



# הימנותא בע"מ

## מכרז פומבי מס': 1076/24

**למתן שירותי אדריכלות – עבור פרויקטים בבת ים**

מאי 2024

**לוח זמנים לעריכת המכרז:**

<b><u>מועדים</u></b>	<b><u>פעולה</u></b>
מיום 31.05.2024	מועד עיון במסמכי המכרז באתר האינטרנט שכתובתו <a href="https://www.kkl.org.il/about-us/tenders/himanuta">https://www.kkl.org.il/about-us/tenders/himanuta</a>
עד ליום 16.06.2024, עד השעה 12:00 * שאלות שתשלחנה לאחר מועד זה לא תענינה. * המשתתפים מתבקשים שלא להגיש הצעותיהם בטרם התפרסמו תשובות לשאלות הבהרה.	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה לגבי אמה אברמוב בדוא"ל <a href="mailto:EmmaA@kkl.org.il">EmmaA@kkl.org.il</a> ובהתאם למפורט במסמכי המכרז.
עד ליום 01.07.2024, עד השעה 12:00. * <u>אין</u> להגיש הצעות לאחר מועד זה. * הגשה <u>ידנית</u> בלבד לתיבת המכרזים שבמשרדי הימנותא, ברחוב הגנן 1, קומה 6, מודיעין.	המועד להגשת הצעות (להלן: "המועד הקובע"/ "המועד האחרון")
כמפורט במסמכי המכרז.	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.

## תוכן עניינים

### **מסמך א' - המכרז**

#### **נספחים למסמך זה:**

- טופס 1 - פרטי המציע ופירוט הניסיון
- טופס 2 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976
- טופס 3 - נמחק
- טופס 4 - תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות
- טופס 5 - אישור הבנת תנאי המכרז
- טופס 6 - אישור זכויות חתימה
- טופס 7 - כתב הצעת המחיר
- טופס 8 - חלקים חסויים בהצעה (אופציונאלי)
- טופס 9 - פירוט בדבר ניסיון נוסף לצורך מדדי האיכות

### **מסמך ב' - הסכם ההתקשרות ונספחיו [מצורף במסמך נפרד]**

#### **נספחים למסמך זה:**

- נספח א' - טופס שמירה על סודיות.
- נספח ב' - נספח ביטוח.
- נספח ג' - טופס היעדר תביעות.
- נספח ד' - כתב הצהרה ותחייבות להעדר ניגוד עניינים.
- נספח ה' - מסמך תנאי מכרז ונספחיו + הבהרות/הודעות למציעים.
- נספח ו' - נוסח ערבות ביצוע.

### **מסמך ג' - מפרט השירותים**

## מסמך א' – תנאי מכרז

### למתן שירותי אדריכלות ותכנון לפרויקטים בבת ים

### מובהר כי זוהי תמצית המכרז ועל כן מספרי הסעיפים אינם בהכרח תואמים את מספרי הסעיפים במסמכי המכרז

#### 1. כללי

1.1 קרן קיימת לישראל ו/או הימנותא בע"מ (להלן ביחד ולחוד: "קק"ל" או "הימנותא" או "החברה" או "המזמינה") מקדמת במקביל מספר פרויקטים של הקמת בנייני מגורים בעיר בת ים, לפי הפירוט שלהלן:

1.1.1 רחוב השקמה 43, גוש 7154 חלקה 208 - נכון למועד פרסום המכרז מאושרת הקמה של 9 יחידות דיור;

1.1.2 יחזקאל דנין 33, גוש 7136 חלקה - נכון למועד פרסום המכרז מאושרת הקמה של 9 יחידות דיור 404;

1.1.3 חביבה רייק 10, גוש 7155 חלקה 229 - נכון למועד פרסום המכרז מאושרת הקמה של 9 יחידות דיור;

1.1.4 שלמה המלך 6, גוש 7138, חלקה - 361 - נכון למועד פרסום המכרז מאושרת הקמה של 9 יחידות דיור;

1.1.5 פרויקט של מבנה מגורים ברחוב הרב לוי פינת הרב לוזון הידוע כגוש 7128 חלקה 211. מבנה זה בעל תב"ע הכוללת 32 יח"ד

(להלן: "הפרויקטים").

