

עיריית רחובות

אגף נכסים ושכירות

מכרז פומבי מס' 18/2023

למתן שירותי יעוץ בתחום הנכסים

עיריית רחובות
אגף נכסים ושכירויות
מכרז פומבי 18/2023
למתן שירותי יעוץ בתחום הנכסים

עיריית רחובות (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת הצעות למתן שירותי יעוץ בתחום הנכסים, והכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי אגף נכסים ושכירויות ברחוב לוי אפשטיין 14 ברחובות, בקומה שנייה, בשעות העבודה הרגילות הנהוגות בעירייה, תמורת תשלום של 1,500 ש"ח לכל מעטפת מכרז, שלא יוחזרו לרוכש.

ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא תשלום, קודם לרכישתם, במשרדי אגף נכסים ושכירויות.
כמו כן ניתן לעיין בתנאים הכלליים של המכרז באתר העירייה בכתובת www.rehovot.muni.il.

על המציע למלא את טופס ההצעה בכתב יד קריא וברור, לחתום עליו ועל שאר מסמכי המכרז, לצרף את כל האישורים הדרושים בחוברת כרוכה ולהגיש את החומר בשני עותקים במעטפת המכרז עליה יצוין "מכרז פומבי מס' 18/2023".

את ההצעות יש להפקיד במסירה אישית (ולא באמצעות הדואר) בתיבת המכרזים המצויה בלשכה המשפטית של העירייה בקומה 6 של בניין העירייה שברח' ביל"ו 2 רחובות, בשעות העבודה הרגילות בהן פועלת העירייה, וזאת עד ליום שלישי ה- 26/12/2023 בשעה 13:00.

הצעה שתימסר לאחר המועד הנקוב לעיל תיפסל ולא תיכלל במניין ההצעות למכרז.

רחמים מלול
ראש העירייה

מסמך א'

תנאי המכרז והוראות למציעים

עיריית רחובות מכרז פומבי 18/2023 למתן שירותי יעוץ בתחום הנכסים

1. פללי

- א. העירייה מזמינה בזאת הצעות למתן שירותי יעוץ בתחום הנכסים (להלן: "שירותי היעוץ" ו/או "השירות"), והכל בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- ב. הזוכה במכרז יידרש לתת לאגף נכסים ושכירויות בעיריית רחובות שירות בתחומים הבאים:
- (א) ניהול ספר נכסים עירוני ממוחשב.
 - (ב) ביצוע סקרי נכסים בתחומי העיר.
 - (ג) טיפול בהתקשרויות הקשורות לנכסי העירייה.
 - (ד) הסדרת רישום זכויות העירייה בנכסים מול רשות מקרקעי ישראל ורשם המקרקעין.
 - (ה) מעקב תכנוני וטיפול בשמירת זכויות תכנוניות של העירייה בנכסיה.
 - (ו) ביצוע הפקעות מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור.
 - (ז) ניהול ספר הקצאות מקרקעין.
- ג. יובהר כי נכון למועד עריכת מכרז זה משתמש אגף נכסים ושכירויות בעירייה בתוכנת ניהול נכסים ומקרקעין של חברת קומפלוט, ולפיכך על המציע להיות בעל ידע מלא ומומחיות בהפעלת תוכנה זו.
- ד. שירותי היעוץ יינתנו על ידי המציע הזוכה ו/או עובדי המציע אשר יאושרו מראש על ידי אגף נכסים ושכירויות.
- ה. המציע אשר יזכה במכרז יידרש להעמיד לרשות העירייה שלושה יועצים קבועים מטעמו לטובת מתן שירותי היעוץ.
- ו. היקף שעות העבודה המשוער במתן השירותים נשוא מכרז זה הוא כ - 450 שעות חודשיות, בהתייחסות במשרדי העירייה במועדים שיתואמו מראש עם העירייה ובשירותי תמיכה שוטפת מרוחק. יובהר כי אין בנתון זה משום התחייבות מצד העירייה להיקף שעות כלשהו, ולמציע הזוכה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בהקשר זה.
- ז. תקופת ההתקשרות עם הזוכה במכרז תהא בת 12 חודשים, כאשר לעירייה שמורה האופציה להאריך את תקופת ההתקשרות ב- 4 תקופות נוספות בנות 12 חודשים (כולם או חלקם) כל אחת.
- ח. כל ההוצאות בקשר עם הכנת ההצעה יחולו על המציע בלבד, והמציע לא יהא זכאי בכל מקרה להחזר הוצאות אלה.

