



18 דצמבר 2024

הימנותא בע"מ

מכרז מפ/1297/24 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ

הבהרה מס' 1

להלן הבהרה יזומה בדבר עדכון תנאי סף ודחיית מועד ההגשה, וכן מענה לשאלות
ההבהרה שהתקבלו עד למועד הקובע:

הבהרות יזומות:

עדכון תנאי הסף שבסעיף 4.6.4.3 ובסעיף 4.7.4.3 לפרק 1:

במקום האמור בסעיף יבוא הנוסח הבא:

"המציע או חברת בת של המציע או קבלן מטעם המציע (בהסכם התקשרות עם המציע) היה הקבלן הראשי האחראי להקמת כל אחד מהפרויקטים."

עדכון המועד האחרון להגשת הצעות במכרז:

המועד האחרון להגשת הצעות במכרז נדחה ליום ה', ה-02.01.2025, עד השעה 12:00.

מענה לשאלות הבהרה

| מ ס " | המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה | עמוד וסעיף רלוונטיים | נוסח השאלה | המענה |
|-------------|---|---------------------------------------|--|---|
| 1 | פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות | תנאי הסף שבסעיפים 4.6.4 ו-4.7.4 | 1. בהתאם להגדרתכם למונח "פרויקט", האם פרויקט הכולל מספר חלקות סמוכות או רצופות, הממוקמות באותו אזור או רחוב, נחשב כאתר אחד? 2. כמו כן, במקרה שבו הונפקו מספר טופסי 4 במסגרת אותו פרויקט, אך החלקות קשורות זו לזו (לדוגמה, חלקות באותו פרויקט ובאותו אזור), האם ניתן להחשיב זאת כפרויקט? 3. האם מכרזי רשות מקרקעי ישראל שבהם נמצאים כמה מגרשים במתחם אחד יחשבו כאתר אחד מבחינת ההגדרה שלכם ל"פרויקט"? | 1. כן. הכוונה שמדובר בפרויקט אחד (עם מתכנן אחד, צוות ניהול זהה וכו') שהינו באתר אחד, גם אם יושב על מס' חלקות, ובלבד כי החלקות צמודות ברצף פיזי. 2. כנ"ל. 3. כנ"ל. |



| | | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|--|
| 2 | פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות | תנאי הסף שבסעיפים 4.6.4 ו-4.7.4 | 1. בהתאם להגדרתכם, האם פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע (כלומר, פרויקטים שטרם הושלמו) אך נמצאים בתהליך עבודה בפועל) נכללים במסגרת החישוב של פרויקט בהתאם לתנאי המכרז? 2. אם כן, נשמח להבהרה על אופן ההתייחסות לפרויקטים אלו במסגרת ההגדרה. | פרויקטים בשלב "ביצוע" אינם עומדים בדרישות תנאי הסף שכן תנאי הסף דורש פרויקטים "שהושלמו". |
| 3 | פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות | תנאי הסף | בהתאם לתנאי המכרז, האם בעל שליטה שמחזיק במספר חברות יכול להגיש מספר הצעות באמצעות החברות השונות שבעלותו, כאשר שמו מופיע כבעל שליטה בכל אחת מההצעות? אשמח לקבל הבהרה האם הדבר מותר, ואם כן, האם ישנם תנאים מיוחדים או מגבלות שחלות במקרה כזה. | התשובה היא שלילית, בעל שליטה שמחזיק במספר חברות אינו יכול להגיש מספר הצעות באמצעות החברות השונות שבעלותו. |
| 4 | פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות | תנאי הסף שבסעיפים 4.6.4 ו-4.7.4 | בהתאם להגדרת "פרויקט" במכרז, ובהתאם להגדרת "מציע" האם חברה קבלנית המשמשת כקבלן מבצע יכולה לכלול בחישוב הפרויקטים שלה גם פרויקטים שבוצעו עבור גורמים אחרים (כלומר, פרויקטים שאינם בשליטתה או בבעלותה, אך היא ביצעה אותם בפועל כקבלן מבצע)? אשמח לדעת אם יש מגבלות או תנאים מיוחדים להתייחסות לפרויקטים אלו לצורך החישוב. | איננו יכולים לייצג לגבי אופן הגשת ההצעה או אילו פרויקטים ראוי לכלול בה. נבהיר כי על המציעים לעמוד בכלל דרישות תנאי הסף, כאשר תנאי הסף שבסעיפים 4.6.4 ו-4.7.4 דורשים כי הפרויקטים יעמדו בכלל דרישות שבסעיפי המשנה. ככל שהנכם סבורים כי הפרויקטים עומדים בכלל הדרישות המפורטות בתנאי הסף, הנכם יכולים לכלול אותם במסגרת הניסיון הנדרש. |
| 5 | נספח ח' (אישור רו"ח). | | בהתאם לדרישות המפורטות בנספח ח' בנושא אישור רו"ח, האם קיימת דרישה נוספת מעבר לאמור בנספח | הדרישה הינה בהתאם לתנאי הסף שבסעיפים 4.6.1-4.6.3 וסעיפים 4.7.1-4.7.3 וכן אמת מידה מס' 4 (בסעיף 6.2 - ביחס לשתי הקבוצות) הנוגעת למחזור המציע, כאשר נוסח אישור רו"ח מצורף לשם הנוחות. <u>נדרש כי הנתונים המופיעים באישור רו"ח יספקו את כלל המידע הנדרש בסעיפים אלה.</u> |
| 6 | פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות | סעיף 4 עמ' 6-10 | נבקש לדעת מהם ההבדלים המדויקים בתנאי הסף בין מסמכי מכרז 1121/24 לבין המכרז החדש 1297/24, מהו השוני בתנאי הסף בין המכרזים. | עקב מיעוט ההצעות הכשירות שהתקבלו במסגרת מכרז מס' 1121/24 ולצורך עיבוי מאגר הספקים שיתקשרו עמנו בהסכם המסגרת, ביצענו הקלה ביחס לחלק מתנאי הסף שהופיע במכרז מס' 1121/24. |

| | | | | |
|---|--|-------------------------------|--|----------|
| <p>שני המכרזים פורסמו בצורה פומבית, על כן הנכם מוזמנים לבצע השוואה מדויקת בין תנאי הסף.</p> | | | | |
| <p>1. על פניו, שותפות רשומה, המהווה אישיות משפטית אחת אשר לא הוקמה לצורך המכרז עומדת בתנאי הסף שבסעיף 4.1. 2. זוהי שאלה כללית מדי שכן מספר תנאי סף יכולים להיות מוכחים באמצעות חברת אם או חברת בת או עובדים של המציע, כהגדרתן במסמכי המכרז. עם זאת נבהיר כי לא ניתן להסתמך על ניסיון נפרד של השותפים בשותפות שלא נרכש במסגרת המציע (השותפות במקרה זה) כגון ניסיון השותפים במסגרת תפקידים קודמים שלהם.</p> | <p>סעיף 4.1 לתקציר המכרז קובע כי "המציע הינו אישיות משפטית אחת בלבד, תאגיד הרשום כדין בישראל". סעיף 4.2 קובע כי "הגשת הצעה משותפת על ידי מספר מציעים" והשתתפות "שותפויות אשר הוקמו במיוחד לצורך השתתפות במכרז זה", אסורה.</p> <p>הח"מ משמש כנציג שני שותפים בשותפות רשומה כדין, אשר פועלת בניהול פרויקטים שונים בתחום ייזום בנייה, ופיתוח נדל"ן</p> <p>1. נבקש את הבהרתכם: האם שותפות זו הפועלת כישות משפטית אחת (בהתאם לסעיף 4.1), ואשר הוקמה לצרכים עסקיים שאינם קשורים למכרז זה, רשאית להגיש הצעה למכרז? או שמא הדבר נאסר מכוח סעיף 4.1? 2. במידה והתשובה חיובית, האם ניתן יהיה להסתמך על הניסיון המצטבר של השותפות ו/או של השותפים בה לצורך עמידה בתנאי הסף?</p> | <p>סעיף 4.1 וסעיף 4.2</p> | <p>פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות</p> | <p>7</p> |
| <p>1. אין שינוי במסמכי המכרז. 2. ראו מענה לשאלה 1 לעיל.</p> | <p>1. נבקש לשנות את דרישת המינימום ל- 15,000 מ"ר במקום 20,000 מ"ר. 2. נבקש לאפשר להגיש פרויקטים אשר כללו מס' מבנים באותו פרויקט ובסה"כ נתנו את היקף השטח הנדרש. לדוגמא- בוצע פרויקט של מחנה צבאי בשיטת "תכנון-ביצוע" בשטח בנוי של כ-23,000 מ"ר ועוד 103,000 מ"ר עבודות פיתוח- מצ"ב תיאור פרויקט.</p> | <p>סעיף 4.7.4</p> | <p>פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות</p> | <p>8</p> |
| <p>בגלל מגפת הקורונה ומלחמת חרבות ברזל, תנאי הסף שבסעיף 4.6.1 (ובסעיף 4.7.1 בהתאמה) מבקשים מחזור במהלך 3 שנים מתוך חמשת השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023. לצערנו לא ניתן להסתמך על צפי הכנסות אלא על מחזור מבוקר בהתאם לנדרש בתנאי הסף בלבד.</p> | <p>בהתאם לסעיף 4.6.1 להוראות המכרז הנוגעות לתנאי הסף נדרש מחזור כספי גם לשנים בהן פרצה מגיפת הקורונה ומלחמת "חרבות ברזל", יצוין בהקשר זה כי מרשתנו עובדת ופועל באזור הדרום אשר הושפע באופן ישיר מהמלחמה. כעת מרשתנו עומדת בפני שני פרויקטים אשר מחזורם לשנים הקרובות עולה על כ-300 מיליון ש"ח. מחזוריה השנתיים של מרשתנו בשנות הקרונה והמלחמה נפגעו אך בסך הכל</p> | <p>4.6.1</p> | <p>פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות</p> | <p>9</p> |



