

ייזום ראשון – החברה העירונית בע"מ **קול קורא**

הצטרפות למאגר קבלנים לביצוע חיזוק, שדרוג ותוספות בנייה במסגרת תמ"א 38

ייזום ראשון – החברה העירונית בע"מ (להלן: "**ייזום ראשון**") מזמינה בזאת הצעות מקבלנים, להיכלל במאגר קבלנים לביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 על כל תיקוניה בעיר ראשון לציון, (להלן: "**תמ"א 38**" או "**הפרויקטים**"), בהתאם לתנאי הקול קורא (להלן: "**קול קורא**").

עיון במסמכי הקול קורא

ניתן לעיין במסמכי הקול קורא על נספחיו במשרדי ייזום ראשון ברח' האלוף דוד 2, ראשון לציון, אצל **מר גבי ארד**.

את תנאי הסף ניתן לראות באתר החברה בכתובת: www.yizumrishon.com במחיצת: **מכרזים וקולות קוראים**.

תשלום לצורך קבלת מסמכי הקול קורא

את מלוא מסמכי הקול קורא ניתן לרכוש בתמורה לסך של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין בהעברה בנקאית או בשיק, לפקודת ייזום ראשון – החברה העירונית בע"מ במועד קבלת מסמכי הקול קורא. סך זה לא יוחזר בשום מקרה. מובהר, כי רכישת מלוא מסמכי הקול קורא על ידי המציע, הינה תנאי להשתתפות בקול קורא.

שאלות והבהרות

המציעים רשאים לפנות אל ייזום ראשון בבקשה לקבלת הבהרות ו/או תשובות לשאלות בקשר למסמכי הקול קורא, אך ורק באמצעות פנייה בדוא"ל אל **מר גבי ארד**, ראש האגף להתחדשות עירונית ותמ"א 38 בייזום ראשון בדוא"ל Gabi@rishonlezion.muni.il.

מועד הגשת ההצעות

קול קורא זה הינו פתוח ואינו מוגבל בזמן וניתן להצטרף למאגר הקבלנים בכל עת בהתאם לעמידה בהוראותיו,

את ההצעות יש למסור, על פי ההנחיות בגוף מסמכי הקול קורא, במסירה ידנית בלבד במשרדי ייזום ראשון שברח' האלוף דוד 2, בראשון לציון, במעטפה סגורה נושאת ציון "**קול קורא בחירת מאגר קבלנים לביצוע פרויקטים במסגרת תמ"א 38**".

תנאי סף

על מגישי ההצעות לעמוד בתנאי הסף כמפורט במסמכי הקול קורא על נספחיו.

שיקול דעת ייזום ראשון

קול קורא זה אינו מהווה מכרז בהתאם לדיני המכרזים, ולא יחולו עליו דיני המכרזים. ייזום ראשון אינה מחויבת לאף אחת מן ההצעות שתוגשנה ותהא רשאית לבחור את ההצעות לפי שיקול דעתה הבלעדי.

נוסח הקול קורא המחייב הינו הנוסח אשר יירכש על ידי המציע מייזום ראשון. ייזום ראשון שומרת לעצמה את הזכות לתקן, לשנות, להוסיף או לבטל את הקול קורא או חלק מסעיפיו, ולא תישא בכל אחריות להוצאה או נזק שייגרמו למציע בשל בחירתו ו/או אי בחירתו. ט.ל.ח.

בברכה,

זוהר אחיאל
מנכ"ל ייזום ראשון

1. כללי

- 1.1 עיריית ראשון לציון (להלן: "**העירייה**") מעוניינת לקדם פרויקטים בהתחדשות עירונית בתחום העיר ראשון לציון במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 על כל תיקוניה ו/או כל תכנית אחרת שתבוא תחתיה ו/או תכנית מכוח הוראות תמ"א 38 (להלן: "**תמ"א 38**") או "**הפרויקטים**"), ולשם כך הסמיכה את יזום ראשון – החברה העירונית בע"מ לטפל בכל נושא במסגרת תמ"א 38 ובכלל זה חיזוק, שדרוג ותוספות בנייה בבתים משותפים בעיר ראשון – לציון כאמור בתנאי קול קורא זה על נספחיו.
 - 1.2 לפיכך יזום ראשון מזמינה בזאת הצעות של קבלנים להיכלל במאגר קבלנים לצורכי ביצוע פרויקטים בהתחדשות עירונית במסגרת הוראות תמ"א 38 ו/או כל תכנית אחרת מכוח הוראות תמ"א 38 באופן ובתנאים המפורטים במלוא מסמכי הקול קורא על נספחיו.
 - 1.3 לצורכי קידום הפרויקט וביצוע הוראות תמ"א 38 אל הפועל, מתקשרת יזום ראשון עם אנשי המקצוע רלוונטיים לצורך הוצאת היתר בניה בתנאים לאותם בתים משותפים אשר עמדו בדרישות הוראות תמ"א 38 ו/או כל תכנית אחרת מכוח הוראות תמ"א 38, בשיתוף מלא עם הדיירים, והתקשרה לצורך כך בין היתר אך לא רק עם אנשי מקצוע לצורך בדיקת היתכנות הנדסית, אדריכלית, כלכלית ומשפטית לביצוע הפרויקט וקידום הפרויקט להיתר בניה בתנאים.
 - 1.4 עם בחירת אנשי המקצוע הרלוונטיים, כאמור לעיל, לבקשת נציגות הדיירים החלה יזום ראשון בביצוע הפעולות הנדרשות על מנת להביא לידי מימוש את הוראות תמ"א 38 בסיוע ובהנחיית יזום ראשון, כאשר יזום ראשון פועלת להגשת תוכניות לצורך קבלת היתר בנייה בתנאים מהוועדה לתכנון ובנייה תוך ניצול זכויות הבנייה מכוח הוראות תמ"א 38, ו/או כל תכנית אחרת מכוח הוראות תמ"א 38.
 - 1.5 בתמורה לביצוע העבודות הנדרשות עבור בעלי הזכויות לרבות עמידה בכל תנאי ההסכם והמפרט הטכני שיחתם בין המציע לבעלי הזכויות הרלוונטיים, יזכה המציע לזכויות הבנייה בהתאם להוראות תמ"א 38 ו/או כל תכנית אחרת מכוח הוראות תמ"א 38 כפי שהתבקש בבקשה להיתר בניה אשר הוגשה על ידי יזום ראשון, בכפוף ובהתאם להיתר בניה בתנאים.
 - 1.6 ברכישת קול קורא זה על נספחיו, מסכימים ומאשרים המציעים באופן מפורש ובלתי חוזר כי מלוא המסמכים והנספחים המצורפים לקול קורא זה ללא יוצא מן הכלל, ובפרט המפרט הטכני העקרוני, **אינם סופיים**, וכי המסמכים והנספחים ובפרט המפרט הטכני הסופי והשלם יקבעו בהתחשב בנתונים הספציפיים של כל פרויקט ופרויקט בפני עצמו ובהתחשב במפרט הטכני הייעודי של כל פרויקט בהתאם לנדרש.
 - 1.7 ביצוע העבודות עבור בעלי הזכויות לרבות עמידה בהוראות המפרט הטכני יעשו בהתאם להוראות הסכם ביצוע תמ"א 38 על נספחיו (להלן: "**הסכם ביצוע**").
 - 1.8 מובא לידיעת המציעים אשר יכללו במאגר הקבלנים, כי יזום ראשון רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להוסיף או לגרוע קבלן ממאגר הקבלנים ובלי שלמציע כלשהוא תעמוד כל טענה ו/או דרישה בגין כך.
 - 1.9 יזום ראשון תהא רשאית, אך לא חייבת, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי מסיבות שינומקו, לקבוע כי פרויקט אחד יכלול יותר מבית משותף אחד ואשר יכלול לפחות 2 בניינים סמוכים או צמודים ויימסר לביצוע כפרויקט אחד על אף שמדובר ביותר מבית משותף אחד (להלן: "**פרויקט משותף**") זאת על פי תהליך הבחירה כמפורט בקול קורא על נספחיו.
- יצוין ויודגש כי בתהליך לבחירת מציעים למאגר הקבלנים לבניית "**פרויקט משותף**", יוכלו להשתתף אך ורק קבלנים העומדים בתנאי סף מוגברים כמוגדר בקול קורא על נספחיו.

