

מינהל הבינוי הממשלתי, החשב הכללי

פניה לקבלת מידע - מינהל הבינוי הממשלתי, החשב הכללי

1. רקע:

מינהל הבינוי הממשלתי אחראי על בניית קריות ממשלה, בתי משפט ומבנים ממשלתיים והינו חלק מחטיבת נכסים בחשב הכללי. הבניה נעשית לרוב בשיטת PPP – במכרזים היוצאים לשוק הפרטי למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה. המינהל מוביל את הפרויקטים החל משלב איסוף הצרכים, רתימת צוותי עבודה מדיסיפלינות שונות: תכנוניים, הנדסיים, פיננסיים ומשפטיים וכלה בשיתופי הפעולה עם הרשויות המקומיות, ועדות התכנון וגורמים רגולטוריים נוספים להצלחת הפרויקטים. האפיונים נכתבים בהתאם לצרכי לקוח הקצה, לרוב הדיור הממשלתי, שמקבל אחריות על המבנה לאחר תום שלב ההקמה. המבנים החדשים מאופיינים בחדשנות, ביעילות אנרגטית ובנגישות וזאת לטובת העובדים ועבור כל הבאים בשעריהם.

הפרויקטים שיצאו עד היום במסגרת זו (בעבר בסיוע מינהלת חיצונית דרך חברת CPM) הינם רבים ומגוונים וכוללים בין היתר את הפרויקטים הבאים: ג'נרי 2, בניין מבקר המדינה, בית משפט בתל אביב, בית המשפט חדרה ועוד. בנוסף, ישנם פרויקטים שעדיין נמצאים בשלבי הקמה – קריית הממשלה בירושלים, קריית הממשלה בנתניה, ג'נרי 3 ועוד.

המינהל מבקש לצאת לקבלת מידע מהגורמים הבאים: יזמים, קבלנים, חברות תחזוקה, גורמי מימון לרבות בנקים, קרנות השקעה ומוסדיים, מתכננים, מנהלי פרויקטים ובעלי עניין נוספים.

מטרת הפניה לקבל מידע בנוגע לשיטות פעולה הנהוגות כיום בשוק הפרטי וכן דרכים לשפר את מתודולוגיות העבודה שנעשו עד היום בפרויקטים, על מנת לפתח שפה משותפת עם השוק ולמקסם את הערך שיגיע מהמודל.

2. להלן הנקודות עליהן מבוקשת התייחסות ברמה של יתרונות וחסרונות והצעת פתרונות מיטביים:

2.1 ביצוע כלל הפרויקט מקצה לקצה על ידי יזם אחד או הפרדת רכיבים לגורמים שונים -

2.1.1. ביצוע החפירה על ידי המזמינה, לא במסגרת ההסכם עם היזם, כך שהיזם שיזכה במכרז יקבל בור לתחילת ביצוע.

2.1.2. ביצוע התחזוקה / חלקים בתחזוקה בנפרד על ידי המזמינה, לא במסגרת ההסכם עם היזם, כך שהמסירה הסופית תתבצע בסוף ההקמה (עם המשך תשלומים ליזם עבור ההקמה)

2.1.3. ביצוע תכנון ראשוני על ידי המזמינה ו/או הכתבת המתכנן ליזם להשלמת התכנון/ לתכנון

2.2. תכנון מקורי, תמחורים, עדכונים ושינויים -

מינהל הבינוי הממשלתי, החשב הכללי

- 2.2.1. יציאה למכרז מעטפת וגרעינים בלבד עם הגשת נתוני הפרוגרמה כשנה לפני האכלוס עם פקודות שינויים ותוספת תשלום, או לחילופין, יציאה למכרז עבור מוצר סופי כולל פרוגרמה בהנחה שיהיו שינויים בפרוגרמה אך עם מחיר קשיח שנקבע במכרז
- 2.2.2. בהינתן שמבוקשים שינויים בפרויקט – מה המנגנון המוצע לתמחור השינויים וכיצד ניתן להכניס תמחור בין כמה קבלני ביצוע במתווה של B.O.T מול יזם אחד?
- 2.2.3. האם היזם יודע להתמודד עם כמה אתרים קטנים במיקומים שונים בארץ (בממוצע של 50 מלש"ח לאתר) במתווה של B.O.T אחד?