| | | | |
|--|--|-------------|--|
| <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p> | <p>הכללי בחמש השנים בהן נדרש מחזור של 300 מיליון ₪.</p> <p>שאלתנו היא האם ניתן להתחשב שמחזוריה של מרשתתנו בשנים אלו ובצפי העתיד בפרויקטים אשר צפויה להתחיל בחודשים הקרובים וזאת כדי שתענה לדרישות הסף של המכרז</p> | | |
| <p>לא ניתן להגיש הצעה הן לקבוצה א' והן לקבוצה ב', אלא לאחת מהן. לאור האמור, ככל שתגישו את הצעתכם לקבוצה ב', משמעות הדבר תהיה חזרה מהצעתכם במסגרת המכרז הראשון וגריעתכם מהמאגר ביחס לקבוצה א'.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p> | <p>במכרז הקודם הגשנו מועמדות וזכינו בכניסה לקבוצה א' במרחב מרכז וזאת עקב אי עמידה בתנאים לקבוצה ב'. כעת משונו התנאים אנחנו מעוניינים להגיש את מועמדותנו גם לקבוצה ב'.</p> | <p>כללי</p> | <p>10</p> <p>פרק 1' תנאים כלליים להגשת הצעות</p> |
| <p>מדובר בטעות סופר. תשומת לב המציעים לדחיית המועד האחרון להגשת הצעות ליום ה', ה-2.1.2025, עד השעה 12:00.</p> | <p>כתוב בפרסום לעניין ההגשה "אצל רעות ביום ראשון בתאריך: 26.12.2024 בין השעות 09:00-15:00" ואילו 26.12.2024 זה יום חמישי ולא יום ראשון</p> | | <p>טבלת ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז</p> |

במקרה של סתירה בין התשובות לשאלות ההבהרה לבין הקבוע במסמכי המכרז יגבר הקבוע במסמך זה ובמענה לשאלות ההבהרה.

מסמך זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כשהוא חתום בחתימה מחייבת של המציע, ביחד עם שאר מסמכי המכרז וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע לאמור בו.

שם המציע _____ חתימה _____