



30 יוני 2024

הימנותא בע"מ

מכרז מ/פ/1121/24 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ

הבהרה מס' 2

להלן מענה לשאלות ההבהרה שהתקבלו עד למועד הקובע:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד וסעיף רלוונטיים	נוסח השאלה	המענה
1	כללית	כללי	אודה לקבלת מידע בקשר לנכסי המקרקעין הרלוונטיים להתקשרות במכרז במחרבים השונים (צפון, מרכז, דרום) האם קיימת רשימה של נכסי המקרקעין?	להימנותא נכסי מקרקעין רבים. לאור העובדה כי מכרז זה הינו לבניית מאגר ואינו מתייחס למקרקעין ספציפיים, אין ערך בפרסום כלל נכסי המקרקעין של הימנותא.
2	פרק 1 – תנאים כללים להגשת הצעות	סעיף 4.6.1 (עמ' 7)	לאור זאת ששנת 2020 היתה שנת קורונה שבה לא החלו פרויקטים חדשים ופרויקטים חדשים הוקפאו האם אפשר שהבחינה של עמידה בתנאי סף זה תהיה על פי היקף החוזים שנחתמו בכל אחד מהפרויקטים לאורך כל תקופת הפרויקט על פי היקף החוזים ב3 מתוך 4 השנים 2020-2023?	לאור זאת ששנת 2020 היתה שנת קורונה, תנאי הסף שבסעיפים 4.6.1 ו- 4.7.1 ישונו כך שהמחזור הכספי אשר נובע מעיסוקו בתחום הבנייה נדרש בכל אחת משלוש שנים מתוך ארבעת השנים 2020-2023 (כולל). ביחס לשנת 2023 ניתן להסתמך על דוח סקור (עבור יתר השנים נדרש דוח מבוקר בלבד). מובהר כי המחזור המצטבר של 300 מיליון ₪ ביחס לכלל התקופה יהיה ביחס לשלוש השנים שהוגשו להוכחת תנאי הסף כאמור. כן מובהר כי לא ניתן להוכיח את המחזור באמצעות היקף חוזים.
3	כללית	כללי	האם במסגרת ההתקשרות יכול להיות שנקבל הצעות לביצוע בלבד?	ייתכן. איננו יודעים להתחייב במועד זה אילו מכרזים ספציפיים נוציא במסגרת ההתקשרות.
4	פרק 1 – תנאים כללים	סעיף 4.7.4 (עמ' 8)	סעיף 4.7.4 הדרישה היא ל3 פרויקטים שכל אחד מהם הוא 250 יח"ד או שכל שלושת הפרויקטים ביחד הם לכל הפחות 250 יח"ד?	כל אחד מהפרויקטים הינו בהיקף כאמור.

	להגשת הצעות		
5	פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות	סעיף 5.11 (עמ' 9)	פרטי מנהלי פרויקט שיש לצרף – האם מנהלי פרויקט בשלב הייזום והתכנון או בשלב הביצוע (יותר כמו מנהל פרויקט מטעם הקבלן)?
6	נספח ז'	עמ' 23	נודה להבהרתכם, ככל שאין מסמכים שנבקש להשאיר חסויים, כיצד יש להגיש את מסמך ז'? האם להשאירו ריק? האם לרשום שאין מסמכים שנבקש להשאירם חסויים?
7	נספח ט'	עמ' 25	לעניין הגדרת מידע סודי, ההצהרה מאוד רחבה ולא כוללת החרגה לגבי מידע שהוא נחלת הכלל ו/או מידע שיש לגלותו במסגרת הליך משפטי – נודה להבהרתכם האם ניתן לתקן את ההגדרה בהתאם?
8	פרק 2 - הסכם המסגרת	סעיף 9.1 (עמ' 35)	במועד חתימת ההסכם, היזם צריך להמציא למזמין ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 100,000 ₪ להבטחת קיום התחייבויות היזם על פי ההסכם, בתוקף לתקופה של 36 חודשים ולהדרש להאריכה עד 30 יום לפני תום תוקפה - אך בסוגריים כתוב במילים "שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים" – נודה להבהרה מהו סכום הערבות.
9	נספח יא' (ערבות המסגרת)	עמ' 37, נוסח הערבות המצ"ב להסכם המסגרת	בנוסח הערבות המצ"ב להסכם המסגרת – מצוין כי הערבות תהיה בתוקפה ל-18 חודשים עם אפשרות להארכתה – זה סותר את הדרישה שתהיה בתוקף ל-36 חודשים. נודה להבהרתכם מהו תוקף הערבות הנדרש
10	נספח יא' (ערבות המסגרת)	עמ' 37, נוסח הערבות המצ"ב להסכם המסגרת	דרישה על פי הערבות להתקבל על ידי הבנק לא יאוחר מהתאריך האמור בסעיף 3 לערבות, אולם בסעיף 3 לא מצויין תאריך, אלא מצויין שם שהבנק ישלם את הסכום הנדרש לפי הערבות תוך 7 ימים ממועד הדרישה הראשונה. נודה להבהרתכם לגבי כוונת הסעיף.

