



מכרז פומבי מס מפ 1121/24 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ לייזום והשבחת קרקעות וביצוע עסקאות (לרבות קומבינציה)

עמוד 1 מתוך 12

מכרז פומבי מס' מפ/24/1121 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ לייזום והשבחת קרקעות לרבות קומבינציה

בחתימתנו אנו מאשרים כי קראנו והבנו את כל האמור בהזמנה להציע הצעות והדרש בו ואנו מסכימים לכל האמור בו עמוד 1

חתימת מורשה חתימה של המשתתף + חותמת המשתתף

טבלת ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז

<u>מועדים</u>	<u>פעולה</u>
מיום 07.05.2024	מועד עיון במסמכי המכרז באתר האינטרנט שכתובתו http://www.kkl.org.il/tenders/bids
עד ליום 21.05.2024 עד השעה 12:00 * שאלות שתשלחנה לאחר מועד זה לא תענינה. * המשתתפים מתבקשים שלא להגיש הצעותיהם בטרם התפרסמו תשובות לשאלות ההבהרה.	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה לעו"ד שושי טרגין בדוא"ל shoshit@kkl.org.il ובהתאם למפורט במסמכי המכרז.
עד ליום 16.06.2024, עד השעה 12:00. * אין להגיש הצעות לאחר מועד זה. * הגשה ידנית בלבד לתיבת המכרזים שבמשרדי הימנותא, ברחוב הגנן 1 מודיעין. קומה 6 אצל רעות.	המועד להגשת הצעות (להלן: "המועד הקובע" / "המועד האחרון")
שלוש שנים + אפשריות הארכה של עד שנה כל אחת, וסה"כ לא יותר מ- 5 שנים.	תקופת התקשרות
במכרז זה לא נקבע אומדן	אומדן

המזמינה רשאית לשנות מועדים אלו ו/או לבצע שינויים / תיקונים במסמכי המכרז, טרם סיום ההליך, הודעות כאמור יפורסמו באתר האינטרנט ובאחריות המשתתף להתעדכן באופן שוטף באתר. על המועדים החדשים יחולו כל ההוראות אשר חלו על המועדים שקדמו להם, והכל מבלי שלמשתתפים תהיה טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בהקשר לכך.



מכרז פומבי מס 1121/24 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ לייזום והשבחת קרקעות וביצוע עסקאות (לרבות קומבינציה)

עמוד 3 מתוך 12

מסמכי המכרז

פרק 1' - תנאים כלליים להגשת הצעות

פרק 2' - חוזה מסגרת

נספחי המכרז

הצהרת המציע	נספח א' -
נתונים לצורך בחינת עמידת המציע בתנאי הסף/רכיבי איכות פרטים והצהרה על מעמד משפטי של המציע	נספח ב' -
תצהיר בדבר העדר הגשת כתב אישום/הרשעות פליליות קודמות יפוי כח והרשאה לבדיקת רישום פלילי	נספח ג' -
תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים	נספח ד' -
הודעה על סוד מקצועי ו/או מסחרי ו/או חיסיון מעיון נמחק	נספח ז' -
כתב התחייבות לשמירת סודיות וכתב הצהרה- גילוי נאות והיעדר ניגוד עניינים	נספח ח' -
מפת המרחבים	נספח ט' -
ערבות מסגרת	נספח י' -
	נספח יא' -

כל המסמכים המפורטים להלן בין שהם מצורפים ובין שלא לרבות צרופות שיצורפו להצעה מהווים יחדיו את החוזה ומסמכיו. המציע יגיש את הצעתו עם כל הטפסים והמסמכים בהליך זה, לרבות עם מסמכי ההבהרות, ככל ויהיו כאלה.

בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות בין הכתוב במסמכי המכרז ונספחיו (פרקים 1,2,3) לבין מסמך התנאים הכלליים של קק"ל כפי שמפורסם באתר קק"ל יגברו ההוראות המטיבות עם המזמינה.

המזמינה רשאית לדרוש, בכל שלב, מכל מציע להגיש מסמכים נוספים, ו/או הבהרות נוספות, בכתב או בע"פ, הן לבחינת המציע באופן כללי, הן ביחס לאנשי המקצוע אליהם התייחס המציע בהצעתו והן לנושאים נוספים הנדרשים ממהותו של הליך זה.