2. מסמכי המכרז

מסמכי המכרז הינם כדלקמן:

- תנאי המכרז והוראות למשתתפים - **מסמך א'**
-
- טופס הצעת המציע - **מסמך ב'**
- נספחי ההצעה:
- נספח 1 – תצהיר בדבר עמידה בתנאי סעיפים 2ב(ב) ו-1ב2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים
- נספח 2 – תצהיר בדבר קיום זכויות העובדים
- נספח 3 – המלצה בדבר מתן השירותים
- נספח 4 – הצהרה בדבר היעדר קרבה לעובד ו/או חבר מועצת העירייה
- נספח 5 – נוסח תצהיר בדבר היעדר הרשעה
- נספח 6 – נוסח תצהיר בדבר אי תיאום הצעה למכרז

- נוסח ההסכם על נספחי - **מסמך ג'**
 נספחי החוזה מסמך ג' הינם כדלקמן :
 נספח 1 – אישור קיום ביטוחים
 נספח 2 – הצעת הזוכה במכרז כפי שאושרה על ידי ועדת מכרזים
 נספח 3 – התחייבות לשמירת סודיות
 נספח 4 – ערבות ביצוע
 נספח 5 – הצהרת עובדי היועץ
 נספח 6 – כתב התחייבות לאספקת שירותים בזמן חירום
- נוסח ערבות מכרז - **מסמך ד'**

3. תנאי סף

רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות אך ורק מציעים אשר נכון למועד הגשת ההצעות עומדים בכל התנאים המפורטים להלן :

- א. המציע הינו אזרח מדינת ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל.
- ב. המציע הינו עוסק מורשה.
- ג. המציע בעל כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו-1976.
- ד. המציע הינו בעל תואר ראשון לפחות, באחד מן התחומים הבאים : גיאוגרפיה, תכנון ערים, משפטים, או הנדסאי בניין או אדריכלות, המעסיק לפחות 2 יועצים בעלי השכלה כאמור, או שהינו תאגיד המעסיק לפחות 3 יועצים בעלי השכלה כאמור.
- ה. המציע בעל ידע ומומחיות בהפעלת תוכנת ניהול נכסים ומקרקעין של חברת קומפלוט. אם המציע הינו תאגיד יהיו היועצים האמורים בס"ק ד' לעיל בעלי ידע ומומחיות כאמור.
- ו. למציע ניסיון קודם ומוכח של שנתיים רצופות לפחות, במהלך השנים 2018-2023, במתן שירותים בתחומים המפורטים בסעיף 1ב' לעיל, עבור לפחות גוף ציבורי אחד.
 אם המציע הינו תאגיד - לפחות אחד מבעלי המניות המחזיק בלפחות 50% מהון המניות המונפק של התאגיד, ו/או אחד ממנהליו ו/או משותפיו, הינו בעל ניסיון כאמור לעיל.
- ז. היועצים האמורים בס"ק ד' לעיל הינם בעלי ניסיון מוכח של שנתיים לפחות במתן שירותי יעוץ כמפורט בסעיף 1ב' לעיל.
- ח. המציע ו/או מי ממנהליו ו/או מועסקיו לא הורשעו ולא נפתחה נגדם חקירה בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקם או בעבירת מרמה ו/או גניבה ו/או הפרת אמונים.

4. ההצעה

- א. הצעת המציע תתייחס למכלול השירותים שפורטו במסמכי המכרז ותקיף את מכלול העלויות הכרוכות באספקתם על פי תנאי המכרז. הצעה שתתייחס רק לחלק מהשירותים תידחה על הסף ולא תידון כלל.
- ב. הצעת המציע תוגש על גבי טופס הצעת המשתתף **מסמך ב'** למסמכי המכרז, שימולא בשלמות בהתאם למפורט בו. על המציע למלא את טופס ההצעה מסמך ב' למסמכי המכרז בכתב יד ברור וקריא.
- ג. העירייה קבעה את **התמורה המרבית** בגין שירותי היעוץ כדלקמן :
 1. עבור שירותים שינתנו על ידי יועץ בעל תואר אקדמי באחד מהתחומים הנקובים בסעיף 3ד' לעיל ובעל ניסיון מקצועי של עד חמש שנים בתחום הרלוונטי בו נדרשת עבודת היעוץ - התעריף המירבי הינו **151 ₪ לשעה**, לא כולל מע"מ.

