



מכרז מס' 66/2024

הזמנה להציע הצעות למתן שירותי שמאות מקרקעין

תמצית תנאי המכרז

מובהר בזאת, כי מדובר בתמצית תנאי המכרז בלבד.

כל המעוניין לעיין במסמכי המכרז המלאים, מתבקש לפנות במייל לכתובת efratg@givat-shmuel.muni.il לקבלת חוברת המכרז

1. עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה") מבקשת לקבל הצעות מחיר למתן שירותי שמאות מקרקעין עבור העירייה, וזאת בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם.
 2. שירותי השמאות הכלולים במכרז זה הם: א. שירותי שמאות שוטפים לוועדה המקומית ולגורמי העירייה ב. שירותי שמאות במקרים פרטניים כמפורט להלן.
- מובהר כי על המציע להגיש הצעה לשני הפרקים ולא ניתן להגיש הצעה רק לפרק אחד.

א. שירותי שמאות שוטפים

- שירותים אלו כוללים ייעוץ שוטף לוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (להלן- "הוועדה") ולגורמי העירייה בתחום שמאות מקרקעין בכל תחומי עיסוקה של הוועדה המקומית, בתוך משרדי הוועדה המקומית, לרבות אספקת השירותים הבאים:
1. ריכוז תחום שמאות מקרקעין בוועדה, ניהול תיקי השומות וטיפול במתן מענה לכל הפניות בתחום זה.
 2. שירותי בחינה ובדיקת מסמכים בקשר להעברה בטאבו וקביעת חבות או פטור מהיטל השבחה.
 3. מתן שירות ומידע שוטף לתושבים בנושא היטל השבחה.
 4. טיפול, הנחיה ומעקב מול שמאים מהם מקבלת הוועדה המקומית שירותי שמאות פרטניות.
 5. בקרה על שומות שנערכות על ידי שמאי הוועדה.
 6. ליווי הליכים בתחום היטל השבחה בפני שמאים מכריעים ו/או ועדות הערר ו/או בתי המשפט בהתאם להנחיות מהנדסת העיר ויועמ"ש הוועדה, השתתפות בישיבות וייצוג הוועדה המקומית בפני הגורמים השונים.
 7. מתן חו"ד שמאיות שוטפות לגורמי הוועדה והעירייה בתחומים השונים לפי הצורך.
 8. השתתפות בישיבות בפני גורמים שלטוניים ו/או תכנוניים בעניינים שוטפים אשר בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
 9. בדיקת דוחות כלכליים בשנה בתוכניות של התחדשות עירונית.
- שירותי השמאות השוטפים יינתנו על ידי השמאי שיבחר כזוכה במשרדי הוועדה, וכן יכללו יעוץ שוטף מרחוק ומענה למיילים בהתאם לצורך ולדחיפות הנושא. (להלן: "שירותי שמאות שוטפים").

ב. שירותי שמאות פרטניים:

שירותים אלו כוללים קבלת שירותים מקצועיים של שמאי מקרקעין אחד או יותר (להלן: "השמאים"), אשר יסופקו לוועדה המקומית ולעירייה מפעם לפעם שירותי שמאות מקרקעין על כל המשתמע מכך, בהתאם לצרכי הוועדה והעירייה, לרבות השירותים הבאים:

1. שירותי שמאות לוועדה המקומית בקשר לשווי השבחתם של נכסים ולצורך גביית היטל השבחה, לרבות דיונים אצל שמאי מכריע [מסמכי השמאות יאפשרו הגשה לכל ערכאה שיפוטית].
2. ליווי תב"ע בהליך תכנוני;
3. עריכת שומה ראשונית לתוכנית.
4. עריכת טבלאות איזון;
5. עריכת שומות פרטניות בעת מימושים (היתר בניה או העברה בטאבו);
6. שומות לירידת ערך;
7. שומות להפקעות/ פינויים;
8. התחדשות עירונית;
9. ייצוג העירייה מול גופי חוץ- ועדת ערר והליכים משפטיים אחרים בנושאי השבחה.
10. כל שירות שיידרש בתחום שמאות מקרקעין לוועדה המקומית.
(להלן: "שירותי שמאות פרטניים").

