



קרן קיימת לישראל – הימנותא בע"מ

מכרז מס' מפ/22/225

למתן שירותי איתור נכסי הימנותא בע"מ וקרן
קיימת לישראל בתיקי עזבונות בחיים

נובמבר 2022

טבלת ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז

שעה	תאריך	פעילות
	09.11.2022	פרסום המכרז
12:00	23.11.2022	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
12:00	07.12.2022	מועד אחרון להגשת הצעות למכרז

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.

1.1.1 נספח 1 - השירות ושיטת העבודה

1.1.2 נספח 2 – טופס הרשמה למכרז

1.1.3 נספח 3 – הצעת מחיר

1.1.4 נספח 4 – הסכם ההתקשרות

1.1.4.1 נספח (1)4 – אישור קיום ביטוחים

1.1.4.2 נספח (2)4 - נוסח ערבות ביצוע

1.1.5 נספח 5 – פירוט ניסיונו של המציע

1.1.6 נספח 6 – התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים

1.1.7 נספח 7 – תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים

1.1.8 נספח 8 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות

1.1.9 נספח 9 – נמחק

1.1.10 נספח 10 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

1.1.11 נספח 11 – אישור רו"ח - מחזור כספי

קרן קיימת לישראל – הימנותא בע"מ

מכרז מס' מפ/22/225 למתן שירותי איתור נכסי הימנותא בע"מ וקק"ל בתיקי עזבונות בחיים

2. כללי

2.1. חברת הקרן הקיימת לישראל (להלן: "קק"ל") ו/או חברת הימנותא בע"מ (להלן: "הימנותא") (להלן ביחד: "המזמינה") מבקשת בזאת לקבל הצעות לשירותי איתור נכסי הימנותא וקק"ל ביחס לתיקי עזבונות בחיים (להלן: "השירותים").

3. מהות השירותים הנדרשים

3.1. בקק"ל נמצאים כ-8,000 תיקים המוגדרים כתיקי עזב"חים – עזבונות בחיים (מודגש כי מספר התיקים מייצג מספר שאינו סופי ואין לראות בו מספר מחייב של תיקים שיועברו לטיפול הזוכה). בשנת 2011 מכלול המקרקעין של קק"ל יצא בפילוט שבו נבדקו, 400 תיקי עזבונות, מכל עשור שנתי. במהלך הפילוט אותרו שני סוגי תיקי עזבחים:

3.1.1. תיקי נדל"ן המהווים כ-43% מכלל התיקים. בהם נמצא חומר על תרומות נכסי מקרקעין (להלן: "תיקי מקרקעין" או "תיקי עזבחים מקרקעין").

3.1.2. תיקי ניידים המהווים כ-57% מכלל התיקים. בהם נמצא חומר על תרומות כלליות (להלן: "תיקי ניידים" או "תיקי עזבחים ניידים" או "תיקי מטלטלין" או "תיקי עזבחים מטלטלין").

ממצאי הפילוט הראו כי ייתכן פוטנציאל רישומי של כ-16% מכלל תיקי הנדל"ן המהווה 688 נכסים.

3.2. המזמינה החליטה בעקבות ממצאי הפילוט להתחיל בעבודת איתור נכסי מקרקעין שהתקבלו בעזבונות, במהלך השנים, ולוודא את רישומם בלשכות רשם המקרקעין בארץ.

3.3. על כן, המזמינה מבקשת להתקשר עם ספק זוכה שיבדוק את כלל התיקים, יאתר נכסים ויבצע בדיקה ביחס לרישום בטאבו ויבצע, בין היתר, את הפעולות הבאות:

3.3.1. בדיקת התיקים לאיתור הנכסים שהתקבלו במהלך השנים, על מנת לוודא רישומם בטאבו ובספרי הנכסים משל המזמינה (קק"ל והימנותא בהתאמה).

3.3.2. יבדוק ויכין דו"ח מסכם לרבות המלצות ביחס לתיקי העזבחים שאינם תיקי מקרקעין וזאת לפי דרישות המזמינה.

3.3.3. יכין דו"ח מסכם והמלצות בדבר אופן הפעולות הנדרשות ביחס לנכסי המקרקעין בכדי להסדירם הן ברישום בטאבו והן בספרי הנכסים של קק"ל והימנותא בהתאמה.

3.4. מובהר, כי לצורך מתן השירותים במכרז זה, ייתכן כי הזוכה יידרש לספק שירותי תרגום הואיל וחלק

מהמסמכים יהיו בשפה לועזית. על המציע לקחת זאת בחשבון במסגרת הגשת הצעתו במכרז. מובהר, כי התרגום יבוצע באמצעות מתרגם ולא באמצעים דיגיטליים. מודגש, כי חלק התיקים הינם בשפות שונות ולא תישמע כל טענה מצד המציע הזוכה בדבר עליות תרגום נדרשות.

3.5. השירות יינתן באופן מלא על ידי הזוכה ויענה על כל דרישות מכרז זה, לרבות כל האמור בנספחים, תוך שמירה דווקנית והקפדה על עקרונות של אמינות, סודיות, יסודיות, מקצועיות, אתיות וסדר, על פי לוחות הזמנים וההוראות שייקבעו על ידי הממונה, ובהתאם להוראות כל דין.