2. עבור שירותים שינתנו על ידי יועץ בעל תואר אקדמי באחד מהתחומים הנקובים בסעיף 3'ד' לעיל ובעל ניסיון מקצועי של מעל חמש שנים בתחום הרלוונטי בו נדרשת עבודת היעוץ - התעריף המירבי הינו 201 ₪ **לשעה**, לא כולל מע"מ.

- ד. המציע ינקוב בהצעתו **באחוז הנחה** מהתמורה המירבית הנ"ל עבור שעת ייעוץ. הצעה שהתעריף שהוצע בה יעלה על התעריף המירבי, תיפסל.
- ה. טופס ההצעה ימלא בשלמותו בהתאם למפורט בו, בכתב יד קריא וברור. ההצעה תוגש בשני עותקים זהים. שני העותקים ייחתמו על ידי המציע בחתימת ידו, חותמת התאגיד (אם יש) ובתוספת תאריך.
- ו. התמורה שתשולם למציע הזוכה תהיה תמורה חודשית שתחושב לפי סך כל שעות היעוץ החודשיות שסופקו בפועל במכפלת התעריף השעתי שנקוב בהצעה הזוכה.
- ז. המציע ימלא וישלים את הנתונים הנדרשים בכל מקום במסמכי המכרז בו נדרש הדבר. אי השלמת נתונים נדרשים כאמור תביא לפסילת ההצעה.
- ח. המציע לא יכניס כל תיקון, שינוי, מחיקה או תוספת במסמכי המכרז. כל תיקון, שינוי, מחיקה או תוספת כאמור עלולים להביא לפסילת ההצעה.
- אין לפרק את כריכת חוברת המכרז. מסמכים ואישורים המצורפים להצעה יכרכו בנפרד.
- ט. אם ההצעה מוגשת ע"י יחיד, יחתום המציע בראשי תיבות על כל דף ודף של מסמכי המכרז וחתימה מלאה תוך ציון שמו המלא בכל מקום בו נדרשת חתימה מלאה. באם לעסקו של המציע יש שם – יש לציין בסוגריים בלבד ולא לרשמו כמגיש ההצעה.
- י. אם ההצעה מוגשת ע"י תאגיד, יחתמו המוסמכים לחתום בשם התאגיד בראשי תיבות בצירוף חותמת התאגיד על כל דף ודף של מסמכי המכרז ובכל מקום במסמכי המכרז בו נדרשת חתימת המציע, יחתמו מורשי החתימה חתימה חתומה מלאה.

5. האישורים הנדרשים

כל מציע נדרש לצרף להצעתו את כל האישורים והמסמכים המפורטים להלן, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהצעתו:

- א. כל מסמכי המכרז, כשהם חתומים על ידי המציע.
- ב. תעודת עוסק מורשה.
- ג. אישור על ניהול פנקסים חשבוניות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- ד. אישור על ניכוי מס במקור.
- ה. היה והמציע תאגיד, יצרף – (1) אישור על רישומו כדין – תעודת התאגדות. (2) תדפיס מאת הרשם הרלוונטי. (3) אישור רו"ח או עו"ד על המורשים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד.
- ו. פירוט ניסיונו הקודם של המציע כנדרש בסעיף 3'ו – 3'ז לעיל, בתצהיר המצורף לטופס ההצעה מסמך ב' למסמכי המכרז.
- ז. ערבות המכרז, כמפורט בסעיף 6 להלן.
- ח. מסמכים ו/או תשובות העירייה לשאלות הבהרה והודעות עדכון שישלחו למציעים על ידי העירייה, אם וככל שיהיו כאלה, כשהן חתומות על ידי המציע לאישור כי התקבלו על ידו, הובנו ונלקחו בחשבון בעת הגשת ההצעה.
- ט. העתק קבלה על שם המציע, המעידה על רכישת מסמכי המכרז.

