



מכרז פומבי מס' 11/2018

נספח א'

הזמנה להציע הצעות עבור ייעוץ כלכלי בפרויקט מבנה בניין העירייה בעיר קריית ביאליק

נובמבר 2018



פרטי המציע

	שם המציע	1
	ח.פ. / ע.מ.	2
	שמות מורשה/י החתימה	3
	מען כולל מיקוד	4
	איש הקשר למכרז זה - נציג מוסמך	5
	טלפונים	6
	ניידים	7
	דוא"ל	8



מכרז מס' 11/2018

לקבלת הצעת מחיר עבור ייעוץ כלכלי בפרויקט מבנה בניין העירייה בעיר קריית ביאליק

1. הקדמה:

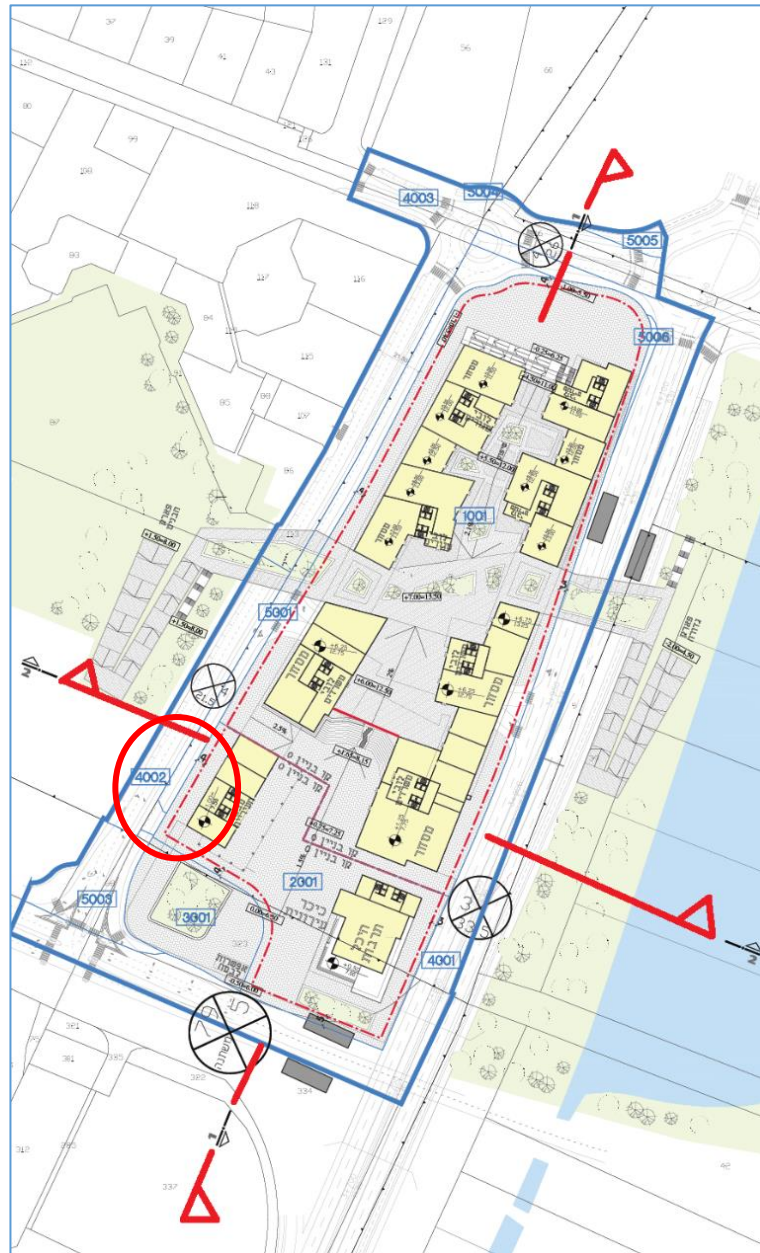
- 1.1. החברה הכלכלית קריית ביאליק בע"מ (להלן; "המזמינה") מנהלת את פרויקט הקמת "בניין העירייה" (להלן; "הפרויקט") עבור עיריית קריית ביאליק.
- 1.2. בכוונת העירייה לרכז את כלל היחידות הארגוניות המבוזרות ברחבי העיר בבניין מרכזי אחד והמזמינה מבקשת לקבל הצעות מחיר עבור ייעוץ כלכלי בפרויקט, אשר מטרתו להציג את כלל החלופות הכלכליות האפשריות להקמת המבנה, בין אם במימון עצמי מלא ו/או חלקי ובין אם במימון חיצוני בשיטות שונות בין היתר BOT וכיו"ב.
- 1.3. חברת "אפיון ייעוץ הנדסי בע"מ" אמונה על אפיון הפרוגרמה למבנה אשר תהווה בסיס לאיתור האדריכל.