1.2 יצוין כי המזמינה מבקשת לקדם קבלת הקלות בקשר עם היתרי הבניה בפרויקטים הנ"ל באמצעות חברת הניהול, וביחס לכך המזמינה ו/או חברת הניהול תסתייע באדריכל וביועצים מטעמו, אולם אין באמור כדי להוות התחייבות מטעם המזמינה לביצוע כל הפרויקטים המפורטים שלעיל או חלקם ולזוכה (להלן גם: "האדריכל") לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעניין זה.

1.3 בנוסף תהיה המזמינה רשאית לבחון באמצעות הזוכה פעולות לשינוי תב"ע וקידום ו/או השבחה של הזכויות במקרקעין ובפרויקטים האמורים. במקרה כאמור ישולם בגין השעות הנוספות המושקעות שכר שעת, כמוגדר בהסכם לפי היקף שעות אשר יאושר מראש ובכתב על ידי המזמינה. מודגש ומובהר כי שעות שלא יאושרו מראש ובכתב לא ישולמו ויהיה על חשבון הזוכה.

1.4 כמו כן, למען הסר ספק ומבלי לגרוע מאחריותו של המציע לבדוק את כל הפרטים הרלוונטיים הנוגעים להגשת הצעתו, יצוין כי כלל הפרויקטים אשר צוינו בסעיף 1 הנ"ל הינם פרויקטים אשר צפויים להיבנות על מגרשים ריקים.

1.5 כמו כן יצוין כי המזמינה שומרת על זכותה לקבל את השירותים כהגדרתם להלן, לגבי כל הפרויקטים או חלקם, לפי שיקול דעתה הבלעדי ולמציע לא יהיו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות ככל ואחד או יותר מהפרויקטים לא יצאו בסופו של יום אל הפועל. בהקשר הזה ומבלי לגרוע מכלליות האמור יצוין בפרט כי יתכן ופרויקט חביבה רייק יוחרג מסל הפרויקטים במכרז זה וכי למזמינה אין התחייבות כי יהיה חלק מתכולת ההסכם שייחתם עם הזוכה במכרז זה. מודגש כי אין באמור לייצר התחייבות כי ההסכם שייחתם יכלול את כלל הפרויקטים או חלקם והחלטה בדבר הפרויקטים הכלולים הינה בידי המזמינה ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

