

מועצה אזורית עמק הירדן

מכרז מס' 2018 / 8.1

הזמנת הצעות למתן שירותי שמאות מקרקעין

מועצה אזורית עמק הירדן (להלן - "המועצה"), מזמינה מועמדים מתאימים להציע, כנותני שירות קבלני, הצעות למתן שירותי שמאות מקרקעין כלליים למועצה, ולועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן (להלן - "הועדה") ובכלל זה שירותי שמאות לועדה לצרכי חיוב בהיטל השבחה.

1. מסמכי המכרז

א. המסמכים המפורטים מטה יקראו להלן יחד ולחוד "מסמכי המכרז":

מסמך זה - הזמנה להציע הצעות.

מסמך א' - טבלת המחירים.

מסמך ב' - הצהרת המציע והתחייבותו.

מסמך ג' - הצעת המציע.

מסמך ד' - הסכם למתן שירותי שמאות מקרקעין.

מסמך ה' - אשור בדבר קיום ביטוחים.

מסמך ו' - הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי המועצה בשעות העבודה הרגילות תמורת 250 ש"ח אשר לא יוחזרו.

2. כללי

א. בתחום שיפוטה של המועצה 22 ישובים וכן אתרים שונים שאינם בתחומי הישובים.

ב. המועצה מבקשת לקבל שירותים מקצועיים של שמאי מקרקעין אחד, או של מספר שמאי מקרקעין, כדי לחלק ביניהם את הענקת שירותי השמאות בכלל, ושירותי השמאות לצרכי החיוב בהיטל השבחה במיוחד, על פי שקול דעתה הבלעדי ולפי הערכת צרכיה.

ג. ככל שהמועצה תחליט לבחור מספר שמאים, תהיה המועצה המוסמכת הבלעדית לקבוע את אופן חלוקת העבודות בין השמאים השונים, ובכל מקרה אין חובה, ולא תהיה כל מחויבות למסור עבודת שמאות כלשהי לשמאי מסוים דווקא, או לדאוג למסירת היקפי עבודה שווים לשמאים השונים, והמועצה, ו/או הועדה יהיו רשאיות להפעיל שקול דעת בעת קבלת ההחלטה לאיזה מבין השמאים להעביר כל עבודה ועבודה.

ד. המכרז נערך בשיטת ההנחה כאשר על המציע לנקוב בהצעתו את שער ההנחה שהוא מציע ביחס לכל רכיבי ההצעה.

3. **כישורים נדרשים - תנאי סף :**

רשאי להשתתף במכרז מציע העונה על כל אחת מדרישות הסף המפורטות להלן :

- א. הינו שמאי מקרקעין הרשום בפנקס שמאי המקרקעין, כמשמעו בחוק שמאי המקרקעין, תשס"א – 2001.
- ב. הינו בעל ניסיון קודם בליווי של רשויות מקומיות ו/או של מוסדות תכנון אחרים, ובכלל זה הכנת שומות היטל השבחה עבור רשויות מקומיות ו/או עבור מוסדות תכנון אחרים (להלן – "הניסיון הקודם") למשך של 6 (שנים) מתוכן 3 (שלוש) שנים לפחות בתקופה שמאז **1.1.2014** בעבודה מול ועדה המקומית לתכנון ובניה של מועצה אזורית ו/או ועדה מרחבית לתכנון ובניה.
- ג. במהלך התקופה שמאז **1.1.2015** ערך המציע לפחות 15 (חמש עשרה) שומות היטל השבחה עבור רשויות מקומיות ו/או עבור מוסדות תכנון אחרים, מתוכן לפחות 5 (חמש) עבור ועדה המקומית לתכנון ובניה של מועצה אזורית ו/או ועדה מרחבית לתכנון ובניה בתקופה שמאז **1.1.2016** ואילך.
- ד. על המציע להיות עוסק מורשה לענייני מס ערך מוסף ולנהל פנקס חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו- 1976.
4. לא תתקבל הצעתו של מי שמתקיים בו אחד מאלה :

- א. הוא הורשע בעבירה שיש עמה קלון או שבית המשפט קבע שעבר עבירה שיש עמה קלון וטרם חלפו חמש שנים מיום שנגזר דינו, או אם נגזר עליו מאסר בפועל - מיום שסיים לרצות את עונשו, לפי המאוחר.
- ב. הוא כיהן כחבר וועדה או כחבר מועצה, וטרם חלפו שנתיים מיום שחדל לכהן.
- ג. עיסוקיו האחרים עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כשמאי מקרקעין עבור הועדה ו/או המועצה.

