

להתקשרות בחוזה מסגרת עם נותני
שירותי ניהול, תכנון, פיקוח וביצוע
עבודות פיתוח, סיוע בשיווק במיזמי
רשות מקרקעי ישראל

מכרז מסגרת מס' 101/2019

בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין הוראות המכרז, יגברו הוראות המכרז.

מענה פורמלי לשאלות יינתן אך ורק לפניות בכתב שהוגשו לתיבת הדואר שנפתחה לצורך זה, בהתאם לפורמט שיפורסם באתר וע"פ הוראות המכרז.

מבוא

רשות מקרקעי ישראל

החטיבה העסקית

אגף הנדסה ופיתוח

כללי

× אגף הנדסה ופיתוח מופקד על מימוש עבודת הפיתוח במיזמי רמ"י.

× האגף מרכז את עבודת המטה לקידום הפיתוח ,
[בשיתוף עם אגף התכנון ואגף השיווק בחטיבה העסקית ועם המרחבים העסקיים] –
מהשלבים הסטטוטוריים המתקדמים של התוכניות ועד להשלמת הפרויקטים.

× הפעילות כוללת:

+ התקשרויות עם הרשויות המקומיות.

+ ליווי ותיאום הפעילות בפרויקטים.

+ הסרת חסמים.

+ מימון.

+ סיוע הנדסי.

+ מעקב ופתרון משברים.

כללי

- ✘ **עבודות הפיתוח המובלות ע"י האגף מתפרסות על פני הארץ כולה.**
- ✘ **מספר הפרויקטים הפעילים המנוהלים תחת האגף - כ- 330 פרויקטים, מהם כ- 200 פרויקטים המופעלים ע"י רשויות מקומיות והיתר בהפעלת חברות מנהלות ישירות ע"י רמ"י**
- ✘ **היקף ביצוע שנתי במזומן המופעל ע"י האגף מסתכם בכ- 2.8 מיליארד ₪ לשנה.**
- ✘ **התחייבויות חדשות בשנה - כ- 3.5 מיליארד ₪.**
- ✘ **בכל שנה מתווספים 15 עד 20 פרויקטים חדשים.**
- ✘ **רמ"י מעודדת להפקיד בידי הרשויות המקומיות את ניהול עבודות הפיתוח בפרויקטים המבוצעים בשטחיהן המוניציפליים.**
- ✘ **כפועל יוצא מכך גובש בשנים האחרונות עיקרון מנחה שלפיו מוטל ביצוע הפרויקטים על הרשויות המקומיות מתוך הסכמה הדדית, מעורבות, מימון וסיוע של רמ"י ומכוח הסכמי פיתוח והסכמי גג הנחתמים בין הצדדים.**

סוגי ההסכמים הנחתמים עם הרשויות המקומיות – לביצוע הפרויקט ע"י הרשות המקומית

✘ הסכם לפי הוצאות ביצוע בפועל.

✘ הסכם לפי אבני דרך (מיועד לפרויקטים קטנים, בהיקפים עד 50 מלש"ח)

✘ מימון פרויקט באמצעות גבייה מכח חוקי העזר של הרשות המקומית
(אגרות והיטלים) בסיוע רמ"י.

✘ הסכמי גג (מיועד להסכמים גדולים, המאגדים מספר פרויקטים בהיקף
מינימאלי של 5,000 יח"ד).

בהסכמים בין רמ"י לרשות המקומית התמורה בגין תכנון, ניהול
תכנון, ניהול ביצוע ופיקוח עשויה להינתן בשיטות שונות, לדוגמא:

× תגמול גלובאלי,

× תגמול ע"פ תעריפי תכנון/ ניהול,

× תגמול באחוזים מהביצוע.

המכרז הנוכחי נועד לתת מענה גמיש, זמין וכולל להפעלת נותני
השירותים, הן ע"י רמ"י והן ע"י הרשויות המקומיות,
בהתאמה לסוגי ההתקשרויות בין רמ"י לרשויות המקומיות
וע"פ צרכיהן וצרכי הפרויקטים המנוהלים.

מתכונת המכרז

מתכונת המכרז

+ במכרז ייבחרו עד 16 זוכים, אשר יעברו את תנאי הסף ויקבלו את ציון האיכות הגבוה ביותר.

+ רמ"י תתקשר עם הזוכים בהסכם מסגרת למתן שירותי ניהול, והזוכים יהיו ספקי מסגרת.

+ בהסכם המסגרת תינתן אפשרות לרמ"י ולרשויות מקומיות שירצו בכך, להתקשר עם ספקי מכרז המסגרת בדרך של ביצוע הזמנות מפעם לפעם, במהלך תקופת ההסכם.

+ בחירת ספק המסגרת אשר יספק השירות בפרויקט ספציפי תעשה בהליך תחרותי של פניה פרטנית לכל ספקי המסגרת המתאימים, בהתאם לתנאי מכרז זה.

מתכונת המכרז

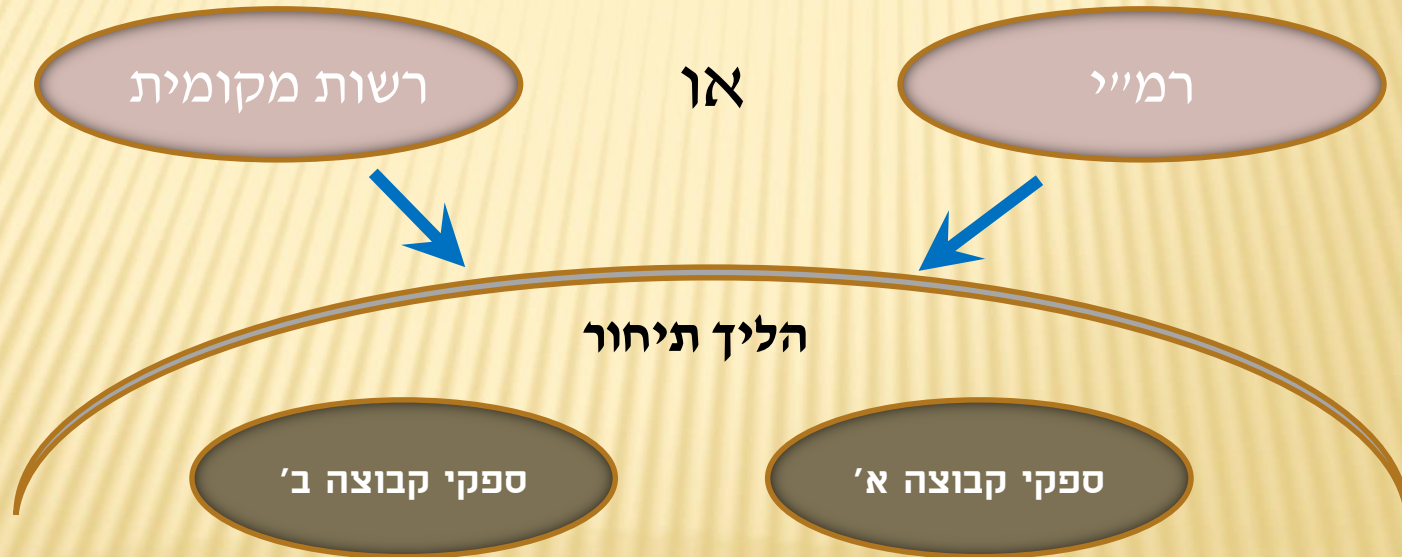
הזוכים במכרז מסגרת זה יסווגו לשתי קבוצות ספקים.

קבוצה	מספר ספקים	היקף פרויקטים לטיפול
קבוצה א'	עד 7 ספקים	בלתי מוגבל
קבוצה ב'	עד 9 ספקים	עד 1,200 יח"ד אקוויוולנטיות

בחירת ספק מסגרת למתן שירותים בפרויקט כלשהו תיקבע בהליך תחרותי של פנייה פרטנית לספקי המסגרת, הכולל מרכיב מחיר בלבד.