11	פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות	סעיף 4.6.4.1 (עמ' 7)	נבקש שיתקבל כי המציע כשיר לעניין סעיף זה, בין אם פעל ישירות לתכנון הפרויקט או שמזמין העבודה פעל לתכנון הפרויקט.	אין שינוי במסמכי המכרז.
12	פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות	סעיף 4.6.4.2 (עמ' 7)	נבקש שיתקבל כי המציע כשיר לעניין סעיף זה, בין אם פעל ישירות להוציא היתר או שמזמין העבודה פעל להוצאת ההיתר.	אין שינוי במסמכי המכרז.
13	פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות	סעיף 4.7.4.1 (עמ' 8)	נבקש שיתקבל כי המציע כשיר לעניין סעיף זה, בין אם פעל ישירות לתכנון הפרויקט או שמזמין העבודה פעל לתכנון הפרויקט.	אין שינוי במסמכי המכרז.
14	פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות	סעיף 4.7.4.2 (עמ' 8)	נבקש שיתקבל כי המציע כשיר לעניין סעיף זה, בין אם פעל ישירות להוציא היתר או שמזמין העבודה פעל להוצאת ההיתר.	אין שינוי במסמכי המכרז.
15	פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות	תנאי הסף	נבקש שיובהר כי לעניין התנאים המצטברים לכל אחת מהקטגוריות א ו- ב יחשבו ניסיונם ותנאי הסף המצטברים שיש למציע לבדו ולחברת האם שלו גם יחד	אין שינוי במסמכי המכרז.
16	נספח ה'	כללי	האם בנספח ה' – יפוי כוח והרשאה לבדיקת רישום פלילי, יש צורך שמנכ"ל החברה/המציע יחתום הן מטעמו והן מטעם המציע? זו למעשה הסיבה לכך שבטופס יש מקום להוספת שתי חתימות?	מורשי החתימה של המציע יחתמו בשם המציע. יש מקום לשתי חתימות משום שלפעמים לפי פרוטוקול מורשי החתימה, מורשי החתימה נדרשים לחתום ביחד על מנת לחייב את המציע.
17	פרק 2 - הסכם המסגרת	סעיף 9.2 (עמ' 35)	בסעיף 9.2 להסכם המסגרת מצוין כי ערבות המסגרת תהא בתוקף לתקופה של 36 חודשים ממועד הוצאתה, ואילו בכתב הערבות (נספח יא') מצוין בסעיף 4 כי הערבות תישאר בתוקף מתאריך הוצאתה לתקופה של 18 חודשים. לפיכך, נבקש להבין איזה מהמקורות גובר, האם הסכם המסגרת או כתב הערבות?	ערבות המסגרת תוצא על-ידי היזמים שיכנסו למאגר לתקופה של 36 חודשים.
18	פרק 2 - הסכם המסגרת	סעיף 2.3 (עמ' 32)	המזמינה מתבקשת לתקן את הסעיף לניסוח הדדי, כך שהיזם יוכל להודיע אף הוא על סיום ההתקשרות במתן הודעה מראש למזמין. וכי בכל מקרה בו תבוטל ההתקשרות תבוטל ערבות המסגרת.	אין שינוי במסמכי המכרז.
19	פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות	סעיף 4 (עמ' 6-8)	קבוצת ***** פועלת במסגרת קבוצת חברות ולכן מחזור הפעילות מפוצל בהתאם לפעילות. אנו מבקשים את אישורכם לרישום מחזורי הפעילות של החברה בסיכום מחזורי הכנסה של החברות האחרות	אין שינוי במסמכי המכרז.

