



מכרז פומבי
מס' מפ/24/1297
לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן
של הימנותא בע"מ לייזום והשבחת
קרקעות לרבות קומבינציה

תקציר מונגש

טבלת ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז

<u>מועדים</u>	<u>פעולה</u>
מיום 26.11.2024	מועד עיון במסמכי המכרז באתר האינטרנט שכתובתו http://www.kkl.org.il/tenders/bids
עד ליום 10.12.2024 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 26.12.2024, עד השעה 12:00. * אין להגיש הצעות לאחר מועד זה. * הגשה ידנית בלבד לתיבת המכרזים שבמשרדי הימנותא, ברחוב הגן 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.

מסמכי המכרז

פרק 1 - תנאים כלליים להגשת הצעות

פרק 2 - חוזה מסגרת

נספחי המכרז

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

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.

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 בהמשך למכרז מס' מפ/24/1121 (להלן: "המכרז הראשון"), במסגרתו נבחרו זוכים למאגר כדלקמן:

1.3.1. קבוצה א' – מרחב מרכז - 3 זוכים.

1.3.2. קבוצה ב' – זוכה אחד.

1.4. כאמור לעיל, מכרז זה הינו מכרז המשך למכרז הראשון לצורך יצירת מאגר של יזמי נדל"ן לצורך יזום והשבחת קרקעות לרבות באמצעות קומבינציה, במקרקעין שבבעלות המזמינה, והזוכים במכרז יצטרפו לזוכים במכרז הראשון עד להשלמת המאגר בהתאם לקבוצות כמפורט להלן. באשר לפנייה למאגר, 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 במסגרתה 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.

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

1.5.1. 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:

1.5.1.1. מרחב צפון: עד 5 זוכים;

1.5.1.2. מרחב מרכז: עד 2 זוכים (3 זוכים ביחס קבוצה זו נבחרו במסגרת המכרז

הקודם);

1.5.1.3. מרחב דרום: עד 5 זוכים.

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

אחד בלבד.

1.5.2. 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 7 זוכים (זוכה אחד ביחס לקבוצה זו נבחר במסגרת המכרז הקודם).

מובהר כי מציע יהיה רשאי להגיש הצעה לאחת הקבוצות המפורטות לעיל בלבד, בהתאם לתנאים הקבועים ביחס לכל קבוצה כאמור. כן מובהר כי ככל שמציע שהגיש הצעתו ביחס למספר מרחבים בקבוצה א' ועומד בתנאי סף ביחס ליותר ממרחב אחד, ישוּך למרחב בהתאם לשיקול דעת המזמינה ותוך שיקול של מספר הזוכים האחרים בכל אחד מהמרחבים כאמור, והכל בהתאם ובכפוף ליתר הוראות המכרז.

1.6. מובהר כי במקרה שבו לא תתקבל כמות הצעות כשירות ביחס לאחת הקבוצות, 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.

1.7. 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 וכו'), 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.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. 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 עסקת/אות 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.

1.11. 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.

2. הגדרות

הזמנה:	הזמנה להציע הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן במכרז זה.
הימנותא:	חברת הימנותא בע"מ.
המזמינה:	חברת הימנותא בע"מ
הממונה או הממונה אצל המזמינה:	מי שהוסמך על ידי המזמינה לצורך מכרז זה.
ועדת המכרזים:	ועדת מכרזים של המזמינה.
משתתף/מציע:	יזם בתחום הנדל"ן שהינו עוסק מורשה ואשר משתתף בהליך המכרזי להקמת מאגר יזמי הנדל"ן לצורך ייזום והשבחת קרקעות לרבות קומבינציה, בעבור המזמינה ו/או התאגדות הרשומה כדין בישראל המעסיקה בתחום הנדל"ן ואשר משתתפת בהליך המכרזי להקמת מאגר יזמי נדל"ן לצורך ייזום והשבחת קרקעות (לרבות תכנון, בינוי, הקמה) לרבות קומבינציה, בעבור המזמינה. בהקשר לביטוי או משפט שבו מופיע המילה "מציע" הכוונה הינה למשתתף אשר הגיש הצעה בהליך המכרזי.
יזם:	מציע/ים אשר הצעתו/ם נבחרה במכרז זה.
ההסכם:	ההסכם המצורף בפרק 2 לחוברת מכרז זו.