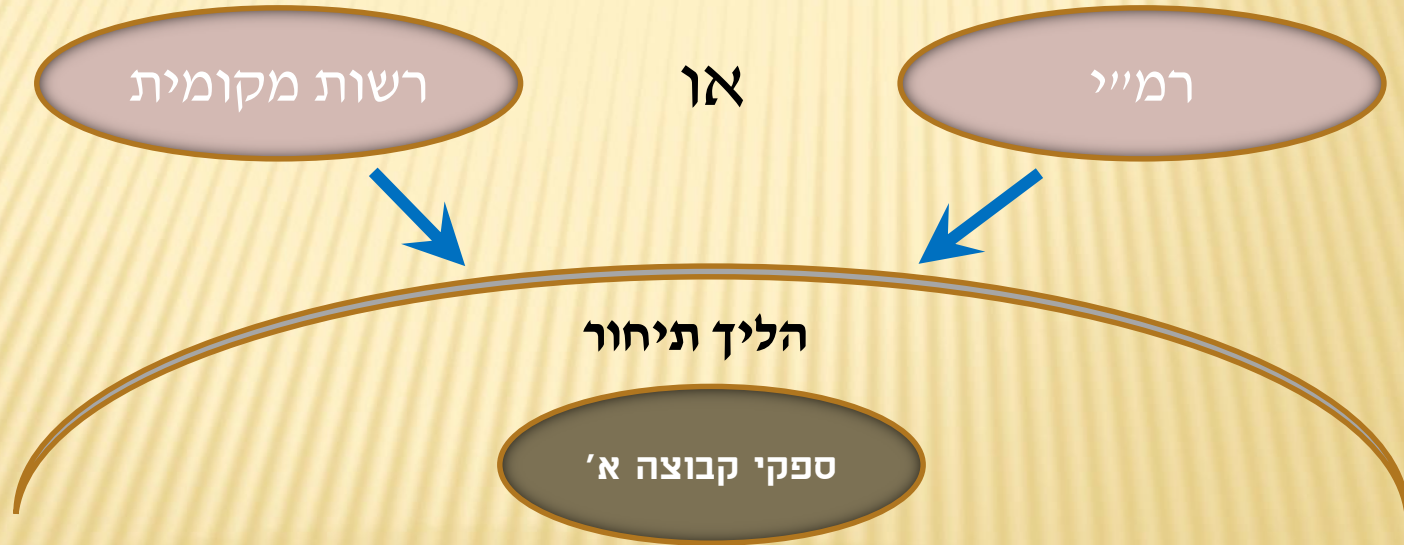
מתכונת המכרז

פרויקט בהיקף עד 1,200 יח"ד אקוויוולנטיות



מתכונת המכרז

פרויקט בהיקף גבוה מ- 1,200 יח"ד אקוויוולנטיות



משך תקופת התקשרות המסגרת

משך תקופת התקשרות המסגרת

+ 3 שנים ממועד החתימה של שני הצדדים על הסכם המסגרת.

+ לרמ"י נתונה אופציה להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופות נוספות.

+ סך כל תקופת ההתקשרות לא תעלה על 5 שנים.

+ לאחר סיום תקופת ההתקשרות לא יוכלו מזמיני העבודה להתקשר עם ספקי המסגרת בחוזי התקשרות ספציפיים כלשהם.

+ התקשרויות למתן שירותים בפרויקטים ספציפיים שהחלו לפני סיום התקשרות המסגרת יוכלו להמשך גם לאחר פקיעת תוקף הסכם המסגרת, עד סיום הפרויקטים או עד שיחליט מזמין השירותים לסיים אותם.

תנאי סף

תנאי סף

× המציע יהיה אישיות משפטית אחת (יחיד או חברה או שותפות רשומה).

× המציע הוא בעל אישורים תקפים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים.

× המציע יעמוד בקריטריוני ניסיון בשני היבטים גם יחד :

* ניסיון ע"פ היקף כספי

* ניסיון ע"פ היקף יח"ד

תנאי סף

צוות עובדים

✘ על המציע להציג צוות עובדים, [בין אם עובדי המציע ובין אם עובדים חיצוניים] שהתקשר עמם בחוזה העסקה לטווח 3 שנים ממועד הגשת ההצעות, הזמינים לעיסוק במתן שרותי הניהול הכלולים במכרז, והעומדים בקריטריוני ניסיון מוגדרים:

+ מנהל כללי,

+ מהנדס ראשי,

+ שני מהנדסים אזרחים,

+ מפקח צמוד

+ בקר חשבונות

תנאי סף

הגשת מסמכים מחייבים

- × ההצעה ע"ג טופס ההצעה (נספח 2) בצרוף כל המסמכים כאמור בטופס ההצעה,
- × כל האסמכתאות המוכיחות עמידת המציע והעובדים מטעמו בתנאי הסף
- × המצאת ערבות מכרז בגובה 100,000 ₪, [כל פגם בערבות יביא לפסילת ההצעה].

השתתפות בכנס מציעים

- × השתתפות בכנס מציעים מהווה תנאי סף להגשת הצעה למכרז.

תנאי סף

פסילה בעקבות חוות דעת שלילית

✘ רמ"י שומרת לעצמה את הזכות לפסול על הסף, בכפוף לשימוע, מציע, אשר נתן שירותים לרמ"י, או לגורם ממשלתי אחר, או לרשות מקומית כלשהי ולגביו נמצא לפחות אחד מאלה:

+ לא עמד בסטנדרטים הנדרשים,

+ נמצא כי קיימת בעיה באמינותו,

+ קיימת לגביו חוות דעת שלילית בכתב על טיב עבודתו ו/או השירות שהעניק,

+ ריבוי סכסוכים ומחלוקות משפטיות ואחרות בינו לבין מזמיני עבודה עמם התקשר בהסכם.

שירותי הניהול

השירותים שיידרשו מהזוכים במכרז המסגרת

חבילות שירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית, לאחר הליך תיחור

תכולת חבילת שירותים	סימול חבילת שירותים
ניהול תכנון (סטטוטורי ו/או פיזי)	A1
תכנון + ניהול תכנון פיזי	A2
תכנון + ניהול תכנון, סטטוטורי ו/או פיזי	A3
ניהול ביצוע + פיקוח צמוד.	B1
תכנון פיזי וניהול תכנון + ניהול ביצוע + פיקוח צמוד.	C1

השירותים שיידרשו מהזוכים במכרז המסגרת

חבילות שירותים שיוזמנו ע"י רמ"י, לאחר הליך תיחור

תכולת חבילת שירותים	סימול חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון פיזי	A2
תכנון + ניהול תכנון, סטטוטורי ו/או פיזי	A3
ניהול ביצוע, פיקוח צמוד, לרבות התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים	B2
תכנון פיזי וניהול תכנון + ניהול ביצוע + פיקוח צמוד, לרבות התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים.	C2

השירותים שיידרשו מהזוכים במכרז המסגרת

חבילות שירותים נלווים או נוספים לחבילות שירותים אחרות לאחר שאלה הוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית. יימסרו ללא הליך תיחור

תכולת חבילת שירותים	סימול חבילת שירותים
תכנון, ניהול תכנון. סטטוטורי או פיזי	A3.1 (*)
תאום, ניהול ופיקוח עבודות בביצוע גורמי חוץ (חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב).	D1
הכנת תצ"ר	D2
עמלה בגין הפעלת בדיקות קרקע (המעבדה וקבלן הקידוחים בלבד)	D3

השירותים שיידרשו מהזוכים במכרז המסגרת

הבהרות

+ תכנון וניהול תכנון סטטוטורי (מתאר, ת.ב.ע וכיו"ב).

+ תכנון וניהול תכנון פיזי – תכנון הנדסי מפורט של תשתיות, לרבות:

× גיבוש אומדן תקציבי לפרויקט,

× מילוי תנאים סטטוטוריים,

× ניהול ותאום פעולות תומכות בפעולות תכנון (קידוחים ובדיקות מעבדה, סקרי שטח, ניתור מפגעים סביבתיים וכיו"ב).