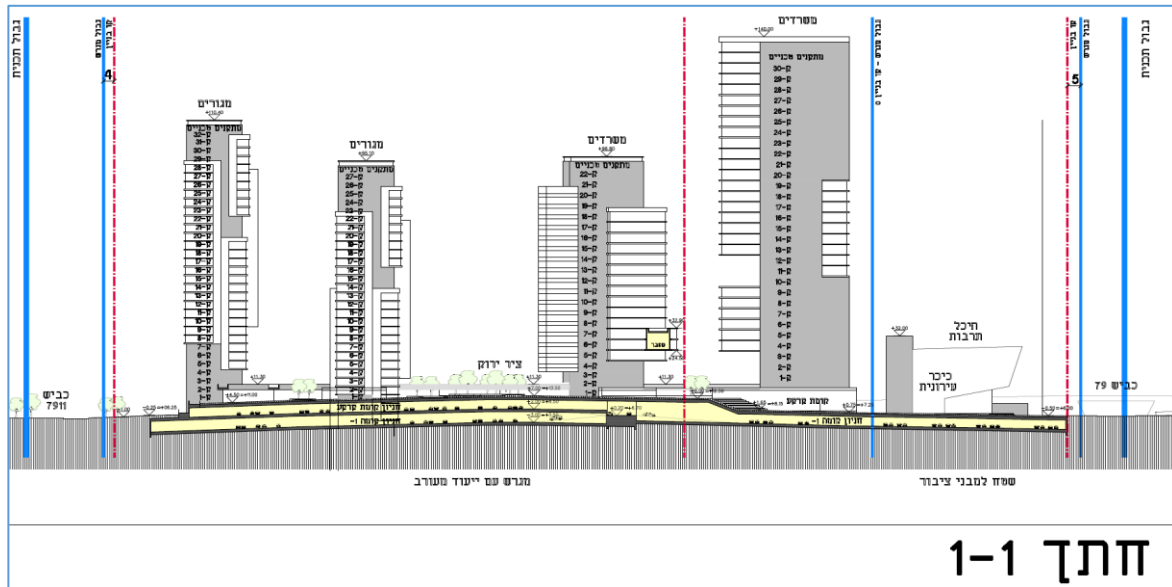
2. רקע:

- 2.1. מבנה העירייה החדש עתיד לקום בחזית הדרומית של שכונה חדשה (לב העיר), האמורה להיבנות במסגרת "הסכם גג" עליו חתומה קריית ביאליק - תכנית בניין עיר (תכנית מתאר מקומית) שמספרה 0257733-352.
- 2.2. תא שטח 2001 (9,677 מ"ר) מיועד עבור בניין העירייה, היכל תרבות ורחבת "כיכר עירונית".
- 2.3. תכנית הבינוי של הפרויקט כוללת: חניון/טכני תת-קרקעי (עד שתי קומות), קומת קרקע "0" ("כניסה קובעת" במפלס אבסולוטי +8.15 מ') ועוד 8 קומות מעל קומת קרקע (גובה כל קומה עד 4 מ' ברוטו). גובה כללי של הבניין עד +45.00 מ' אבסולוטי.
- 2.4. בקומת הקרקע ("כניסה קובעת") מותר לייעד שטחים למסחר בשטח כולל שאינו עולה על 20% מכלל השטחים הנמצאים מתחת לקומה הקובעת.
- 2.5. בניין העירייה יכיל בין היתר; "מרכז הפעלה לשעת חירום", מרכז שירות לתושב, אגפי העירייה השונים, אולם מועצה וכיו"ב.



