

# מכרז מס' 1905/2021 לקבלת הצעות למתן שירותי ניהול פרויקט, תיאום ופיקוח

## באתר חירן (878)

תכנית מתאר 107/02/15

תב"ע: 615-0225235

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "ערים" או "החברה") מזמינה בזה קבלת הצעות מחברות, משרדים או מהנדסים בעלי ניסיון בניהול פרויקטים (להלן: "המציעים"), למתן שירותי ניהול פרויקט, תיאום ופיקוח לפרויקט חירן יישוב חדש במועצה האזורית תמר נמצא בסמוך ליישוב הבדואי חורה וליישוב מיתר. (בעבר היה מתוכנן כשכונת הרחבה למיתר) היישוב אמור לאכלס כ- 2,400 משפחות ושייד לתנועת אור. התכנית החלות במקום הינן תכנית מתאר 107/02/15 שבחלקה הינה מפורטת ושלב א' של הביצוע נגזר מכוחה וכן תכנית מפורטת מס' 615-0225235 שמכוחה יבוצע שלב ב' של האתר.

סה"כ יחידות דיור:

שלב א' - כולל 613 יח"ד (510 צמודי קרקע ו- 103 יח"ד בבתים טוריים)  
שלב ב' - 1,800 יח"ד.

### 1. תנאי סף

רשאי להשתתף במכרז רק מציע העונה על כל הקריטריונים הבאים במצטבר:

1.1 ב- 10 השנים האחרונות, ניהל המציע הקמה של תשתית עירונית לאתר הכולל 1,500 יח"ד למגורים (לפחות), וכן ניהול ופיקוח **באותו אתר** ובאותה תקופה על עבודות פיתוח כללי (כבישים, תשתיות, שטחים ציבוריים פתוחים וכו'), בהיקף של 110 מיליון ₪ (לפחות), לא כולל מע"מ, כשסכום זה מעודכן למדד תשומות הבניה של אוק' 2021 (שפורסם ביום 15.11.2021) ולגביהן קיימים חשבונות סופיים מאושרים.

**לחלופין:** ב- 7 השנים האחרונות ניהל המציע הקמה של תשתית עירונית של שני אתרים הכוללים **במצטבר** 2,000 יח"ד למגורים (לפחות), ובמקביל ניהל ופיקוח **בשני האתרים**, בתקופה האמורה על עבודות פיתוח כללי (כבישים, תשתיות, שטחים ציבוריים פתוחים וכו') בהיקף של 130 מיליון ₪ (לפחות), לא כולל מע"מ, מעודכן למדד הני"ל, ולגביהן קיימים חשבונות סופיים או מצטברים מאושרים. יובהר כי, לצורך התחשב הני"ל - בפרויקט מעורב של יח"ד ומבני ציבור ו/או מסחר - ניהול ופיקוח אחר בצוע עבודות מבני ציבור או מסחר, תהיינה שקולות ליח"ד לפי הנוסחה הבאה:  
100 מ"ר = 1 יח"ד, ובתנאי שכמות יח"ד (קרי- לא השקולות) לא תפחת מ- 80% מסך כל יחידות הדיור הכוללות.  
על דרישת הניסיון, כאמור בסעיף זה, להתקיים במציע עצמו, ולחלופין - בבעל רוב המניות במציע/השותף העיקרי במציע.

1.2 המציע מתחייב להעמיד באתר, לאורך כל תקופת העבודות, צוות קבוע מטעמו לביצוע השירותים המבוקשים, אשר יעמוד בתנאי הסף להלן:

1.2.1 **"מנהל פרויקט אחראי"** אשר יהא מהנדס אזרחי או אדריכל בכיר, בעל ניסיון מוכח של 7 שנים לפחות (בעשר השנים האחרונות) בניהול עבודות פיתוח בשכונות מגורים.  
**לחלופין**, בעל השכלה אקדמית שאינה הנדסית, ובלבד שהוא בעל ניסיון מוכח בתחום הרלוונטי במשך 7 שנים לפחות (בעשר השנים האחרונות) ומעסיק צוות עובדים של 10 אנשים (לפחות) בעלי השכלה וידע ואשר עוסקים בתחום ההנדסה והאדריכלות.

1.2.2 **"ראש צוות/מנהל אתר"** יהיה מהנדס אזרחי הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, בעל ניסיון מוכח של 7 שנים לפחות (בעשר השנים האחרונות) בניהול תכנון, ביצוע ופיקוח על עבודות פיתוח בשכונות מגורים.

מובהר כי המציע יוכל להציע לתפקיד הני"ל גם מי שאינו עובד שכיר במשרדו, ובלבד שיתקיימו כל אלו: (1) מדובר **באדם** (קרי- לא תאגיד) אשר עומד באופן אישי בדרישות הסף לעיל; (2) ההתקשרות בין המציע לבין ראש הצוות/מנהל האתר תימשך כל תקופת העבודות נשוא המכרז. ראש הצוות/ מנהל האתר יועסק במשרה מלאה לאתר הפרויקט.