- 1.6 החברה מזמינה אתכם בזאת להגיש הצעות מחיר למתן שירותי אדריכלות ותכנון ופיקוח על היועצים/מתכננים של הפרוייקטים לרבות טיפול וייצוג החברה בשלבים השונים של הפרוייקטים מול הרשויות המוסמכות (ממשלתיות ועירוניות כאחד), ובין היתר, ביצוע כל הדיווחים המתחייבים, ריכוז בקבלת הצעות ומינוי צוות יועצים ומתכננים, ניהול התכנון, אישורי תכניות, מיקסום זכויות, וכיוצ"ב על מנת להבטיח קידום של הפרוייקטים ביעילות המרבית (להלן: "השירותים"), בהתאם לתנאים ולדרישות המפורטות במסמכי המכרז, בהסכם המצורף – חלק ב' למסמכי המכרז, על נספחיו לרבות מפרט השירותים המצורף כמסמך ג' (להלן: "המכרז").
- 1.7 קבלת מסמכי המכרז: בחוברת המכרז ניתן לעיין ללא תשלום באתר האינטרנט של קק"ל (<http://www.kkl.org.il>) (להלן: "אתר האינטרנט").
- 1.8 לבירורים בנושאים טכניים בלבד בנוגע למסמכי המכרז יש לפנות לאיש הקשר מטעם הימנותא: גב' נילי שטרן-ביבר, באמצעות מספר הטלפון 08-6148884.
- 1.9 ההצעה תוגש אך ורק על ידי ישות משפטית אחת וכל ישות משפטית תגיש הצעה אחת בלבד. הישות המשפטית הקובעת לעניין בחינת ההצעה ועמידה בתנאי המכרז, הינה הישות המשפטית אשר חתומה על כתב ההצעה.
- 1.10 על המציע לעמוד בתנאי הכשירות להשתתפות המהווים תנאי הסף והמפורטים במסמך א' – הזמנה להציע הצעות. אי עמידה בתנאי הכשירות ובתנאי הסף כנדרש, תביא לפסילת ההצעה.
- 1.11 את ההצעה, בצירוף כל מסמכי המכרז וצרופותיו, וכל מסמך תשובה ו/או הבהרה שישלח למשתתפים, יש להגיש במעטפה סגורה ללא כל סימני זיהוי, בשני עותקים מלאים – עותקי מקור חתומים בכל דף ודף בראשי תיבות ובחתימה מורשה חתימה וחותרמת התאגיד בכל מקום שבו נדרש וכן עותק נוסף – צילום העותק המקור לאחר חתימת מורשה החתימה, ולמסור אותה ידנית לתיבת המכרזים של הימנותא, ברח' הגן 1, קומה 6 מודיעין, בלשכת מנכ"ל החברה, ולהכניסה לתיבת המכרזים לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלת המועדים שלעיל (להלן "מועד ההגשה"). מעטפה אשר תימסר לאחר מועד ההגשה מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון. יש לתאם את ההגעה מראש עם הגב' רעות אסרף בטל' שמספרו 054-2330851. על מוסר המעטפה לוודא כי המעטפה הוחתמה בעת קבלתה, כולל תאריך ושעת הגשה.
- 1.12 מובהר כי החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר, חלק מההצעה או כל הצעה שהיא. החברה רשאית לקבל חלק מההצעה בלבד או את כולה והכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 1.13 התנאים ויתר הפרטים המחייבים ביחס למכרז הם כמפורט במסמכי המכרז.
- 1.14 במקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז ו/או בהסכם ההתקשרות להלן, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.
- 1.15 המזמינה רשאית לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל, ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות. הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר לכל מי שרכש את מסמכי המכרז ולמי מהמציעים לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה בקשר לשינוי ו/או הדחייה כאמור.
- 1.16 לאחר שעיינו בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, מוזמנים המציעים (להלן: "המשתתפים" או "המשתתף") במכרז להגיש את הצעתם שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6 להלן, כשהם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז, בכל עמוד ועמוד, הכל כמפורט בתנאי המכרז.
- 1.17 מובהר בזאת, כי חוברת המכרז הינה קניינה הפרטי של החברה, היא נמסרת לרוכשי המכרז לצורך הגשת הצעה למכרז בלבד, ולא לכל מטרה אחרת, ורוכשי המכרז לא יהיו רשאים לעשות בה שימוש

למטרה אחרת, זולת הגשת הצעה למכרז.

## 2. תנאי הסף למכרז

רשאים להשתתף במכרז זה אך ורק מציעים העומדים במועד הגשת ההצעה למכרז, בכל תנאי הסף המפורטים להלן, במצטבר:

- 2.1 המציע הינו תאגיד רשום כדין בישראל;
- 2.2 המציע הינו בעל כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976;
- 2.3 המציע ומי ממנהליו ומורשי החתימה שלו לא הורשעו בפלילים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות להליך זה, בעבירה שהיא פשע ו/או בעבירה שיש עמה קלון או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19 – 20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.
- 2.4 המציע ומי ממנהליו ומורשי החתימה שלו לא הורשעו בפלילים ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987. אם המציע הורשע ביותר משתי עבירות כאמור, ההרשעה האחרונה לא הייתה בשנה שקדמה למועד הגשת ההצעה.
- 2.5 ניסיון בניהול יועצים – ניהל ב- 3 פרויקטים לפחות של הקמת מבנים בבנייה רוויה, צוותי יועצים אשר כללו לכל הפחות קונסטרוקטור, אדריכל נוף, יועץ חשמל, יועץ מיזוג, יועץ אינסטלציה ועוד 2 יועצים נוספים לפחות.
- 2.6 ניסיון בתכנון מבנה בעל 30 יח"ד למגורים וכלל קומת תת קרקע אחת לפחות לחניה לפחות אשר הקמתו הושלמה.
- 2.7 למציע צוות מקצועי המורכב מ:
  - 2.7.1 נציג המציע אשר ישמש כראש הצוות ואיש הקשר עם המזמינה. אשר הינו עומד בכלל התנאים הבאים במצטבר:
    - 2.7.1.1 ראש הצוות כאמור הינו זה אשר ניסיונו עומד בתנאי הסף שלעיל.
    - 2.7.1.2 הינו אדריכל רשוי בעל ניסיון של 8 שנים לפחות לאחר קבלת הרישיון.
    - 2.7.1.3 פיקח וניהל צוות במסגרתו תוכננו 4 מבנים במקביל לפחות בעלי 60 יח"ד במצטבר לפחות שהקמתם הושלמה.
    - 2.7.1.4 ניסיון עבודה ב BIM בפרויקט אחד לפחות.
  - 2.7.2 איש צוות בכיר אשר לו ניסיון כמפורט להלן:
    - 2.7.2.1 הינו אדריכל רשום בעל ניסיון של 3 שנים לפחות.
    - 2.7.2.2 בעל ניסיון בתכנון מבנה בעל 8 יח"ד למגורים לפחות שהקמתו הושלמה.
  - 2.7.3 איש צוות אשר לו ניסיון כמפורט להלן:
    - 2.7.3.1 הינו הנדסאי בעל ניסיון של 5 שנים לפחות.
    - 2.7.3.2 בעל ניסיון בתכנון מבנה בעל 8 יח"ד למגורים לפחות שהקמתו הושלמה.