2.3. מימון הפרויקט בדגש על תחום הנדל"ן / בינוי ממשלתי -

- 2.3.1. תנאים ומנגנונים שסייעו לקבלת מימון אטרקטיבי
- 2.3.2. הגנות: ריבית, הצמדות, חוב
- 2.3.3. כיצד לייצר מנגנון פיננסי פשוט ככל האפשר ועדיין להשיג מימון אטרקטיבי
- 2.3.4. מהו ההיקף הכספי האופטימלי הנדרש במתווה B.O.T בבינוי ממשלתי עם הכנסה קבועה ובטוחה מהמדינה על כלל המ"ר הבנויים בהינתן גם מענקי הקמה.
- 2.3.5. האם לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט מומלץ לדרוש מציעים הגשת מתווה מימון ומודל פיננסי ו/או הסכם ישיר מול מממן החוב הבכיר
- 2.3.6. אילו רכיבים רצויים ליזם כהכנסה מגורמים חיצוניים ליצירת הכנסות במודל (אנרגיה, מסחר, חניות וכדומה)

2.4. ניהול ותחזוקה-

- 2.4.1. שיטות לניהול ותמחור תחזוקה שוטפת ולהחלפת ציוד ליבה לאורך השנים ובכלל זה שיטות תחזוקה מונעת
- 2.4.2. שיטות לקביעת תחנות עדכון לפריטי ציוד אשר אורך החיים שלהם קצר מתקופת הזיכיון
- 2.4.3. בקרות מבנה ותוכנות שליטה לניהול חכם של הפרויקט בכל שלביו
- 2.4.4. אמצעי התייעלת במבנים מבוססות למידת מכונה, כולל פתרונות תוכנה יעודיים למערכות אלקטרומכניות ספציפיות שמגיעים מטעם יצרן הציוד
- 2.4.5. אמצעים לבדיקות בטיחות ואיכות באתר

- 2.5. המלצות לחדשנות בפרוגרמה ובמרחבים משותפים – עמדות חמות, מרחבים משותפים, ניהול חכם, לובי כניסה, גגות פעילים, מרפסות, קמפוס חכם וכדומה. לרבות מנגנונים לתמרץ מציעים במכרז בהקשר זה.

2.6. בנייה ירוקה, בניה חכמה ואיפוס אנרגיה

- 2.6.1. שיטות בניה חדשניות ובניה מתועשת

מינהל הבינוי הממשלתי, החשב הכללי

2.6.2. שיטות לתימרוץ היזם להציע פתרונות חסכוניים יותר בחומרים, אנרגיה, מים (בשלב

התכנון או בשלבי השימוש)

2.6.3. שיטות לתימרוץ היזם לבניה ירוקה מעבר לדרישות החובה

2.6.4. שיטות מבניות לאגירת אנרגיה

2.6.5. שילוב פתרונות מבוססי טבע (nature based solutions) במבנה

2.6.6. אמצעים להחזרת המגוון הביולוגי בשטחים הבנויים והמופרים

2.7. ניהול חניות רכבים -

2.7.1. תכנון חניה, טעינת רכבים בדגש על אמצעי טעינה ניידים (אספקת החשמל למקום בו

נמצא הרכב ללא עמדה קבועה)

2.7.2. מערכות ניהול ביקושים (demand response)

2.7.3. מערכות v2g, g2v

2.8. שילוט – הצגת הדיירים בכניסה ובמרחב הקומתי

2.9. הסעדה - מטבח מבשל / מחמם / עגלות או כל פתרון אחר.

2.10. נקודות נוספות – רעיונות נוספים לטיוב המודל הקיים

3. כללי הפנייה

3.1. התייחסויות לפנייה זו, **שלא תעלה על 5 עמודי מחשב** יש להעביר לכתובת דוא"ל:

MichrazimBinui@mof.gov.il, עד ליום 28.12.23 בשעה 18:00.

3.2. שאלות על האמור בפניה זו ניתן להעביר עד ליום 21.12.23; בשעה 18:00 לכתובת הדוא"ל

המפורטת לעיל.