	<p>בקבוצת ***** וזאת מאחר והפעילות מחולקת במספר חברות.</p> <p>בנוסף אנו מפרטים את הפעילות בפרויקט בהקמה בהיקף של 275 יח"ד בשכונת ***** , כאשר הבניה והשיווק בעיצומן, השלב הראשון של הפרויקט אמור להיות מאוכלס בעוד מספר חודשים.</p> <p>בנוסף החברה בנתה במהלך 4 עשורים עשרות אלפי יח"ד בפריסה ארצית, והיום בהקמה של מספר פרויקטים במקביל בהיקף של כ- 1,000 יח"ד</p>			
20	<p>פרק 2 - הסכם המסגרת</p>	<p>סעיפים 9.1 ו-9.2 (עמ' 35)</p>	<p>כמו כן בחוברת שבידי לא ברור סכום הערבות 100,000 ₪ או 75,000 ₪ - סעיף 9.1 רשום במספר 100,000 ש" ואלו בסוגריים 75 אל"ש"ח</p> <p>תוקף - ע"ג הערבות רשום 18 חודשים (עם מספר מכרז לא נכון) ובסעיף 9 רשום 36 חודשים</p>	<p>מובהר כי סכום ערבות המסגרת הינו 100,000 ₪.</p> <p>ערבות המסגרת תוצא על-ידי היזמים שיכנסו למאגר לתקופה של 36 חודשים.</p>
21	<p>כללית</p>	<p>כללי</p>	<p>ברצוני לוודא האם ניתן להגיש נספחי המכרז כתובים בכתב יד?</p>	<p>האם הכוונה למילוי הנספחים בכתב יד? אכן ניתן.</p>
22	<p>נספח יא'</p>	<p>עמ' 37</p>	<p>האם ערבות המסגרת נדרשת עם הגשת המועמדות או רק לאחר הזכייה?</p>	<p>ערבות המסגרת תוצא על-ידי היזמים הזוכים שיכנסו למאגר. אין צורך להגיש במועד הגשת ההצעות.</p>
23	<p>פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות</p>	<p>סעיף 4.7.4 (עמ' 8)</p>	<p>האם דרישת הסף עבור קבוצה ב' הינה ביצוע של 3 פרויקטים בטווח הזמן הנקוב שם, אשר כל אחד מהם כולל 250 יח"ד או שלושתם במצטבר?</p>	<p>כל אחד מהם.</p>
24	<p>נספח יא'</p>	<p>עמ' 37</p>	<p>להבנתנו לא נדרשת ערבות השתתפות במכרז זה, אלא רק אם וכאשר חותמים על הסכם הזים לאחר הזכייה - האם נכון?</p>	<p>ערבות המסגרת תוצא על-ידי היזמים הזוכים שיכנסו למאגר. אין צורך להגיש במועד הגשת ההצעות.</p>
25	<p>פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות</p>	<p>סעיף 4.7.1 (עמ' 8)</p>	<p>האם ניתן להגיש הצעה ע"י חברה יזמית שהביצוע בוצע באמצעות חברת אחות וחברת האם היא זו שעומדת בנתונים הכספיים.</p> <p>בהתאם לסעיף 4.7.4.3 אני רואה שכן ניתן להתבסס על פרויקטים שבוצעו ע"י קבלן מטעם המציע אך אני לא רואה התייחסות לגבי האם ניתן להסתמך על נתונים כספיים של חברת האם, על מנת לעמוד בתנאים של סעיף 4.7.1</p>	<p>תנאי הסף 4.7.1 (וגם 4.6.1 בהתאמה) דורש את המחזור הכספי של המציע בלבד ולא ניתן להסתמך על חברה אחות או חברת אם (זאת בניגוד לסעיף 4.7.3 וסעיף 4.6.3 בהתאמה שם ניתן להסתמך על נתונים של חברת האם).</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>
26	<p>פרק 1 - תנאים כללים להגשת הצעות</p>	<p>סעיף 1.9 (עמ' 5)</p>	<p>בסעיף 1.9 מצוין סבב הוגן. מה הגדרתו?</p>	<p>סעיף 1.9. קובע כי המזמינה תוכל לפנות בהתאם לשיקול דעתה בהתאם לפרויקטים הפרטניים שתוציא, ככל שתוציא, <u>לרבות</u> באמצעות סבב הוגן.</p>