5. **תפקידיו של שמאי המקרקעין**

במסגרת תפקידו כשמאי המקרקעין המועסק עבור המועצה ו/או הועדה, יבצע שמאי המקרקעין את הפעולות המנויות להלן, או איזה מהן לפי קביעת המועצה ו/או הועדה (להלן – "השירותים"), והכל לפי בקשת המועצה או הועדה :

- א. שירותי ייעוץ ושומה בתחומי שמאות מקרקעין לרבות בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, קביעת דמי שימוש, והערכות שווי לנכסים שונים.
- ב. ייעוץ בתב"עות ועריכת ו/או בדיקת טבלאות הקצאה ואיזון.
- ג. עריכת אומדן זכויות בנכס.
- ד. קביעת שומת היטל השבחה עם השבחתם של מקרקעין בתחומי המועצה, או עם מימוש זכויות במקרקעין שהושבחו, הכל לפי החלטת הועדה. יובהר, כי בירור ובדיקת כלל התב"עות החלות על המקרקעין נשוא השומה הינו חלק בלתי נפרד מקביעת השומה.
- ה. ליווי הועדה בערר על שומה שנקבעה בפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה.
- ו. ליווי הועדה בהליך תקיפת גובה השומה בפני שמאי מכריע, או בפני שמאי מייעץ.

- ז. ליווי הוועדה בערעור על שומה שנקבעה בפני ערכאות משפטיות או מעין שיפוטיות.
- ח. עריכת חשבון לתשלום מעודכן למדד בזמן מסירת השומה לוועדה, ועדכון החשבון עפ"י הצורך במועד התשלום בפועל.
- ט. נושאים נוספים בתחומי שמאות המקרקעין שיסוכמו בין הצדדים.
6. מובהר כי מתן שירותי שמאות המקרקעין ייעשה בעיקרו ע"י המועמד באופן אישי.
- 7.
- א. תקופת ההתקשרות עם השמאי תהיה שלוש שנים, עם אפשרות להארכה, על פי קביעת המועצה, לשתי תקופות הארכה נוספות בנות שנה אחת כל אחת, באותן תנאי התקשרות.
- ב. למועצה זכות להביא לידי סיום את ההעסקה של השמאים שנקבעו כזוכים במכרז, או מי מהם, בהודעה מראש של 60 (ששים) ימים, בלא צורך בהנמקה.
8. **הצעת המציע**
- א. מכרז זה ייערך בשיטת ההנחה ולפיה במסגרת מסמכי המכרז מצורפת **כמסמך א'**, "טבלת מחירים" ובה נקוב מחיר מירבי לשירותי השמאות, כאשר על המציע לציין שיעור הנחה אחיד של עד – 10% אשר יחול ביחס לכל רכיבי טבלת המחירים.
- ב. שיעורה של ההנחה יהיה נקוב באחוזים (או בחלקי אחוזים).
- ג. על המציע לכתוב בבירור את גודל ההנחה במספרים. אם ההנחה תינתן בשבר עשרוני הוא יהיה לא יותר משתי ספרות לאחר הנקודה.
- ד. מודגש בזאת כי במידה ושיעור ההנחה הנ"ל לא יהיה ברור וחד משמעי - רשאית המועצה לפסול את ההצעה על הסף.
- ה. שיעורה של ההנחה הנ"ל יהיה אחיד ויהיה נכון באותו שיעור לגבי כל אחד מהשירותים המקצועיים כמפורט בטבלת המחירים מסמך א'.
9. המציע יגיש את הצעתו עבור השירותים על גבי טופס הצעת המציע וכפי המפורט בטופס הצעת המציע (**מסמך ג'** למסמכי המכרז).
10. מובהר כי שכר הטרחה אשר ישולם למציע הזוכה על בסיס הצעתו יחשב ככיסוי מלא וסופי של המגיע לשמאי המקרקעין השירות עבור הענקת השירות על פי מכרז זה, לרבות כל ההוצאות והעלויות הכרוכות במתן השירות, כולל מע"מ.
11. **הגשת הצעות**
- ההצעה תוגש בכתב, ותכלול את המסמכים הבאים :
- א. כתב הצעה ערוך וחתום, בנוסח המופיע בטופס הצעת המציע (מסמך ב' למסמכי המכרז).
- ב. צילום תעודת שמאי מקרקעין עדכנית ואישור חברות בלשכת השמאים.
- ג. צירוף עבודות לדוגמה – יש לצרף לפחות 10 (עשר) שומות היטל השבחה שנערכו בתקופה שלאחר **1.1.2015** עבור רשויות מקומיות מתוכן לפחות 5 (חמש) שומות

שנערכו לאחר 1.1.2016 עבור ועדות מקומית לתכנון ובניה של מועצה אזורית ו/או ועדה מרחבית לתכנון ובניה.

