

פרוטוקול כנס מציעים עיוני

מכרז פומבי מס': 51/2026

מהות המכרז: התקשרות עם ספק שירותי – ייזום קידום וגיבוש פרוגרמות עבור שטחים חומים בתחומי תמ"ל 1034 אופקים, לצורך תכנון מקדים של פרויקטים/ מיזמי מסחר מניבים (שלב א'), ו- ייעוץ וניהול התכנון עד וכולל קבלת היתר בניה מאושר עבור פרוגרמות מאושרות על ידי החברה והעירייה, לרבות פיקוח עליון בשלב הביצוע בפועל (שלב ב').

אופן קיום כנס המציעים העיוני: ב-ZOOM, באמצעות התחברות לקישור המופיע באתר החברה.

מועד קיומו של כנס המציעים העיוני: 25/06/2026, בשעה 12:00

חובת נוכחות - אין (אינו מהווה תנאי להשתתפות במכרז).

משתתפים:

- הגב' מוריה כהן – מנהלת התקשרויות ומכרזים, חכ"ל
- משתתפים מטעם מציעים פוטנציאליים [ב-ZOOM]

חל איסור מוחלט על פירוק חוברת המכרז והרכבתה מחדש ו/או שינוי העימוד ו/או הכנסת מסמכים, אישורים, דפים מכל מין ומכל סוג שהוא לתוך חוברת המכרז.

מסמכים, נספחים, אסמכתאות ואישורים נלווים להצעה – יש לצרף בקובץ/אוגדן נפרד מחוברת המכרז.

ועדת המכרזים של החברה תהא רשאית להורות על פסילתה על הסף של הצעה אשר תוגש בניגוד להנחיות הנ"ל.

הצגת דגשים כלליים למכרז -

הגב' מוריה כהן – מנהלת מחלקת התקשרויות ומכרזים

1. רקע כללי:

א. החברה הינה הזרוע הביצועית של עיריית אופקים ומבקשת לבצע התקשרות מכוח הליך תחרותי זה מסוג- מכרז פומבי, עבור עיריית אופקים.

ב. במסגרת הליך זה, פונה החברה למשתתפים לצורך קבלת הצעה כדי להתקשר עם ספק/נותן שירותים אחד, בהסכם למתן השירותים שלהלן-

שלב א' : ייזום קידום וגיבוש פרוגרמות עבור שטחים חומים בתחומי תמ"ל 1034 אופקים, לצורך איתור, תכנון מקדים והבשלה של עד 3 מיזמי מסחר מניבים לרשות, למטרת מקסום הכנסה שנתית כספית לרשות ו/או לחברה.

שלב ב' : ייעוץ וניהול התכנון עד וכולל קבלת היתר בניה מאושר עבור פרוגרמות מאושרות על ידי המזמין, לרבות פיקוח עליון בשלב הביצוע. בכלל זה, העסקה של כלל היועצים, המתכננים ונותני השירות שיידרשו לצורך קבלת היתר בניה מאושר עבור כל אחת מהפרוגרמות שתאושרנה לביצוע ולקידום בידי המזמין, על חשבון המציע הזוכה בהליך תחרותי זה.

והכל לפי התנאים המפורטים להלן במסמכי הליך תחרותי זה (להלן: "ההליך" או "המכרז").

ג. המציע הזוכה בהליך זה, יידרש לספק לחברה את כלל השירותים, מכל מין ומכל סוג שהוא, הדרושים לצורך השגת המטרות והתוצרים הסופיים, המפורטים להלן, וזאת ללא כל תוספת תמורה לתמורה המקסימלית הנקובה במסמכי הליך תחרותי זה:

תוצרי שלב א' של ההתקשרות :

ייזום, תכנון והצגת פרוגרמות של עד 3 פרויקטים, בשטחים חומים אשר מצויים בתחומי תמ"ל 1034 בעיר אופקים, שהינם פרויקטים מסוג – כלכלי, מסחרי או מניב, עבור החברה ו/או עיריית אופקים, מניבי הכנסה כספית שנתית קבועה לרשות ו/או לחברה.

הכל, בהתאם להוראות תנאי ההתקשרות המופיעים בהסכם ההתקשרות הייעודי המצורף למסמכי הליך זה.