6. ערבות מכרז

- א. המציע חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית בסך 40,000 ש"ח בנוסח המצורף **כמסמך ד'** למסמכי המכרז.
- הערבות תוצא על שם המציע בלבד.
- הערבות תהא בלתי מותנית וניתנת לגביה עפ"י פניה חד-צדדית של ראש העירייה או גזבר העירייה.
- הערבות תהא חתומה כדין.
- הערבות תהא צמודה למדד יוקר המחיה על בסיס מדד חודש אוקטובר שנת 2023.
- הערבות תהא בתוקף עד ליום 24/4/2024.
- ב. הצעה שלא תצורף אליה ערבות כנדרש, לא תידון כלל.
- ג. הערבות תוחזר למציע שהצעתו לא תזכה במכרז, תוך 10 ימים מיום שיחתם חוזה למתן השירותים נשוא המכרז עם מי שיקבע ע"י העירייה כזוכה.
- ד. המציע שהצעתו תזכה במכרז יחתום על חוזה עם העירייה ועל שאר מסמכי המכרז להחזירם לעירייה בצירוף ערבות בנקאית ואישור קיום ביטוחים כנדרש עפ"י מכרז זה תוך 10 ימים מיום שיידרש לכך בכתב.
- ה. לא יחתום הזוכה על החוזה כאמור לעיל ולא יחזירו לעירייה בצירוף שאר מסמכי המכרז חתומים ונספחי החוזה חתומים, לרבות ערבות ביצוע ואישור קיום ביטוחים, בתוך 10 ימים מיום שיידרש לכך בכתב - תחולט הערבות וסכומה ישמש כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין אי קיום ההתחייבויות שנטל על עצמו המציע בעת הגשת הצעתו, וזאת בנוסף לכל סעד לו זכאית העירייה על פי דין.
- ו. אם יידרש המציע ע"י העירייה להאריך את תקופת הערבות ולא יעשה כן על חשבונו כנדרש, תחולט הערבות.

7. הצהרות המציע

- א. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז, כמוה כהצהרה ואישור כי כל פרטי המכרז ידועים ונהירים לו, כי מסכים הוא לקיימם במלואם, וכי הוא בעל הידע, המיומנות, הניסיון והכישורים המקצועיים והאחרים הדרושים לביצוע העבודות ולמתן השירותים נשוא החוזה המוצע במכרז, וכי הוא מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את העבודות וליתן את השירותים נשוא החוזה המוצע במכרז.
- ב. כל טענה בדבר טעות, אי הבנה בקשר למכרז או אי ידיעת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות או אספקת השירותים נשוא המכרז, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה ע"י המציע.

8. תוקף ההצעה

הצעת המשתתף תישאר בתוקף לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

9. הבהרות ושינויים

- א. העירייה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המציעים.
- השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו בכתב לידיעתם של המציעים ורוכשי מסמכי המכרז באמצעות הפקסימיליה לפי הפרטים שנמסרו על ידם.

ב. לא יאוחר מתאריך **7/12/2023** שעה 13:00, רשאי מציע למסור למנהל אגף נכסים ושכירויות בעיריית רחובות (להלן: "**המנהל**"), באמצעות המייל לכתובת dvoraa@rehovot.muni.il הודעה על כל סתירה, שגיאה, אי התאמה, או חוסר בהירות שמצא במסמכי המכרז, ועל כל ספק שהתעורר אצלו בקשר למובנו של סעיף או פרט או עניין כלשהו הכלול במסמכי המכרז או הנוגע לעבודות נשוא המכרז (להלן: "**ההודעה**").

ג. מסר המציע למנהל הודעה בכתב כאמור לעיל, ימסור לו המנהל תשובות בכתב. התשובות תישלחנה במכשיר הפקסימיליה ובמייל לכל רוכשי מסמכי המכרז לפי מס' הפקס שנמסר על ידם, לאחר תום המועד לפניה בבקשות לקבלת הבהרות.

ד. כל מציע יצרף להצעתו, כחלק בלתי נפרד הימנה, את ההודעה ואת התשובות כאמור בס"ק ב' ו- ג' לעיל.

ה. לא תישמע טענה מפי מציע בדבר סתירה, שגיאה, אי התאמה, חוסר בהירות או ספק במובן פרטי המכרז או במסמכי המכרז אלא אם פנה בהודעה כאמור בס"ק ב' לעיל, ולא קיבל תשובה כאמור בס"ק ג' לעיל.

ו. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסמך המנהל ליתן מיוזמתו הבהרות לאמור במכרז ו/או לתקן טעויות שנפלו בו ו/או לערוך שינויים בתנאי המכרז, והודעה בכתב בעניין כאמור תינתן על ידו לכל רוכשי המכרז.

ז. לא תישמע טענה מפי מציע, כי בהצעתו הסתמך על תשובות ו/או הבהרות ו/או תיקונים שניתנו או נעשו על ידי העירייה, אלא אם אלה ניתנו ע"י המנהל בכתב כאמור בסעיף זה, והן צורפו להצעתו כחלק בלתי נפרד הימנה.

ח. תשובות, הבהרות, תיקונים שניתנו כאמור בסעיף זה, יהיו חלק ממסמכי המכרז.

10. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף בלבד.

