעין של הימנותא
בע"מ וק"ל

טבלת ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז

פעילות	תאריך	שעה
פרסום המכרז	26.06.2022	
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	10.07.2022	12:00
מועד אחרון להגשת הצעות למכרז	07.08.2022	12:00

המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את המועדים שפורטו בטבלה לעיל, לרבות המועד האחרון להגשת ההצעות, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

נספחי המכרז

1. נספחי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. בהגשת הצעה, המציע במכרז מצהיר שברשותו נמצאים כל מסמכי המכרז והוא קראם, הבין את תוכנם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש ואת כל הייעוץ המקצועי הנדרש, לרבות משפטי, ומתחייב להעניק את השירותים עפ"י תנאי ההסכם המצורף ומסמכי המכרז, אם הצעתו תבחר כהצעה הזוכה במכרז.

1.1. נספח 1 - השירות ושיטת העבודה

1.2. נספח 2 – טופס הרשמה למכרז

1.3. נספח 3 – הצעת מחיר

1.4. נספח 4 – הסכם ההתקשרות

1.4.1. נספח 4(1) – אישור קיום ביטוחים

1.4.2. נספח 4(2) - נוסח ערבות ביצוע

1.5. נספח 5 – פירוט ניסיונו של המציע

1.6. נספח 6 – התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים

1.7. נספח 7 – תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים

1.8. נספח 8 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות

1.9. נספח 9 – נמחק

1.10. נספח 10 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

1.11. נספח 11 – אישור רו"ח- עסק בשליטת אישה

1.12. נספח 12 – נמחק

1.13. נספח 13 – אישור רו"ח- מחזור כספי

מכרז מס' מפ 292/22 למתן שירותי ניתוח תיקי מקרקעין והסדרת רישום מקרקעין של הימנותא בע"מ וקק"ל

1. כללי

1.1. הקרן הקיימת לישראל וחברות הבנות שלה, (להלן: "קק"ל") באמצעות הימנותא בע"מ (להלן: "הימנותא" או: "המזמינה") מבקשת בזאת לקבל הצעות לביצוע השירותים כהגדרתם להלן, לרבות שירותי ניתוח תיקי מקרקעין והסדרת רישום מקרקעין של הימנותא וקק"ל.

1.2. תקופת ההתקשרות הראשונה תהא לשנתיים. למזמינה (באמצעות הממונה) עומדת אופציה חד צדדית ובלעדית להאריך את תקופת ההתקשרות המקורית בפרקי זמן נוספים, מעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בהודעת המזמינה בכתב שתישלח לזוכה לפחות 30 (שלושים) יום מראש. משך תקופת ההתקשרות כולל ההארכות לא יעלה על 72 (שבעים ושניים) חודשים. על התקופות הנוספות יחולו כל הוראות מסמכי המכרז וההסכם ללא כל שינוי בתנאים, ובהתאמות הנדרשות.

2. מהות השירותים הנדרשים

2.1. ברשות המזמינה נמצאים כ- 17,000 "רשומות מקרקעין". השירות הנדרש בפרויקט זה, הינו ניתוח רשומות המקרקעין, מתן המלצה להמשך טיפול והסדרת הליכי רישום המקרקעין, עד להשלמתם.

המזמינה עשויה לערוך בדיקה מקדמית של התיקים בטרם העברתם לחברה הזוכה ורשאית שלא להעביר חלק מהתיקים לזוכה לביצוע השירותים, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

2.2. על כן, המזמינה מבקשת להתקשר עם ספק זוכה שיבצע את השירותים ובכלל זה יבדוק את כלל התיקים, יגיש המלצות לטיפול, יבצע את כל ההליכים הנדרשים עד לרישום זכויות קק"ל או הימנותא, לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין, למעט ניהול תביעות.

2.3. הגשת הצעות

החומר יוגש במעטפה סגורה הכוללת בתוכה שתי מעטפות משנה סגורות: הצעת מחיר וחומרי המכרז הדרושים עפ"י הנחיות מכרז זה.

2.3.1. ההצעה תוגש במעטפה סגורה אשר תכיל את ההצעה על צורפותיה. את הצעת המחיר יש להגיש על גבי **נספח 3**, ולהכניס למעטפה נפרדת וסגורה, אשר תוכנס, יחד עם המעטפה המכילה את ההצעה למעטפה אחת גדולה (להלן: "**המעטפה הגדולה**"). על המעטפה הגדולה יש לרשום "מכרז מס' מפ 292/22

וזה בלבד.