3. תקופת ההתקשרות

- 3.1. 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.
- 3.2. למרות האמור לעיל המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפנות ליזם ספציפי הנכלל במאגר ככל שלשיקול דעת המזמינה – יש לו את הניסיון הספציפי הרלוונטי ביותר.

4. דרישות סף

רשאים להשתתף מציעים העומדים בתנאי הסף במצטבר, כפי שמפורט להלן:

4.1. המציע הינו אישיות משפטית אחת בלבד, 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].

4.2. 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.

4.3. גופים המרכיבים תאגיד אינם יכולים להשתתף במכרז בנפרד.

4.4. 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].

4.5. 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 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'].

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

4.6.1. המחזור הכספי של המציע, בשלוש מתוך חמשת השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023, אשר נובע מעיסוקו בתחום הבניה, עומד על סך של לפחות 70 (שבעים) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) לשנה, ובמצטבר (לגבי שלוש שנים שנבחרו מתוך חמשת השנים כאמור) על סך של 300 (שלוש מאות) מיליון ₪ לכל הפחות (לא כולל מע"מ).

עבור סעיף זה, ניתן להסתמך על הדוחות הכספיים המאוחדים של המציע.

בסעיף זה "תחום הבניה" – משמעו תכנון ו/או ביצוע ו/או שיווק ו/או מכירה דירות ו/או מבנים למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או תעסוקה ו/או השכרה של נכסים מניבים בבעלות המציע.

4.6.2. לא קיימת בדו"חות הכספיים המבוקרים של המציע לשנים 2022 ו- 2023 הערה המעלה

ספק בדבר יכולת המציע להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי", כהגדרתו בתקן ביקורת מספר 570 של לשכת רו"ח בישראל.

4.6.3. למציע או לחברת האם של המציע הון עצמי של 11,000,000 ₪ (ובמילים: אחת עשרה

מיליון ₪) לפחות, בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים לשנת 2023.

בסעיף זה, "הון עצמי" משמעו הזכות השיורית בנכסי המציע לאחר ניכוי כלל התחייבויותיו, בהתאם למפורט בדוחות הכספיים המבוקרים של המציע.

לעניין סעיף זה, "חברת אם" – משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין ב- 51% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע.

4.6.4. המציע ביצע, בבניה קונבנציונלית, לכל הפחות שלושה (3) פרויקטים אשר כל אחד מהם

בהיקף 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, אשר שניים (2) משלושת הפרויקטים לכל

הפחות בוצעו במרחב אליו מוגשת הצעתו, אשר עומדים בכל הדרישות כדלקמן:

4.6.4.1. המציע או מי מטעם המציע (בין אם עובד במציע או בחברת בת של המציע או

באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לתכנון כל אחד מהפרויקטים;

4.6.4.2. המציע או מי מטעם המציע (בין אם עובד במציע או בחברת בת של המציע או

באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לקבלת היתר הבניה ביחס לכל אחד מהפרויקטים;

4.6.4.3. המציע או חברת בת של המציע היה הקבלן הראשי האחראי להקמת כל אחד

מהפרויקטים;

4.6.4.4. כל אחד מהפרויקטים הושלם בתקופה החל מיום 1.1.2019 ועד למועד האחרון

להגשת ההצעות במכרז.

לעניין סעיף זה, "חברת בת" – משמעה חברה (או תאגיד אחר) אשר המציע מחזיק במישרין

ב- 51% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בחברה.

מובהר כי ככל שהמציע ניגש ליותר ממרחב אחד, לא ניתן לעשות חפיפה בין הפרויקטים המוצגים לצורך הוכחת תנאי הסף. קרי, לדוגמה, ככל שהמציע ניגש למרחבים הצפון

והמרכז, יידרש להציג שישה פרויקטים לכל הפחות (שניים בכל אחד מהמרחבים ושניים נוספים. מובהר כי פרויקט אחד לא ייספר בעבור יותר ממרחב אחד).