השירותים שיידרשו מהזוכים במכרז המסגרת

הבהרות

× ניהול ביצוע ופיקוח צמוד על עבודות פיתוח ציבורי והסדרי פיתוח, ומסירתם לרשות מקומית.

בכלל זה יינתנו גם השירותים הבאים:

× טיפול בפינוי מטרדים

× הובלת גיבוש ומימוש הסכמות מול גורמים חיצוניים.

× סיוע במכרזי השוק.

× טיפול בענייני יזמים/משתכנים.

× ווידוא קיום ההתחייבויות ההדדיות הקבועות בהסכמים בין הצדדים השונים.

× תזמון ותאום כלל העבודות המתבצעות באתר לאורך הפרויקט.

השירותים שיידרשו מהזוכים במכרז המסגרת

הבהרות – לחבילות שירותים מאת רמ"י

✘ התקשרות עם קבלנים, ספקים, נותני שירותים, להפעלתם לתכנון ולביצוע הפרויקט, על כל הכרוך בכך.

✘ התקשרות עם יזמים/משתכנים בהסכם פיתוח על כל הכרוך בכך.

השירותים שיידרשו מהזוכים במכרז המסגרת

הבהרות

תיאור מלא של שירותי הניהול והמטלות מפורט בנוסח החוזים
המצורפים:

+ במסמך B למכרז – הסכם רשות מקומית עם נותן השירותים
+ ובמסמך C למכרז – הסכם רמ"י עם נותן השירותים
והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מסירת עבודות לספקי משנה

✘ מודגש כי ספק זוכה לא יוכל להעביר את ביצוע השירותים שבאחריותו לבצע ע"פ תנאי מכרז זה לספקי משנה.

תהליך בחירת הזוכים וסיווגם לקבוצות

תהליך בחירת הזוכים וסיווגם לקבוצות

- + התחרות במכרז המסגרת מבוססת על רכיב איכות בלבד.
- + במכרז ייבחרו עד 16 ספקי מסגרת, אשר יקבלו את ציוני האיכות הגבוהים ביותר. הזוכים יסווג לשתי קבוצות ספקים.
- + הקבוצה הראשונה (קבוצה א') תספק שירותים בפרויקטים בהיקף בלתי מוגבל,
- + הקבוצה השנייה (קבוצה ב') תספק שירותים בפרויקטים בהיקף מוגבל בלבד, של עד 1,200 יח"ד אקוויולנטיות

תהליך בחירת הזוכים וסיווגם לקבוצות

תהליך בחירת הזוכים וסיווגם לקבוצות יכלול 3 שלבים :

× **שלב ראשון** – בדיקת עמידה בתנאי הסף

× **שלב שני** - מתן ציוני איכות ע"פ קריטריונים של ניסיון רלוונטי והתרשמות המעריכים
אודות:

+ המציע

+ הצוות המוצג ע"י המציע:

× מנהל כללי

× מהנדס ראשי

× שני מהנדסים אזרחיים

× מפקח

תהליך בחירת הזוכים וסיווגם לקבוצות

× שלב שלישי – קביעת הזוכים וסווגם לקבוצות ספקים

+ המציעים ידורגו, ע"פ ציוני האיכות שקיבלו – מהמגבוה לנמוך.

+ במכרז ייבחרו עד 16 זוכים שיקבלו את ציוני האיכות הגבוהים ביותר.

+ **קבוצה א'** תמנה עד 5 זוכים [ובהתקיים תנאים מסוימים, עד 7 זוכים] שקיבלו את ציוני האיכות הגבוהים ביותר.

+ **קבוצה ב'** תמנה עד 7 זוכים [ובהתקיים תנאים מסוימים, עד 9 זוכים] שקיבלו את ציוני האיכות הנמוכים מבין הזוכים שנבחרו.

+ **מיעוט מציעים** שעברו את תנאי הסף [10 ומטה], יאפשר לוועדת המכרזים להחליט שכל הזוכים יימנו על קבוצת ספקים אחת שיוכלו לספק שירותים בפרויקטים בהיקף בלתי מוגבל.

הסכם המסגרת

הסכם המסגרת

× רמ"י תחתום על הסכמי מסגרת עם הספקים הזוכים. נוסח הסכם המסגרת מצורף כנספח A, למכרז

× הספקים הזוכים יעמידו לטובת רמ"י, ערבות בנקאית אוטונומית,

+ סכום הערבות 30,000 ₪.

+ תוקף הערבות יהיה עד 90 יום לאחר סיום ההתקשרות.

+ הערבות תשמש בטוחה לקיום התחייבויות הזוכה בחוזה המסגרת.

× הספקים יתחייבו להעמיד ביטוח ע"פ תנאי ההסכם.

× בהסכם המסגרת תינתן אפשרות לרמ"י ולרשויות מקומיות להתקשר עם הספק בדרך של ביצוע הזמנות מפעם לפעם, במהלך תקופת ההסכם.

× בחירת ספק המסגרת אשר יספק השירותים תקבע בהליך תחרותי של פניה פרטנית,

+ ההליך יבוצע בהתאם לתנאי המכרז

+ ביחס לרשויות מקומיות – ההליך יהיה כפוף גם לאישור שר הפנים ותנאיו.

הסכם המסגרת

× חובת הגשת הצעת מחיר ביחס לפניה פרטנית:

- + ספקי המסגרת נדרשים להשיב ולהגיש הצעת מחיר לכל פניה פרטנית אליהם. הימנעות ספק מהגשת הצעת מחיר מהווה הפרה יסודית של חוזה המסגרת ועילה לביטולו.
- + על אף האמור, ספק רשאי לבחור שלא להגיש הצעת מחיר ל- 2 פניות בשנה קלנדרית. בחר ספק שלא להגיש הצעה יודיע על כך למזמין, ואם המזמין הוא רשות מקומית, גם לרמ"י.
- + מזמין עבודה רשאי לקבוע כי ההשתתפות בהליך תיחור מסוים היא חובה ולציין זאת בפניה הפרטנית, ובמקרה כזה לא יהא רשאי הספק לבחור שלא להגיש הצעה.
- + הצעת מחיר שלא תעמוד בתנאים שנקבעו בפניה תפסל, ויראו את הספק כאילו לא הגיש הצעת מחיר כלל.

הסכם המסגרת

× מחויבויות הזוכה בהסכם המסגרת.

- + היענות לפניות פרטניות לקבלת הצעות מחיר.
- + הפגנת מקצועיות ונאמנות למזמיני העבודה.
- + ביצוע השירותים ע"י המציע והצוות שהוצע על ידו במכרז.
- + הקצאת המשאבים הנדרשים לביצוע מיטבי של השירותים, לרבות העמדת אנשי צוות נוספים ככל שיידרש.
- + הימנעות מניגוד עניינים, על כל הכרוך בכך.

הסכם המסגרת

× שינויים בקבוצות ספקי המסגרת במהלך תקופת ההתקשרות

+ מדי חצי שנה, יידרשו מזמיני העבודה להעביר לרמ"י חוות דעת על טיב השירותים שקבלו מספקי המסגרת בטופס המצורף כנספח 17 למכרז.

+ החל ממלאת שנתיים לתקופת ההתקשרות ועד למועד סיומה, תתכנס וועדת המכרזים של רמ"י מעת לעת לדון בביצועי הספקים החתומים על הסכם המסגרת.

הסכם המסגרת

× שינויים בקבוצות ספקי המסגרת במהלך תקופת ההתקשרות

+ וועדת המכרזים תהא רשאית להחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לשימוע, על העברת ספק מסגרת מקבוצה א' לקבוצה ב' או גריעת הספק מרשימת ספקי המסגרת מאחד מהנימוקים הבאים לפחות:

× אי שביעות רצון משירותים שניתנו על ידו במסגרת מכרז/חוזה זה

× ריבוי סכסוכים ומחלוקות משפטיות ואחרות בינו לבין מזמיני עבודה.

