



הימנותא בע"מ

מכרז מס' 525/23

לניהול נכסים ברחבי הארץ

עבור הימנותא

טבלת ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז

פעילות	תאריך	שעה
פרסום המכרז	01.03.2023	
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	12.03.2023	12:00
מועד אחרון להגשת הצעות למכרז	26.03.2023	12:00

המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את המועדים שפורטו בטבלה לעיל, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, 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.

רשימת הנספחים

- 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
- 1.5. נספח 5 – פירוט נסיונו של המציע
- 1.6. נספח 5(א) – אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית
- 1.7. נספח 6 – התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים
- 1.8. נספח 7 – הסכם סודיות
- 1.9. נספח 8 – תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים
- 1.10. נספח 9 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות
- 1.11. נספח 10 – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976
- 1.12. נספח 11 – נמחק
- 1.13. נספח 12 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז
- 1.14. נספח 13 – אישור עריכת ביטוחים
- 1.15. נספח 14 – נמחק נספח 15 – נוסח ערבות ביצוע

1.16. נספח 16 – נספח הביטוח

1.17. נספח 17 - תיאור הנכסים וסוג השירותים המבוקשים

מכרז מס' 525/23 לניהול נכסים בארץ עבור הימנותא

1. כללי

1.1. המזמינה היא הבעלים במשותף של נכסים בארץ. מכרז זה מתייחס לניהול נכסי המזמינה כמפורט בנספח 17.

הזוכה יטפל, יפקח וינהל את הנכסים, בהתאם להנחיות המזמינה, כפי שיפורט בהמשך במסמכי המכרז.

1.2. ניהול הנכסים הנדרש מן הזוכה, יכלול, בין היתר:

1.2.1. **השכרה** – טיפול בהשכרת היחידות לרבות: איתור שוכרים ראויים, השגת אחוזי אכלוס גבוהים תוך מיקסום דמי השכירות ותשואה מקסימלית מן הנכסים לאורך זמן, צמצום ומניעת מצב בו יחידה המיועדת להשכרה אינה מושכרת. מובהר כי הזוכה יורשה להשכיר את הנכס בהתאם למפורט בנספח 1.

ניהול כספים – גביית דמי השכירות וכן כל תקבול אחר המגיע כסדרם, ניהול החשבונות, הגבייה והרישום החשבונאי בהתאם להוראות המזמינה והוראות החוק. מניעת פיגורים וטיפול בחובות. העברת הכספים אל המזמינה כסדרם בהתאם למועדים ובאופן כפי שיקבע ע"י המזמינה.

1.2.2. **אחזקת נכסים** - תחזוקת הנכסים במצב תקין וראוי להשכרה, טיפול בתקלות במינימום עלות, ייעול וצמצום עלויות התחזוקה. ביצוע בקורות ובדיקת הנכסים באופן שוטף.

ניהול מערכות מידע – ניהול מערכת מידע נגישה, נרחבת ופרטנית הכוללת דו"חות (כספיים ושאינם כספיים), ומאפשרת למזמינה קבלת אינפורמציה מלאה ומעקב ופיקוח על אופן ניהול הנכס, על כל היבטיו.

1.3. ניהול הנכסים על ידי הזוכה ייעשה עבור כל יחידה בנפרד תוך הפרדה פיזית וחשבונאית לרבות ניהול כרטסות הנה"ח נפרדות עבור כל יחידה.

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.

1.4. 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.

במהלך תקופת ההתקשרות, כהגדרתה בהסכם, שמורה למזמינה זכות הברירה, בהתאם לשיקול דעתה, להפעיל את הזוכה ביחס לנכסים השונים ברחבי הארץ המצויים בבעלות המזמינה (להלן: "העבודות הנוספות"). הזוכה ישיב למזמינה האם ברצונו לבצע את העבודות הנוספות תוך 14 ימים ממועד הודעתה של המזמינה על רצונה לממש את האופציה ביחס לעבודות הנוספות. ככל שהחליט הזוכה לבצע את העבודות הנוספות, המזמינה תמסור לו את רשימת הנכס/ים שביחס אליהם ברצונה לקבל את השירותים. מובהר כי הזוכה יהיה זכאי לתמורה בגין העבודות הנוספות בהתאם להוראות מכרז זה.

1.5. 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 בציוד, במחשוב, בכוח אדם, בכלים, בכלי הרכב, חניונים, הוצאות נסיעה, במיסים והיטלים וכל שאר ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים בהתאם לדרישות מכרז זה.

הזוכה לא יהיה רשאי לקבל תמורה כלשהי ו/או טובות הנאה מכל סוג שהן, מספקים, צד ג', שוכרים וכל גורם אחר עמו יימצא בקשר במסגרת מכרז זה.