1.10 במקרה של סתירה או דו משמעות בין מסמכי הליך קול קורא זה, לבין כתב ההתחייבות ו/ או הסכם הביצוע על נספחיו ו/או כל מסמך רלוונטי אחר, תגבר ההוראה המאוחרת שבהסכם הביצוע ו/או תגבר ההוראה המטיבה עם בעלי הזכויות, לפי פרשנותה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של יזום ראשון. הכלל הפרשני לפיו יפורש מסמך כנגד מנסחו, וכן סעיף 25(ב1) לחוק החוזים חלק כללי, בדבר העדפת פירוש כנגד הצד שהייתה לו עדיפות בעיצוב תנאי החוזה, לא יחולו על פירוש מסמכי הקול קורא ועל הסכם הביצוע על נספחיו, והמשתתף בהליכים אלו נותן הסכמתו לכך בעצם השתתפותו.

1.11 מובהר בזאת כי על אף האמור לעיל, למשתתפים בקול קורא לא תהא כל זכות מכל סוג ומין שהוא כנגד הרשות המקומית ראשון לציון ו/או כנגד יזום ראשון ו/או מי מטעמם, והם לא יהיו זכאים או רשאים לדרוש מגופים אלו כל דרישה, או להגיש כנגדם כל תביעה, בקשר לשלב הקול קורא הזה ו/או לכתב התחייבות ו/או להסכם ביצוע על נספחיו, ו/או בקשר אליהם, וכל משתתף בקול קורא מאשר בעצם השתתפותו בקול קורא את הסכמתו לתנאי יסודי זה.

1.12 למען הסר ספק מובהר כי תיאור העבודות המפורט לעיל ולהלן הנו כללי בלבד, ונתון לשינויים, וכי פירוט מדויק ומחייב, ובכלל זה התחייבויות שונות ופרטניות של הקבלן יתפרסמו במסגרת כל הסכם והסכם לגבי כל בניין ובניין בנפרד, ויחתמו במידת הצורך בנספח השינויים.

הצעת והצהרת המשתתף בדבר הקול קורא ותנאיו השונים מצ"ב **כנספת א'** לקול קורא.

יובהר כי דיירי הבניין הוחתמו על ידי יזום ראשון על כתב התחייבות והצהרה בלתי חוזר אשר דוגמתו מצ"ב **כנספת ב'** לקול קורא.

1.13 יצוין ויודגש כי הסכם הביצוע על נספחיו, כולל בין היתר את הצהרות הצדדים, התחייבויות וזכויות הצדדים, הממכר לקבלן והתמורות לבעלי הזכויות, מפרט טכני, מועדים, ערבויות ובטחונות ויתר ההוראות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט באופן יעיל ומיטבי כמקובל וכנדרש על פי הוראות כל דין.

הסכם הביצוע מצ"ב **כנספת ג'** לקול קורא.

2. תיאור ההליך

2.1 ההליך המפורט בקול קורא זה ובנספחיו מגדיר את התנאים הנדרשים מהמציעים כדי להיכלל במאגר הקבלנים ובהמשך את אופן בחירתם על ידי בעלי הזכויות וההתקשרות עימם לביצוע הפרויקט בתחומי הרשות המקומית ראשון לציון במסגרת הליך זה.

2.2 הזכות להיכלל במאגר הקבלנים תוגבל למציעים אשר יעמדו בתנאי הסף כמפורט בקול קורא על נספחיו.