תוצרי שלב ב' של ההתקשרות :

מתן שירותי ייעוץ, ניהול ותכלול התכנון הכולל והמפורט עבור הפרוגרמות שתאושרנה לקידום וביצוע בידי החברה, הרשות המקומית והגורם המממן / המתקצב (לרבות רשות מקרקעי ישראל) ובכלל זה העסקת כלל היועצים הדרושים לצורך ביצוע תכנון מלא ומפורט, השגת היתר/ בניה מאושרים עבור הפרויקטים המאושרים לקידום, הכנת מסמכי מכרז מלאים לביצוע, ליווי כלל הליך הביצוע ופיקוח עליון על הביצוע של הפרויקטים המאושרים לקידום, עד גמר ביצוע הפרויקטים שבעניין ומסירתם במסירה שלמה ומלאה לידי החברה, בהתאם להוראות תנאי ההתקשרות המופיעים בהסכם ההתקשרות הייעודי המצורף למסמכי הליך זה. מובהר כי תוצרי שלב זה כוללים גם הכנת תוכניות עסקיות, מצגות לגיוס שוכרים, גיוס מימון, בקרה חשבונאית לכל פרויקט, שירות משפטי ככל ויידרש לכל פרויקט עד לשלב יציאה למכרז ביצוע, דיווח חשבונות ככל ויידרש, שירותי שמאות ככול ויידרשו וכל שירות אחר שיידרש לצורך קידום הפרויקט עד לקבלת היתר בניה מאושר כחוק לכל פרויקט.

2. עיון וקבלת מסמכי המכרז :

קבלת מסמכי המכרז תיעשה על ידי משתתפי המכרז באופן עצמאי, על דרך של הורדת מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של החברה

3. תשלום דמי השתתפות :

מציע אשר יהא מעוניין להגיש הצעה במכרז וליטול בו חלק נדרש לתשלום, דמי השתתפות בסכום של **1,000 ₪** דמי ההשתתפות לא יוחזרו בכל מקרה, מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה של ביטול המכרז, ולרבות שדמי השתתפות שולמו והמשלם החליט שלא להגיש הצעה במכרז.

ניתן לשלם את דמי ההשתתפות בהעברה בנקאית או בתשלום מזומן במשרדי החברה. פרטי חשבון הבנק של החברה לביצוע העברה בנקאית יימסרו כנגד ביצוע פנייה בכתב על ידי משתתף לדוא"ל שכתובתו: moria@hcl.co.il בימים ראשון – חמישי ובין השעות 08:30 – 15:00. באחריות משתתף לוודא הגעת בקשתו באמצעות מייל חוזר

4. שאלות הבהרה :

ניתן לפנות לחברה בכתב, בעברית בלבד, באמצעות קובץ WORD דרך דוא"ל: MORIA@HCL.CO.IL עד **ולא יאוחר מיום חמישי ה- 02/07/2026 בשעה 12:00**, הקבוע בהליכים תחרותיים אלה, על מגיש השאלה לוודא כי שאלתו התקבלה בדוא"ל, בטלפון שמספרו 08-9928593 או באמצעות אישור חוזר בדוא"ל המאשר כי שאלתו התקבלה. שאלות שתועברנה באמצעות קובץ מסוג PDF לא תיענינה.

5. הגשת הצעות :

- **מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד במכרז זה. לעניין זה, יובהר כי חל איסור על הגשת שתי הצעות או יותר בשם חברות/ישויות משפטיות שונות בהן מתקיימת זהות מלאה ו/או חלקית בין בעלי השליטה (חל איסור על זהות בין מחזיקי מניות בישויות המשפטיות השונות, בכל שיעור שהוא). הגשת הצעה/ות בניגוד להוראה זו, תגרור בהכרח פסילה מיידית של ההצעה/ות שהוגשו בניגוד להוראה זו, ואין ולא תהיה למי מהמציעים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.**
- ההצעה, על כל צרופותיה לרבות הסכם השירותים החתום, ובנוסף עותק סרוק של כלל מסמכי ההצעה שמור על גבי כונן נייד בעל חיבור מסוג USB (דיסק און קי), יוגשו **פיסית** במעטפה חתומה, סגורה ואטומה, שעליה יצוין שם ומספר המכרז בלבד, עד לא יאוחר מיום **חמישי ה- 09/07/2026 בשעה 14:00** בדיוק, לידי הגב' בתיה שחר – מנהלת לשכת מנכ"ל, ו/או הגב' מוריה כהן – מנהלת מחלקת התקשרויות ומכרזים, במשרדי החברה בכתובת: רחוב תוצרת הארץ 3, אופקים, בימים א'-ה' בין השעות 08:30-14:00, לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה.

6. כנס מציעים עיוני :

התקיים ביום חמישי ה- 25/06/2026 בשעה 12:00, באמצעות התחברות למערכת zoom, דרך לינק שנשלח בדוא"ל בצירוף הזמנה להשתתף בהליך.

השתתפות בכנס מציעים, אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה, במכרז זה.