2.4. מסמכים שיש לצרף להצעה

במסגרת מסמכי ההצעה יש לכלול את המסמכים הבאים:

- 2.4.1. טופס הרשמה למכרז בנוסח המופיע בנספח 2.
- 2.4.2. הצעת המחיר בהתאם להנחיות אופן מילוי הצעת המחיר על גבי נספח 3, **יוכנס כאמור למעטפה משנה נפרדת משאר החומרים.**
- 2.4.3. הסכם ההתקשרות המצורף בנספח 4 חתום בראשי תיבות על כך עמוד ועמוד (וחותמת חברה, לפי העניין).
- 2.4.4. פירוט ניסיון המציע והמסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף בהתאם למפורט בנספח 5.
- 2.4.5. התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים חתומה על ידי המציע בנוסח המופיע בנספח 6.
- 2.4.6. תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים כנדרש על פי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") בנוסח המופיע בנספח 7.
- 2.4.7. תצהיר בדבר קיום חוקי העבודה לגבי העובדים שיועסקו על ידו במשך תקופת ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח המופיע בנספח 8.
- 2.4.8. נמחק
- 2.4.9. מסמכי ההתאגדות של המציע ואישור בר תוקף מעו"ד בדבר היות התאגיד קיים ולכך שההצעה חתומה על ידי המוסמכים לחייב את התאגיד בנוסח המופיע בנספח 2.
- 2.4.10. אישור בר תוקף מטעם רשות המיסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.
- 2.4.11. נסח תאגיד (חברה/שותפות/עמותה) עדכני (עד חודשיים לפני מועד הגשת ההצעה) מטעם רשות התאגידים, מתוכו יעלה כי שולמו כל חובות האגרות השנתיות שמועד תשלומם חלף במהלך שלוש השנים האחרונות וכי התאגיד לא הוכרז כ"תאגיד מפר חוק" או לא קיבל התראה לפני רישום כ"תאגיד מפר חוק".

2.4.12. אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.

2.4.13. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז בנוסח המופיע בנספח 10.

2.4.14. מסמכי המכרז כשהם חתומים. יש לחתום על כל מסמכי המכרז, כולל **תשובות לשאלות ומסמכי הבהרה** שפרסם המציע. יש לחתום בראשי תיבות בתחתית כל עמוד כהוכחה לקריאת המסמכים והבנתם.

3. תנאים מוקדמים – תנאי סף לבחינת הצעה

3.1. המכרז כולל תנאים מוקדמים המהווים תנאי סף לבחינת הצעה (להלן: "תנאי הסף").

3.2. **אי עמידה באחד מתנאי הסף תגרום לכך שההצעה תיפסל ולא תיבחן כלל.**

3.3. תנאי הסף הרשומים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, הם מצטברים ויש לראותם כמשלימים זה את זה.

3.4. ואלו הם תנאי הסף:

3.4.1. המציע בעל אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.

3.4.2. המציע הינו תאגיד **רשום** בישראל אשר פועל כדין לפחות בשלוש השנים האחרונות ולא הוקם לצרכי מכרז זה.

להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע את מסמכי ההתאגדות של התאגיד ואישור בר תוקף מעו"ד בדבר היות התאגיד קיים ואישור לכך שההצעה חתומה על ידי מורשי החתימה המוסמכים של המציע וכי מורשי החתימה רשאים לחייב בחתימתם את המציע. אם המציע הינו שותפות רשומה, ידרשו חתימות כל השותפים יחד וכל אחד מהם לחוד, בנוסח המופיע בנספח 2.

3.4.3. המציע הינו עוסק מורשה.

לצורך הוכחת תנאי זה יצרף המציע אישור בר תוקף מטעם רשות המיסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.

3.4.4. נסח תאגיד (חברה/שותפות/עמותה) עדכני מטעם רשות התאגידים, מתוכו יעלה כי שולמו כל חובות האגרות השנתיות שמועד תשלומם חלף במהלך שלוש השנים האחרונות וכי התאגיד לא הוכרז כ"תאגיד מפר חוק" או לא קיבל התראה לפני רישום כ"תאגיד מפר חוק".

3.4.5. במהלך השנים 2010-2021 נתן המציע שירותים של ניתוח תיקי מקרקעין עבור גוף כהגדרתו להלן וזאת במשך 5 שנים רצופות לפחות.

לעניין תנאי סף זה, "ניתוח תיקי מקרקעין" משמעו: ניתוח מסמכים, בחינת משפטית של בעלויות, בדיקת דרישות מקדימות לצורך העברת הבעלות ו/או החזקה, השלמת פרטים מלאים אודות התיקים הנסקרים; תיעוד, מתן המלצה להשלמת עסקה על ידי רישום או המלצה לסגירת תיק ככל ולא נמצאה בו כוונת עסקה וכיוצ"ב.

לעניין תנאי סף זה "גופים" – כל גורם שאינו אדם פרטי.