2.3 לאחר סיום בחינת הצעת כל מציע וככל שעמד בתנאי הסף ותנאי קול הקורא על פי שיקול דעתה הבלעדי, תערוך יזום ראשון את רשימת מציעים למאגר הקבלנים לביצוע הפרויקטים במסגרת תמ"א 38 ו/או כל תוכנית אחרת מכוחה.

2.4 יזום ראשון תעמיד לרשות נציגות בעלי הזכויות (להלן: "**הנציגות**"), את רשימת הקבלנים המופיעה במאגר הקבלנים שעברו בהצלחה את תנאי הסף לפי הקול קורא על נספחיו.

2.5 נציגות בעלי הזכויות תבחר על פי שיקול דעתה מתוך מאגר הקבלנים מספר קבלנים, אשר יתבקשו להציג בפני נציגות בעלי הזכויות מצגת בדבר ניסיונם ויכולתם להקים את הפרויקט בעבור בעלי הזכויות (להלן "**הקבלנים המציגים**").

2.6. יזום ראשון תעביר לקבלנים המציגים את הפרטים והמסמכים הרלוונטיים לרבות תוכניות הבניה, הוצאות התשלום הספציפיות לפרויקט לרבות הוצאות אנשי המקצוע כהגדרתו בקול קורא זה, ואת פרוטוקול הועדה אשר קבעה את התנאים להיתר (להלן **"מסמכי הכנה לכנס מציגים"**), לצורך הכנת מצגת מתאימה על ידי הקבלנים המציגים לנציגות בעלי הזכויות לפני מועד כנס המציגים, עד למועד כנס מציגים יעביר כל קבלן מציג ערבות רצינות כהגדרתה להלן על סך 50,000 ₪ כתנאי להשתתפותו בכנס המציגים.

2.7. במועד ובמיקום שיקבעו על ידי יזום ראשון ובנוכחות בין היתר נציגות בעלי הזכויות, נציגי יזום ראשון, עו"ד דיירים, המפקח מטעם הדיירים יציגו הקבלנים המציגים בפני נציגות בעלי הזכויות מצגת בדבר ניסיונם ויכולתם להקים את הפרויקט הספציפי בבניין בעלי הזכויות.

באותו מועד ולאחר שהקבלנים המציגים יציגו את המצגת מטעמם, נציגות בעלי הזכויות תחליט באופן עצמאי מיהו הקבלן הנבחר מתוך הקבלנים המציגים, אלא אם כן, תחליט הנציגות שלא לבחור אף אחד מהקבלנים המציגים, ובמקרה זה תינתן להם האפשרות להיפגש עם מספר קבלנים מציגים נוספים שייבחרו על ידי הנציגות מתוך מאגר הקבלנים (שלגביהם יחול אותו תהליך כמפורט לעיל), ובסוף המפגש עם הקבוצה השנייה של הקבלנים המציגים תכריע הנציגות על זהות הקבלן הנבחר (להלן **"הקבלן הנבחר"**).

יובהר כי לנציגות יש שיקול דעת להחליט על מתן אפשרות לתיקון טעויות ו/או קבלת הבהרות על ידי הקבלנים המציגים.

2.8. לאחר קבלת ההחלטה על ידי נציגות הדיירים יודיע עו"ד הדיירים לקבלן הנבחר על היבחרו, ויקבע מועד לחתימה על הסכם הביצוע. הקבלן הנבחר מתחייב לחתום על הסכם הביצוע בהתאם ובכפוף להוראות קול קורא זה על נספחיו, לא יאוחר מ- 7 ימים מיום הודעת עו"ד הדיירים על היבחרו כקבלן נבחר.

בכל מקרה של סתירה בקול קורא ו/או הסכם הביצוע ו/או הנספחים המצורפים ו/או בין הוראה מהוראות הקול קורא ולהסכם הביצוע ונספחיו, תגבר ההוראה המיטיבה עם יזום ראשון ו/או עם בלי הזכויות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של יזום ראשון.

2.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור בקול קורא זה, המציע מצהיר ומאשר כי עם הגשת הצעתו לקול קורא זה הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או בקשה ו/או השגה כלפי עיריית ראשון לציון ו/או יזום ראשון, בנסיבות בהן הליך הקול קורא יבוטל מכל סיבה שהיא לרבות ביוזמת יזום ראשון ולרבות בשל אי קבלת כל אישור ו/או הסכמה אחרים הנדרשים לפי דין, נוהג או נוהל ציבורי אחר ו/או בשל כל סיבה אשר יזום ראשון תמצא לנכון.

3. **תנאי סף לביצוע תמ"א 38 – חיזוק, עיבוי ובניית תוספות בניה - בבית משותף יחיד** [בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים (להלן **"בית משותף יחיד"**)).

יזום ראשון תבחן את המציעים בקול קורא זה על פי תנאי הסף המפורטים בקול קורא זה ובנספחיו.

יובהר כי, רשאים לגשת לקול קורא זה יחידים או תאגידי העומדים בכל התנאים הבאים במצטבר ולא באמצעות צד ג', ואשר יוכיחו באמצעות מסמכים ובשיקול דעתה המוחלט של יזום ראשון כי מסמכים אלו מספיקים לעמידה בתנאי הסף, כדלקמן.

כתנאי מקדים, כל מציע מתבקש להציג כחלק מהצעתו דו"ח D&B מעודכן (או חברה אחרת דומה) – לצורך הצגת יכולתו וניסיונו הכלכלי.

משתתף שנבחר להיכלל במאגר הקבלנים מחויב להודיע ליזום ראשון על שינויים העשויים להשפיע על עמידתו בתנאי הסף בכל זמן שהוא.

מובהר בזאת כי התנאים המפורטים להלן הינם תנאי סף מצטברים הכרחיים ויסודיים להגשת הצעה בהליך זה. הצעה אשר לא תעמוד בתנאים המפורטים להלן עשויה להיפסל.

מודגש כי חובה על המציע לעמוד בעצמו, ולא באמצעות אחר מטעמו בכל התנאים שהלן, אלא אם צוין במפורש אחרת במסמכי הצעה זו.