1.6. 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 מהות השירותים הנדרשים

1.7. השירות הנדרש בפרויקט זה, הינו ניתוח תיקי 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.

על כן, המזמינה מבקשת להתקשר עם זוכה/ים במכרז זה שיבצע את השירותים ובכלל זה, איתור תיקי עסקאות מקרקעין, יבדוק את כלל התיקים, יעביר המלצה באם יש עילה לביצוע רישום או לסגירת התיק ללא רישום הבעלות, ויבצע את כל ההליכים הנדרשים עד לרישום זכויות קק"ל או הימנותא ירושלים, לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין, למעט ניהול תביעות משפטיות.

2. אופן הגשת הצעות

2.1. ההצעה תוגש בעותק אחד לתיבת המכרזים שבמשרדי המזמינה, הגן 1, מודיעין, קומה

6, משרדי הימנותא בע"מ. יש לקבל את אישור מרכז ועדת המכרזים או מי מטעמו להגשת ההצעה.

2.2. 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' 525/23".

3. תנאי סף

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

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

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

ואלו הם תנאי הסף:

3.1.1. 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.

המציע הינו בעל ותק של שלוש שנים לפחות בניהול דירות, משרדים ומסחר. להוכחת עמידתו בתנאי הסף, המציע ימלא את נספח 5 כנדרש.

3.1.2. המציע יהיה בעל ניסיון בניהול דירות של לפחות 100 יחידות דיור למגורים וכן 1,000 מ"ר משרדים, בו זמנית, בכל שנה במהלך שלוש השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, שאינן דירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור ציבורי, התשנ"ח-1998. להוכחת עמידתו בתנאי הסף, המציע ימלא את פירוט ניסיונו, בנוסח המפורט בנספח 5.

המציע יצרף אישור מרואה חשבון על מחזור כספי שנתי של 5 מיליון שקלים חדשים, לא כולל מע"מ, לפחות בכל אחת מהשנים 2019-2021. לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי סף זה יש למלא את נספח 5(א).

3.2. ועדת המכרזים 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. מסמכים להגשה

במסגרת מסמכי ההצעה יש לכלול את המסמכים הבאים, תוך סימון ומספור כל מסמך:

- כלל מסמכי ונספחי המכרז חתומים על ידי מורשי החתימה במציע בצירוף חותמת, לפי העניין.

4.1.1. טופס הרשמה למכרז בנוסח המופיע בנספח 2.

הצעת המחיר של המציע במכרז בהתאם להוראות ההזמנה, על גבי נספח 3

4.1.2. פירוט ניסיון העבר של המציע בהתאם לטבלה המופיעה בנספח 5 וכן המסמכים/ האסמכתאות הנדרשות לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף.

אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית בנוסח נספח 5(א) (או בנוסח דומה המקיים באופן מהותי את הדרישה בתנאי הסף הרלוונטי ובנספח האמור).

4.1.3. התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים חתומה על ידי המציע בנוסח המופיע בנספח 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 8.

4.1.4. תצהיר בדבר קיום חוקי העבודה לגבי העובדים שיועסקו על ידו במשך תקופת ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח המופיע בנספח 9.

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 בנוסח המופיע בנספח 10.

4.1.5. 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.

אישור בר תוקף מטעם רשות המיסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.

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

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

4.1.7. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז בנוסח המופיע **בנספח 12**.

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.

5. אופן בדיקת ההצעות

שלב I - בדיקת עמידה ההצעות בתנאי הסף

5.1. בשלב הראשון יפתחו כל ההצעות אשר תקבלנה 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.

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 (40% מהציון הכללי)

5.2. איכות ההצעות תיבדק על פי הקריטריונים שיפורטו להלן. המשקולות לבחינת ניקוד האיכות להצעות הן:

#	אמת המידה	ניקוד מקסימאלי
1.	<p><u>כמות הנכסים שנוהלו על ידי המציע מעבר לנדרש בתנאי הסף (בכל שנה במהלך שלוש השנים הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ככל שהמציע ניהל מעל 100 יחידות דיור למגורים (שאינן 	50 נקודות

	<p>דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ועד ל-150 יחידות דיור, יהיה זכאי ל-10 נקודות;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ככל שהמזיע ניהל מעל 150 יחידות דיור למגורים (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ועד ל-250 יחידות דיור, יהיה זכאי ל-25 נקודות; • ככל שהמזיע ניהל מעל 250 יחידות דיור למגורים (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ועד ל-350 יחידות דיור, יהיה זכאי ל-40 נקודות; • ככל שהמזיע ניהל מעל 350 יחידות דיור (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל), יהיה זכאי ל-50 נקודות. 	
<p>10 נקודות</p>	<p>ניהול נכסים רב אזורי (בכל שנה במהלך שלוש השנים הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות)</p> <p>עבור כל אזור בו המזיע מנהל לפחות 50 יחידות דיור (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ו/או 50 יחידות המשמשות למסחר, מעבר לאזור 1 (החל מהאזור השני) יהיה זכאי ל-5 נקודות.</p> <p>אזורים (כל מחוז יחשב כאזור)</p>	<p>.2</p>
<p>5 נקודות</p>	<p>ניהול נכסים שאינם יחידות דיור</p> <p>עבור כל 50 נכסים מעבר ל-50 נכסים המשמשים למסחר ו/או משרדים המנוהלים על ידי המזיע במשך שנה</p>	<p>.3</p>