× אי היענות לפניה פרטנית לקבלת הצעת מחיר ו/או הגשת הצעה פסולה יותר מפעמיים בכל שנה קלנדרית.

× אי היענות לפניה פרטנית לקבלת הצעת מחיר בתיחור בו נקבעה חובת השתתפות.

× הנחתה באיכות צוות עובדי הספק

+ במקרה הבא תוכל וועדת המכרזים להחליט, ע"פ שיקול דעתה, על העלאת ספק מקבוצה ב' לקבוצה א':

× שביעות רצון רבה משירותים שניתנו על ידו במסגרת מכרז/חוזה זה בהיבטים של עמידה בלוי"ז, שמירה על מסגרת תקציב ואיכות ביצועים.

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים ותמחורם

בדברי ההסבר למכרז, מוצג תמחור בסיסי לכל סוגי חבילות השירותים ב- 3 טבלאות ראשיות

- × טבלה א'1 - תמחור בסיס ביחס לחבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית ע"פ פנייה פרטנית לקבלת הצעות (תיחור).
- × טבלה א'2 - תמחור בסיס ביחס לחבילות השירותים שיוזמנו ע"י רמ"י ע"פ פנייה פרטנית לקבלת הצעות (תיחור).
- × טבלה א'3 - תמחור שכר בסיס לשירותים נלווים או נוספים לחבילות שירותים אחרות שכבר הוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית מאותו ספק.

חבילות השירותים ותמחורם

× התייחסות לשכר הבסיס בהצעות הניתנות במסגרת תיחור
תהיה ע"פ אחד האופנים הבאים:

+ תינתן הנחה משכר בסיס (שכר גלובאלי, או אחוז שכר לניהול
במקרה שהשכר אינו גלובאלי) בשיעור 0% עד 30%, אך לא תוספת.

+ תינתן הצעה במסגרת טווח שכר מוגדר.

חבילות שירותים
שיוזמנו ע"י רשות מקומית
בהליך תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית בהליך תיחור

A1	חבילת שירותים
ניהול תכנון [סטטוטורי או פיזי]	השירותים הניתנים
10% מהוצאות התכנון	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס
הנחה משכר הבסיס בשיעור 0% - 30%	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית בהליך תיחור

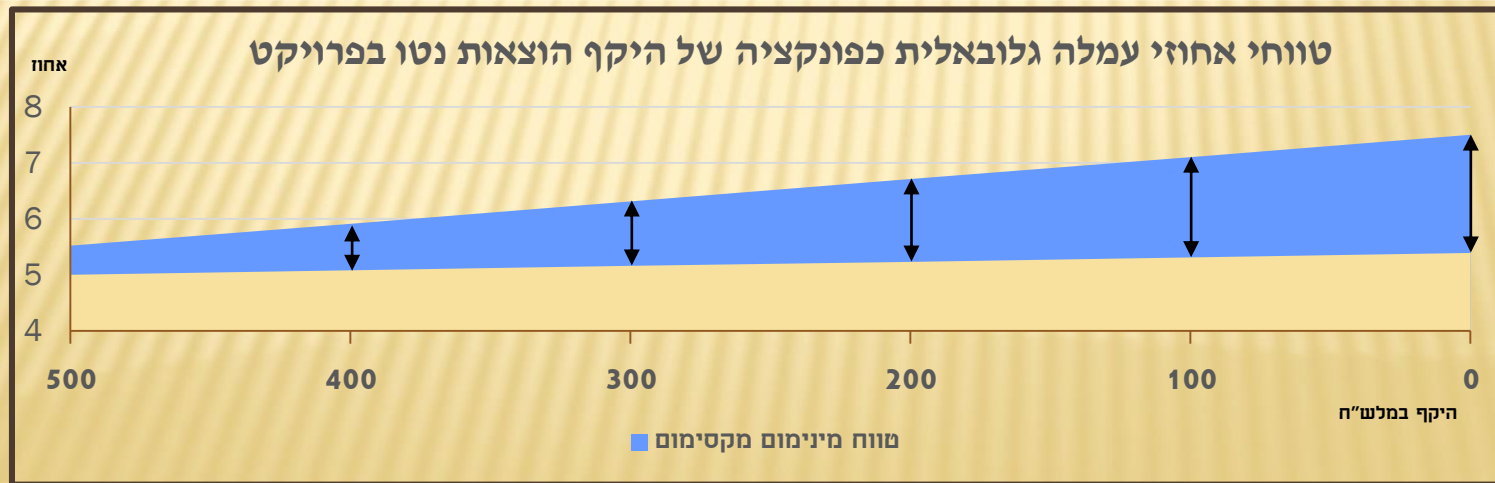
A2	חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון, פיזי	השירותים הניתנים
שכר גלובאלי לכל חבילת השירותים והוצאותיה הנלוות – אחוז מהוצאות הפיתוח הישירות נטו (ללא תקורות ובצ"מ) על בסיס תקציב שיאושר. [יתורגם לסכום קבוע].	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס
שכר/עמלה במסגרת טווח מוגדר [ראה טבלת טווחים]	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

תמורה גלובאלית בגין מתן שירותי תכנון וניהול תכנון פיזי מפורט - חבילת שירותים A2

אחוזי תקורה גלובאליים כפונקציה של היקף הוצאות ישירות בפרויקט

אחוזי תקורה גלובאליים כפונקציה של היקף הוצאות ישירות בפרויקט											
5.52	5.91	6.31	6.71	7.10	7.18	7.26	7.34	7.42	7.50	מקסימום	טווח
5.00	5.08	5.16	5.23	5.31	5.32	5.34	5.35	5.37	5.39		
500	400	300	200	100	80	60	40	20	0	היקף פרויקט נטו [מלש"ח]	



הערה:

במקרים בהם תידרש תכנית
 בינוי לביצוע, יגדלו הערכים
 שבטבלה ב- 10%

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית בהליך תיחור

A3	חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון סטטוטורי ו/או פיזי	השירותים הניתנים
שכר תכנון על בסיס כל תעריף מוכר שייקבע המזמין + 10% לניהול ההנחה תתייחס לשכר הניהול והתכנון גם יחד.	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס
הנחה משכר הבסיס בשיעור 0% עד 30%	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית בהליך תיחור

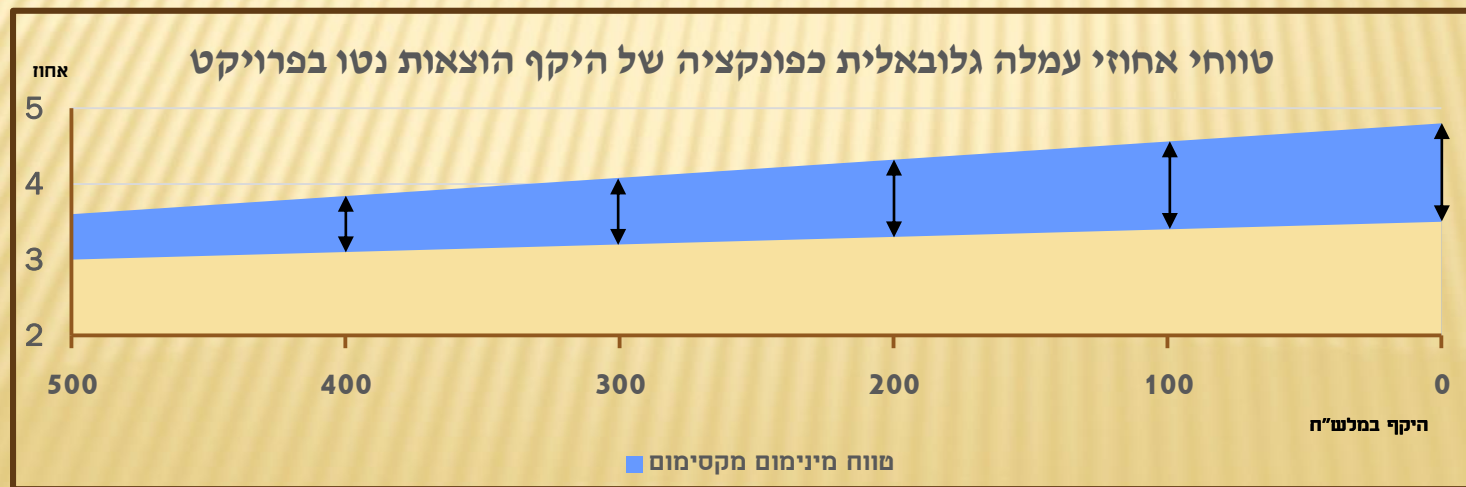
B1	חבילת שירותים
ניהול ביצוע + פיקוח צמוד	השירותים הניתנים
שכר גלובאלי – אחוז מהוצאות הפיתוח הישירות נטו (ללא תקורות ובצ"מ) על בסיס תקציב שיאושר (יתורגם לסכום קבוע)	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס <u>אפשרות א'</u>
שכר/עמלה במסגרת טווח מוגדר [ראה טבלת טווחים]	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