3.6. הזוכה ידווח לממונה על התקדמות עבודתו ועל כל שלב משלבי מתן השירות כפי שיפורט בהמשך, ויעביר לממונה באופן מסודר, דיווח על משימותיו בכל עת שיידרש לכך, כפי שיפורט בהמשך.

3.7. התמורה שתשלם המזמינה לזוכה תהווה את התמורה הסופית והמוחלטת לה יהא זכאי הזוכה עבור שירותיו. המזמינה לא תשלם כל תשלום נוסף שהוא, בגין כל הוצאה, בין ישירה ובין עקיפה, של הזוכה בקשר עם מתן השירותים, ובכלל זה בין היתר הוצאותיו והשקעותיו של הזוכה בצידו, במחשוב, בכוח אדם, בכלים, הוצאות נסיעה, במיסים והיטלים וכל שאר ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים בהתאם לדרישות מכרז זה.

3.8. השירות ושיטת העבודה מפורטים בהרחבה בנספח 1. יש להתייחס לנספח זה כאל "לב לבו" של המכרז והוא יהיה הבסיס אשר עליו יבנה המציע את הצעתו, ואשר את המפורט בו יתחייב לספק למזמינה במסגרת מכרז זה.

4. הגשת הצעות

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

4.1.1. ההצעה תוגש במעטפה סגורה אשר תכיל את ההצעה על צרופותיה. 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' _____".

5. תנאי סף לבחינת הצעה

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

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

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

5.4. ואלו הם תנאי הסף:

- 5.4.1. המציע יצרף אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- 5.4.2. 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.
- 5.4.3. אישור בר תוקף מטעם רשות המסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.
- 5.4.4. 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".
- 5.4.5. המציע בעל ניסיון במהלך השנים 2011-2021 ב-3 פרויקטי ניהול נכסי מקרקעין לפחות עבור 3 גופים שונים, כאשר בכל פרויקט כאמור נוהלו לפחות 200 נכסים שונים.
- לעניין תנאי סף זה "גופים" – כל גורם שאינו אדם פרטי.
- להוכחת תנאי סף זה ימלא המציע את נספח 5 כנדרש.**
- 5.4.6. במהלך השנים 2011-2021 המציע בעל ניסיון של 5 שנים לפחות באיתור ו/או ניתוח תיקי עסקאות עבר ו/או ניתוח תיקי נכסים עבור גוף כהגדרתו לעיל. לעניין תנאי סף זה, "טיפול באיתור ו/או ניתוח תיקי נכסים" משמעו: איתור מסמכים, בחינת משפטיות של מסמכים וניתוח בעלויות, בדיקת דרישות מקדימות לצורך העברת הבעלות ו/או החזקה, השלמת פרטים מלאים אודות התיקים הנסקרים; תיעוד וכיוצ"ב.
- 5.4.7. למשתתף מחזור הכנסות בכל אחת מהשנים 2018 - 2020 ממתן שירותי איתור או ניהול נכסים בסך של לפחות 4,000,000 ₪ לשנה.
- להוכחת תנאי סף זה יחתים המציע רו"ח מטעמו בנוסח כדוגמת נספח 11.**
- 5.4.8. המשתתף מעסיק עובד המיועד לשמש כמנהל פרויקט איתור הנכסים עברו המזמינה (במידה ויוכרז כזוכה במכרז), אשר עומד בכל הדרישות המצטברות שלהלן:
- 5.4.8.1. בעל השכלה אקדמאית ממוסד אקדמאי מוכר ומאושר ע"י המל"ג ו/או בעל תעודות ו/או רישיונות עיסוק באחד מהמקצועות שלהלן: גאוגרפיה, מיפוי, גיאודזיה, אדריכלות, הנדסה, תכנון ערים, נדל"ן, שמאי מקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין, עו"ד

5.4.8.2. במהלך השנים 2011 - 2021 שימש כמנהל פרויקט בלפחות שני פרויקטי ניהול נכסים שונים לגופים כמשמעם לעיל, כאשר באחד מהפרויקטים נבדקו עסקאות עבר במסגרתן אותרו/ נרשמו לפחות 200 נכסים.

5.4.9. המשתתף מעסיק עובד המיועד לשמש כחבר צוות, אשר עומד בכל הדרישות שלהלן:

5.4.9.1. הינו מתורגמן בעל שליטה בשפות גרמנית, אנגלית וצרפתית.

הוכחת תנאי סף זה יצרף המציע קורות חיים של מנהל הפרויקט מטעם המציע, וינקוב בניסיונו בטבלה המופיעה בנספח 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 בהירוות שעלולות להתעורר וזאת בכפוף לקבוע בחוק חובת המכרזים והתקנות שהותקנו על פיו.

6. מסמכים שיש לצרף להצעה

במסגרת מסמכי ההצעה יש לכלול את המסמכים הבאים:

6.1. טופס הרשמה למכרז בנוסח המופיע בנספח 2.