מסמכי ההליך פונים בלשון זכר/נקבה ו/או יחיד/רבים. בכל מקרה הכוונה הינה לשני המינים יחד או רבים.



מכרז פומבי מס מ"מ 1121/24 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ לייזום והשבחת קרקעות וביצוע עסקאות (לרבות קומבינציה)

עמוד 4 מתוך 12

פרק 1

תנאים כלליים להגשת הצעות

1. רקע כללי

1.1. הימנותא בע"מ (להלן: "הימנותא" או "המזמינה") מזמינה בזאת יזמי נדל"ן מנוסים (להלן: "היזמים"), כמפורט בהזמנה זו להלן (להלן: "ההזמנה") להגיש הצעה לצורך הכללתם במאגר יזמי הנדל"ן של המזמינה לצורך ייזום והשבחת קרקעות לרבות קומבינציה, מעת לעת, במקרקעין של המזמינה (להלן: "מאגר היזמים" או "המאגר").

1.2. מכרז זה וההסכם המצורף לו מנוסח בלשון יחיד מטעמי נוחות, לשון יחיד מתייחס גם לרבים ולשון זכר גם לנקבה, בהתאמה.

1.3. מכרז זה הינו לצורך יצירת מאגר של יזמי נדל"ן לצורך יזום והשבחת קרקעות לרבות באמצעות קומבינציה, במקרקעין שבבעלות המזמינה. בהתאם לאמור, המזמינה תהיה רשאית לפנות ליזמים הכלולים במאגר, מעת לעת, לצורך קבלת הצעות לתכנון ו/או פיתוח ו/או הקמת מבנים, בין אם ההצעה תכלול תכנון ו/או דרישות מסוימות מהיזמים או לחלופין פנייה פתוחה במסגרת היזמים יציעו למזמינה את כלל התכנון ו/או הפיתוח ו/או הבינוי והמזמינה תהיה רשאית לבחור בהצעה אשר מגלמת את מיטב היתרונות בעבור המזמינה ולהתקשר עם היזם/מים שייבחרו לצורך ביצוע פרויקט קונקרטי, להסתמך על התכנון לצורך התמחרות או לנקוט בכל הליך אחר לשיקול דעת המזמינה וכפי שיפורט בפניות שייצאו כלפי היזמים הכלולים במאגר או חלקם, ככל שייצאו.

1.4. מובהר בזאת, כי פנייה זו מהווה מכרז מסגרת בו יבחרו מספר מציעים בכל אחד מהמאגרים בהתאם למפורט לעיל ולהלן:

1.4.1. קבוצה א' - עלות פרויקטים (ללא שווי קרקע) בשווי של עד 100,000,000 (מאה מיליון

שקלים חדשים) / לחלופין מבנים בשטח בנוי של עד 10,000 מ"ר (כולל) (על בסיס

חלוקה גאוגרפית) כמפורט להלן:

1.4.1.1. מרחב צפון: עד 5 זוכים;

1.4.1.2. מרחב מרכז: עד 5 זוכים;

1.4.1.3. מרחב דרום: עד 5 זוכים.

יודגש כי במסגרת קבוצה זו, מציע רשאי להגיש הצעה למספר מרחבים, אבל לזכות במרחב

אחד בלבד.

1.4.2. קבוצה ב' - עלות פרויקטים ללא הגבלת סכום (גם שווי העולה על 100,000,000), ללא

הגבלת שטח בנוי (גם מבנים בשטח בנוי העולה על 10,000 מ"ר) וללא הגבלה גיאוגרפית

- עד 8 זוכים.

מובהר כי מציע יהיה רשאי להגיש הצעה לאחת הקבוצות המפורטות לעיל, בהתאם לתנאים הקבועים ביחס לכל קבוצה כאמור.