3. תנאי סף להגשת הצעות

מציעים רשאים להגיש הצעה לפרק אחד או יותר משירותי השמאות המפורטים בסעיפים א2 ו-ב2 לעיל. אין חובה להגיש הצעה לכל השירותים נשוא המכרז.

א. תנאי סף לשירותי שמאות שוטפים

רשאים להשתתף בפרק זה רק מציעים העומדים במועד הגשת הצעות בכל התנאים המפורטים להלן:

- 3.1 המציע הינו אזרח ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל.
 - 3.2 המציע הינו בעל הסמכה כשמאי מקרקעין מכוח חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, הוא רשום בפנקס שמאי המקרקעין ובעל רישיון תקף לעסוק בשמאות מקרקעין;
 - 3.3 המציע הינו בעל ניסיון מקצועי של 7 שנים לפחות במתן שירותי שמאות מקרקעין, מתוכם במשך שנתיים לפחות, נתן יעוץ שוטף לרשות מקומית ו/או ועדה מקומית ו/או מוסד תכנון אחד כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.
 - 3.4 המשרד של המציע נמצא במרחק של עד 30 ק"מ ממשרדי העירייה.
- במקרה שהמציע הוא תאגיד- על הרפרנט המוצע למתן השירותים בפועל, לעמוד בכל התנאים המפורטים בסעיפים 3.1 עד 3.3 שלעיל.

א. תנאי סף לשירותי שמאות פרטניים

רשאים להשתתף בפרק זה רק מציעים העומדים בכל התנאים במפורטים להלן:

- 3.5 המציע הינו אזרח ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל.
- 3.6 המציע הינו בעל הסמכה כשמאי מקרקעין מכוח חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, הוא

- רשום בפנקס שמאי המקרקעין ובעל רישיון תקף לעסוק בשמאות מקרקעין ;
- 3.7 המציע הינו בעל ניסיון של 10 שנים לפחות במתן שירותי שמאות מקרקעין, מתוכם בחמש (5) שנים האחרונות, לפחות, בתקופה מאז 01.01.2019, נתן יעוץ שוטף ל-3 רשויות מקומיות ו/או ועדות מקומיות ו/או מוסדות תכנון אחרים כהגדרתם בחוק בתחום שמאות המקרקעין.
- 3.8 המציע ערך שומות היטל השבחה, מתוכן לפחות 5 שומות בהיקף של 3 מיליון ₪ כל אחת לפחות, במהלך שבע השנים האחרונות בתקופה מאז 1.1.2017.
- 3.9 המציע מעסיק 3 שמאים לפחות.

4. ערבות בנקאית למכרז

- 4.1 להבטחת קיום התחייבויותיו עפ"י ההצעה למכרז, על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בת פירעון עם דרישה ראשונה, שהופקה לבקשתו, בסכום של 2,500 ₪ (אלפיים חמש מאות ש"ח) לפקודת העירייה, בנוסח הערבות המצורף כנספת א' למסמכי המכרז (להלן: "הערבות לתקופת המכרז").
- 4.2 לפי דרישת העירייה תוארך הערבות הבנקאית ע"י המציע ועל חשבונו בפרק זמן נוסף וכל ההוראות שבסעיף זה ובמסמכי המכרז יחולו בשינויים המחויבים, גם על הערבות הבנקאית המוארכת כאמור. יובהר, כי הארכת תוקף הערבות משמעו הארכת תוקף ההצעה. אי הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לחילוט הערבות.
- 4.3 למציעים שהצעתם לא התקבלה, תוחזר הערבות הבנקאית לתקופת המכרז, בסמוך לאחר קביעת ההצעה הזוכה במכרז ע"י העירייה. מובהר כי:
- 4.4 הערבות שימציא המציע תופק לבקשתו בלבד. המצאת ערבות שהופקה שלא לבקשת המשתתף במכרז תביא לפסילת ההצעה.
- 4.5 אי המצאת הערבות כנדרש ובמועד תביא לפסילת ההצעה.
- 4.6 העירייה תהא רשאית להגיש את הערבות לפירעון כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה, לרבות תשלום נוסף למשתתף אחר.
- 4.7 משתתף שהצעתו לא זכתה, ערבותו תוחזר לו במועד משלוח ההודעה בכתב שתיתן העירייה באשר לאי זכייתו או במועד החתימה על ההסכם עם זוכה, לפי שיקול דעתה של העירייה.