תמורה גלובאלית בגין מתן שירותי ניהול ביצוע ופיקוח צמוד – חבילה שירותים B1

אחוזי שכ"ט כפונקציה של היקף הוצאות ישירות בפרויקט

אחוזי שכ"ט כפונקציה של היקף הוצאות ישירות בפרויקט										מקסימום	טווח	לתיחור
3.60	3.84	4.08	4.32	4.56	4.60	4.65	4.70	4.75	4.80			
3.00	3.10	3.20	3.30	3.40	3.42	3.44	3.46	3.48	3.50	היקף פרויקט נטו		
500	400	300	200	100	80	60	40	20	0	[מלש"ח]		



חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית בהליך תיחור

B1	חבילת שירותים
ניהול ביצוע + פיקוח צמוד	השירותים הניתנים
4.8% מהוצאות הביצוע הישיר של המזמין בפועל	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס <u>אפשרות ב'</u>
הנחה משכר בסיס בשיעור 0% עד 30%	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית בהליך תיחור

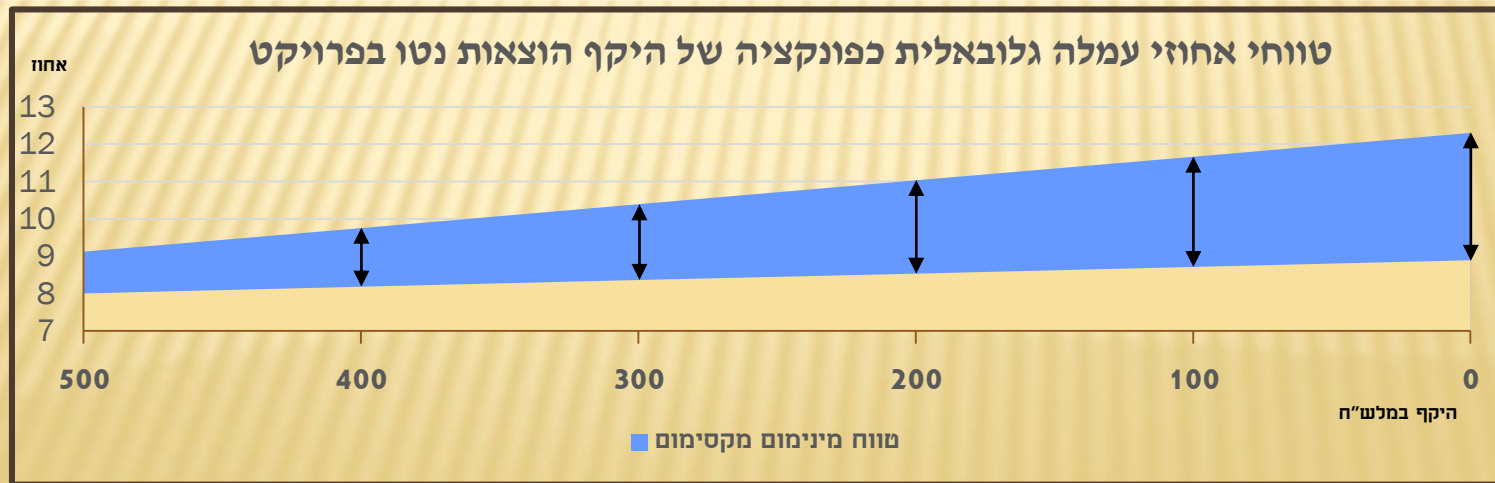
C1	חבילת שירותים
תכנון פיזי + ניהול תכנון + ניהול ביצוע + פיקוח צמוד	השירותים הניתנים
שכר גלובאלי לכל חבילת השירותים והוצאותיה הנלוות - אחוז מהוצאות הפיתוח הישירות נטו (ללא תקורות ובצ"מ) על בסיס תקציב שיאושר (יתורגם לסכום קבוע)	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס <u>אפשרות א'</u>
שכר/עמלה במסגרת טווח מוגדר [ראה טבלת טווחים]	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

תמורה גלובאלית בגין מתן שירותי תכנון, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד - חבילת שירותים C1

אחוזי שכ"ט כפונקציה של היקף הוצאות ישירות בפרויקט

אחוזי שכ"ט כפונקציה של היקף הוצאות ישירות בפרויקט										מקסימום	טווח	לתיחור
9.12	9.75	10.39	11.03	11.66	11.78	11.91	12.04	12.17	12.30			
8.00	8.18	8.36	8.53	8.71	8.74	8.78	8.81	8.85	8.89	מינימום		
500	400	300	200	100	80	60	40	20	0	היקף פרויקט נטו [מלש"ח]		



הערה:

במקרים בהם תידרש תכנית בינוי לביצוע, יגדלו הערכים שבטבלה ב- 5%

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רשות מקומית בהליך תיחור

C1	חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון + ניהול ביצוע + פיקוח צמוד	השירותים הניתנים
שכר תכנון על בסיס כל תעריף מוכר שייקבע המזמין + 10% מהוצאות התכנון + 4.8% מהוצאות הביצוע <u>ההנחה תתייחס לכל הרכיבים גם יחד.</u>	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס <u>אפשרות ב'</u>
הנחה משכר בסיס בשיעור 0% עד 30%	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות שירותים
שיוזמנו ע"י רמ"י
בהליך תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רמ"י בהליך תיחור

A2	חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון פיזי	השירותים הניתנים
<p>שכר גלובאלי לכל חבילת השירותים והוצאותיה הנלוות - אחוז מהוצאות הפיתוח הישירות נטו (ללא תקורות ובצ"מ), על בסיס תקציב שיאושר [יתורגם לסכום קבוע], בטווח שבין 5.0% מינימום לבין 7.5% מקסימום, (במקרים בהם תידרש תכנית בינוי לביצוע, יהיה הטווח 5.5% עד 8.0%), 90% מהשכר יועבר לנותני השירותים.</p>	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס
שכר/עמלה במסגרת טווח המוגדר לעיל	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רמ"י בהליך תיחור

A3	חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון סטטוטורי ו/או פיזי	השירותים הניתנים
שכר תכנון על בסיס כל תעריף מוכר שייקבע המזמין + 10% לניהול ההנחה תתייחס לשכר הניהול והתכנון גם יחד.	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס
הנחה משכר בסיס בשיעור 0% עד 30%	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רמ"י בהליך תיחור

B2	חבילת שירותים
ניהול ביצוע + פיקוח צמוד לרבות התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים	השירותים הניתנים
ע"פ ביצוע בפועל, בטווח שבין 5.75% מינימום לבין 7.5% מקסימום.	שכר הבסיס [עמלה] לייחוס
שכר/עמלה במסגרת טווח המוגדר לעיל	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות השירותים שיוזמנו ע"י רמ"י בהליך תיחור

C2	חבילת שירותים
תכנון פיזי + ניהול תכנון + ניהול ביצוע + פיקוח צמוד, לרבות התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים.	השירותים הניתנים
שכר גלובאלי לכל חבילת השירותים והוצאותיה הנלוות אחוז מהוצאות הפיתוח הישירות נטו (ללא תקורות ובצ"מ), על בסיס תקציב שיאושר [יתורגם לסכום קבוע], בטווח שבין 11.0% מינימום לבין 15.5% מקסימום (במקרים בהם תידרש תכנית בינוי לביצוע, יהיה הטווח 11.5% עד 16%).	שכר הבסיס לייחוס
שכר/עמלה במסגרת טווח המוגדר לעיל	טווח הצעה במסגרת תיחור

חבילות שירותים נלווים או נוספים לשירותים שהוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות שירותים נלווים או נוספים לחבילות שירותים אחרות
לאחר שאלה הוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית.