4.7. ככל שהמציע מגיש את הצעתו ביחס לקבוצה ב' עליו לעמוד בכלל התנאים הבאים במצטבר:

4.7.1. המחזור הכספי של המציע, בשלוש מתוך חמשת השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו- 2023,

אשר נובע מעיסוקו בתחום הבניה, עומד על סך של 150 (מאה וחמישים) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), ובמצטבר (לגבי שלוש שנים שנבחרו מתוך חמשת השנים כאמור) על סך של

600 (שש מאות) מיליון ₪ לכל הפחות (לא כולל מע"מ).

עבור סעיף זה, ניתן להסתמך על הדוחות הכספיים המאוחדים של המציע.

בסעיף זה "תחום הבניה" – משמעו תכנון ו/או ביצוע ו/או שיווק ו/או מכירה דירות ו/או מבנים למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או תעסוקה ו/או השכרה של נכסים מניבים

בעלות המציע.

4.7.2. לא קיימת בדו"חות הכספיים המבוקרים של המציע לשנים 2022 ו- 2023 הערה המעלה

ספק בדבר יכולת המציע להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי", כהגדרתו בתקן ביקורת מספר

570 של לשכת רו"ח בישראל.

4.7.3. למציע או לחברת האם של המציע הון עצמי של 50,000,000 ₪ (ובמילים: חמישים מיליון

₪) לפחות, בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים לשנת 2023.

בסעיף זה, "הון עצמי" משמעו הזכות השירית בנכסי המציע לאחר ניכוי כלל התחייבויותיו, בהתאם למפורט בדוחות הכספיים המבוקרים של המציע.

לעניין סעיף זה, "חברת אם" – משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-51% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע.

4.7.4. המציע ביצע, בבניה קונבנציונלית, במסגרת המרחב אליו מגיש את הצעתו, לכל הפחות

שלושה (3) פרויקטים אשר כל אחד מהם בהיקף בניה רוויה של 150 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:

4.7.4.1. המציע או מי מטעם המציע בין אם עובד במציע או חברת בת של המציע או

באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לתכנון כל אחד מהפרויקטים;

4.7.4.2. המציע או מי מטעם המציע (בין אם עובד במציע או חברת בת של המציע או

באמצעות הסכם התקשרות) היה אחראי לקבלת היתר הבניה ביחס לכל אחד מהפרויקטים;

4.7.4.3. המציע או חברת בת של המציע היה הקבלן הראשי האחראי להקמת כל אחד

מהפרויקטים;

4.7.4.4. כל אחד מהפרויקטים הושלם בתקופה החל מיום 1.1.2019 ועד למועד האחרון

להגשת ההצעות במכרז.

לעניין סעיף זה, "חברת בת" – משמעה חברה (או תאגיד אחר) אשר המציע מחזיק במישרין

ב-51% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בחברה.

לעניין תנאי הסף שבסעיפים 4.6 ו-4.7 לעיל:

"פרויקט" – באתר אחד.

"הושלמו" - למועד ההשלמה ייחשב מועד מתן טופס 4.

[להוכחת תנאי סף שבסעיפים 4.6 ו-4.7 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, בנוסח המצורף כנספח ח' למסמכי המכרז;

• למלא כנדרש את נספח ב' וכן לצרף טופסי 4 ביחס לכל פרויקט;

• 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 המבצע/ים אשר הקים/מו את הפרויקטים כקבלן ראשי ורישיון קבלן הכולל סיווג מתאים לעבודות אשר בוצעו בפרויקטים.

4.8. למען הסר ספק, להצעה זו יש לצרף את כל המסמכים המפורטים לעיל ולמלא בהתאם את

הנספחים המצורפים להצעה.

4.9. 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.