2.8 על המציע להיות בעל ניסיון בתכנון ועריכה של לפחות 2 תכניות מתאר מקומיות (בנושא והיקף דומה לנדרש במכרז), שהתחילו והסתיימו, ו/או עברו דיון להפקדה בחמש השנים האחרונות.

2.9 תואר שני באדריכלות או תכנון ערים או תואר שני מקביל אחר בתכנון ערים ו/או אזורים וניסיון מוכח של 3 שנים לפחות בקידום ואישור תכניות מתאר מקומיות לבינוי בוועדה לתכנון ובניה בת ים.

### 3. אופן מילוי הצעת המחיר

3.1 על המציע למלא את אחוז ההנחה מטעמו בטבלה שבכתב הצעת המחיר, בנספח המצורף **כטופס מס' 7**. את ההנחה יש לרשום במספרים שלמים. מזמינה שומרת לעצמה את הזכות להתעלם ממספרים שירשמו לאחר הנקודה העשרונית.

3.2 מובהר כי הצעת המחיר מטעם המציע, הינה ביחס לביצוע השירותים מושא מכרז זה, וזאת בעבור כל אחד מהרכיבים הכלול בפרויקט אשר ינתנו ביחס לכל אחד מהמבנים בנפרד ויחושבו וישולמו ביחס לכל אחד מהבנים בנפרד.

3.3 מובהר, כי המציע נדרש לכלול בהצעת המחיר מטעמו, בין יתר השירותים מושא מכרז זה, גם את הדרישה לביצוע השירותים במקביל ביחס לרכיבי הפרויקט השונים, ובכלל זה לעמידה בלוחות הזמנים.

### 4. אופן בחירת ההצעה הזוכה

4.1 אין המזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה המשוקללת הטובה ביותר או כל הצעה שהיא.

4.2 מובהר בזאת כי המזמינה תהא רשאית לשקול בין יתר שיקוליה גם את כושרו של המציע, ניסיונו בביצוע עבודות דומות, לרבות עבודות קודמות שבוצעו עבור המזמינה ו/או גופים ציבוריים אחרים, יכולתו הארגונית והכלכלית, אמינותו, כישוריו, וכל שיקול או נימוק אחר כפי שתמצא המזמינה לנכון ובכפוף לכל דין.

4.3 בשלב הראשון, תיבדק עמידת המציעים בתנאי הסף. רק ההצעות של המציעים שעמדו בתנאי הסף ימשיכו להשתתף בהליכי המכרז.

4.4 בשלב השני, יבדקו עמידת המציעים במדדי האיכות המהווים 80% ממשקל ההצעה. מדדי האיכות הינם כמפורט להלן:

מס'	מהות הפרמטר	ניקוד מקס' מתוך 80
1.	ניסיון בניהול יועצים – ככל המציע ניהל יותר פרויקטים של הקמת מבנים בבנייה רוויה, צוותי יועצים אשר כללו לכל הפחות קונסטרוקטור, אדריכל נוף, יועץ חשמל, יועץ מיזוג, יועץ אינסטלציה ועוד 2 יועצים נוספים לפחות, מעבר לנדרש בתנאי הסף (3 פרויקטים) יזכה אותו ב- 2 נקודות לפרויקט	8
2.	בגין ניסיון בתכנון מבנה בעל 30 יח"ד למגורים לפחות וכלל קומת תת קרקע אחת לפחות לחניה אשר הקמתו הושלמה מעבר לנדרש בתנאי הסף (1 פרויקטים) יהיה זכאי ל- 2 נקודות	8
3.	ככל שראש הצוות הינו בעל ניסיון לאחר קבלת הרישיון מעבר לנדרש בתנאי הסף (8 שנים) יהיה זכאי ל- 1 נקודות בגיל כל שנת ניסיון נוספת	12