1.5. מובהר כי במקרה שבו לא תתקבל כמות הצעות כשירות ביחס לאחד המרחבים שבקבוצה א', בהתאם לכמות הזוכים כמפורט לעיל, המזמינה תהא רשאית להסתפק בכמות מעטה יותר של זוכים או לפרסם הליך חדש או לקבוע כי המציעים שדורגו לאחר מכסת המקומות הזוכים ביחס לקבוצה ב' (מקומות תשיעי ומעלה) יוכרזו כזוכים ביחס למרחב/ים בקבוצה א' כאמור. (לדוגמה, ככל שהוגשו 3 הצעות כשירות בלבד למרחב דרום במסגרת קבוצה א', אך יש 10 הצעות כשירות בקבוצה ב', המציעים שדורגו במקומות 9 ו-10 במסגרת קבוצה ב' יוכרזו כזוכים נוספים ביחס למרחב דרום במסגרת קבוצה א'), והכל לשיקול דעתה של המזמינה והמציעים/זוכים לא יעלו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

1.6. המזמינה תתקשר עם הזוכים מעת לעת ובהתאם לצורך, בהתאם להליך תיחור בין הזוכים (בהתאם לשיקול דעת המזמינה בלבד) אשר יכלול כל קריטריון תיחור בהתאם לשק"ד המזמינה (התמורה למזמינה, לרבות כאחוז השטח הבנוי אשר יוענק למזמינה, אחוזי בניה למימוש, איכות המפרטים וכ"ו), תוך התחשבות בניסיון של הזוכים ו/או באזורים גיאוגרפיים וכיו"ב, העלולים להשפיע על ביצוע העסקה, והכל כמפורט במסמכי המכרז. מובהר כי יזמים אשר יכללו בקבוצה א' יוכלו לבצע עסקאות עד לסכום/מטראז'/אזור גיאוגרפי בהתאם לאמור ביחס לקבוצה א', בעוד שיזמים אשר יכללו בקבוצה ב' יוכלו לבצע עסקאות בכל סכום בכל חלקי הארץ, בין אם ביחס לסכומים/מטראז' הכלולים בקבוצה א' ובין אם ביחס לסכומים/מטראז' גבוהים יותר.

1.7. בכוונת המזמינה להכניס למאגר היזמים משתתפים אשר הם עצמם עונים על כל הדרישות המפורטות בהזמנה זו ואשר ימצאו על ידה מתאימים להיכלל במאגר, בהתאם לניסיונם, כישוריהם ובקיאותם בתחום עיסוקם.

1.8. המשתתפים שיצטרפו למאגרי היזמים יחתמו על הסכם מסגרת, בנוסח הקיים אצל המזמינה (להלן: "הסכם המסגרת"), אשר מצורף להזמנה זו בפרק 2. מובהר בזאת, כי המזמינה תהיה רשאית לערוך מעת לעת שינויים בהסכם המסגרת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולצרכיה.

1.9. אין בזכיה במכרז כדי להבטיח למי מן היזמים הזוכים ביצוע בפועל של איזה מהפרויקטים, כי אם את הזכות להיכלל במאגר היזמים והחובה לבצע כל פרויקט מסוים שייבחר לבצעו, הכל במהלך תקופת החוזה, בכפוף לתנאי המכרז ולשיקול דעת המזמינה. מעת לעת, ככל שיהיה למזמינה צורך בייזום עסקאות לתכנון ו/או פיתוח ו/או הקמה, לרבות קומבינציה, ובכפוף ליתר הצרכים של המזמינה, המזמינה תערוך הליך התמחרות (שייערך בכתב או באופן ממוכן) בין היזמים הכלולים במאגר, כולם או חלקם, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לנהלי המזמינה, לחילופין על פי שיקול

דעתה תוכל המזמינה גם לפנות על פי סבב הוגן.

2. תקופת ההתקשרות

- 2.1. חוזה זה הינו חוזה מסגרת כאשר ההתקשרות הראשונה הנה לתקופה של 36 חודשים החל מיום החתימה על הסכם ההתקשרות עם המציע/ים אשר ייבחר/ו על ידי המזמינה (לעיל ולהלן: "הזוכה/ים") לצורך קבלת הצעות לעסקאות קומבינציה עם המזמינה כפי שידרשו לו מעת לעת ו/או עד לגמר השירותים המוזמנים על ידי המזמינה (לעיל ולהלן: "תקופת ההתקשרות הראשונה"). למזמינה תהיה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופות נוספות עד למקסימום של חמש (5) שנים - לרבות תקופת ההתקשרות הראשונה.
- 2.2. למרות האמור לעיל המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפנות ליזם ספציפי הנכלל במאגר ככל שלשיקול דעת המזמינה – יש לו את הניסיון הספציפי הרלוונטי ביותר.