	לפחות יהיה המציע זכאי ל- 5 נקודות. (קרי החל מ- 100 נכסים יהיה זכאי לניקוד)	
20 נקודות	מספר שנות הניסיון במתן השירותים מושא המכרז עבור כל שנת ניסיון מעבר לנדרש בתנאי הסף כלומר מהשנה הרביעית והלאה (המינימום הנדרש בתנאי הסף הינו 3 שנות ניסיון), המציע יהיה זכאי ל- 5 נקודות.	4.
15 נקודות	ראיון התרשמות המזמינה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לקיים ראיון עם המציעים. ככל שתחליט לקיים ראיון או שלא לקיימו תפעל באופן שוויוני כלפי כלל המציעים. הניקוד בגין הראיון יחולק באופן יחסי על בסיס ההתרשמות. ככל שלא תקיים המזמינה ראיון יהיו כלל המציעים זכאים למלוא הניקוד	5.

שלב III - בדיקת המחיר (60% מהציון הכללי)

8.4 בדיקת הצעות המחיר תתבצע על פי הקריטריונים והמשקולות שלהלן. מובהר כי הצעה הסוטה מטווח ההצעה תפסל על הסף.

8.5 ניקוד המחיר (N) ייקבע לכך שמציע אשר יציע 8% יקבל 0 ומציע אשר יציע 5% יקבל ניקוד מלא. כל תוספת של 0.05% מעבר ל 5% תפחית 1 נקודה מניקוד הצעת המחיר. לא תוכר הצעה שאינה במרווחים של 0.05% לפחות כאשר הצעה כאמור תעוגל למרווח הנמוך הקרוב..

שלב IV - שקלול רכיבי העלות והאיכות

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

איכות – 40%

מחיר – 60%

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

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

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

במכרז זה יבחרו 2 זוכים, המציע אשר ידורג במקום הראשון יקבל לניהול את הנכסים באזור חיפה והצפון ואזור תל אביב והשרון. הזוכה אשר דורג במקום השני יקבל לניהול את הנכסים בירושלים.

6. ערבות ביצוע

6.1. לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו במסגרת ההסכם שיחתם עם הזוכה, הזוכה יידרש להפקיד אצל נציג המזמינה ערבות בנקאית לביצוע התחייבויותיו כאמור (להלן: "ערבות ביצוע") בנוסח **נספח 15**. הערבות תהא לפקודת המזמינה בסך 1,150,000 ₪, בתנאים ובתוקף כקבוע בהסכם.

6.2. הערבות תשמש כביטחון לקיום התחייבויות הזוכה על פי ההסכם שייחתם עמו. הערבות לביצוע תהיה אוטונומית, בלתי מותנית וברת חילוט, צמודה למדד המחירים לצרכן וניתנת לגבייה על פי דרישה חד צדדית של המזמינה.

6.3. הערבות תהיה של מוסד בנקאי או של חברת ביטוח שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א-1981 ואשר אושרה על ידי החשב הכללי באוצר למתן ערבויות למכרזים ממשלתיים. הערבות תהיה חתומה על ידי נציגי המוסד הבנקאי/חברת הביטוח.

6.4. הזוכה מתחייב לדאוג ולוודא כי בכל תקופת ההתקשרות תהיה בידי המזמינה ערבות תקפה, בנוסח **נספח 15** במדויק, ובמלוא הסכום האמור לעיל. המציע ימציא ערבות מוארכת לתקופת ההארכה של ההסכם 60 יום לפני סיום תוקף הערבות הנוכחית. אין באמור כדי להוות התחייבות של המזמינה להארכת תקופת ההתקשרות.

6.5. חילטה המזמינה את הערבות וההסכם לא בוטל או הופסק, יהיה על הזוכה לדאוג על חשבונו לערבות חדשה בסכום דומה עד לתום תקופת ההתקשרות ועוד 6 חודשים.

6.6. במקרה של אי מילוי התחייבויות המציע לפי ההסכם (**נספח 4**) תהיה המזמינה רשאית לחלט את הערבות לביצוע וזאת בנוסף לזכותה לתבוע מן המציע כל סעד ו/או פיצוי לפי כל דין ולפי הוראות הסכם ההתקשרות.