3.1 משתתף שהינו אדם פרטי

3.1.1 המשתתף הינו תושב ישראל.

3.1.2 המשתתף הינו קבלן רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט - 1969 והתקנות, הצווים הכלליים שעל פיו, בהיקף ובסיווג מתאימים בענפים ובעבודות הנדרשים לצורך ביצוע העבודות נשוא הקול קורא, על כל חלקיהן. **מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המציע להיות קבלן רשום בענף 100, קבוצה ג' ובהיקף 1 לפחות.**

3.1.3 המשתתף ביצע והשלים בעצמו עבודות קבלניות קודמות אשר ניתן בעניינן טופס 4 (אכלוס)/תעודת גמר בארבע השנים שקדמו למועד הגשת הצעתו כדלקמן:

3.1.3.1 בניית 25 יחידות דיור (בין אם בפרויקט אחד ובין אם במספר פרויקטים במצטבר).

ולחלופין:

3.1.3.2 ביצע כקבלן ראשי עבודות עיבוי וחיזוק מבנים, בנייה וגמר מכוח הוראות תמ"א 38 בבניין מגורים אחד לפחות או לחלופין הינו בונה 2 בנייני מגורים במסגרת תמ"א 38 והוא מצוי בשלב עבודות גמר בדירות החדשות לאחר שסיים את עבודות החיזוק ובניית תוספות הבנייה לבניינים הקיימים ובדירות הקיימות.

3.1.4 המשתתף לא הורשע בעבר בעבירה פלילית מסוג עוון או פשע, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א - 1981.

3.1.5 למשתתף אישור על איתנות פיננסית מאת מוסד בנקאי מוכר המציג מקורות עצמאיים בהיקף כספי כולל של לפחות 3,000,000 ₪ (במילים: שלושה מיליון ₪) כמפורט להלן:
יובהר כי ההיקף הכספי המוכח בפרויקט יחיד יהיה בסך מיליון ₪ נזיל בבנק אשר יוכח עם הגשת הצעתו להיכלל במאגר הקבלנים, וכן ובנוסף 2 מיליון ₪ נוספים במסגרת אשראי בנקאית בלתי מנוצלת וכן ובנוסף הצהרת רו"ח בדבר היקף עסקאות וצפי הכנסות.

3.1.6 משתתף המעוניין להיכלל ברשימת המאגר "**בפרויקט משותף**" יצטרך לעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 3.1.1 עד 3.1.5. ובכפוף לשינוי המפורט להלן:
למשתתף אישור על איתנות פיננסית מאת מוסד בנקאי מוכר המציג מקורות עצמאיים בהיקף כספי כולל של 6,000,000 ₪ (במילים: שישה מיליון ₪) כמפורט להלן:
יובהר כי ההיקף הכספי המוכח בפרויקט משותף יהיה בסך 2 מיליון ₪ נזיל בבנק אשר יוכח עם הגשת הצעתו להיכלל במאגר הקבלנים, וכן ובנוסף 4 מיליון ₪ נוספים במסגרת אשראי בנקאית בלתי מנוצלת וכן ובנוסף הצהרת רו"ח בדבר היקף עסקאות וצפי הכנסות.

3.2 משתתף שהינו שותפות

3.2.1 השותפות רשומה כדין ברשם השותפויות.

3.2.2 השותפות עונה על דרישות הסף הקבועות בסעיפים 3.1.1 – 3.1.5 לעיל.

3.2.3. במקרה של פרויקט משותף, השותפות עונה לדרישות הסף בסעיפים 3.1.1-3.1.3.2 וסעיף 3.1.6 לעיל.

3.2.4. כל אחד מהשותפים לא הורשע בעבר בעבירה פלילית מסוג עוון או פשע, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א - 1981.

3.2.5. יובהר, כי במצב של שותפות, די בכך שאחד השותפים יעמוד בתנאי הסף.

3.3. משתתף שהינו חברה

3.3.1. החברה רשומה כדין ברשם החברות, ולחברה אין חובות לרשם החברות ו/או לא הוכרזה על ידי רשם החברות כחברה מפרת חוק.

3.3.2. החברה עונה על דרישות הסף הקבועות בסעיפים 3.1.1 – 3.1.5 לעיל ובמקרה של פרויקט משותף החברה עונה על דרישות הסף לרבות סעיף 3.1.6 בהתאמה.

3.3.3. המנהל הכללי של החברה ובעלי זכויות החתימה לא הורשעו בעבר בעבירה פלילית מסוג עוון או פשע, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א - 1981.

3.4. מציעים אשר יעמדו בתנאי הסף כמוגדר לעיל ולהלן, יכללו במאגר הקבלנים לביצוע בית משותף יחיד, או לביצוע פרויקט משותף. למען הסר ספק קבלנים שיכללו במאגר קבלנים לביצוע פרויקט משותף יכללו גם במאגר הקבלנים לביצוע בית משותף יחיד. יודגש, כי עצם היכללותו של המציע במאגר הקבלנים אין פירושו שבהכרח הקבלן יועסק ע"י אחד ו/או יותר מבעלי הזכויות בפרויקטים נשוא קול קורא זה.

4. אופן הגשת הצעה

4.1. על המשתתף למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי קול קורא זה על נספחיו לרבות מסמכי תנאי הסף. המשתתף יחתום בחותמת ובראשי תיבות של מורשיי החתימה מטעמו על כל עמוד ועל כל מסמך הכלול במסמכי קול קורא זה על נספחיו, לרבות מסמכי תנאי הסף ו/או מסמכי הבהרות ו/או על המענה לשאלות שימסרו למשתתפים ו/או פרוטוקול כנס המשתתפים, ו/או על כל מסמך אחר הדרוש לחתימת המשתתפים.

4.2. מקומות בהם צוין מקום החתימה המיועד בדפוס יחתמו בשם מלא ובמקרה שהמשתתף הינו תאגיד או שותפות, בליווי חותמת המשתתף ועל פי זכויות החתימה של התאגיד או השותפות ע"י מורשיי החתימה של התאגיד או השותפות, וחתימתם תאושר ע"י עו"ד.