3. דרישות סף

- רשאים להשתתף מציעים העומדים בתנאי הסף במצטבר, כפי שמפורט להלן:
- 3.1. המציע הינו אישיות משפטית אחת בלבד, יחיד עוסק מורשה או תאגיד הרשום כדין בישראל, העומד בכול הדרישות ובתנאי הסף במצטבר.
[להוכחת תנאי סף זה, על המשתתף למלא את נספח ג' וכן להגיש את כלל ההצעה על שמו].
 - 3.2. מובהר בזאת, כי לא תתאפשר הגשת הצעה משותפת על ידי מספר מציעים וכן לא תותר השתתפותם במכרז של תאגידים ו/או שותפויות אשר הוקמו במיוחד לצורך השתתפות במכרז זה.
 - 3.3. גופים המרכיבים תאגיד אינם יכולים להשתתף במכרז בנפרד.
 - 3.4. על המציע לעמוד בכל דרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
[להוכחת תנאי סף זה, על המשתתף למלא ולחתום על התצהיר המצורף בנספח ו' וכן לצרף אישור בתוקף בדבר ניהול ספרים ודיווח לפקיד שומה/מע"מ וכן אישור בתוקף בדבר ניכוי מס במקור].
 - 3.5. המציע, ובמידה והמציע הינו תאגיד – גם נושאי המשרה בו וכל בעל אמצעי שליטה משמעותי במציע, לא הורשעו ו/או נחקרו ו/או לא תלוי נגדם כתב אישום בכל ערכאה שהיא, בעבירה שהיא פשע; בעבירות על חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988; בעבירות לפי חוק מס קניה (סחורות ושירותים), התשי"ב-1952; בעבירות על פי פקודת מס הכנסה, פקודת המכס, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, חוק הפיקוח על המטבע, התשל"ח-1978, סעיפים 290 עד 297, 383 עד 393 ו-414 עד 438 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; וכן לא הורשעו ולא תלוי ועומד נגדם כתב אישום בכל

עמוד 7 מתוך 12

ערכאה שהיא בעבירות הקשורות ב מושא מכרז זה במהלך שלוש (3) השנים האחרונות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

לעניין תנאי סף זה:

"בעל אמצעי שליטה משמעותי" – המחזיק בעשרים וחמישה אחוזים או יותר מהערך הנקוב של הון המניות המונפק של המשתתף ו/או מכוח ההצבעה במשתתף ו/או שהנו רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים במשתתף.
[להוכחת תנאי זה על המשתתף, מנהלו הכללי ובעלי אמצעי שליטה משמעותי למלא כנדרש ולחתום על נספח ד'].

3.6. ככל שהמזיע מגיש את הצעתו ביחס לקבוצה א' עליו לעמוד בכלל התנאים הבאים במצטבר:

3.6.1. המחזור הכספי של המזיע בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו - 2022, אשר נובע מעיסוקו בתחום הבנייה, עומד על סך של לפחות 70 (שבעים) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), ובמצטבר על סך של 300 (שלוש מאות) מיליון ₪ לכל הפחות (לא כולל מע"מ).

בסעיף זה "תחום הבנייה" – משמעו תכנון והקמה של מבני מגורים, משרדים ו/או מסחר.
3.6.2. ככל שהמזיע הינו תאגיד, לא קיימת בדו"חות הכספיים המבוקרים של המזיע לשנים 2021 ו - 2022 הערה המעלה ספק בדבר יכולת המזיע להמשיך ולהתקיים כ"עסק חיי", כהגדרתו בתקן ביקורת מספר 570 של לשכת רו"ח בישראל.

3.6.3. למזיע או לחברת האם של המזיע הון עצמי של 11,000,000 ₪ (ובמילים: אחת עשרה מיליון ₪) לפחות, בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים לשנת 2022.

בסעיף זה, "הון עצמי" משמעו הזכות השירית בנכסי המזיע לאחר ניכוי כלל התחייבויותיו, בהתאם למפורט בדוחות הכספיים המבוקרים של המזיע.
לעניין סעיף זה, "חברת אם" – משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב 51% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במזיע.