1.2.3 **"מפקחים"** שהם מהנדסים אזרחיים או הנדסאים אזרחיים, הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים או בפנקס ההנדסאים (בהתאמה) ובלבד שהם בעלי ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות (בעשר השנים האחרונות) בפיקוח צמוד על בצוע עבודות פיתוח כללי למגורים והמועסקים כשכירים ע"י המציע.

מובהר בזה כי בעלי התפקידים לפי סעיפים 1.2.1 עד 1.2.2 (לעיל) יהיו אנשים פרטיים ו/או עצמאיים אולם לא חברות ו/או בעלי חברות שאינן המציע.

- בנוסף מובהר כי המפקחים מוצגים לצורך בחינת ההצעה. איוש התפקידים בפועל יתבצע בכפוף לסעיף 12 (כוח אדם מינמלי) ולנהלי החברה.
- כמו-כן, מובהר בזה במפורש כי כל שינוי פרסונאלי באיוש הצוות מחייב ומותנה באישור מראש של החברה, אשר תחליט בעניין לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. שינוי פרסונאלי כאמור, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהחברה יהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז ושל החוזה שיחתם מכוחו.
- 1.3 מובהר בזה כי המכרז כולל שלב מיון מוקדם, בהתאם לתקנה 17g בתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993. על-כן, עמידת המציע בניקוד האיכות המזערי (כמפורט בסעיף 3 להלן) מהווה תנאי סף להמשך השתתפותו במכרז ולפתיחת הצעתו הכספית.
- 1.4 כמו כן, מובהר בזה כי במקרה שיעמדו בניקוד האיכות המזערי למעלה משישה (6) מציעים- המציעים של שש ההצעות הגבוהות ביותר בניקוד האיכות המזערי, והם בלבד, יזומנו לראיון ויעבור לשלב הבא, כמפורט להלן.
- 1.4 על המציע לצרף להצעתו ערבות אוטונומית מקורית, בלתי מותנית, של בנק או חברת ביטוח, בסכום של **50,000 ₪** כולל מע"מ, בנוסח המדויק המצורף למכרז, כאשר הערבות הנ"ל תהא בתוקף עד ליום **19.4.2022**

### הצעה שתוגש ללא ערבות כנדרש, מכל סיבה שהיא, תיפסל על הסף.

- 1.5 אופן השתתפות במפגש המציעים (השתתפות חובה):
- 1.5.1 נציג מטעם המציע יהיה נוכח במפגש מציעים להבהרות, שאלות ותשובות בזום (להלן: "מפגש המציעים"), אשר ייערך ביום **30/12/2021** בשעה **13:00**
- 1.5.2 מפגש המציעים יערך בזום, ההשתתפות במפגש הינה חובה. מציע אשר מעוניין להשתתף במפגש ישלח בקשה לכתובת [michraz@arim.co.il](mailto:michraz@arim.co.il)
- 1.5.3 הבקשה תשלח עד לתאריך **27/12/2021 עד שעה 15:00** ותכלול את שם נציג החברה וכן את המייל אשר אליו ישלח זימון לכנס המציעים בזום.
- 1.5.4 באחריות המציע לוודא את קבלת הבקשה להשתתפות בכנס בזום עם מזכירת מהנדס החברה בטלפון 02-5383333 מיד לאחר שליחתה.
- מודגש בזה כי השתתפות במפגש המציעים מהווה תנאי סף להגשת ההצעה למכרז. מציע שלא ישתתף במפגש המציעים- הצעתו תיפסל על הסף. כמו-כן, מובהר כי זכות זו איננה ניתנת להסבה.**

## 2. לוח זמנים

- 2.1 יש להוריד את מסמכי המכרז, לרבות התכנית, מאתר החברה בכתובת [WWW.ARIM.CO.IL](http://WWW.ARIM.CO.IL) בתהליך הורדה הכולל מילוי של פרטי המציע. את המסמכים שהורדו מן האתר, יש למלא ולהגיש (פיזית) בתיבת המכרזים שבחברה עד למועד המאוחר של הגשת ההצעות (כמפורט להלן).
- 2.2 בקשה להבהרות מטעם המציעים תוגש עד ולא יאוחר מיום **04/01/2022** בשעה **15:00** באמצעות דוא"ל, לכתובת: [michraz@arim.co.il](mailto:michraz@arim.co.il). הדוא"ל יישא את הכותרת (בשורת ה- "נושא") "**עבור מר פואד חשאן – סמנכ"ל להנדסה ומהנדס החברה**". באחריות המציע לוודא את קבלת הבקשה להבהרה עם מזכירת מהנדס החברה בטלפון 02-5383333 מיד לאחר שליחתה. מודגש ומובהר בזה כי לא תתקבל בקשה להבהרה שאינה בכתב. למען הסר ספק, מידע שיימסר למציע בעל-פה, אם וככל שיימסר, יהא חסר כל תוקף ולא יחייב את החברה לשום דבר ועניין.
- 2.3 החברה אינה חייבת להשיב לבקשות להבהרות או איזו מהן. ככל שתבחר החברה להשיב לבקשות ההבהרה או חלקן- תשלח למציעים את תשובתה עד ליום **10/01/2022** בשעה **16:00**.
- 2.4 הצעות המגישים תוגשנה במשרדי החברה, בכל יום חול, בין השעות **09:00** ועד **16:00**, וזאת - החל מיום **11/01/2022** ועד ולא יאוחר מיום **19/01/2022** בשעה **13:00** (להלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות**"). הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים עד למועד האחרון להגשת ההצעות, תפסל על הסף.
- 2.5 הצעת המציע תכלול את כל המסמכים הנדרשים, הכל בהתאם להנחיות המפורטות בחוברת המכרז. **מובהר כי הצעתו הכספית של המציע תוגש במעטפה סגורה, בנפרד מיתר מסמכי הצעתו.** מציע שלא יעשה-כן – תהא רשאית ועדת המכרזים לפסול את הצעתו ללא נימוק נוסף ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