3. מפת תחום הפרויקט:





4. המסמכים המהווים את מסמכי המכרז (להלן: "מסמכי המכרז"), הינם כדלקמן;

- 4.1. מסמך א' – מודעת הפרסום;
- 4.2. מסמך ב' – המכרז על כל טפסיו;
- 4.3. מסמך ג' – הסכם התקשרות על כל נספחיו;
- 4.4. טופס 1 – הצהרה בדבר היקף פעילות המציע ונסיונו;

5. לוח הזמנים למכרז;

החל מיום ה', 08.11.2018	עיון במסמכי המכרז:
עד ליום ד', בתאריך 14.11.2018	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה לדוא"ל; office@bec.co.il ;
עד ליום ב', בתאריך 19.11.2018, שעה 15:00 – לתיבת המכרזים המוצבת במשרדי המזמינה בשד' חן 9, קריית ביאליק	מועד האחרון להגשת הצעות:
הודעה בדבר המועד תימסר למציעים עפ"י חוק	פתיחת תיבת המכרזים

6. את ההצעות יש להגיש בהתייחס למפורט שלהלן;

- 6.1. **לוח זמנים בסיסי לפרויקט:**
- 6.2. גיבוש פרוגרמה בסיסית לטובת פניה לאדריכלים ויועצים – עד 31.01.2019
- 6.3. הקמת מינהלת תכנון (מתכננים ויועצים) – עד 28.02.2019
- 6.4. סיום תכנון מפורט למכרז – 31.12.2019



7. תנאי סף למציע:

על המציע לענות על כל תנאי הסף הבאים במצטבר;

- 7.1. **השכלה:** רואה חשבון ו/או תואר ראשון בכלכלה ממוסד אקדמי מוכר ע"י המל"ג.
- 7.2. **וותק:** לפחות 10 שנות וותק. מניין השנים נמדד מיום קבלת התעודה מהמוסד האקדמי המוכר ע"י המל"ג.
- 7.3. **ניסיון בין השנים 2010-2018:** פירוט של לפחות שלושה (3) פרויקטים במגזר הציבורי אשר ביצע המציע, בהיקף כספי אשר לא יפחת מ 15 מלש"ח כולל מע"מ לכל פרויקט בנפרד, כאשר לפחות פרויקט אחד באחת מהשיטות: BOT, PPP ו/או PFI - להוכחת תנאי זה יחתום המציע על הצהרה בנוסח המצורף כטופס 1 למסמכי המכרז.
- 7.4. **המלצות:** רשימה של לפחות שלושה (3) ממליצים מהמגזר הציבורי בציון אמצעי להתקשרות עמם בפרויקטים מעל לחמישה עשר (15) מלש"ח כולל מע"מ.

8. תכולת העבודה והצעה לשכ"ט בהתאם לאבני הדרך הבאים (נספח התמורה להסכם):

- 8.1. ביצוע ניתוח כלכלי והגשת דו"ח ממצאים מקיף המציג את כלל החלופות הכלכליות האפשריות העומדות בפני המזמינה להקמת המבנה, בין אם במימון עצמי מלא ו/או חלקי ובין אם במימון חיצוני בשיטות שונות בין היתר BOT, PPP, PFI וכיו"ב. הגשת **מסמך המלצה** לשיטת הקמה מועדפת ופירוט אפיקי סיוע מימוני והקצב מגופים שונים אפשריים כגון: משרדי ממשלה, פקע"ר, בנקים, גופים מסחריים וכו'.

סך הצעה לסעיף זה: _____ **כולל מע"מ.**

- 8.2. פניה וסיוע ככל שידרש לרבות כתיבה והגשת "**תכנית עסקית**" בהתאם לדרישות הגופים המממנים אשר הומלצו בדו"ח הכלכלי ובין היתר ניהול מו"מ על תנאי המימון עד לקבלת "הרשאה תקציבית".

סך הצעה לסעיף זה: _____ **כולל מע"מ.**

- 8.3. ליווי **מסלול המימון** בכל שלב ועל פי אבני הדרך שסוכמו עם הגוף(ים) המממן(ים) ועד להשלמת קבלת מלוא הסכום אשר אושר למימון הפרויקט.

סך הצעה לסעיף זה: _____ **כולל מע"מ.**

- 8.4. ליווי המזמינה והיועמ"ש מטעמה בהליך **עריכת המכרז**, בהתאם לחלופת ההתקשרות שנבחרה, לרבות **כתיבת "פרק המימון"**.

סך הצעה לסעיף זה: _____ **כולל מע"מ.**



9. הכלכלן יגיש חשבון עבור כל אבן דרך כאמור בסעיף 7 לעיל אך ורק לאחר שביצועה הושלם לשביעות רצון המזמינה.
10. תנאי התשלום ש"י+60 ממועד אישור חשבון, בהתאם לשלבי העבודה המוגדרים בסעיף 7 לעיל.