5. אישורים ומסמכים אותם נדרש המציע לצרף להצעה

- 5.1. על המציע להיות עוסק מורשה לצורך מע"מ.
- 5.2. נספח א' – הצהרת המציע.
- 5.3. נספח ב' – נתונים לצורך בחינת עמידת המציע בתנאי הסף/רכיבי איכות .
- 5.4. נספח ג' - פרטים מלאים על זהות המשתתף, אישור וזיהוי זכויות חתימה.
- 5.5. נספח ד' - תצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות קודמות והעדר הגשת כתב אישום.
- 5.6. נספח ה' - יפוי כח והרשאה לבדיקת רישום פלילי.
- 5.7. נספח ו' - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 5.8. נספח ז' - הודעה על סוד מקצועי ו/או מסחרי ו/או חיסיון מעיון
- 5.9. נספח ט' – כתב התחייבות לשמירת סודיות וכתב הצהרה- גילוי נאות והיעדר ניגוד עניינים
- 5.10. יש לצרף להצעה אישור רו"ח בדבר מחזור המציע, היעדר רישום הערת "עסק חיי" והון עצמי (של המציע או של חברת האם של המציע) כדרישת תנאי הסף לעיל.
- 5.11. יש לצרף חשבונות סופיים ביחס לפרויקטים הנדרשים בתנאי הסף לעיל וניקוד האיכות שלהן וכן פרטי קשר של מנהלי הפרויקטים לצורך מתן ניקוד איכות כמפורט להלן.
- 5.12. כל המסמכים המפורטים במסגרת דרישות הסף שלעיל.
- 5.13. התאגיד רשום כדין בישראל במרשם הרשמי הרלוונטי (רשם החברות, השותפויות וכו').
- 5.14. אישור כי המציע מנהל ספרים כחוק ובידיו אישורים תקפים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 5.15. אישורים על ניהול ספרים כדין.
- 5.16. שאלות הבהרה של המציעים ותשובות המזמינה חתומות על ידי המציע.
- 5.17. כל מסמכי המכרז על נספחיהם וההסכם המצורף חתומים במקומות המיועדים לכך.

6. אופן בחירת הזוכים

- 6.1. 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.
- 6.2. הליך בחירת הזוכים יהיה לפי המפורט להלן:
 - 6.2.1. שלב ראשון- בחינת כשרות ההצעה, עמידה בתנאי הסף להשתתפות במכרז.
 - 6.2.2. 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 4.6.34.6.4 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 4.6.4 לעיל. בעבור כל פרויקט של בנייה רוויה של 70 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 או מזמיני עבודה ביחס למציע (ניקוד ביחס לשאלות קבועות שיוצגו למנהלי הפרויקטים). המזמינה תיצור קשר עם עד שלושה מנהלי פרויקטים/מפקחים מטעם מזמיני עבודות איתם עבד המציע בפרויקטים שהוצגו במסגרת מכרז זה ותנקד את המציע בהתאם להתרשמות מנהלי הפרויקטים/מזמיני העבודה ביחס לשאלות קבועות אותן תציג המזמינה. כל חוות דעת של מנהל פרויקט כאמור תעניק למציע ניקוד של בין 0-5 נקודות. במידה והמציע ביצע את הפרויקט עבור עצמו כחברה יזמית, קרי, אין מזמין, יש להעביר פרטים של לקוח מהותי בפרויקט (אשר רכש או שכר 15% או יותר מהיקף הפרויקט המוצג). ממוצע הניקוד של כלל מנהלי הפרויקטים/מפקחים מטעם מזמיני העבודות אליהם פנו יהווה את ניקוד חוות הדעת של מנהלי הפרויקטים. ממוצע ניקוד זה יוכפל ב-2 לקבלת ניקוד בגין רכיב זה.	10
4.	המחזור הכספי של המציע בשלוש מתוך חמשת השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023, אשר נובע מעיסוקו בתחום הבניה, עולה על סך של 150 (מאה וחמשים) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) יזכה את המציע ב 10 נקודות.	10
5.	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').	30

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'