12	ככל שלאיש הצוות הבכיר ניסיון מעבר לנדרש בתנאי הסף 3) (שנים) יהיה זכאי ל- 1 נקודות בגיל כל שנת ניסיון נוספת	.4
6	ככל שלמציע ניסיון בתכנון תכניות למגורים מעבר לנדרש בתנאי הסף (2 תכניות מתאר מקומיות) יהיה זכאי לניקוד כדלקמן: א. ככל שהניסיון הינו בבת ים יהיה זכאי ל- 3 נקודות לכל תכנית כאמור; ב. ככל שניסיון הינו בשאר הארץ יהיה זכאי ל- 2 נקודות לכל תכנית כאמור.	.5
20	<b>ראיון התרשמות</b> 5 המציעים שקיבלו את הציון הגבוה ביותר לפי אמות המידה 1-5 שלעיל יוזמנו לראיון התרשמות אצל המזמינה.  לראיון יגיעו מנכ"ל המציע וכן ראש הצוות ואיש הצוות הבכיר (להלן – "הצוות המוצע").  הניקוד לפרמטר זה יוענק על פי התרשמות כללית מהמציע ומהצוות המוצע מטעמו וכן מהצעת המציע ואופן הגשתה.  ההתרשמות עשויה לכלול, בין היתר, היקף וסוג פעילות המציע.	.6
14	<b>התרשמות ממליצים</b> 3 המציעים שקיבלו את הציון הגבוה ביותר לפי אמות המידה 1-6 המזמינה תפנה לממליצים.  המזמינה תפנה לשלושה ממליצים אשר צוינו בהצעת המציע או צדדים שלישיים אחרים אשר היא יודעת כי המציע סיפק להם שירותים (גם המזמינה עצמה יכולה לשמש כממליץ).  ותנקד את התרשמותה.  מובהר כי המזמינה תנקד ב-0 את המלצת הממליץ ככל שלא תצליח להשיג ממליץ (בלבד וניסתה להשיגו לפחות בשני ימי עבודה שונים בשעות העבודה המקובלת ללא מענה).	.7

**.5 בחינת הצעת המחיר - 20% מציון ההצעה:**

5.1 בטופס 7 – "כתב הצעת המחיר", ישלים המציע את אחוז ההנחה ביחס לרכיבי התכנון השונים ובהתאם לקבוע במסמכי המכרז.

5.2 ההצעה בעלת אחוז ההנחה הגבוה ביותר תקבל 20 נקודות שאר ההצעות ינוקדו ביחס אליה על פי הנוסחה שלהלן:

$$*20 \text{ אחוז ההנחה המוצע בהצעה הנבדקת}$$

אחוז ההנחה הגבוה ביותר שהוצע

5.3 ציון סופי – סכום הניקוד שהתקבל בגין מרכיב האיכות ועוד הסכום התקבל בגין רכיב הצעת



המחיר.

- 5.4 ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוהה ביותר תבחר כהצעה הזוכה.
- 5.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה עפ"י מסמכי המכרז, וזאת עפ"י שיקול דעתה הסופי והבלעדי של המזמינה.
- 5.6 המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לדחות הצעה של מציעים אשר עבדו בעבר עם המזמינה או עם גורם ממשלתי או עירוני אחר (לרבות חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות וחברות עירוניות), ולא עמדו בסטנדרטים הנדרשים לעבודה, לרבות העדר עמידה בלוחות זמנים לביצוע או שקיימת לגביהם חוות דעת שלילית על טיב עבודתם. במקרים אלה, תינתן למציע זכות טיעון בכתב או בעל פה לפני מתן ההחלטה הסופית וזאת בכפוף לשיקול דעתה של ועדת המכרזים. המזמינה רואה בהגשת ההצעה על ידי המציע, הסכמה לפנייה מסוג זה לגורמים כאמור לעיל.