3.3. למען הסר ספק, מסמך זה אינו הליך מכרזי ואינו בבחינת בקשה לקבלת הצעות (RFP), ואין

בו כדי לחייב את המזמין לבצע מכרז כאמור או ליצור כל מחויבות חוזית אחרת בין המזמין

ובין מי שהגיש מענה לפניה. לאחר קבלת המענים לפניה זו, המזמין ישקול את המשך

פעולותיו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

3.4. כמו כן, מובהר כי מתן התייחסות מצד ספק אינו מהווה יתרון או תנאי להשתתפות במכרז,

ככל שיערך בעתיד, ולא יחייב את שיתופו במכרז של הספק או התקשרות עמו בכל דרך

אחרת.

3.5. בהמשך לפנייה זו, המזמין שומר על זכותו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי:

3.5.1. לפנות ולהיפגש עם ספקים פוטנציאליים בבקשה להצגת מידע והבהרות, להצגת המוצר

והדגמות ("פיילוט") ולביקור באתריו או באתרי לקוחותיו.

מינהל הבינוי הממשלתי, החשב הכללי

- 3.5.2. להשתמש במידע שייאסף במסגרת הליך הפניה ובעקבות פרסום פנייה זו לצורך כתיבת מכתב, או להרכבת רשימת ספקים פוטנציאליים.
- 3.5.3. ככל שיתקיים בעתיד הליך התקשרות לקבלת השירותים בנושא שבנדון, לרבות מכתב, לשנות או להוסיף תנאים ודרישות והכל בהתאם לצרכים שיקבע המזמין.
- 3.5.4. לפרסם בדרך של מכתב או בכל בדרך אחרת, מפרטים או אפיונים אשר יתבססו על המידע אשר יצטבר כתוצאה מהתהליך.
- 3.5.5. בכפוף לאמור בסעיף 3.5.6 להלן, המשרד רשאי לעשות שימוש במידע שיימסר על ידי משיבים לצורך בחינת האפשרות לבצע התקשרות בנושא ולעיצוב הדרישות בהתקשרויות כאמור.
- 3.5.6. בכפוף לכל דין, המשרד ישמור את המידע שהגיע אליו במסגרת הפנייה בסודיות, וכן לא יעשה בו שימוש, כמפורט להלן:
- 3.5.6.1. לא יפרסם את המידע באופן פומבי.
 - 3.5.6.2. לא יפגע בקניין הרוחני של המשיב.
 - 3.5.6.3. לא יעשה בו שימוש מסחרי למעט למטרות המנויות בפנייה לקבלת מידע.
 - 3.5.6.4. לא יעביר את המידע לצד ג' למעט גורם המעורב בעיצוב ההתקשרות, כגון יועץ מקצועי.
- 3.6. על אף האמור לעיל, המשרד יהיה רשאי לפנות אל המשיב ולבקש ממנו לעשות שימוש במידע כאמור בסעיף 3.5.6
- 3.7. כל הוצאות הכרוכות במתן התייחסות לפנייה הן באחריותם הבלעדית של הספקים ועל חשבונם. יודגש, כי ספק לא יהיה זכאי לכל פיצוי, שיפוי, החזר או תשלום כלשהו מהמזמין בגין התייחסות לפנייה.
- 3.8. ספק המגיש התייחסות לפנייה זו מצהיר כי:
- 3.8.1. הוא מסכים לכל המפורט במסמך ומתחייב שלא יהיו לו תביעות או דרישות מאת המזמין או כל גורם אחר בקשר לשימוש במידע שיימסר על ידו.
 - 3.8.2. כי אין במידע המוגש על ידי הספק או בשימוש עתידי בו כדי לפגוע בזכויות של צד שלישי, לרבות זכויות יוצרים, וכי הוא לבדו יישא באחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת שימוש במידע שהוגש הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את המזמין מיד עם קבלת דרישה בגין כל סכום שיידרש ו/או יתבע לשלם מחמת תביעה או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.
 - 3.8.3. מסמכי פנייה זו הינם רכוש הבלעדי של המזמין.
 - 3.9. פניה זו מפורסמת באישור ועדת המכרזים של המזמין, ובפיקוחה.

בברכה,

עדיאל כהן

מנהל מינהל הבינוי הממשלתי