4.3. המשתתף נדרש לצרף מסמכים רלוונטיים ו/או אישורים ו/או אסמכתאות על מנת להבטיח הצגה מיטבית של הצעתו ולבסס את עמידתו בתנאי הסף הקבועים לעיל.

4.4. המשתתף המציע הצעה ואשר שינה מסיבה כלשהיא את סדר הדפים ו/או הוסיף ו/או החסיר דפים מההצעה כמצ"ב. הצעתו יכולה להיפסל רק מסיבה זו, ובכל מקרה יכתוב באופן מפורש בעמוד הראשון להצעתו – אילו דפים הוסיף ו/או החסיר ו/או שינה וינמק את השינוי שביצע.

4.5. כל מסמכי קול קורא זה החתומים וכל יתר המסמכים הנדרשים מאת המציע, ימסרו במעטפה סגורה, את ההצעות יש למסור, על פי ההנחיות בגוף מסמכי הקול קורא,

במסירה ידנית בלבד לתיבת הקול קורא במשרדי יזום ראשון שברח' האלוף דוד 2
בראשון לציון, במעטפה סגורה נושאת ציון "קול קורא בחירת מאגר קבלנים לביצוע
חיזוק, שדרוג ותוספות בנייה במסגרת תמ"א 38".

4.6. מובהר בזאת והמציעים נותנים את הסכמתם הבלתי חוזרת כי הגשת ההצעה מהווה
ראיה חלוטה לכך שהמציע קרא את כל האמור במסמכי קול קורא זה על נספחיו
במלואם, הבין את תוכנם, ואת ההשלכות המשפטיות והכלכליות הכרוכות בהן,
ולצורך כך אף התייעץ עם כל אנשי המקצוע הרלוונטיים לרבות יעוץ משפטי,
אדריכלי, הנדסי, שמאי וכד', הבין אותם והוא מסכים להם ללא כל סייג.
מבלי לגרוע מהאמור על כל מציע לבצע הערכה עצמאית משלו בכל הקשור למידע
הרלוונטי המופיע בקול קורא ו/או לפרויקטים מכוח קול קורא זה, וייטול על עצמו
כל בדיקה נוספת שהמציע יהיה סבור שהיא נחוצה או מתאימה בליווי יועצים משלו
וברכישת קול קורא זה הוא נוטל על עצמו את כל הבדיקות הנחוצות לצורכי
השתתפות בפרויקט תמ"א 38.

4.7. יזום ראשון לא תחזיר ולא תשפה ולא תשתתף בשום צורה בהוצאות כלשהן של
המציעים או מי מטעמם, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה ו/או בהשתתפות קול
קורא זה, מכל מין וסוג שהוא וללא יוצא מהכלל.

4.8. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מההוראות המפורטות בקול הקורא זה על נספחיו ולשם
הנוחות בלבד, רצ"ב הרשימה המפורטת לצורך הגשת ההצעה:

א. חוברת הקול קורא זה על נספחיה ללא יוצא מן הכלל, כפי שנמסר לידי המציע
בעת רכישת החוברת, חתומה על ידי מורשה החתימה של המציע בצירוף
חותמת חברה במידת הצורך.

ב. צילום תעודת התאגדות החברה נאמן למקור.

ג. אישור תקף על היות המציע קבלן רשום כדין.

ד. רישיון סיווג הקבלן.

ה. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.

ו. אישור עדכני של מורשה החתימה מטעם החברה כדין.

ז. פרוטוקול עדכני של מורשה החתימה כדין.

ח. תצהיר בדבר העדר הרשעות בנוסח המצורף לקול קורא – חתום ומאומת כדין.

ט. אישור איתנות פיננסית מאת מוסד בנקאי מוכר.

י. דו"ח D&B או חברה אחרת דומה

יא. רשימת פרויקטים מפורטת לרבות צירוף פרטי נציגויות הדיירים – תומך
הניסיון הנדרש כאמור לעיל.

יב. פירוט צוות המציע וניסיונם.

יג. פירוט ניסיון קודם – רזומה של המציע.

למען הסר ספק, יצוין מפורשות כי אין לפרק את חוברת הקול קורא על נספחיה.
כמו כן יצוין כי מסמכים נוספים אותם המציע נדרש להגיש בהתאם להוראות קול
קורא זה יצורפו בנפרד אך באותה מעטפה.

למען הסר ספק, יובהר כי מסמכים אלו הינם הכרחיים, והינם תנאי סף להכללות
הקבלן במאגר הקבלנים, וללא המצאת מסמכים אלו, יזום ראשון לא תוכל להציע
בפני דיירים לבחור את הקבלן כקבלן מציג, לקראת היבחרו כקבלן נבחר.

6. סתירות ו/או אי התאמות

6.1. בהנחה וימצא בית משפט מוסמך כי סעיף או סעיפים במסמכי הקול קורא, או חלקי
סעיף או חלקי סעיפים במסמכי הקול קורא ו/או נספחיו, אין להם תוקף, או שהם
בטלים, או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר סעיפי או בחלקי סעיפי
מסמכי הקול קורא, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין בכפוף לשיקול

דעתה של יזום ראשון לתקנם ו/או לשנותם ו/או לבטל קול קורא זה בהתאם להוראות הדין.

6.2. בכל מקרה של סתירה בקול קורא ו/או הסכם הביצוע ו/או הנספחים המצורפים ו/או בין הוראה מהוראות הקול קורא ולהסכם הביצוע ונספחיו, תגבר ההוראה המיטיבה עם יזום ראשון ו/או עם בלי הזכויות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של יזום ראשון.