להוכחת תנאי סף זה ימלא המציע את נספח 5 כנדרש.

3.4.6. במהלך השנים 2010-2021 נתן המציע שירותים של רישום והסדרת מקרקעין הנוגעות למקרקעין עבור גוף כהגדרתו לעיל, וזאת במשך 5 שנים רצופות לפחות.

תנאי זה ניתן להציג באמצעות קבלן משנה. ככל שהניסיון מוצג על ידי קבלן משנה של המציע, הרי שעל המציע לצרף בנוסף לניסיון קבלן המשנה מסמך חתום על ידי קבלן המשנה לפיו ככל שהמציע יזכה קבלן המשנה יספק את השירותים מושא תנאי זה.

להוכחת תנאי סף זה ימלא המציע את נספח 5 כנדרש.

3.4.7. למשתתף מחזור הכנסות בכל אחת מהשנים 2018-2020 ממתן שירותי איתור, הסדרה ורישום נכסים בסך של לפחות 4,000,000 ₪ לשנה.

להוכחת תנאי סף זה יחתים המציע רו"ח מטעמו בנוסח כדוגמת נספח 13.

3.4.8. המשתתף מעסיק אנשי צוות כדלקמן:

3.4.8.1. עובד המיועד לשמש כראש צוות, (להלן: "ראש הצוות"), שהינו:

3.4.8.1.1. עו"ד בעל 7 שנות ניסיון רצופות בתחום המקרקעין מיום קבלת תעודת עורך דין או לחילופין עובד בעל התמחות של 10 שנות ניסיון רצופות בתחום המקרקעין. בסעיף זה "תחום המקרקעין" – משמעו ניסיון בליווי עסקאות מקרקעין אשר הושלמו ברישום נכס, הסדרת קרקעות וכן ליווי תביעות בנוגע לרישום נכסים והשלמת עסקאות מקרקעין או ניתוח עסקאות מקרקעין.

3.4.8.1.2. בעל ניסיון של 5 שנים רצופות לפחות בניהול צוות של לפחות 3 עובדים לרבות הכנת תקציב ותכניות עבודה.

3.4.8.2. איש צוות נוסף:

3.4.8.2.1. עו"ד בעל 4 שנות ניסיון רצופות בניתוח תיקי מקרקעין וברישום נכסי מקרקעין (לא כולל התמחות).

3.4.8.2.2. בעל רישיון עו"ד בתוקף.

3.4.8.2.3. קורא ודובר ערבית ברמת שפת אם.

להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע קורות חיים של מנהל הפרויקט ושל איש הצוות הנוסף מטעם המציע, וינקוב בניסיונם בטבלאות המופיעות בנספח 5.

3.5. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפנות למציע בדרישה להשלים תנאי סף טכניים שנשמטו מהצעת המציע בפרק זמן סביר, וכן לפנות למציע כדי לקבל הבהרות להצעתו או כדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר וזאת בכפוף לקבוע בחוק חובת המכרזים והתקנות שהותקנו על פיו.

4. אופן בדיקת ההצעות

שלב I - בדיקת עמידה ההצעות בתנאי הסף

4.1. בשלב הראשון ייפתחו כל ההצעות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת הצעות בהתאם להוראות מכרז זה, ותיבדק עמידת המציעים בכל תנאי הסף הנדרשים להגשת ההצעות. הצעה שלא תעמוד באחד מתנאי הסף תיפסל על הסף. כל הצעה שתעמוד בתנאי הסף, תעבור לשלב השני.

4.2. תשומת לב המציעים מופנית לכך שההיקפים המינימאליים שהוגדרו בדרישות הסף די בהם לשלב "בדיקת עמידת ההצעה בתנאי הסף", אך אין די בהם לשלב "בדיקת איכות ההצעה". לכן על המציע לפרט היקפים ופעילות מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף, ככל שהדבר נדרש, זאת מאחר שבסעיפים הרלוונטיים יינתן ציון בהתאם להיקף ו/או לגודל במסגרת הקריטריונים שלהלן, אשר ייבדקו בשלב בדיקת איכות ההצעה.