<p>ככל שיוחלט על פנייה בסבב הוגן, אזי משמעות סבב הוגן הינה פנייה פרטנית לזום/מים בסבב, כאשר ייעשה מאמץ לבצע פניות לזומים אשר לא פנו אליהם במסגרת הפנייה/ות הקודמות.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>			
<p>מנהלי הפרויקט לצורך ניקוד מנהלי האיות הינם מנהלי הפרויקט/מפקחים מטעם המזמין. במידה והחברה ביצעה את הפרויקט עבור עצמה כחברה יזמית, קרי, אין מזמין, יש להעביר פרטים של לקוח מהותי בפרויקט (אשר רכש או שכר 15% או יותר מהיקף הפרויקט המוצג).</p>	<p>ניקוד איות למציע קבוצה א', סעיף 3.3. באם החברה היא חברה יזמית, אז מהו מנהל פרויקט בהקשר שלה לצרכי ניקוד האיות</p>	<p>סעיף 6.2 עמ' 10)</p>	<p>27 פרק 1 – תנאים כללים להגשת הצעות</p>
<p>הכוונה היא שאינו חותם בשם קבלן אחר עימו הוא עובד בשותפות או כקבלן משנה.</p>	<p>"והיזום מצהיר כי הינו קבלן עצמאי". מהו קבלן עצמאי כהגדרתו בהסכם המסגרת?</p>	<p>"הואיל" השלישי (עמ' 31)</p>	<p>28 פרק 2 – הסכם המסגרת</p>
<p>"הצעת סרק" הינה הצעה אשר לדעת המזמינה ובהתאם לנסיבות העניין הינה למראית עין בלבד.</p>	<p>מהי הצעת סרק כהגדרתה בסעיף זה?</p>	<p>סעיף 3.3 (עמ' 33)</p>	<p>29 פרק 2 – הסכם המסגרת</p>
<p>מובהר כי סכום ערבות המסגרת הינו 100,000 ₪.</p>	<p>במספרים כתוב 100,000 ₪ ובמלל כתוב שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים. ניכר שישנה טעות סופר, אנא הבהרתכם.</p>	<p>סעיף 9 (עמ' 35)</p>	<p>30 פרק 2 – הסכם המסגרת</p>
<p>המועד המקורי נדחה כבר בחודש ימים ולצערנו לא ניתן לדחות את מועד ההגשה פעם נוספת.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מרבית החומרים הנדרשים לצורך הגשת המכרז הינם עניינים בכספים. סמנכ"ל הכספים בצו 8 מתחילת המלחמה וחשב החברה חזר רק לאחרונה מתקופת מילואים ממושכת. נבקש לדחות את מועד הגשת המכרז ב-14 יום נוספים על מנת לעמוד בדרישות הגשת המכרז.</p>	<p>כללי</p>	<p>31 כללי</p>
<p>הדרישה ל-70 מיליון ₪ הינה דרישה מינימאלית הנדרשת בכל אחת מהשנים (בהקשר זה ראו עדכון לתנאי הסף כמפורט במענה לשאלה 2 לעיל) בעוד שהדרישה ל-300 מיליון ₪ הינה במצטבר ביחס לתקופה.</p> <p>הסיבה שלא דרשו 100 מיליון בעבור כל אחת מהשנים (אשר ביחד היו מצטברים ל-300 מיליון ₪) הינה עקב תנודתיות אפשרית בהיקפי הפרויקטים על גבי השנים. קרי, בשנה אחת המחזור יכול להיות 100</p>	<p>לפי סעיף 4.6.1 נדרש מינימום 70 מיליון שח בכל שנה שביחד על פני שלוש שנים יוצא 210 מיליון שח מדוע במצטבר אתם מציינים 300 מיליון שח.</p>	<p>סעיף 4.6.1 (עמ' 7)</p>	<p>32 פרק 1 – תנאים כללים להגשת הצעות</p>



מיליון ובשנה אחרת 75, על כן דרשנו מחזור מינימאלי של 70 מיליון בכל אחת מהשנים וכן מחזור מצטבר גדול יותר ביחס לתקופה בכללותה.				

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 _____