7. בקשות להבהרות

7.1. המציעים רשאים לפנות אל יזום ראשון בבקשה לקבלת הבהרות ו/או תשובות לשאלות בקשר למסמכי הקול קורא, אך ורק באמצעות פנייה בדוא"ל אל מר גבי ארד, ראש האגף להתחדשות עירונית ותמ"א 38 ביזום ראשון **בטל': 03-9547856** או במייל: Gabi@rishonleziion.muni.il.

7.2. תשובות ו/או הבהרות תימסרנה במידת הצורך בכתב בלבד, מסמכי התשובות יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא ויחולו עליהם הוראות קול הקורא על נספחיו לפי ההקשר והעניין.

7.3. יזום ראשון תהא רשאית שלא להתייחס לפניית להבהרות ו/או השגות, או חלקן. במידה ואין כל התייחסות מאת יזום ראשון לפנייה ו/או השגה לפנייה ו/או השגה עד למועד שנקבע לצורך הגשת ההצעות יראו בכך דחיית פניית המציע.

7.4. משתתף שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי הבהרות, שגיאות, אי התאמות, טעות מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מין הכלל.

8. הזכות לביצוע שינויים ושמירת זכויות

8.1. יזום ראשון רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הליך קול קורא זה ו/או נספחיו כולם ו/או מקצתם, מכל סיבה שהיא ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לבצע כל שינוי אחר אשר תמצא לנכון, ובכלל זה לשנות את התנאים לביצוע ו/או לגרוע ו/או להוסיף תנאי סף ו/או תנאים נוספים לעמידת המציע בתנאי הסף, ככל שיזום ראשון תמצא לנכון לבצע.

8.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בתיאור קול קורא זה על נספחיו ו/או במסירת המידע הכולל במסמכי ההזמנה, או שיימסר מכוחם בכל מועד שהוא, בכדי להטיל על יזום ראשון ו/או מי מטעמה חבות ו/או אחריות בגין המידע ו/או השימוש בו. יובהר כי אין בהזמנה זו משום התחייבות כלפי המציעים להיכלל במאגר.

8.3. מסמכי ההזמנה ו/או כל המידע המצורף לו בכל צורה שהיא בקשר לביצוע פרויקט תמ"א 38 נשוא קול קורא זה, נמסר על ידי יזום ראשון בתום לב מוחלט והכל לצורך הנחיית המציע בלבד.

9. סמכויות יזום ראשון בהקמת וניהול מאגר הקבלנים

9.1. יזום ראשון תבדוק את המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף, ותכריע בדבר עמידתם של המציעים בדרישות הקול קורא על נספחיו ובדבר עמידתו של כל מציע בדרישות תנאי הסף. הצעות אשר תעמודנה בתנאי הסף ובהוראות קול קורא זה על נספחיו – יכללו במאגר הקבלנים בהתאם לאמור בהוראות קול קורא זה על נספחיו.

9.2 ייזום ראשון תהיה רשאית לפסול הצעה של מציע, אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, עולה החשש כי המציע לא יהא מסוגל לבצע את הפעולות המנויות בקול קורא זה על נספחיו לרבות חוסר יכולת ביצוע הפרויקט כנדרש ו/או הגיש הצעתו או חלק ממנה בדרך תחבולה ו/או בחוסר תום לב ו/או אם סברה ייזום ראשון כי ראוי לפסול הצעה מסיבות הנוגעות לתקנות הציבור ו/או שלומו ו/או בטחונו ו/או מכל סיבה סבירה אחרת הנהוגה על פי הדין.

9.3 לייזום ראשון זכות בלתי מותנית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול ו/או לדחות הצעתו ו/או לגרוע של מועמד אשר לגביו היה לייזום ראשון ו/או לעיריית ראשון לציון לרבות האורגנים בשליטתה ניסיון רע ו/או כושל במהלך השנים האחרונות, לרבות מקרה של הפרת חוזה, חשד לפלילים ו/או מרמה ו/או גניבה ו/או אי שביעות רצון מעבודתו, ו/או תביעות ו/או טענות/או דרישות ו/או בקשות בלתי סבירות אשר הביאו לכישלון ו/או עיכוב ו/או דחיית ביצוע פרויקט כלשהוא.

9.4 ייזום ראשון תהיה רשאית לפסול מציע או לגרוע אותו ממאגר הקבלנים מחמת ניגוד עניינים לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכלל זה סתירה ו/או פגיעה בהתחייבויות אחרות של מי מהצדדים ו/או מי מטעמם ו/או מטעמם כלפי צדדים שלישיים, בכל עניין בהתאם לשיקול דעתה של ייזום ראשון.

9.5 למען הסר כל ספק יצוין ויובהר כי בהתקיימות אחת האפשרויות המנויות להלן, אך לא רק, בכל שלב בהליך בחינת מציע להיכלל במאגר הקבלנים ו/או בשלב מאוחר יותר יוכלו להביא לפסילת המציע המפר:

9.5.1 פתיחת הליכי פירוק או הליכי פשיטת רגל או כינוס נכסים, כנגד מציע, ולאחר שהות אשר העניקה ייזום ראשון למציע להביא לביטול ההליכים כנגד המציע.

9.5.2 הרשעת המציע בעבירה שיש עמה קלון ו/או עברה מסוג מרמה והפרת אמונים ו/או בכל עברה אחרת שיש עמה לדעת ייזום ראשון כדי להשליך על יושרו ו/או אמינותו של המציע. הקביעה האם העבירה תואמת את האמור לעיל תעשה על פי שיקול דעתה המוחלט של ייזום ראשון.

9.5.3 הפרה יסודית מצד מציע של הוראות קול קורא זה על נספחיו, לרבות הצגת מידע כוזב ו/או שאינו נכון ו/או הצגה מכוונת של מידע שאינו שלם בפני ייזום ראשון ו/או שיש בו כדי להטעות את ייזום ראשון במזיד.

9.5.4 למען הסר ספק, יצוין כי גם מציע אשר יעמוד בתנאי הסף ואף נכלל במאגר הקבלנים, אך בשלב מאוחר יסתבר כי אינו עומד בתנאי הסף בכל זמן נתון, ייזום ראשון תהא רשאית לגרוע אותו ממאגר הקבלנים.