מס'	פירוט הקריטריון	ניקוד מקסימאלי
1.	ניסיון המציע בביצוע פרויקטים המוגדרים בסעיף 4.7.4 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.	25
2.	ניסיון המציע בביצוע פרויקטים בהיקפים העולים על היקפי הפרויקטים המוגדרים בסעיף 4.7.4 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.	25
3.	חוות דעת של מנהלי הפרויקטים ביחס למציע (ניקוד ביחס לשאלות קבועות שיוצגו למנהלי הפרויקטים). המזמינה תיצור קשר עם עד שלושה מנהלי פרויקטים/מפקחים מטעם מזמיני עבודות איתם עבד המציע בפרויקטים שהוצגו במסגרת מכרז זה ותנקד את המציע בהתאם להתרשמות מנהלי הפרויקטים/מזמיני העבודה ביחס לשאלות קבועות אותן תציג המזמינה. כל חוות דעת של מנהל פרויקט כאמור תעניק למציע ניקוד של בין 0-5 נקודות. במידה והמציע ביצע את הפרויקט עבור עצמו כחברה יזמית, קרי, אין מזמין, יש להעביר פרטים של לקוח מהותי בפרויקט (אשר רכש או שכר 15% או יותר מהיקף הפרויקט המוצג). ממוצע הניקוד של כלל מנהלי הפרויקטים/מפקחים מטעם מזמיני העבודות 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 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.	10
4.	המחזור הכספי של המציע בשלוש מתוך חמשת השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023, אשר נובע מעיסוקו בתחום הבניה, עולה על סך של 300 (שלוש מאות) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) יזכה את המציע ב 10 נקודות	10
5.	התרשמות מהמציע ומהצעתו, לרבות באמצעות ריאיון שיערך עם המציע.	30

	<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>
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>	

- 6.3. כמות הזוכים תהיה בהתאם למכסת הזוכים כמתואר בסעיף 1.5 לעיל ובהתאם לדירוג ההצעות לאחר שקלול הציונים לפי אמות המידה המפורטות לעיל.
- 6.4. מובהר כי במקרה שבו לא תתקבל כמות הצעות כשירות ביחס לאחת הקבוצות או אחד 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.
- 6.5. **מובהר כי ההסכם ייחתם מול הימנותא בע"מ. על אף האמור, קרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל") תהיה רשאית להשתמש במכרז זה, ובתוצאותיו, בהתאם לכללים ולנהלים של קק"ל, הכל על פי שיקול דעתן הבלעדי של קק"ל והמזמינה.**
- 6.6. המזמינה רשאית לפנות אל המציעים, או אל מי מהם, לקבלת הבהרות או השלמות להצעותיהם.
- 6.7. המזמינה רשאית בכל עת, בהודעה שתועבר בכתב, להקדים או לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות וכן לשנות מועדים ותנאים אחרים הנוגעים לפנייה זו, על פי שיקול דעתו המוחלט.
- 6.8. המזמינה אינה מתחייבת לבחור בהצעה כלשהי, והיא רשאית לפנות למציעים פוטנציאליים נוספים בכל מועד שיימצא לנכון, או להחליט שלא להתקשר כלל, מטעמים תקציביים או אחרים.
- 6.9. **המזמינה אינה מתחייבת לפנות למי מהיזמים הזוכים שיכנסו למאגר ו/או לבצע פרויקטים/עסקאות/עבודות מושא מכרז עם מי מהם ולמציעים לא תהיה בעניין זה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה.**
- 6.10. המזמינה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס להצעות בעלות ניקוד זהה כמדורגות באותו המיקום ובמקרה כזה להתייחס אל כלל ההצעות במיקום האמור כזכאיות להכלל במאגר (ככל שמיקום כאמור מזכה אותן בכניסה למאגר) או לחילופין לפנות למציעים בעלי ניקוד זהה לצורך קבלת המלצות, ביצוע ראיון התרשמות נוסף (ככל שנערך) או לקבל מהם מצגת, פרטים נוספים או כל חלופה אחרת לפי שיקול דעתה אשר תאפשר מתן ניקוד דיפרנציאלי ומיקומם במדרג שונה.
- 6.11. המציעים או הזוכה/ים מתחייב בזאת להודיע מיד למזמינה על כל שינוי העלול להשפיע על