7. ערבות בנקאית להבטחת ההצעה:

בסך כספי של 5,000 ₪	בנוסח המצורף לחוברת מכרז זו, בלבד.
בתוקף עד ליום 31/12/2026	כל סטייה מהנוסח המצורף, תהווה עילה לפסילה על הסף לפי שק"ד ועדת המכרזים של החברה. לא תתקבל ערבות מטיבה.

8. תקופת ההתקשרות:

תקופת ההתקשרות עם המציע הזוכה בהליך זה הינה למשך כל תקופת הביצוע בפועל של שלב א' וכן של שלב ב' מושא הליך זה, יהא אשר משכו הסופי אשר יהא, וכן במהלך תקופת הבדק והאחריות כהגדרתן בהסכם ההתקשרות נשוא הליך תחרותי זה.

9. לוחות זמנים:

לוחות הזמנים המחייבים עבור עבודת ושירותי המציע הזוכה בהליך תחרותי זה, הינם כמפורט להלן, והם חלים ביחס לכל פרויקט שביצעו יקודם מכוח הליך תחרותי זה, בנפרד:

תקופת ביצוע מקסימאלית ממועד קבלת הנחיית המזמין בכתב לעניין תחילת ביצוע	גמר שלב ביצוע:
3 חודשים	הגשת והצגת תכנון עקרוני + פרוגרמה לאישור המזמין כולל הדמיות
8 חודשים	קבלת היתר מאושר כחוק ללא תנאים וללא
3 חודשים	הכנת חומרים למכרז הכוללים תכניות כתב כמויות + מפרט טכני מיוחד
חודש אחד	עדכון תכניות מכרז לסטטוס ביצוע

10. התמורה: התמורה הכספית במכרז זה לא נתונה לתחרות, והיא קבועה מראש.

שיעור התמורה הכספית אשר תשולם למציע הזוכה בהליך זה, עבור כלל עבודות הליך תחרותי זה, על כלל שלביו, הינה 11.5% מחשבונות סופיים של קבלני הביצוע שייבחרו על ידי החברה לבצע את הפרויקטים שאושרו לביצוע במסגרת שלב א' להליך תחרותי זה, וביצועם הושלם בפועל במסגרת שלב ב' להליך תחרותי זה, לא כולל מע"מ.

התמורה המשולמת למציע הזוכה בהליך תחרותי זה, מגלמת בתוכה כל הוצאה, עלות ועבודה הכרוכה בביצוע איזה משלביו של הליך תחרותי זה ובכלל זה עלות מלאה של העסקת צוות יועצים, מתכננים ונותני שירות לצורך תכנון והכנת פרוגרמות כאמור לעיל, עד וכולל קבלת היתרי בניה מאושרים לביצוע, הכנת מסמכי מכרז ותכניות סופיות לביצוע, ומסירה מלאה של הפרויקטים הבנויים והשלמים לידי החברה והרשות המקומית. כן מגלמת התמורה המשולמת למציע הזוכה בהליך זה, התייקרויות עתידיות ככל שיהיו, הצמדות למדד, עלויות הכרוכות בחלוקת הביצוע של התקשרות זו לשלבים, התארכות משך הביצוע בפועל של הפרויקטים במסגרת שלב ב' של התקשרות זו, וכל תוספת תמורה מכל סוג ומין

שהם. דהיינו, לא תשולם למציע הזוכה כל תוספת תמורה תהא הסיבה אשר תהא, למעט במקרה של תוספת תכולת עבודה מסוג שלא נקוב במסמכי הליך תחרותי זה, לתכולת העבודה של המציע הזוכה בהליך תחרותי זה

11. תנאי הסף: מפורטים בתנאי המכרז.

12. מדדי איכות: מכרז זה מבוסס על 100% איכות.

אמות המידה והמשקלות להערכת, ניקוד ודירוג האיכות של כלל ההצעות שתוגשנה במסגרת מכרז זה, מפורטים בהרחבה במסמכי המכרז.

ההצעה שתנוקד בניקוד האיכות המשוקלל הגבוה ביותר, תוכרז כהצעה הזוכה בהליך זה, בכפוף לסמכויות השמורות לחברה על פי דין ועל פי הוראות מכרז זה.

הצעת מציע שלא יקבל ציון איכות מינימאלי של 50 נקודות מצטברות על פי אמות המידה והמשקלות לעיל, תיפסל.

דגשים הנדסיים -

1. הוצג ע"י הצוות המקצועי דגשים כללים ודרישות תכולת העבודה במכרז זה.
2. הובהר כי משתתף, המעוניין לסייר בשטחים מושא מכרז זה, מתבקש לפנות בבקשה בכתב למנהלת חוזים ומכרזים בחברה בתוך 48 שעות ממועד כנס עיוני זה.

הכנס הסתיים