9.6 ייזום ראשון תפעיל צוות היגוי לניהול מאגר הקבלנים אשר יכלול את מנכ"ל ייזום ראשון, מנהל תחום תמ"א 38, עו"ד דיירים, ומנהל הפרויקט (להלן: "צוות ההיגוי"). צוות ההיגוי יהיה בעל סמכות להוסיף או לגרוע קבלנים מהמאגר גם לאחר שאילו נכללו במאגר לאחר מתן התראה ואפשרות שימוע.

9.7 גריעתו של קבלן ממאגר הקבלנים לאחר שנבחר למאגר הקבלנים תעשה בנסיבות המפורטות להלן (ולא רק) ובאישור פרטני של צוות ההיגוי:

9.7.1 נמצא כי הקבלן אינו עומד בתנאי הסף שנקבעו בקול הקורא לצרכי היכללותו במאגר ו/או מסר לייזום ראשון מצגים שאינם מלאים ו/או אינם נכונים ו/או אינם מדויקים לגביו ובפרט מידע שקרי לגבי ניסיונו ו/או יכולותיו הכספיות.

9.7.2 לא נהג על פי ההנחיות וההוראות של ייזום ראשון ו/או מי מטעמה.

9.7.3 נמצא כי הקבלן אינו מספק את השירות בטיב הנדרש לדעת יזום ראשון, בין היתר לאור תלונות חוזרות של דיירים ו/או המפקח, ו/או עו"ד דיירים ו/או אנשי מקצוע ו/או גורמי אכיפה וכיוצ"ב.

9.7.4 במידה והקבלן הינו אדם ולא תאגיד, במועד בו חו"ח נפטר הקבלן או הוכרז פסול דין.

9.7.5 במידה והקבלן הוא תאגיד וחל שינוי משמעותי בבעלי הזכויות ו/או המניות שלו לרבות במקרה של מיזוג ו/או במקרה שבו הקבלן הסב התחייבויותיו ו/או זכויותיו לאחר.

9.7.6 אם מעל הקבלן באמון יזום ראשון ו/או ביצע מעשה המהווה הפרת אמונים כלפי יזום ראשון או פגע ביודעין בשמה הטוב ו/או עבר עבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או הוכרז פושט רגל ו/או מונה נאמן על רכוש.

9.7.7 הקבלן, אם הוא אדם פרטי הוכרז כפושט רגל או אם הקבלן הוא תאגיד, התאגיד נכנס להליכי פירוק ו/או כינוס נכסים, לרבות מינוי מפרק או כונס נכסים (זמני או קבוע).

9.8 יובהר מפורשות ובהדגש כי הרשימה לעיל אינה סופית ולצוות ההיגוי שיקול דעת להוסיף או לגרוע קבלנים מהמאגר גם משיקולים אחרים ושונים.

9.9 יזום ראשון תהיה רשאית לפרסם חלק או את כל רשימת מאגר הקבלנים באתר האינטרנט של יזום ראשון בכל שלב של השתתפות הקבלנים בקול קורא זה.

10. אנשי המקצוע בפרויקט

המציע יודע כי עם היבחרו כקבלן הנבחר הוא מקבל על עצמו את שירותיהם ואת תשלום שכרם של האדריכל, המפקח מטעם הדיירים, עורך דין דיירים והקונסטרוקטור עד לסיום הפרויקט במלואו הכולל בין היתר טופס 4, תעודת גמר, ותיקון רישום צו הבית המשותף (להלן "מלווי הפרויקט"). יובהר מפורשות ובהדגש כי קבלת שירותיהם של מלווי הפרויקט תהיה ללא יכולת מצד הקבלן להחליפם עד לסיום הפרויקט ותשלום מלוא שכרם.

בנוסף, המציע יודע כי עם היבחרו כקבלן הנבחר הוא מקבל על עצמו את שירותיהם ואת תשלום מלוא שכרם של אנשי מקצוע נוספים לצורך הוצאת היתר בתנאים (להלן "מומחים").

מלווי הפרויקט והמומחים הינם אנשי המקצוע מטעם יזום ראשון (להלן "אנשי המקצוע").

שכרם של אנשי המקצוע יהיה בהתאם להסכמי שכ"ט שחתמה יזום ראשון עימם.

למען הסר ספק, יובהר כי יזום ראשון מפעילה אנשי מקצוע לביצוע הפרויקט אשר תשלום שכרם יחול במלואו על המציע אשר ייבחר כקבלן הנבחר.

יובהר כי בחירת ו/או החלפת המפקח על הבנייה הינה בסמכות נציגות בעלי הזכויות.

10.1 עורך דין דיירים

השירות המשפטי של עו"ד ב"כ הדיירים – משרד עורך דין י. פירוזמן & י. גהוורי משרד עורכי דין ונוטריון, כולל בין היתר, בדיקה משפטית של הבניין בטרם חתמת הדיירים, חתמת הדיירים על כתבי הצהרה והתחייבות, טיפול בהתנגדויות בוועדה המקומית

לתכנון ולבנייה, השתתפות בפורום יועצים לגבי כל בניין ובניין עד להוצאת היתר בתנאים, ליווי הדיירים במהלך בחירת הקבלנים המייצגים בכל פרויקט, החתמת הדיירים והקבלן על הסכם ביצוע על נספחיו, ייצוג הדיירים בפני היועצים השונים בשלבי התכנון ובהמשך בשלבי הביצוע, הכנת הקול קורא ונספחיו לפרסום, טיפול שוטף ומתן מענה משפטי לדיירים במהלך הבנייה ועד לסיומה, בדיקת מסמכי הלוי הבנקאי, שמירה בנאמנות של הביטחונות/ערבויות של בעלי הזכויות, תיקון צו בית משותף לרבות יצירת תת חלקה נפרדת, ובהמשך לאחר סיום עבודות הבנייה, תיקון צו הבית המשותף באופן שיתוקן רישום הבית המשותף בהתאם למצבו החדש בסיום הפרויקט.