3.6.4. המזיע ביצע, בבניה קונבנציונלית, לכל הפחות שלושה (3) פרויקטים של בניה רוויה של 50 יחידות דיור לכל הפחות ו/או הקמת מבני משרדים ו/או מסחר בהיקף של לפחות 6,000 מ"ר, שטח עיקרי, במרחב אליו מוגשת הצעתו, אשר עומדים בכל הדרישות כדלקמן:

3.6.4.1. המזיע או מי מטעם המזיע (בין אם עובד במזיע או באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לתכנון כל אחד מהפרויקטים;

3.6.4.2. המזיע או מי מטעם המזיע (בין אם עובד במזיע או באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לקבלת היתר הבניה ביחס לכל אחד מהפרויקטים;

3.6.4.3. המזיע או קבלן מטעם המזיע היה אחראי להקמת כל אחד מהפרויקטים;

3.6.4.4. כל אחד מהפרויקטים הושלם בתקופה החל מיום 1.1.2020 ועד למועד האחרון

להגשת ההצעות במכרז.

- 3.7. ככל שהמזיע מגיש את הצעתו ביחס לקבוצה ב' עליו לעמוד בכלל התנאים הבאים במצטבר:
- 3.7.1. המחזור הכספי המצטבר של המזיע בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022, אשר נובע מעיסוקו בתחום הבנייה, עומד על סך של 150 (מאה וחמישים) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), ובמצטבר על סך של 600 (שש מאות) מיליון ₪ לכל הפחות (לא כולל מע"מ).
- בסעיף זה "תחום הבניה" – משמעו תכנון והקמה של מבני מגורים, משרדים ו/או מסחר.
- 3.7.2. ככל שהמזיע הינו תאגיד, לא קיימת בדו"חות הכספיים המבוקרים של המזיע לשנים 2021 ו- 2022 הערה המעלה ספק בדבר יכולת המזיע להמשיך ולהתקיים כ"עסק חיי", כהגדרתו בתקן ביקורת מספר 570 של לשכת רו"ח בישראל.
- 3.7.3. למזיע או לחברת האם של המזיע הון עצמי של 50,000,000 ₪ (ובמילים: חמישים מיליון ₪) לפחות, בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים לשנת 2022.
- בסעיף זה, "הון עצמי" משמעו הזכות השירית בנכסי המזיע לאחר ניכוי כלל התחייבויותיו, בהתאם למפורט בדוחות הכספיים המבוקרים של המזיע.
- לעניין סעיף זה, "חברת אם" – משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב- 51% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במזיע.
- 3.7.4. המזיע ביצע, בבניה קונבנציונלית, לכל הפחות שלושה (3) פרויקטים של בניה רוויה של 250 יחידות דיור לכל הפחות ו/או הקמת מבני משרדים ו/או מסחר בהיקף של לפחות 20,000 מ"ר, שטח עיקרי, אשר עומדים בכל הדרישות כדלקמן:
- 3.7.4.1. המזיע או מי מטעם המזיע (בין אם עובד במזיע או באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לתכנון כל אחד מהפרויקטים;
- 3.7.4.2. המזיע או מי מטעם המזיע (בין אם עובד במזיע או באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לקבלת היתר הבניה ביחס לכל אחד מהפרויקטים;
- 3.7.4.3. המזיע או קבלן מטעם המזיע היה אחראי להקמת כל אחד מהפרויקטים;
- 3.7.4.4. כל אחד מהפרויקטים הושלם בתקופה החל מיום 1.1.2020 ועד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- לעניין תנאי הסף שבסעיפים 3.6 ו-3.7 לעיל:
- "פרויקט" – באתר אחד.
- "הושלמו" - למועד ההשלמה ייחשב איזה מאלה: מועד הוצאת תעודת השלמה או מועד אישור חשבון סופי על ידי המזמין או מי מטעמו או מועד מסירת ערבות הבדק למזמין או מועד מתן טופס 4.