A3.1	חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון [סטטוטורי או פיזי]	השירותים הניתנים
שכר תכנון ע"פ מבחן הצעות ו/או על בסיס כל תעריף מוכר ע"י המזמין + 10% לניהול	שכר הבסיס לייחוס אפשרות א'
<p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בשיטה של הנחה משכר בסיס – ע"י הפחתת עמלת הבסיס בשיעור ההנחה הקבועה</p> <p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בעקבות ע"פ הצעה במסגרת טווח נתון - ע"י הפחתת שכר הבסיס באחוזים הזהה להפרש באחוזים בין לגובה הגבול העליון (100%) בטווח לבין שכר הבסיס הקבוע.</p> <p>[משכר בגין מבחן הצעות לא תהיה הנחה, אלא מהעמלה לניהול בלבד].</p>	שכר בפועל

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות שירותים נלווים או נוספים לחבילות שירותים אחרות
לאחר שאלה הוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית.

A3.1	חבילת שירותים
תכנון + ניהול תכנון [סטטוטורי או פיזי]	השירותים הניתנים
משכר תכנון ע"פ תעריף אתו"פ רמ"י - החלק המועבר לנותני השירותים [90%] + עמלה בשיעור 10% לניהול.	שכר הבסיס לייחוס <u>אפשרות ב'</u>
<p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בשיטה של הנחה משכר בסיס – ע"י הפחתת עמלת הבסיס בשיעור ההנחה הקבועה</p> <p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בעקבות ע"פ הצעה במסגרת טווח נתון - ע"י הפחתת שכר הבסיס באחוזים הזהה להפרש באחוזים בין לגובה הגבול העליון (100%) בטווח לבין שכר הבסיס הקבוע. (הפחתה תתבצע מעמלת הניהול בלבד).</p>	שכר בפועל

חבילות השירותים ותמחורם

× הערות לחבילה A3.1

+ לא רלוונטי לשירותי תכנון וניהול תכנון סטאטוטורי בכל

מקרה שקיימת כבר הזמנת שירותים מסוג A3

+ לא רלוונטי לשירותי תכנון וניהול תכנון פיזי בכל מקרה

שקיימת כבר הזמנת שירותים מסוג A2 או A3

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות שירותים נלווים או נוספים לחבילות שירותים אחרות
לאחר שאלה הוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית.

D1	חבילת שירותים
תאום, ניהול ופיקוח עבודות בביצוע גורמי חוץ (חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב).	השירותים הניתנים
1.0% מהסכום המועבר לגורמי החוץ	שכר הבסיס לייחוס
<p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בשיטה של הנחה משכר בסיס – ע"י הפחתת שכר הבסיס בשיעור ההנחה הקבועה.</p> <p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בעקבות ע"פ הצעה במסגרת טווח נתון - ע"י הפחתת שכר הבסיס באחוזים הזוהה להפרש באחוזים בין לגובה הגבול העליון (100%) בטווח לבין שכר הבסיס הקבוע.</p>	שכר בפועל

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות שירותים נלווים או נוספים לחבילות שירותים אחרות
לאחר שאלה הוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית.

D2	חבילת שירותים
הכנת תצ"ר	השירותים הניתנים
תעריף רמ"י + 5% שכר ניהול [שני הרכיבים גם יחד]	שכר הבסיס לייחוס
<p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בשיטה של הנחה משכר בסיס – ע"י הפחתת שכר הבסיס בשיעור ההנחה הקבועה.</p> <p>אם ההזמנה הקיימת נקבעה בעקבות ע"פ הצעה במסגרת טווח נתון - ע"י הפחתת שכר הבסיס באחוזים הזהה להפרש באחוזים בין לגובה הגבול העליון (100%) בטווח לבין שכר הבסיס הקבוע.</p>	שכר בפועל

חבילות השירותים ותמחורם

חבילות שירותים נלווים או נוספים לחבילות שירותים אחרות
לאחר שאלה הוזמנו ע"י רמ"י או רשות מקומית.

D3	חבילת שירותים
הפעלת בדיקות קרקע (המעבדה וקבלן הקידוחים בלבד, ע"פ פרוגרמה).	השירותים הניתנים
5% מעלות [המעבדה + קבלן הקידוחים].	שכר הבסיס לייחוס
אם ההזמנה הקיימת נקבעה בשיטה של הנחה משכר בסיס – ע"י הפחתת שכר הבסיס בשיעור ההנחה הקבועה. אם ההזמנה הקיימת נקבעה בעקבות ע"פ הצעה במסגרת טווח נתון - ע"י הפחתת שכר הבסיס באחוזים הזהה להפרש באחוזים בין לגובה הגבול העליון (100%) בטווח לבין שכר הבסיס הקבוע.	שכר בפועל

אבני דרך לתשלום בחבילות
שירותים שתמורתם גלובאלית
בהזמנת רשות מקומית

אבני דרך לתשלום חבילות שירותים שתמורתם גלובאלית

× פרויקטים בהזמנת רשות מקומית

שלבים עיקריים במתן השירותים שלביצועם יינתנו הרשאות/הזמנות

1 תכנון ארעי עד אישור תקציב פרויקט

2 תכנון מפורט עד ביצוע

3 שווק

4 ביצוע

5 סיום

אבני דרך לתשלום חבילות שירותים שתמורתם גלובאלית

× פרויקטים בהזמנת רשות מקומית

תכנון ארעי עד אישור תקציב פרויקט		שלב מס' 1
הרשאה בהיקף P1% מסך העמלה המחושב ביחס לאומדן ראשוני של הוצאות פיתוח בביצוע ישיר של המזמין בפרויקט (ללא תקורות וב.צ.מ.).		היקף הרשאה
תשלומים מבוססים על אבני דרך המוגדרים בתעריפים, עד לסכום ההרשאה		תשלומים
P1%	מהות החבילה	חבילת שירותים
30%	תכנון, ניהול תכנון פיזי	A2
0%	ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.	B1
19%	תכנון, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.	C1

אבני דרך לתשלום חבילות שירותים שתמורתם גלובאלית

× פרויקטים בהזמנת רשות מקומית

תכנון מפורט עד ביצוע		שלב מס' 2
התחייבות בהיקף – P2% מסך עמלה מעודכנת [*] ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.		היקף הרשאה
<ul style="list-style-type: none">50% מסכום ההרשאה - כנגד השלמת תכנון מפורט40% מסכום ההרשאה כנגד פרסום מכרזי הביצוע10% מסכום ההרשאה כנגד קביעת זוכים במכרזי הביצוע ביצוע חלקי של כל אחד מהשלבים דלעיל יזכה בתשלום יחסי מתאים		תשלומים
P2%	מהות החבילה	חבילת שירותים
65%	תכנון, ניהול תכנון פיזי	A2
3%	ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.	B1
23%	תכנון, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.	C1