שכ"ט עו"ד הדיירים הינו בסך 1% ממחיר מכירת דירות הקבלן הנבחר הכולל מע"מ, בתוספת מע"מ כדין, שישולם תוך 14 יום ממועד מכירת כל אחד מדירות הקבלן הנבחר בפרויקט.

יובהר באופן מפורש כי הקבלן הנבחר נדרש להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו, וזאת מבלי לפגוע בשכר טרחתם של עורכי הדין של הדיירים. שכ"ט עוה"ד מטעם הקבלן ישולם בנפרד ע"י הקבלן לעוה"ד מטעמו.

למען הסר ספק, יציין כי עוה"ד מטעם הקבלן (עו"ד שימונה ע"י הקבלן ושכר טרחתו ישולם בנפרד ע"י הקבלן) ייצג את הקבלן בין היתר בעריכת חוזה מכר דירות הקבלן, דיווח לרשויות המס, רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות הקבלן ולטובת הבנקים נותני המשכנתאות, ורישום זכויותיהם של רוכשי הדירות החדשות בלשכת רישום מקרקעין לאחר תיקון צו הבית המשותף.

כחלק ממערך הבקרה והפיקוח של עו"ד הדיירים, עו"ד הקבלן יעביר לעו"ד הדיירים העתק מחוזי המכר של הקבלן ויקבל את אישורו בטרם מכירת כל אחד מדירות הקבלן.

11. תקורות והחזר הוצאות

תקורות והחזר הוצאות עבור פרויקט חיזוק:

11.1 ייזום ראשון משקיעה משאבים רבים עבור ייזום וקידום הפרויקט עד לקבלת היתר בתנאים ובכלל זה נוקטת בכל פעולה נדרשת לקידום הפרויקט (להלן **"תקורות"**). התקורות שישולמו לייזום ראשון בגין מסירת פרויקט לחיזוק, עיבוי ובניית תוספות בנייה לקבלן הנבחר בגין כל בניין (בנפרד) הינן בסך של 260,000 ₪ (במילים: מאתיים ושישים אלף ₪), בתוספת מע"מ כדין (להלן: **"התקורות עבור פרויקט חיזוק"**). המציע הנבחר מתחייב לשלם בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית את מלוא ההוצאות, כהגדרתן להלן, והתקורות עבור פרויקט חיזוק במעמד החתימה על הסכם הביצוע עם בעלי הזכויות וכתנאי לכניסת תוקפו של הסכם הביצוע.

11.2 ייזום ראשון הוציאה כספים לצורך קבלת היתר הבניה בתנאים ובכלל זה העסיקה אנשי מקצוע לצורך ביצוע מלוא הפעולות הנדרשות עד לקבלת היתר בניה בתנאים אשר תשלום שכרם יחול במלואו על הקבלן הנבחר וזאת בנוסף לתקורות כאמור לעיל (להלן **"הוצאות"**). יובהר כי עלויות אנשי המקצוע הינם כמקובל בענף.

11.3 לפני כנס המציגים ייזום ראשון תציג בפני הקבלנים המציגים פירוט ההוצאות אשר הוציאה בגין כל פרויקט בנפרד עד לשלב קבלת היתר הבניה בתנאים והמציע הנבחר ישלם את ההוצאות הנ"ל במלואן לייזום ראשון במועד הקבע לעיל בסעיף 11.1. יצוין בהדגש כי דרישת החזר ההוצאות והתקורות הינה סופית ולא ניתן לערער ו/או לחלוק עליה.

11.4 ייזום ראשון תהיה זכאית להחזר הוצאות ותשלום התקורות מהקבלן הנבחר בגין ביצוע מלוא הפעולות עד לקבלת היתר בתנאים מכל מין וסוג שהוא וללא יוצא מן הכלל לרבות תשלום שכר טרחת בעלי המקצוע מטעמה.

12. ערבויות

ערבות רצינות - עם בחירת המציע על ידי נציגות הדיירים להיות קבלן מציג, ימציא הקבלן המציג ערבות בנקאית אוטונומית ולא מותנית בתנאים בסך 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף ₪), אשר תופקד בידי ייזום ראשון עד המועד שנקבע למפגש עם הנציגות (להלן "ערבות רצינות"), וכתנאי להשתתפותו בכנס מציגים. קבלן מציג שלא נבחר יהא רשאי לקבל חזרה את הערבות רצינות בחזרה תוך 21 יום מהודעת נציגות הדיירים על אי היבחרותו. מציע שנבחר כקבלן נבחר לביצוע הפרויקט ולא חתם על הסכם הביצוע, מטעמים שאינם קשורים בדיירים, תוך 30 יום ממועד ההודעה על בחירתו על ידי נציגות הדיירים או ב"כ, תחולט ערבות הרצינות על ידי ייזום ראשון ובחירתו תבוטל.

ערבות ביצוע, ערבות בדק, ערבות להבטחת תיקון צו בית משותף, יופקדו בסכומים, במועדים, בתנאים, ועל פי הוראות המפורטות בהסכם הביצוע.

13. שיקול דעת ייזום ראשון

קול קורא זה אינו מהווה מכרז בהתאם לדיני המכרזים, ולא יחולו עליו דיני המכרזים. ייזום ראשון אינה מחויבת לאף אחת מן ההצעות שתוגשנה ותהא רשאית לבחור את ההצעות לפי שיקול דעתה הבלעדי. נוסח הקול קורא המחייב הינו הנוסח אשר יירכש על ידי המציע מייזום ראשון. ייזום ראשון שומרת לעצמה את הזכות לתקן, לשנות, להוסיף או לבטל את הקול קורא או חלק מסעיפיו, ולא תישא בכל אחריות להוצאה או נזק שייגרמו למציע בשל בחירתו ו/או אי בחירתו. ט.ל.ח.

בכבוד רב,

זוהר אחיאל
מנכ"ל ייזום ראשון