[להוכחת תנאי סף שבסעיפים 3.6 ו-3.7 לעיל, על המשתתף לצרף את כל הנתונים, המסמכים והאישורים כדלקמן:

- אישור חתום על ידי רו"ח מבקר ביחס למחזור, היעדר הערת עסק חי והון עצמי ;
 - למלא כנדרש את נספח ב' וכן לצרף חשבונות סופיים ;
 - פרטים ביחס למתכננים שליוו ותכננו את תכניות הפרויקטים ואישורי העסקה או הסכמי התקשרות עם המתכננים כאמור ;
 - פרטי הגורמים שהוציאו את היתרי הבניה וכן אישורי העסקה או הסכמי התקשרות עם הגורמים כאמור ;
 - פרטי הקבלן/נים המבצעים אשר הקים/מו את הפרויקטים וכן הסכם התקשרות עם הקבלן/נים כאמור ; מובהר כי ככל שהביצוע בוצע על ידי המציע בעצמו (כקבלן ראשי) הרי שיהיה עליו לספק תצהיר ביחס לכך ורישיון קבלן הכולל סיווג מתאים לעבודות אשר בוצעו בפרויקטים.
- 3.8. למען הסר ספק, להצעה זו יש לצרף את כל המסמכים המפורטים לעיל ולמלא בהתאם את הנספחים המצורפים להצעה.
- 3.9. הצעה אשר לא תוגש בהתאם להוראות סעיף זה תדחה על הסף. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות (אך אינה מחויבת לעשות כן) לתקן פגמים טכניים שנפלו בהצעה על מנת להתאימה לדרישות ההזמנה.
- 3.10. המזמינה לא תהיה חייבת לפנות במסגרת הליך התמחרות כאמור לכל היזמים הכלולים במאגר או לשתף כל אחד מהיזמים במספר מינימלי של הליכי התמחרות או להעביר להם פרויקטים בתדירות כלשהי ו/או היקף כספי כלשהו. כמו כן, המזמינה איננה מתחייבת להעביר למי מהיזמים שיכללו במאגר פרויקטים כלשהם או במועדים כלשהם, והיא שומרת על זכותה להתקשר עם יזמים ו/או בעלי מקצוע שלא נכללים במאגר ו/או לבצעם בעצמה, לשנות את כמות המשתתפים / יזמים הכלולים במאגר, לפרסם הזמנה נוספת להצטרף למאגר, לנהל משא ומתן עם היזמים הכלולים במאגר וכיו"ב, והכל על פי צרכיה ושיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מוותרים המשתתפים במפורש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה. במקרה של התמחרות כאמור, המזמינה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למסור את כל הפרויקט/עסקה נשוא ההתמחרות ליזם מסוים או לפצל את הפרויקט/עסקה נשוא ההתמחרות בין מספר יזמים שישתתפו בהתמחרות.
4. **אופן בחירת הזוכים**
- 4.1. בנוסף לעמידה בתנאי הסף, בחירת הזוכים תיעשה בהתאם לקריטריונים כמפורט להלן ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המזמינה, בהתבסס על הנתונים והמסמכים אשר יומצאו למזמינה על ידי המשתתפים.

4.2. הליך בחירת הזוכים יהיה לפי המפורט להלן:

4.2.1. שלב ראשון - בחינת כשרות ההצעה, עמידה בתנאי הסף להשתתפות במכרז.

4.2.2. שלב שני - מתן ציון למציעים בהתאם לטבלת הקריטריונים שלהלן:

ניקוד איכות למציע המגיש מועמדות לקבוצה א'