## 3. אמות מידה לבדיקת ההצעות והערכתן

- 3.1 מדובר במכרז הכולל שני שלבים: איכותי וכספי. בשלב הראשון תיבדקנה הצעות המציעים לפי אמות המידה המפורטות בסעיף 3.1.1.1 להלן, כאשר המציעים שיימצאו מתאימים לפי הסעיף האמור יזומנו לראיון בפני ועדת המכרזים

(להלן: "קבוצת המציעים הסופית"). בשלב השני תיפתח הצעתם הכספית של קבוצת המציעים הסופית וייבחן שיעור ההנחה המוצעת; הכול כמפורט להלן.

3.1.1.1 **שלב ראשון**: ניקוד איכות: עד 80 נק', לפי הפירוט כדלקמן:

3.1.1.1.1 **שלב משנה 1**: עד חמישים (50) נק' תינתנה לפי אמות המידה של ניסיון, סמיכות גיאוגרפית, המלצות, אופי הפרויקט ביחס לפרויקטים שניהל המציע, אופן העסקתו של מנהל האתר והערכה כללית להצעה, כמפורט בנספח ב' בחוברת המכרז.

3.1.1.1.2 **שלב משנה 2**: המציעים אשר יצברו למעלה מ-37 נקודות, לפי אמות המידה המפורטות בסעיף 3.1.1.1 לעיל (להלן: "ניקוד האיכות המזערי"), יזומנו לריאיון, בו יוכלו לצבור עד שלושים (30) נקודות נוספות. מובהר כי במקרה שבו עמדו שישה מציעים או יותר, בניקוד האיכות המזערי, יזומנו לריאיון ששת המציעים בעלי ההצעות אשר קיבלו את ניקוד האיכות הגבוה ביותר לפי סעיף 3.1.1.1 לעיל.

3.1.2 **שלב שני**: ההצעות הכספיות: שיעור ההנחה משכ"ט הקבוע בתנאי המכרז – עד 20 נקודות. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיבדק הצעה כספית של מציע אשר אינו נמנה על קבוצת המציעים הסופית, כאמור לעיל. עוד מובהר כי שיעור ההנחה המקסימלי יהיה בגובה של 20 אחוז (20%) משכ"ט הקבוע, וכי כל הצעה כספית החורגת משיעור זה – תיפסל באופן מיידי.

סה"כ הציון המקסימלי שיינתן בגין איכות, מחיר, הריאיון וההתרשמות האישית יהיה 100 נקודות.

#### 4. כללי

- 4.1 ערים רשאית שלא לקבל הצעה שלא צורפו אליה מלוא הפרטים דלעיל כולם או חלקם או שנמצא כי סעיף היעדר ניגוד העניינים לא מתקיים בזוכה.
- 4.2 ערים אינה מתחייבת לקבל הצעה מסוימת או כל הצעה שהיא, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 4.3 ערים שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעה בלתי סבירה ו/או אשר מצביעה על חוסר של מהות השירות ו/או תכסיסנות ו/או מחירי היצף.
- 4.4 ערים רשאית להחליט על הוספה ו/או הפחתה ו/או אי הזמנה של חלק מהשירותים נשוא פניה זו. מובהר כי שיקול דעתה הבלעדי של ערים יכריע בסוגיות המפורטות לעיל.
- 4.5 ערים רשאית לבטל או לדחות את המכרז או שלא לבחור זוכים כלל, או אף לבטל את המכרז ולפרסם במקומו מכרז חוזר במתכונת זהה או דומה, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ומכל סיבה שהיא, לרבות סיבה שיש בה לדעתה של ערים כדי למנוע מימוש המכרז לתועלת ערים. כמו כן ערים רשאית לבטל את המכרז משיקולים תקציביים או בעקבות שינוי, שיחול במהלך הליכי המכרז, במדיניות הממשלה או משהב"ש או רמ"י.