11. אופן הגשת הצעת המחיר והמסמכים הנדרשים :

להצעת המחיר יש לצרף את המסמכים הבאים : (מתייחס למגיש יחיד ו/או עוסק מורשה ו/או תאגיד) :

- 10.1 מכרז זה לרבות הסכם התקשרות (מצ"ב), טופס ניגוד עניינים, תצהיר אימות ניסיון, נספח ביטוח ושאר המסמכים הנלווים חתומים בחותמת חברה ומגיש ההצעה (על כל העמודים).
10.2 תעודות ורישיונות בתוקף. (לתעודת ההשכלה יש לצרף מסמך המעיד על אישור המוסד ע"י המל"ג).
10.3 פרופיל המשרד ו/או החברה המעיד בן היתר על הניסיון בפרויקטים בהיקפי תקציב משמעותיים ובעלי זיקה לתחום הציבורי.
10.4 אישור ניהול ספרים, אישור ניכוי מס במקור ותעודת התאגדות.
10.5 הצעת שכ"ט תוגש במחיר קבוע (Fix Price) כולל מע"מ כחוק לכל אחד מסעיף קטן כמפורט בסעיף 7 לעיל.

12. ניקוד ההצעה :

בדיקת ההצעות שיוגשו למכרז תעשה בשלושה שלבים, כמפורט להלן :

11.1 בדיקת עמידת ההצעה בתנאי סף PR :

בשלב ראשון תיבדקנה כל ההצעות לעמידתן בדרישות תנאי הסף ושלמות המסמכים הנדרשים. הצעות שאינן עונות על תנאי הסף לא תעבורנה לשלב הבא.

$$PR = 0 \text{ או } 1$$

11.2 ניקוד מדד איכות 70% :

בשלב זה תיבדקנה עמידת ההצעות שעמדו בתנאי הסף כאמור לעיל בהתאם למשקלם היחסי, ויוענק לכל אחת מהן ציון איכות בהתאם. הצעות שלא יקבלו ציון איכות מינימאלי של 70 (מתוך 100) לא תעבורנה לשלב הבא ;
בדיקת עמידת ההצעות תעשה, בין היתר, בהתבסס על הבירור שיערך לגבי ניסיונו המקצועי של המציע. המזמינה ו/או ועדת המכרזים ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות לדרוש מן המציע, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון את איכות ההצעה. ההבהרות וההשלמות, ככל שידרשו וימסרו ע"י המציע, יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המציע במכרז. המזמינה ו/או ועדת המכרזים אינן מתחייבות לברר פרטים כאמור והן רשאיות לעשות כן, במידה שיראו כי הדבר נחוץ, לפי שיקול דעתן הבלעדי. המזמינה ו/או ועדת המכרזים ו/או מי מטעמן, רשאיות, אך אינן חייבות, במידה שיראה לנכון ולפי שיקול דעתן הבלעדי, לברר פרטים בנוגע לכל מידע המתייחס להצעה, לרבות הבהרות, פרטים ומסמכים נוספים המתייחסים למצגים שניתנו בהצעה, בקשר לניסיונו המקצועי של המציע ובקשר לאמצעים העומדים לרשותו לרבות אמצעים כספיים, היתרים ואישורים הדרושים על פי דין, וכל מידע אחר שנדרש ושיכול לשמש לדעתן כמענה לדרישות הספציפיות של כל תת סעיף בהתאם לעניין. המזמינה ו/או ועדת המכרזים יהיו רשאיות לקבוע כי לא יוענק ניקוד למרכיב האיכות אם לדעתן, המציע אינו משתף פעולה באופן מלא עם המזמינה ו/או מי מטעמה.

חתימת המציע:



ניקוד מדד האיכות:

11.2.1 השכלה - מזכה את המציע עד 15 נקודות מתוך 100

(תואר ראשון = 10 נק', תואר שני = 5 נק')

11.2.2 וותק - מזכה את המציע עד 15 נקודות מתוך 100

10 שנים => וותק => 12 שנים : 7 נק'

13 שנים => וותק => 15 שנים : 5 נק'

16 שנים => וותק : 3 נק'

11.2.3 ניסיון - מזכה את המציע עד 50 נקודות מתוך 100

פרויקט אחד בשיטת BOT, PPP ו/או PFI : 20 נק'

שני פרויקטים באחד מהשיטות BOT, PPP ו/או PFI : 15 נק'

שלושה פרויקטים ומעלה באחד מהשיטות BOT, PPP ו/או PFI : 10 נק'

הוכחת פרויקט אחד לפחות שתוכנן, בוצע והושלם באחת מן השיטות BOT, PPP ו/או PFI תזכה את המציע ב 5 נק'.