מס'	פירוט הקריטריון	ניקוד מקסימאלי
1.	ניסיון המציע בביצוע פרויקטים המוגדרים בסעיף 3.6.33.6.4 לעיל מעבר לכמות הנדרשת בתנאי הסף כאמור. בעבור כל פרויקט העונה על דרישת תנאי הסף מעבר לכמות הפרויקטים הנדרשת בתנאי הסף, יקבל המציע 5 נקודות ועד למקסימום של 25 נקודות סה"כ.	25
2.	ניסיון המציע בביצוע פרויקטים בהיקפים העולים על היקפי הפרויקטים המוגדרים בסעיף 3.6.4 לעיל. בעבור כל פרויקט של בנייה רוויה של 100 יחידות דיור לכל הפחות ו/או הקמת מבני משרדים או מסחר בהיקף של 10,000 מ"ר, שטח עיקרי, לפחות, יקבל המציע 5 נקודות ועד למקסימום של 25 נקודות סה"כ.	25
3.	חוות דעת של מנהלי הפרויקטים ביחס למציע (ניקוד ביחס לשאלות קבועות שיוצגו למנהלי הפרויקטים). המזמינה תיצור קשר עם עד שלושה מנהלי פרויקטים איתם עבד המציע בפרויקטים שהוצגו במסגרת מכרז זה ותנקד את המציע בהתאם להתרשמות מנהלי הפרויקטים ביחס לשאלות קבועות אותן תציג המזמינה. כל חוות דעת של מנהל פרויקט כאמור תעניק למציע ניקוד של בין 0-5 נקודות. ממוצע הניקוד של כלל מנהלי הפרויקטים אליהם פנו יהווה את ניקוד חוות הדעת של מנהלי הפרויקטים. ממוצע ניקוד זה יוכפל ב-2 לקבלת ניקוד בגין רכיב זה. מובהר כי ככל שלא יצרף המציע לפחות שלושה מנהלי פרויקטים לצורך קבלת חוות דעתם על המציע ו/או שלא יעלה בידי המזמינה ליצור קשר עם מנהלי הפרויקטים/כולם או חלקם ו/או שסרבו לתת חוות דעת ביחס לתפקוד המציע, יקבל המציע	10

בחתימתנו אנו מאשרים כי קראנו והבנו את כל האמור בהזמנה להציע הצעות והדרש בו ואנו מסכימים לכל האמור בו עמוד 10



מכרז פומבי מס 1121/24 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ לייזום והשבחת קרקעות וביצוע עסקאות (לרבות קומבינציה)

עמוד 11 מתוך 12

	ניקוד בהתאם לכמות מנהלי הפרויקטים שאכן נתנו חוות דעת כנדרש בקריטריון זה (ובגין מנהל הפרויקט הנוסף עמו לא הצליחו ליצור קשר יקבל ציון 0). מובהר כי המזמינה תנסה להשיג כל מנהל פרויקט לפחות פעמיים בלפחות שני ימי עסקים שונים בשעות העבודה המקובלות.	
10	המחזור הכספי של המציע בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022, אשר נובע מעיסוקו בתחום הבנייה, עולה על סך של 150 (מאה וחמישים) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) יזכה את המציע ב 10 נקודות	4.
30	התרשמות מהמציע ומהצעתו, לרבות באמצעות ריאיון שיערך עם המציע. מובהר כי המזמינה רשאית לנקד את התרשמותה בקריטריון זה באמצעות עיון בהצעת המציע וכן רשאית להזמין את המציעים או חלקם לריאיון לצורך התרשמות ו/או לוותר על שלב זה ככל שאין בו על מנת לשנות את דירוג המציעים (כאשר הפער בין ניקוד ההצעות בהתאם לאמות המידה האחרות עולה על 30 נק').	5.
סה"כ: 100%		
*** בכל מקום בו לא צוינה שיטת הניקוד בטבלה המצ"ב, יקבע הניקוד באופן יחסי. במקום בו צוינה שיטת הניקוד, הניקוד יקפוץ במדרגות ללא התחשבות בחלק היחסי או עיגול כלפי מעלה.		

ניקוד איכות למציע המגיש מועמדות לקבוצה ב'

ניקוד מקסימאלי	פירוט הקריטריון	מס'
25	ניסיון המציע בביצוע פרויקטים המוגדרים בסעיף 3.7.4 לעיל מעבר לכמות הנדרשת בתנאי הסף כאמור. בעבור כל פרויקט העונה על דרישת תנאי הסף מעבר לכמות הפרויקטים הנדרשת בתנאי הסף, יקבל המציע 5 נקודות ועד למקסימום של 25 נקודות סה"כ.	1.
25	ניסיון המציע בביצוע פרויקטים בהיקפים העולים על היקפי הפרויקטים המוגדרים בסעיף 3.7.4 לעיל. בעבור כל פרויקט של בנייה רוויה של 400 יחידות דיור לכל הפחות ו/או הקמת מבני משרדים או מסחר בהיקף של 40,000 מ"ר, שטח עיקרי, לפחות, יקבל המציע 5 נקודות ועד למקסימום של 25 נקודות סה"כ.	2.
10	חוות דעת של מנהלי הפרויקטים ביחס למציע (ניקוד ביחס לשאלות קבועות שיוצגו למנהלי הפרויקטים). המזמינה תיצור קשר עם עד שלושה מנהלי פרויקטים איתם עבד המציע	3.