5. אופן הגשת ההצעה

- 5.1 ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד (המגיש יכונה לעיל ולהלן: "**המציע**"), כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המציע במכרז בלבד.
- 5.2 לפרק א-שירתי שמאות שוטפים- הצעת המחיר תנקוב הנחה/תוספת למחיר המקסימלי הנקוב במסמך ב'. ולפרק ב'- לשירותי שמאות פרטניים ינקוב הנחה/תוספת למחירים המפורטים במסמך ב'- **הצעת המציע. יש להציע הנחה/תוספת אחידה לכל אחד מהשירותים המפורטים**. לעניין שירותים שלא פורטו במסמך ב תיערך התמחרות, בכל פעם, בין כל הזוכים בפרק זה.
- מובהר כי: ניתן להגיש הצעה לפרק א' או לפרק ב' או לשניהם יחדיו ואין חובה להגיש הצעה לכל שירותי השמאות הכלולים במכרז זה.**
- 5.3 מודגש בזה כי הצעות המחיר לא תכלולנה מע"מ. מע"מ, בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי, יתווסף וישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

5.4 מודגש ומובהר בזאת כי הצעת המציע כוללת את כל ההוצאות של המציע, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע כלל הפעולות על פי תנאי המכרז, לרבות כוח אדם, ציוד וחומרי עזר, ביטוחים וכיוצא בזה, הכל בהתאם לאמור במסמכי המכרז והסכם.

5.5 המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי מכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 7 לעיל.

5.6 המציע יחתום על כך דף מהמסמכים הנ"ל, חתימה מלאה במקום המיועד לכל בכל מסמכי המכרז, ישים את המסמכים במעטפה סגורה וישלשל את המעטפה (כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל") לתיבת המכרזים המיועדת לכך במזכירות ראשית במשרדי העירייה. ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת כשעל מעטפת המכרז יירשמו המילים "מכרז מס' 66/2024" בלבד.

5.7 הצעת המציע תהיה בתוקף עד למועד תום תוקף הערבות הבנקאית, או עד למועד הארכתה אם הוארכה כאמור לעיל, במקרה שהמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו ו/או לא יחתום על החוזה עם העירייה כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כפיצוי קבוע ומוסכם מראש.

6. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה הינו 23.09.2024 שעה 15:00.

7. רכישת חוברת המכרז והוצאות: את חוברת מסמכי המכרז ניתן לרכוש, בתמורה לסך של 1,000 ש"ח במשרדי העירייה ברחוב בן גוריון 24 בגבעת שמואל. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה.

8. הבהרות ושינויים

8.1 כל אחד מהמציעים רשאי להפנות לעירייה בשאלות הבהרה בכתב לכתובת המייל: efratg@givat-shmuel.muni.il עד ליום 11.09.2024 בשעה 13:00.

8.2 בפנייתו יציין המציע את שמו המלא, טלפון, מספר ושם המכרז. הפניות תשלחנה בכתב ובפורמט של קובץ WORD בלבד, במבנה של טבלה כמפורט להלן:

מס"ד	שאלה/ בקשה	הסעיף הרלוונטי במכרז

8.3 העתק השאלות והתשובות יופץ לכל רוכשי חוברת המכרז ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יובהר, כי העירייה רשאית שלא להתחשב בשאלות שנשלחו לאחר המועד הקבוע.