שלב II - בדיקת איכות ההצעות (60% מהציון הכללי)

4.3. איכות ההצעות תיבדק על פי הקריטריונים שיפורטו להלן:

#	אמת המידה	אופן קבלת הניקוד	ניקוד מקסימאלי
---	-----------	------------------	----------------

מכרז מס' מפ 292/22 למתן שירותי ניתוח תיקי מקרקעין והסדרת רישום מקרקעין של הימנותא בע"מ וקק"ל

10 נקודות	2 נקודות בגין כל שנה החל מהשנה ה-6 ואילך. לקבלת ניקוד באמת מידה זו ימלא את נספח 5	ותק בניתוח ורישום תיקי מקרקעין מעבר לנדרש בתנאי הסף 3.4.5: המציע בעל ניסיון באיתור ורישום תיקי נכסים עבור גוף כהגדרתו (בתנאי הסף).	1.
10 נקודות	2 נקודות בגין כל שנה החל מהשנה ה-6 ואילך. לקבלת ניקוד באמת מידה זו ימלא את נספח 5	ותק ברישום וניהול תביעות הנוגעות לנדל"ן מעבר לנדרש בתנאי הסף 3.4.6: המציע/קבלן המשנה בעל ניסיון ברישום וניהול תביעות תיקי נכסים עבור גוף כהגדרתו (בתנאי הסף).	2.
10 נקודות	2 נקודות בגין כל שנה נוספת החל מהשנה ה-8 במקרה שראש הצוות עו"ד, ומהשנה ה-11 ככל שאינו עו"ד. לקבלת ניקוד באמת מידה זו ימלא את נספח 5	ניסיון ראש הצוות מטעם המציע, מעבר לנדרש בתנאי הסף 3.4.8.1.1: ראש צוות בעל ניסיון מעבר לנדרש בתחום המקרקעין.	3.
20 נקודות		ראיון אישי והתרשמות מהמציע, ראש הצוות מטעמו ומאיש הצוות המוצע	4.
10 נקודות	בגין כל מיליון נוסף מעבר לנדרש בתנאי הסף יקבל המציע 2.5 נק'.	מחזור כספי מעל לנדרש בתנאי הסף 3.4.7	5.
60 נקודות		סה"כ	

שלב III - בדיקת המחיר (40% מהציון הכללי)

4.4. בדיקת הצעות המחיר תבצע על פי הקריטריונים והמשקולות שלהלן:

$$N=40 \cdot P(i)/P(j)$$

כאשר:

$$N = \text{ציון ההצעה הנוכחית};$$

$$P(i) = \text{ההצעה הזולה ביותר (תקבל ציון 40)};$$

$$P(j) = \text{ההצעה הנוכחית}.$$

שלב IV - שקלול רכיבי העלות והאיכות

4.1. בשלב זה יחושב הציון הכולל של ההצעה על ידי סכימת הצעת המחיר וניקוד האיכות.

4.2. שתי ההצעות בעלות הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר יבחרו כהצעות הזוכות הפוטנציאליות. מבין הצעות אלו ההצעה בעלת אחוז ההנחה הגבוה ביותר תוכר כהצעה הזוכה. המציע הנותר בעל ההצעה הזוכה הפוטנציאלית יתבקש להשוות את הצעת המחיר. ככל שיסרב יוסר מרשימת ההצעות הזוכות הפוטנציאליות והמזמינה תהיה רשאית לפנות למציע הבא בדרוג ולצרפו לרשימת ההצעות הפוטנציאליות חלף ההצעה שהוסרה. במקרה כאמור הקבוע לעיל ביחס להצעות הפוטנציאליות יחול בהתאמה גם על ההצעה הנוספת. עוד מובהר כי ההצעה אשר תדורג במקום הראשון, לאחר השוואת אחוז ההנחה, תזכה ל-60% מהמטלות, וההצעה השניה בטיבה ל-40% מהמטלות.

4.3. מודגש ומובהר כי חלוקה האמורה לעיל הינה ביחס למטלות ואינה בנוגע לתמורה לה יהיה זכאי כל אחד מהזוכים בגין המטלות שיועברו. עוד מובהר כי בכל מקרה לאורך תקופת ההתקשרות תהיה המזמינה רשאית לסטות מהחלוקה האמורה בשל שיקולים של יעילות, עומס, דחיפות ואיכות העבודה. זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

4.4. המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או הצעה כלשהי.

4.5. הודעה בדבר זכייה או אי זכייה במכרז תישלח למציעים בכתב.

5. התחייבויות ואישורים בגין זכייה במכרז

5.1. הסכם התקשרות

לאחר קבלת הודעה על הזכייה במכרז, הזוכה יעביר לידי המזמינה הסכם חתום בחתימה מלאה ומחייבת (נספח 4), וכן את כל המסמכים המפורטים לעיל ולהלן, בתוך 10 ימים מיום ההודעה על הזכייה.

5.2. ערבות ביצוע

5.2.1. המציעים במכרז יידרשו להעמיד לטובת המזמינה ערבות ביצוע בסך של
400,000 ₪.

לתשומת הלב:

מכרז זה עבר הנגשה חלקית בלבד, בעל צרכי נגישות המעוניין לקבל הנגשה לשאר מסמכי המכרז
ונספחים נלווים יכול לפנות עד לתאריך זה לצורך הנגשה של כל מסמכי ההליך.