בחתימתנו אנו מאשרים כי קראנו והבנו את כל האמור בהזמנה להציע הצעות והדרש בו ואנו מסכימים לכל האמור בו עמוד 11

עמוד 12 מתוך 12

	<p>בפרויקטים שהוצגו במסגרת מכרז זה ותנקד את המציע בהתאם להתרשמות מנהלי הפרויקטים ביחס לשאלות קבועות אותן תציג המזמינה. כל חוות דעת של מנהל פרויקט כאמור תעניק למציע ניקוד של בין 0-5 נקודות.</p> <p>ממוצע הניקוד של כלל מנהלי הפרויקטים אליהם פנו תהווה את ניקוד חוות הדעת של מנהלי הפרויקטים. ממוצע ניקוד זה יוכפל ב-2 לקבלת ניקוד בגין רכיב זה.</p> <p>מובהר כי ככל שלא יצרף המציע לפחות שלושה מנהלי פרויקטים לצורך קבלת חוות דעת על המציע ו/או שלא יעלה בידי המזמינה ליצור קשר עם מנהל/י הפרויקט/ים כולם או חלקם ו/או שיסרבו לתת חוות דעת ביחס לתפקוד המציע, יקבל המציע ניקוד בהתאם לכמות מנהלי הפרויקטים שאכן נתנו חוות דעת כנדרש בקריטריון זה (ובגין מנהל הפרויקט הנוסף עמו לא הצליחו ליצור קשר יקבל ציון 0). מובהר כי המזמינה תנסה להשיג כל מנהל פרויקט לפחות פעמיים בלפחות שני ימי עסקים שונים בשעות העבודה המקובלות.</p>	
10	<p>המחזור הכספי של המציע בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו - 2022, אשר נובע מעיסוקו בתחום הבנייה, עולה על סך של 300 (שלוש מאות) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) יזכה את המציע ב 10 נקודות</p>	4.
30	<p>התרשמות מהמציע ומהצעתו, לרבות באמצעות ריאיון שיערך עם המציע.</p> <p>מובהר כי המזמינה רשאית לנקד את התרשמותה בקריטריון זה באמצעות עיון בהצעת המציע וכן רשאית להזמין את המציעים או חלקם לריאיון לצורך התרשמות ו/או לוותר על שלב זה ככל שאין בו על מנת לשנות את דירוג המציעים (כאשר הפער בין ניקוד ההצעות בהתאם לאמות המידה האחרות עולה על 25 נק').</p>	5.
סה"כ: 100%		
<p>*** בכל מקום בו לא צוינה שיטת הניקוד בטבלה המצ"ב, יקבע הניקוד באופן יחסי. במקום בו צוינה שיטת הניקוד, הניקוד יקפוץ במדרגות ללא התחשבות בחלק היחסי או עיגול כלפי מעלה.</p>		

4.3. כמות הזוכים תהיה בהתאם למכסת הזוכים כמתואר בסעיף 1.4 לעיל ובהתאם לדירוג ההצעות לאחר שקלול הציונים לפי אמות המידה המפורטות לעיל. מובהר כי במקרה שבו לא תתקבל כמות הצעות כשירות ביחס לאחד המרחבים שבקבוצה א', בהתאם לכמות הזוכים כמפורט לעיל, המזמינה תהא רשאית להסתפק בכמות מעטה יותר של זוכים או לפרסם הליך חדש או לקבוע כי המציעים שדורגו לאחר מכסת המקומות הזוכים ביחס לקבוצה ב' (מקומות תשיעי ומעלה) יוכרזו כזוכים ביחס למרחב/ים בקבוצה א' כאמור. (לדוגמה, ככל שהוגשו 3 הצעות כשירות בלבד למרחב דרום במסגרת קבוצה א', אך יש 10 הצעות כשירות בקבוצה ב', המציעים שדורגו במקומות 9 ו-10 במסגרת קבוצה ב' יוכרזו כזוכים נוספים ביחס למרחב דרום במסגרת קבוצה א'), והכל לשיקול דעתה של המזמינה והמציעים/זוכים לא יעלו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.