ד. הצהרה באשר למספר השומות לצרכי היטל השבחה שערך המציע עבור מוסדות תכנון מוסמכים במהלך כל אחת מהשנים הקלנדריות, החל מיום 1.1.2012 ואילך.

ה. מסמכים רלוונטיים אחרים להוכחות כשירותו ונסיונו של המציע, כנדרש בתנאי הסף, ולצורך קביעת הניקוד ביחס לרכיב הניסיון הקודם, לרבות המלצות.

ו. אישור פקיד שומה או רו"ח, על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפה וניהול חשבונות ותשלום חובת מס) התשל"ו – 1976.

ז. כל מסמכי המכרז לרבות החוזה על כל נספחיו כשהם חתומים ע"י המציע.

.12

א. ההצעות יוגשו במסירה ידנית עד יום **29.5.2018** ולא יאוחר משעה **13:30** בדיוק בלשכת מנכ"ל ראש המועצה. על המעטפה יכתב מספר המכרז ושמו בלבד.

ב. המעטפה תיחתם בחותמת המועצה, ירשמו עליה תאריך ושעת המסירה, והיא תוכנס לתיבת המכרזים של המועצה.

ג. כל הצעה אשר לא תימסר עד למועד הנקוב לעיל כלל לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים של המועצה (להלן – "ועדת המכרזים").

13. בחירת המציע הזוכה

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

הניקוד	המשקל לשקלול	הרכיב
40 נקודות	40%	1. הניקוד בגין רכיב המחיר המוצע המבוקש עבור מתן השירות
30 נקודות	30%	ניסיון קודם מול ועדות מקומיות של מועצות אזוריות ו/או ועדות מרחביות - התרשמות מהיקף הפעילות ומניסיונו של השמאי בעבודה בתחום מועצות אזוריות וועדות מרחביות
30 נקודות	30%	3. התרשמות מן השמאי ומרמת מקצועיותו על פי המלצת הצוות המקצועי וחוות דעתו

ב. חישוב הניקוד בגין רכיב המחיר המוצע (40 נקודות)

שקלול הצעת המחיר וחישוב הציון הכולל ייעשה בהתאם לנוסחה/דוגמא כמפורט להלן.

(1) מציע שהסכום המתקבל מהכפלת הסך של 200,000 ₪ כפול שיעור ההנחה המוצעת הינו הנמוך ביותר (הצעה Z) יקבל את מלוא הניקוד בגין רכיב זה (40 נקודות).

- (2) הסך של 200,000 ₪ הינו בבחינת סכום בסיס לחישוב המחיר לאחר הנחה, שאיננו מיועד אלא לצורך השוואת ההצעות ואיננו בבחינת מצג או אומדן ביחס להיקף התמורה הצפוי.
- (3) המציע שהסכום המתקבל מהכפלת הסך של 200,000 ₪ הוא הבא אחריו (הצעה Y), יקבל חלק יחסי שיחושב לפי מכפלה ב- 40 של הסכום המתקבל מחלוקת סכום ההצעה הנמוכה ביותר (Z) חלקי סכום Y, הוא ניקוד הצעתו של המציע הנבחן, וכן הלאה, לפי הדוגמא שלהלן:

$$\text{ניקוד הצעה } Y = 40 \times \frac{Z}{Y}$$

ג. הניקוד בגין רכיב הניסיון הקודם מול ועדות מקומיות במועצות אזוריות או ועדות מרחביות (30 נקודות)

הניקוד בגין רכיב הניסיון הקודם ייקבע כדלקמן:

- (1) עבור ניסיון קודם מעבר ל- 3 (שלוש) שנות הניסיון הבסיסי הנדרש מול ועדות מקומיות במועצות אזוריות ומרחביות במסגרת תנאי סף, יינתן ניקוד בשעור של 5 (חמש) נקודות עבור כל שנה קלנדרית נוספת במהלך התקופה שמאז 1.1.2007 ואילך ועד לניקוד מצטבר של 30 נקודות.
- (2) הניקוד יחושב בגין שנה קלנדרית במהלכה ערך המציע לפחות 5 (חמש) שומות היטל השבחה עבור ועדה מקומית במועצה אזורית או ועדה מרחבית.