- עמידתו/ם בתנאי הסף ו/או בקריטריונים. אי מתן הודעה על שינוי כאמור עלולה לגרום לפסילת המציעים או הזוכה/ים, על פי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.
- 6.12. המציעים או הזוכה/ים מתחייב בזאת להודיע מיידית למזמינה בכל מקרה של קיום ניגוד עניינים ו/או חשש לניגוד עניינים בקשר למכרז זה.
- 6.13. המזמינה תהא רשאית לפסול מציע / זוכה כאמור מחמת ניגוד עניינים לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין היתר, המזמינה תהיה רשאי לפסול מציע אם יהיה יסוד לחשש כי בהצעתו לשלב למכרז ו/או בביצוע ההתקשרות על ידו יש ניגוד עניינים, ובכלל זה סתירה או פגיעה בהתחייבויות אחרות שלו ו/או של מי מעובדיו או מטעמו כלפי צדדים שלישיים, ו/או אם עולה חשש לניגוד עניינים כאמור ו/או אם קיים צפי לתביעה ו/או לטענה מצד שלישי כלשהו, בכל עניין הנוגע למכרז זה, באופן שיש בו כדי להקים ניגוד עניינים.
- 6.14. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול ו/או לדחות הצעתו של מציע אשר לגביו היה למזמינה ניסיון רע ו/או כושל עימו במהלך השנים האחרונות, לרבות מקרה של אי שביעות רצון משמעותית מעבודתו, הפרת חוזה, חשד למרמה, תביעות בלתי סבירות בעליל וכיו"ב.
- 6.15. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהודעה על זוכה במכרז זה בכדי לסיים את הליכי הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין המזמינה והזוכה/ים וכי בטרם חתימת מורשי החתימה מטעם המזמינה על חוזה ההתקשרות בין הצדדים, המזמינה רשאי לבטל או לשנות את החלטתה על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- 6.16. על המציע לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במכרז זה. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות ו/או כל הסתייגות לגבי מסמכי ההזמנה, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

7. הבהרות ושינויים

- 7.1. המזמינה רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא ו/או לשלוח לנרשמים שלקחו מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה, בין על-פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים.
- 7.2. אם ימצא המציע במסמכי המכרז סתירות, שגיאות ו/או אי התאמות ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו, עליו להודיע על כך למזמינה, במועדים ובדרכי התקשורת המפורטים במסמכי המכרז. מובהר כי פניה כאמור על המציע לבצע בכתב. המציע יגיש את הערותיו בקובץ WORD פתוח לעריכה, תוך ציון מספר העמוד, המסמך והסעיף אשר אליו הוא מתייחס בפנייתו בפורמט הבא:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

--	--	--	--

- 7.3. תשובות, ביחד עם העתקי שאלות ההבהרה, ככל שתהיינה כאלה, תשלחנה בכתב לכל המשתתפים במכרז. מסמכי השאלות והתשובות יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל כל מציע לצרף את מסמכי התשובות להצעה ולחתום על כל עמוד שלהם. התשובות תישלחנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה בדוא"ל.
- 7.4. אין באמור לעיל כדי לחייב את המזמינה להתייחס לכל פניה ופניה. בכל עת שהמזמינה לא תתייחס לפניה יחשב הדבר כדחיית בקשת המציע / השארת הכתוב במסמכי המכרז כלשונו.
- 7.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המזמינה אינה אחראית לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו למשתתפים במכרז בעל פה, ורק שינויים, תשובות ותיקונים שנמסרו בכתב במסמך הבהרות סדור (להלן: "הבהרות") יחייבו את המזמינה. בכל מקרה של סתירה, בין האמור במסמכי הבהרות ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי הבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי הבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.
8. הצעות יש להגיש במעטפה חלקה וסגורה, בציון "מכרז מס' מפ/24/1297 בלבד, אך ורק לתיבת המכרזים המצויה במשרדי המזמינה ברח' הגן 1 מודיעין אצל רעות.
9. המועד האחרון להגשת הצעות הינו ביום **26.12.2024 עד לשעה 12:00**.
10. מציע המבקש הבהרות בקשר לפנייה זו, רשאי לפנות בכתב כמפורט לעיל לעוה"ד שושי טרגין-יועמ"ש החברה באמצעות מייל shoshit@kkl.org.il פניות כאמור תתקבלנה עד ליום 10.12.2024 עד השעה 12:00.

יובהר, רק תשובות בכתב תחייבנה את המזמינה.

**בכבוד רב,
הימנותא בע"מ**

מכרז מסגרת פומבי מס' מפ/24/1297 לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמי נדל"ן של הימנותא בע"מ לייזום והשבחת
קרקות וביצוע עסקאות (לרבות קומבינציה)
עמוד 16 מתוך 16