11. כל המסמכים שבחברת המכרז הינם רכושה של העירייה, הם ניתנים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד, בין אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש; המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

12. **בחינת ההצעות**

א. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמציע פרטים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות כפי שתמצא לנכון גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את הצעתו, לרבות מאזנים ודו"חות שונים.

ב. העירייה תהיה רשאית להתחשב במסגרת שיקוליה לבחירת הזוכה בין היתר, ביכולתו של המציע, בניסיונו הקודם המוכח במתן השירותים הנדרשים במכרז, בכושרו לבצע את העבודה ברמה מעולה ובכל מסמך או פרט אחר שנדרש המציע להציג, ובניסיונה הקודם עם המציע.

ג. ההצעה הזוכה תבחר על פי ציון משוקלל אשר יורכב מ- 60% מדד כמותי ו- 40% מדד איכותי. ההצעה אשר תקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר תהא הזוכה.

ד. בדיקת ההצעות תעשה כדלקמן:

שלב א' – בחינת עמידה בתנאי הסף של המכרז והגשת כל המסמכים הנדרשים עפ"י תנאי המכרז. רק הצעות העומדות בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז תעבורנה לשלב הבא.

שלב ב' – דירוג איכותי של הצעות אשר עברו את שלב א' כדלקמן:
העירייה תבחן את ההצעות מבחינת איכותן עפ"י הקריטריונים הבאים:

- (א) ניסיון במתן שירותים מעבר לשנתיים – עד 10 נק'.
- (ב) ניסיון במתן שירותים עבור יותר מגוף ציבורי אחד – עד 10 נק'.
- (ג) ניסיון במתן השירותים עבור רשויות מקומיות – עד 10 נק'.

(ד) המלצות וחוו"ד ממקבלי שירותים אחרים – עד 10 נק'.

סה"כ ציון מקסימלי בפרק האיכות – 40 נק'.

שלב ג' – דירוג ההצעות הכספיות כך שההצעה הזולה ביותר תקבל את הניקוד המקסימלי של 60 נק', ושאר ההצעות ינוקדו באופן יחסי אליה בהתאם לפער ביניהן.

שלב ד' – קביעת הציון המשוקלל של ההצעות, ע"י צרוף ניקוד האיכות וניקוד ההצעה הכספית.

13. בחירת כשיר שני

ועדת המכרזים תהיה רשאית לבחור במציעים שהצעותיהם הינן הבאות בדירוג לאחר ההצעה הזוכה, כ"זוכה חלופי" עימו תוכל העירייה להתקשר בכל מקרה בו הזוכה המקורי יחזור בו מהצעתו, או שלא ייחתם עמו חוזה או שיבוטל החוזה שנחתם עמו, מכל סיבה שהיא, זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובלבד שטרם חלפו 6 חודשים ממועד משלוח הודעת הזכייה לזוכה ו/או ממועד חתימת העירייה על החוזה עם הזוכה.

לזוכה החלופי לא תהיה כל עילת תביעה כלפי העירייה אם לא תתקשר עמו במהלך תקופה זו, לרבות הארכותיה. ההתקשרות עם הזוכה החלופי כאמור, נתונה לשיקול דעת העירייה בלבד והיא תהא רשאית שלא לפנות אליו, אלא לבטל המכרז או לפרסם מכרז חדש/נוסף.

14. העדפת עסק בשליטת אשה

בהתאם לתקנה 22(ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), אם לאחר שקלול ההצעות מצאה ועדת המכרזים כי יש להמליץ באותה מידה על שתי הצעות ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תמליץ הועדה על ההצעה האמורה כזוכה במכרז ובלבד שצורפו לה בעת הגשתה, המסמכים לרבות אישור ותצהיר כאמור בסעיף 22 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992.

15. הגשת ההצעות

א. על המציע למלא את טופס ההצעה - **מסמך ב'** למסמכי המכרז - **בשני עותקים** בכתב יד ברור וקריא, לצרף אליו את האישורים הדרושים ולהגישם יחד עם שאר מסמכי המכרז כשהם חתומים על ידו, במעטפה סגורה המצורפת לכתב הוראות זה, עליה יצוין: "מכרז פומבי מס' 18/2023".

ב. את ההצעות יש למסור ידנית (ולא באמצעות הדואר) לתיבת המכרזים בלשכה המשפטית של עיריית רחובות אשר בבניין העירייה שברח' ביל"ו 2 רחובות קומה 6, בשעות העבודה הרגילות שבהן פועלת העירייה.

המועד האחרון להגשת ההצעות הוא יום שלישי ה- **26/12/2023** עד שעה **13:00**.