9. בדיקת ההצעות

9.1 בחירת ההצעה הזוכה תיעשה בשני שלבים, כדלקמן :
בשלב הראשון – יפתחו המעטפות ותיבדק עמידתם של המציעים בתנאים הסף להשתתפות במכרז, האמורים בסעיף 3 דלעיל.

רק הצעות של מציעים, המקיימים את התנאים להשתתפות במכרז, תיבחנה הצעותיהם ותעבורנה לשלב השני. יובהר, כי אי עמידה בתנאי הסף ו/או אי צירוף המסמכים כנדרש, עלולים להביא לפסילת ההצעה.

9.2 בשלב השני- מציעים שעמדו בתנאי המכרז, ייבחנו על פי הפרמטרים הבאים. כל פרק יעמוד בפני עצמו ויבחן בנפרד ביחס להצעות שניתנו בגין אותו פרק (דהיינו פרק א'- שירותי שמאות שוטפים יבחן בנפרד הן ביחס להצעת המחיר והן ביחס לאיכות ופרק ב'- שירותי שמאות פרטניים יבחן בנפרד הן ביחס להצעת המחיר והן ביחס לאיכות).

לצורך השוואת ההצעות השונות יינתן לכל אחד מן הרכיבים המפורטים בטבלה המשקל כפי המצוין בצדו של כל רכיב כלהלן:

50 נקודות	50%	מחיר ההצעה לפרק- הצעת המחיר שתכלול את ההנחה הגבוהה ביותר ביחס לאותו פרק(פרק שירותים שוטפים בנפרד ופרק שירותים פרטניים בנפרד) תקבל את מירב הנקודות ויתר ההצעות באותו פרק ינוקדו ביחס אליה.	מחיר	1.
50 נקודות		התרשמות הוועדה המקצועית מהשמאי המוצע על ידי המציע, תיעשה באופן הבא:	איכות	2.
	15%	א. התרשמות כללית לרבות, ותק כשמאי, היכרותו של השמאי המוצע עם הסביבה הכלכלית והרגולטורית בישראל; כושר ביטוי בעל פה, שירותיות.		
	20%	ב. המלצות מרשויות מקומיות ו/או ועדות מקומיות לתכנון ובניה ו/או מוסדות תכנון אחרים כהגדרתם בחוק בתחום שמאות המקרקעין מעבר לכמות הרשויות הנדרשת בתנאי הסף [כל המלצה שתיתן על ידי המציע כאמור תנוקד על ידי הוועדה ב-5 נק' ועד לסך כולל של 20 נק' בעבור 4 המלצות].		
	15%	ג. ראיון		

9.3 חישוב הניקוד בגין רכיב המחיר המוצע (50 נקודות)

שקלול הצעת המחיר וחישוב הציון הכולל ייעשה, כמפורט להלן.

ההצעה הכוללת את ההנחה הגבוהה ביותר באותו פרק תקבל את מירב הניקוד יתר ההצעות בגין אותו פרק ינוקדו ביחס אליה. המשקל לרכיב המחיר הינו 50% מסך כל הניקוד הכולל.

הניקוד עבור רכיב האיכות (50 נקודות)

לצורך בחינת רכיב האיכות תמנה ועדת המכרזים ועדה מקצועית שתכלול את מנכ"ל העירייה ו/או מי מטעמו את גזבר העירייה ו/או מי מטעמו ואת מהנדסת העיר ו/או מי מטעמה (להלן: "הוועדה המקצועית"). יובהר, כי העירייה תהא רשאית להיעזר ביועץ מקצועי לוועדה. הניקוד יינתן בגין הפרמטרים המופיעים בטבלה לעיל, על פי התרשמותה האישית של הוועדה המקצועית מהמציע אשר ייקרא ויופיע בפניה.

9.4 ועדת המכרזים תמליץ, לפי שיקול דעתה, על מציעים אשר קיבלו את מספר הנקודות המצטבר הגבוה ביותר, בשקלול המצרפי של האיכות (50) והמחיר (50) יחדיו.