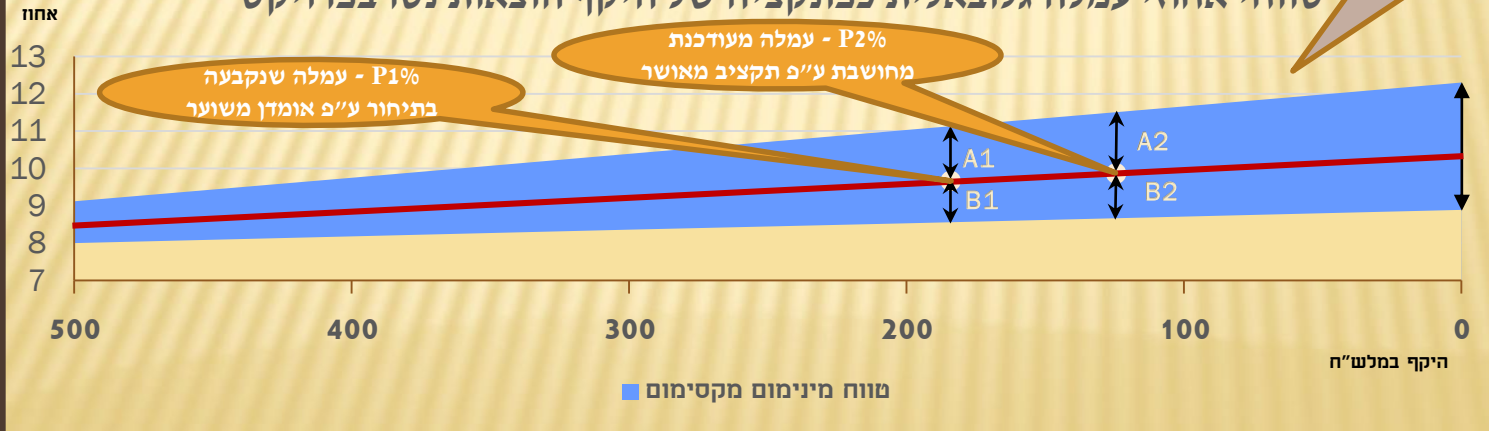
חבילות השירותים ותמחורם

✘ הסבר/המחשה לקביעת עמלה מעודכנת עקב הבדלים בין אומדן משוער שניתן בעת תיחור לבין תקציב הפרויקט המאושר

יישמר היחס: $A1/B1 = A2/B2$

גרף טווחים בחבילת השירותים
C1 המוצגת לדוגמא

טווחי אחוזי עמלה גלובאלית כפונקציה של היקף הוצאות נטו בפרויקט



אבני דרך לתשלום חבילות שירותים שתמורתם גלובאלית

× פרויקטים בהזמנת רשות מקומית

שלב מס' 3	שווק
היקף הרשאה	התחייבות בהיקף – P3% מסך העמלה המעודכנת בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.
תשלומים	<ul style="list-style-type: none">• 10% מסכום ההרשאה כנגד הכנת מפות שווק למגרשי הפרויקט.• 55% מסכום ההרשאה - כנגד שווק המגרשים.• 15% מסכום ההרשאה - כנגד הכנת מפות ליזמים.• 20% מסכום ההרשאה - כנגד מסירת מגרשים ליזמים. ביצוע חלקי של כל אחד מהשלבים דלעיל יזכה בתשלום יחסי מתאים
חבילת שירותים	מהות החבילה
A2	תכנון, ניהול תכנון פיזי
B1	ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.
C1	תכנון, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.

אבני דרך לתשלום חבילות שירותים שתמורתם גלובאלית

× פרויקטים בהזמנת רשות מקומית

ביצוע		שלב מס' 4
התחייבות בהיקף – P4% מסך העמלה המעודכנת בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, הסכום יתורגם לשיעור עמלה חלקי שיוגדר בהרשאה לצורך ביצוע תשלומי התקורה הנלווים לחשבונות הקבלנים.		היקף הרשאה
בהתאם להוצאות עבור ביצוע. כל מכרז קבלני יישא שיעור עמלה חלקית ע"פ המוגדר בהרשאה תשלום עמלה מצטבר בגין מכרזי ביצוע לא יעלה על גובה ההרשאה.		תשלומים
P4%	מהות החבילה	חבילת שירותים
25%	תכנון, ניהול תכנון פיזי	A2
95%	ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.	B1
57%	תכנון, ניהול תכנון, ניהול ביצוע, פיקוח צמוד.	C1

אבני דרך לתשלום חבילות שירותים שתמורתם גלובאלית

× פרויקטים בהזמנת רשות מקומית

שלב מס' 5	סיום פרויקט
היקף הרשאה	במידה ובסיום העבודות יתברר כי עלותו הסופית של הפרויקט נמוכה מתקציבו, לא כולל הסכום שהוקצב לבצ"מ, יהא הספק זכאי לתשלום בשיעור העמלה שבהסכם בניכוי סך התשלומים בגין העמלה הגלובאלית שניתנו בפועל ובניכוי עמלה מתאימה בגין מטלות שהוגדרו בתקציב הפרויקט אך לא בוצעו.
תשלומים	תשלום אחד, סופי, יועבר כנגד כתב העדר תביעות, שיועבר מאת הספק למזמין.

אבני דרך לתשלום בחבילות
שירותים שתמורתם גלובאלית
בהזמנת רמ"י

אבני דרך לתשלום חבילות שירותים שתמורתם גלובאלית

× פרויקטים בהזמנת רמ"י

חבילה C2				חבילה A2		שלב	מס'
מצטבר בגין תכנון וביצוע (%)	בגין תכנון וביצוע (%)	בגין ביצוע (%)	בגין תכנון (%)	מצטבר תכנון (%)	בגין תכנון (%)		
9.0	9.0	-	9.0	15.0	15.0	תכנון כללי	1
19.0	10.0	-	10.0	33.0	18.0	תכנון ארעי, אומדן, אישור תיק שווק	2
23.0	4.0	1.0	3.0	38.0	5.0	שווק	3
34.0	11.0	-	11.0	57.0	19.0	תכנון מפורט מאושר, אומדן ע"פ כ"כ	4
37.0	3.0	-	3.0	63.0	6.0	עריכת מסמכי מכרז ואישורם	5
43.0	6.0	2.0	4.0	70.0	7.0	הליכי מכרז עד קביעת זוכה	6
93.0	50.0	36.0	14.0	95.0	25.0	ביצוע	7
100.0	7.0	4.0	3.0	100.0	5.0	קבלת העבודה	8

הערה: מהשכר בגין תכנון יועבר 90% לנותני השירותים הקשורים בתכנון

מחויבות לכללי התמחור

מובהר בזאת כי המציעים במכרז זה מחויבים לכללי התמחור
ושלבי התשלום המפורטים בו,
הצעותיהם למתן חבילות שירותים לפרויקט כלשהו במענה
לפניות פרטניות של רמ"י או רשות מקומית כלשהי יינתנו
בהתאם להנחיות הכלולות בדברי ההסבר במכרז.

הליך בחירת ספק לביצוע חבילת שרותים ספציפית בפרויקט כלשהו

× תיחור המתקיים ברשות מקומית

פנייה לקבוצה/קבוצות ספקי המסגרת ע"פ היקף הפרויקט



בירור ע"י הספקים



הגשת הצעות ע"י הספקים המועד שנקבע



בדיקת עמידה בתנאים



בחירת ההצעה הזולה כזוכה. בחירה בין הצעות זהות בגובהן יתבצע בהגרלה



חתימה על הסכם B, תוך מילוי התנאים לחתימה

הליך בחירת ספק לביצוע חבילת שרותים ספציפית בפרויקט כלשהו

× תיחור המתקיים ברמ"י

פנייה לקבוצה/קבוצות ספקי המסגרת ע"פ היקף הפרויקט



בירור ע"י הספקים



הגשת הצעות ע"י הספקים המועד שנקבע



בדיקת עמידה בתנאים



בחירת ההצעה בהתאם למנגנון שנקבע במכרז המסגרת



חתימה על הסכם C, תוך מילוי התנאים לחתימה

הליך בחירת ספק לביצוע חבילת שרותים ספציפית בפרויקט כלשהו

תיחור המתקיים ברמ"י

מנגנון לקביעת זוכה בתיחור:

- אם מספר ההצעות כשרות נמוך מארבע (4), תבחר ההצעה הנמוכה ביותר.
- אם מספר הצעות הכשרות עולה על ארבע (4), תבחר ההצעה הקרובה לממוצע בין ממוצע ההצעות לבין הגבול התחתון של הטווח והנמוכה ממנו.
- אם לא תהינה הצעות כשרות הנמוכות מהממוצע בין ממוצע ההצעות לבין הגבול התחתון של הטווח, תבחר ההצעה הנמוכה ביותר.
- בחירה בין הצעות זהות בגובהן, תתבצע ע"פ העיקרון הבא: יועדף המציע שזכה במספר עבודות הנמוך מבין המציעים שהצעתם זהה, בתקופה שחלפה מאז תחילת ההתקשרות. אם נתון זה יהא זהה, ייבחר המציע המדורג גבוה יותר בדירוג האיכות.