6.2. הצעת המחיר בהתאם להנחיות אופן מילוי הצעת המחיר, כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל, על גבי נספח 3, **יוכנס כאמור למעטפה משנה נפרדת משאר החומרים.**

6.3. הסכם ההתקשרות המצורף כנספח 4 חתום בראשי תיבות על כך עמוד ועמוד (וחותמת חברה, לפי העניין).

6.4. פירוט ניסיון המציע והמסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף בהתאם למפורט בנספח 5.

6.5. התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים חתומה על ידי המציע בנוסח המופיע בנספח 6.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. אישור בר תוקף מטעם רשות המסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.

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

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

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

6.13. ערבות למכרז שתהא אוטונומית בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית, שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א-1981, בנוסח, בסכום ובתוקף כמפורט בנספח 11.

6.14. 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.

7. אופן בדיקת ההצעות

שלב I - בדיקת עמידה ההצעות בתנאי הסף

7.1. בשלב הראשון ייפתחו כל ההצעות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת הצעות, 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.

7.2. 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)

7.3. איכות ההצעות תיבדק על פי הקריטריונים שיפורטו להלן:

#	אמת המידה	אופן קבלת הניקוד	ניקוד מקסימאלי
	<u>ותק באיתור תיקי נכסים מעבר לנדרש בתנאי הסף 5.4.6:</u>	10 נקודות החל מהשנה ה-6 ואילך.	40 נקודות

	לקבלת ניקוד באמת מידה זו ימלא את נספח 5	המציע בעל ניסיון באיתור תיקי נכסים עבור גוף כהגדרתו בתנאי הסף).	
20 נקודות	<p>ככל שהמציע ניהל בפרויקט בין 201 נכסים ועד ל- 250 נכסים – יהיה זכאי ל- 1.5 נקודות בגין אותו פרויקט ;</p> <p>ככל שהמציע ניהל בפרויקט בין 251 נכסים ועד ל- 300 נכסים – יהיה זכאי ל- 3 נקודות בגין אותו פרויקט ;</p> <p>ככל שהמציע ניהל בפרויקט בין 301 נכסים ועד ל- 350 נכסים – יהיה זכאי ל 5 נקודות בגין אותו פרויקט ;</p> <p>ככל שהמציע ניהל בפרויקט בין 350 נכסים ומעלה – יהיה זכאי ל- 7.5 נקודות בגין אותו פרויקט.</p> <p>לקבלת ניקוד באמת מידה זו ימלא את נספח 5</p>	<p>היקף ניהול נכסי המקרקעין מעבר לנדרש בתנאי הסף 5.4.5 :</p> <p>המציע בעל ניסיון בפרויקטי ניהול נכסי מקרקעין עבור גוף ציבורי (כהגדרתו בתנאי הסף)</p>	
10 נקודות	5 נקודות לכול פרויקט מסוג המתואר בתנאי הסף	ניסיון מנהל הפרויקט מטעם המציע, מעבר לנדרש בתנאי הסף	

	לקבלת ניקוד באמת מידה זו ימלא את נספח 5	מנהל הפרויקט בעל ניסיון בלמעלה מ-2 פרויקטי ניהול כנדרש בתנאי הסף.	
20 נקודות		ראיון אישי והתרשמות מהמציע ומנהל הפרויקט מטעמו	
10 נקודות	ככל שלמציע מחזור כספי העולה על 20,000,000 ש"ח - יקבל 5 נקודות ככל שלמציע מחזור כספי העולה על 40,000,000 - יקבל 10 נקודות	מחזור כספי של המציע	
100 נקודות		סה"כ	

שלב III - בדיקת המחיר (40% מהציון הכללי)

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

7.4.1. הצעת המחיר לתיקי נידי הזולה ביותר תנוקד בציון 50, וכל הצעה אחרת תנוקד בציון נמוך יותר ביחס להצעה הזולה ביותר, לפי הנוסחה הבאה:

$$N = 50 * P(i) / P(j)$$

כאשר:

N = ציון ההצעה הנוכחית;

$P(i)$ = ההצעה הזולה ביותר (תקבל ציון 50);

$P(j)$ = ההצעה הנוכחית.

7.4.2. הצעת המחיר לתיקי מקרקעין הזולה ביותר תנוקד בציון 50, וכל הצעה אחרת תנוקד בציון נמוך יותר ביחס להצעה הזולה ביותר, לפי הנוסחה הבאה:

$$N = 50 * P(i) / P(j)$$

כאשר:

$N =$ ציון ההצעה הנוכחית ;

$P(i) =$ ההצעה הזולה ביותר (תקבל ציון 50) ;

$P(j) =$ ההצעה הנוכחית.

7.4.3. סכום הניקוד שהתקבל בעבור ההצעה לתיקי נייד ולתיקי מקרקעין יהווה יחדיו את הצעת המחיר של המציע.

שלב IV - שקלול רכיבי העלות והאיכות

7.5. בשלב זה יחושב הציון הכולל של ההצעה על פי המשקלות הבאות :

איכות – 60%

עלות – 40%

7.6. ההצעה שתיבחר היא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר.

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

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