11.2.4 המלצות - מזכה את המציע עד 15 נקודות מתוך 100

הניקוד יהיה בהתאם להמלצה, מורכבות הפרויקט, היקפו הכספי, אופי המימון והתרשמות מחו"ד הממליץ.

11.2.5 סדר, ארגון ובהירות ההצעה מזכה את המציע בעד 5 נקודות.

סך הנקודות המרבי שניתן לצבור עומד על 100 נקודות.

הצעה שקיבלה 65 נקודות ומעלה עוברת לשלב הבא ← מדד הכמות (הצעה כספית)



11.3 ניקוד הצעה כספית 30%:

לשלב זה יעברו ההצעות שעברו את רף ציון האיכות המינימאלי כאמור לעיל, לצורך בדיקת ההצעה הכספית. ההצעות הכספיות המשוקללות תדורגנה בהתאם לגובהן, כאשר ההצעה הכספית המשוקללת הזולה ביותר תקבל 100 נקודות, ושאר ההצעות תקבלנה נקודות באופן יחסי להצעה הזולה ביותר. לשם הדוגמא בלבד: במידה וההצעה הכספית המשוקללת הזולה ביותר הינה 1,000 ₪ היא תקבל 100 נקודות. ההצעה כספית משוקללת אחרת, בסכום של 1,500 ₪ תקבל 66.6 נקודות ($66.6 = 100 * 1,000 / 1,500$) וכך הלאה.

11.4 קביעת הציון הסופי הנוסחה הבאה:

סך הנקודות במצטבר FS = { 70% * [סך הנקודות מסעיף מדד איכות] + 30% * [סך הנקודות מסעיף הצעה כספית] } * PR

ההצעות, לרבות הציון הסופי של כל הצעה, יובאו בפני ועדת המכרזים.

13. **שאלות הבהרה** ניתן לשלוח באמצעות דוא"ל office@bec.co.il עד ליום רביעי, 14.11.2018, כמפורט במסמכי המכרז ו/או באתר האינטרנט בכתובת: www.bec.co.il.

14. את ההצעה על כל מצורפיה, חתומה בידי המציע יש להגיש במעטפה סגורה כשעל גביה מצוין הצעה למכרז מס' 11/2018 במסירה אישית ו/או באמצעות שליח לתיבת המכרזים של החברת הכלכלית ברחוב שד' ח"ן 9, אזור התעשייה קריית ביאליק לגבי קרן אוחיון או לגבי ליז ביטון, עד לתאריך-19.11.2018 בשעה 15:00 לכל המאוחר.

15. שלבי התקשרות עם היועץ הנבחר - (לאחר הודעת הבחירה):

14.1. היועץ הנבחר יידרש להחתים את הסכם ההתקשרות ע"י עו"ד.

14.2. היועץ הנבחר יידרש להחתים את נספח הביטוח בנוסח המצורף למכרז זה.

16. הבהרות:

16.1. יובהר כי באחריות היועץ ו/או המתכנן המציע לבצע כל בירור לרבות בירור הנדסי מקיף ככל שיידרש, לימוד התב"ע הקיימת ותנאיה, איסוף מידע, לימוד תנאי השטח ולימוד התכניות בוועדות התכנון בטרם הגשת ההצעה. כל הצעה אשר תוגש תיחשב כאילו נערכה והוגשה בהתאם לאמור לעיל.

16.2. היועץ אשר יבחר יבצע עבודתו בכפוף להנחיות החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה.



17. בהגשת ההצעה והמסמכים החתומים על ידי המציעים אין לראות משום התחייבות המזמינה להתקשרות, ואף אין לראות בכך התחייבות כלשהי לביצוע העבודה, אלא לצורכי הגשת ההצעה בלבד וזאת במסגרת הליך בחירה ואיתור יועצים כנדרש עפ"י כללי המנהל הציבורי התקין.

18. האמור בפניה זו גובר על כל האמור בהסכם ההתקשרות, במסמכי ההצעה ו/או כל מסמך אחר הקשור לעבודה נשוא מכרז זה, והצעה זו תצורף כנספח להסכם ההתקשרות עם היועץ הנבחר***.

19. לבירורים ניתן לפנות למר כנען קוואס, בטלפון 04-6109028 או במייל office@bec.co.il.

המציע: _____ חתימה וחותמת: _____ תאריך: _____

בברכה,

כנען קוואס - ראש מנהלת הפרוקיט