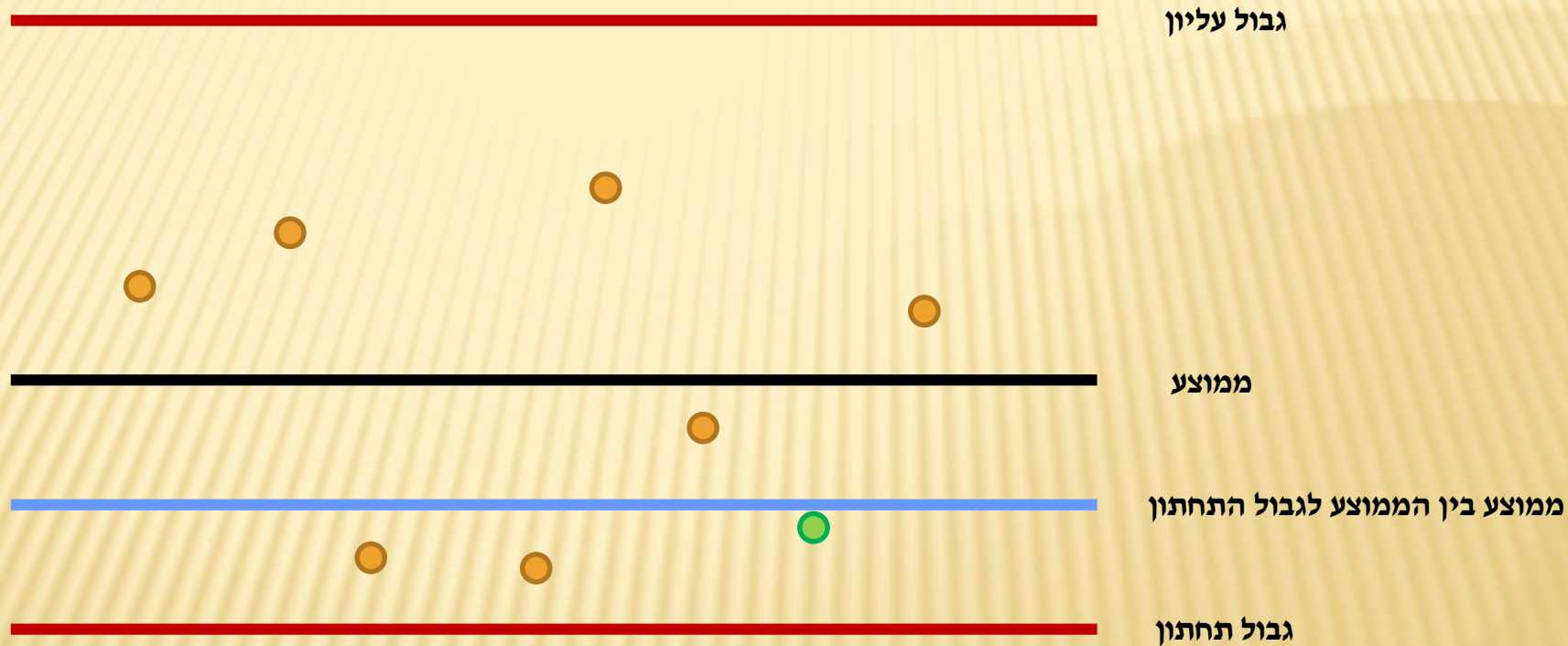
פחות מ- 4 הצעות – בחירה ע"פ המציע הזול

גבול עליון

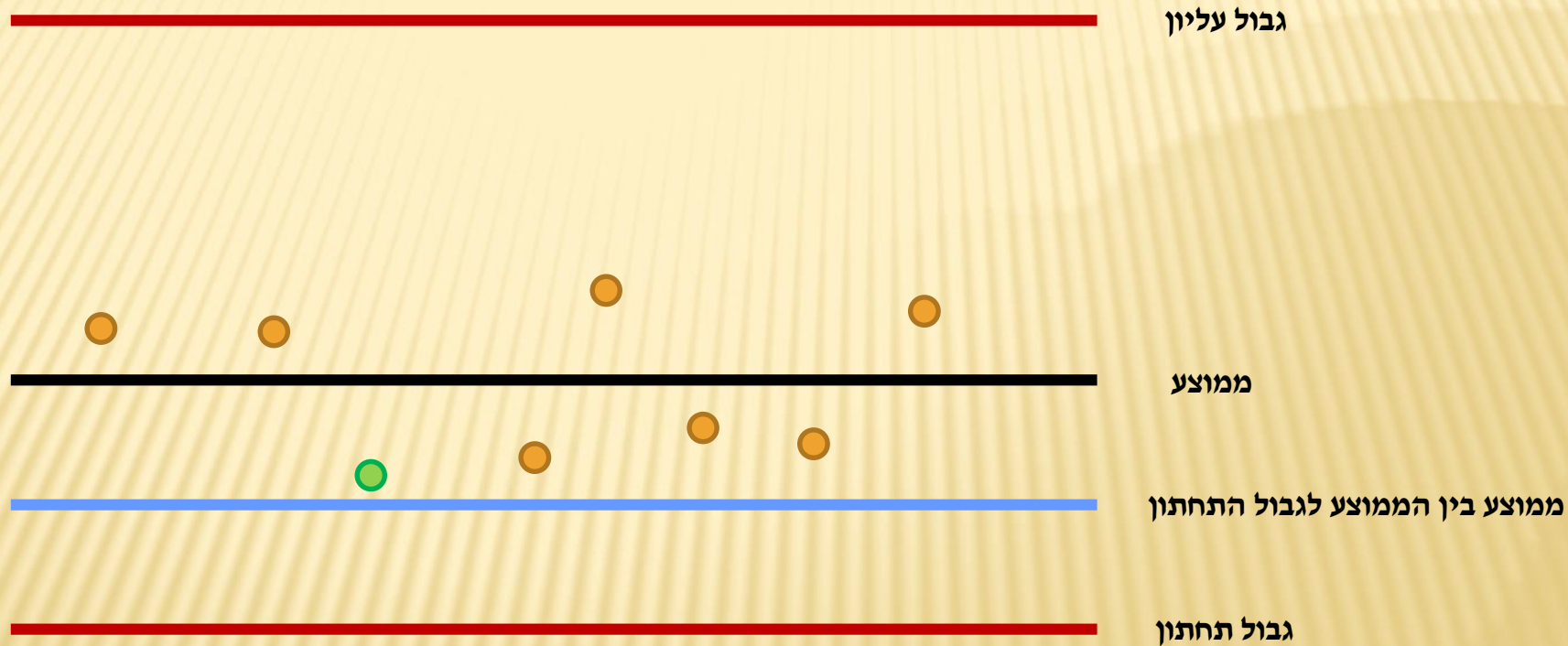


גבול תחתון

תיבחר ההצעה הקרובה לממוצע בין ממוצע הצעות לבין הגבול התחתון של הטווח והנמוכה ממנו.



אם לא תהינה הצעות כשרות הנמוכות מהממוצע בין ממוצע ההצעות לבין הגבול התחתון של הטווח, תיבחר ההצעה הנמוכה ביותר



תודה רבה!