ד. הניקוד עבור התרשמות ועדת המכרזים (30 נקודות)

- (1) הניקוד יינתן בגין התרשמותה האישית של ועדת המכרזים מהמציע אשר ייקרא ויופיע בפניה ועל פי חוות דעת של הצוות המקצועי שימונה לשם כך ע"י ועדת המכרזים.
- (2) חוות הדעת של הצוות המקצועי תערך על בסיס בחינת איכות הניסיון המקצועי של המציע ההמלצות שיתקבלו, מספר השומות שערך המציע וראיון אישי עמו.
- (3) ועדת המכרזים תהא רשאית לפנות ללקוחות המציע, לשם קבלת חוות דעתם על איכות העבודה ורמת השירות של המציע וכן על מקצועיותו ואמינותו.
- ה. ועדת המכרזים תמליץ, לפי שיקול דעתה, על מספר מציעים אשר קיבלו את מספר הנקודות המצטבר הגבוה ביותר.

14. שאלות הבהרה

- א. שאלות הבהרה ניתן להפנות **בכתב בלבד** באמצעות דואר אלקטרוני: mehandes_sec@j-v.org.il. על המציע חלה האחריות לוודא קבלת שאלות ההבהרה על ידי הנמען בטלפון 04-6757645.
- ב. המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה הינו **7.5.2018 כל שאלה שתגיע לאחר מועד זה לא תיענה.**

ג. תשובות לשאלות הבהרה שיוגשו במועד יישלחו למציעים שרכשו את מסמכי המכרז באמצעות פקסימיליה או דוא"ל. **תשובות בעל פה לא יחייבו את המועצה.**

15. הערות כלליות

א. המועצה רשאית, בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, עד למועד האחרון העדכני להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים, להאריך ו/או לדחות כל מועד, לקבוע מפגש/מציעים, לבטל את המכרז ו/או לשנותו.

ב. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, יובאו, בכתב, לידיעת כל רוכשי מסמכי המכרז לפי הפרטים שנמסרו על-ידי רוכשי מסמכי המכרז, יחתמו ע"י המציע ויצורפו על-ידו להצעתו.

ג. לא יתקבל כל שינוי או תיקון שיעשה על-ידי המציע בגוף המסמכים.

ד. ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה המועצה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם המועצה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י המועצה וכפי שנמסר למציעים.

ה. גילה המציע סתירות או שגיאות או אי התאמות במסמכים או שסבר שדבר מה במסמכים אינו מובן, יפנה בכתב למועצה במסגרת פרק הזמן שהוקצב לשאלות הבהרה.

ו. כל האמור בכתב זה בלשון זכר משמעו, לכל דבר וענין גם בלשון נקבה.

ז. המועצה תהיה רשאית לבקש הבהרות ו/או פרטים נוספים לגבי ההצעה, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ח. המועצה תהיה רשאית להזמין לראיון נציגים של מציעים אלה או אחרים, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ט. המועצה תהיה רשאית שלא לבחור בכל מציע, וזאת למקום מסוים או לשירות מסוים או בכלל.

י. הזכייה במכרז תכנס לתוקפה רק לאחר חתימת המועצה על ההסכם שבין הצדדים.

יא. המועצה תהיה רשאית לבטל הליך זה, מכל נימוק סביר שהוא.

יב. מובהר בזה, כי מציע שהוכרז כזוכה לא יבוא בתביעות ו/או בטענות ו/או בדרישות כלפי המועצה, בגין כל עיכוב ו/או הפסקת הליכי המכרז זמנית או לחלוטין אשר יגרמו, אם יגרמו, כתוצאה מהליכי משפט שיינקטו על ידי צדדים שלישיים כלשהם.

יג. כל מציע ו/או זוכה מצהיר בזה כי לקח אפשרות של עיכובים ו/או הפסקת הליכים כגון אלה בחשבון והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המועצה עקב כך.

יד. בוטל המכרז או שונה היקפו או נדחה ביצועו ו/או חלק ממנו, מכל סיבה שהיא, לא תהיה למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או טענה, והוא לא יהיה זכאי לפיצוי מכל מין וסוג.

מועצה אזורית עמק הירדן