

מועצה אזורית שער הנגב

ד.ג. חוף אשקלון 78100

טלפון 08-6806218 ; פקס' 08-6891005

קול קורא (סגור) מס' 12 / 2026

קול קורא לאיתור מיזמים יישוביים להקמת מרכזים עסקיים ליישובי חבל תקומה במועצה האזורית שער הנגב

הוראות למשתתפים בהליך

1. כללי

- 1.1 בהתאם להחלטות ממשלה¹, הקצתה מדינת ישראל למנהלת תקומה, סמכות ואמצעים לבצע פעולות שיקום נרחב ביישובי העוטף², ובכללן פעולות שיעודדו את הפיתוח והצמיחה בחבל ארץ זה; ופעולות שיינקטו לטובת הרשויות המקומיות, היישובים והתושבים בו, ובכללן כך השקעה במחוללי צמיחה ופיתוח.
- 1.2 בהלימה לאלה, פרסמה מנהלת תקומה (להלן - "תקומה"), מבחן תמיכה לרשויות, שתכליתו לספק מענה לפיתוח, הקמה או שדרוג של מרכזי מסחר, תעסוקה ופנאי במרחב הכפרי של הרשות, ובלבד שיעמדו בקריטריונים הקבועים בו ובמועדיו³ (להלן - "מבחן התמיכה"). מבחן התמיכה מצ"ב לקול קורא זה, לצד תשובות ההבהרה שניתנו בו ומסומן כנספח "א" (להלן יחד עם קול קורא זה יכונה - "ההליך")

2. מטרות

- 2.1 המועצה אזורית שער הנגב (להלן - "המועצה") מעוניינת לעודד מיזמים יישוביים חדשים ו/או קיימים בתחומה, המנצלים את הטבות המיסוי הקיימות במרחב שיפוטה, ומגשימים תכליות מבחן התמיכה לפיתוח, הקמה או שדרוג של מרכזי מסחר, תעסוקה ופנאי במרחב השיפוט (להלן - "המטרות"); ובאמצעות ההליך, לאתר מיזמים יישוביים כשירים, תואמי מטרות, שיוצעו ויוצגו בפניה (להלן - "המיזמים"), אותם ניתן יהיה להציג במסגרת מבחן התמיכה, במטרה לאשרם ע"י מנהלת תקומה.
- 2.2 מובהר, שמציעי המיזמים יהיו יישובי חבל תקומה⁴, הממוקמים בתחום מרחב השיפוט של המועצה בלבד. עוד מובהר, שתנאי הליך זה אינם חופפים בהכרח לתנאי מבחן התמיכה, בהינתן החלטת המועצה לנתב פיתוח תחומים מסוימים במרחב על פני אחרים.

¹ מס' 980, 1127 ו-1699.

² חבל תקומה.

³ תקנה תקציבית "מנהלת - כלכלה ותעסוקה" מספר 54500130.

⁴ כהגדרתם בתוספת הראשונה, לחוק שיקום נרחב לחבל התקומה כאזור מיקוד לאומי וסיוע ליישובים הסמוכים אליו, תשפ"ה-2025. ראו בנוסף, תשובות רלוונטיות, במסמך תשובות ההבהרה של תקומה למבחן התמיכה.

2.3 נכון למועד פרסום קול קורא זה, סך התקציב המוקצה לתמיכות למיזמים, קצוב לסך של 13,000,000 ₪. בהתאם להחלטת המועצה, התמיכות יוענקו למיזמים העונים על הגדרת מבחן התמיכה ל"מוקד קטן" ו/או "מוקד בינוני" בלבד⁵. מטבע הדברים, חלוקת התמיכות תלויה במספר המיזמים הכשירים שיאושרו, ובכל מקרה, תוך שמירת גמישות חלוקה תלויה תקציבים בפועל, לא תינתן תמיכה בסכום העולה על 6,500,000 ₪ למיזם נבחר יחיד (1).

2.4 כל מציע יציע מיזם יחיד (1) מטעמו⁶. מובהר לעניין זה⁷, שהמציע רשאי להתקשר בהתקשרות פנימית, עם יזם פרטי לטובת ביצוע המיזם; אלא שאין בהתקשרות זו כדי לגרוע מאחריותו המלאה של המציע לביצוע המיזם המוצע, בהתאם להוראות אלה, ולמבחן התמיכה⁸.

2.5 להסרת ספק מובהר, כי פעולות "פיתוח, הקמה או שדרוג של מיזמים תואמי מטרה", יכללו פעולות ליצירת מיזמים כלכליים כשירים⁹, ופיתוח מקורות תעסוקה, בכלל זה מקורות תעסוקה קיימים, לתושבי יישובי המועצה, לרבות לנקלטים חדשים ביישובים; ע"י יישובים במרחב השיפוט; שהינם בעלי השפעה על הישוב ו/או האזור, ומהווים חיזוק החוסן חברתי הכלכלי במרחב הפעילות.

2.6 מימוש תמיכת המועצה בפעולות הקמת המיזמים הכשירים תינתן דרך ביצוע עבודות, רכש והצטיידות בלבד¹⁰, בשווי המימון¹¹ שאושר לכל מיזם כשיר ע"י תקומה כאמור (להלן, וברלוונטיות הכינוי להליך זה בלבד - "התמיכה").

(א) בהינתן האמור, מימוש התמיכות יעשה ע"י המועצה ו/או חל"פ שער הנגב בע"מ, כנגד ניכוי תקורות בשיעור של 6.5% (שישה וחצי אחוזים) מסכומי ההוצאה בגין כל פעולת רכש/התקשרות (להלן - "התקורה").

(ב) כל מציע ייקח את שיעור התקורה בחשבון, במסגרת הצעתו ובבסיס אופן הצגתה.

(ג) להסרת ספק מובהר, שלמעט אספקת שירותים/ביצוע רכש, המועצה לא תעביר כספים למיזמים, לא תהיה מעורבת בניהולם, ולא תחוב בכל חבות ישירה ו/או עקיפה בקשר אליהם, לבד מאחריות טיב הנוגעת לביצוע עבודות ו/או החובה להמחאת אחריות ספק לרכש שיעשו באמצעותה.

⁵ כהגדרתם בס' 6.2 למבחן התמיכה.

⁶ חריגה מהוראה זו עשויה לפסול את המיזמים שהציע המציע בהליך זה.

⁷ בהלימה עם תשובות ההבהרה של תקומה למבחן התמיכה.

⁸ כפי שלא ניתן להציג מיזם במסגרת מבחן התמיכה שלא ע"י המועצה, לא ניתן להציג מיזם שלא באמצעות ישוב בהליך זה.

⁹ תואמי תנאי סף.

¹⁰ שכולם יבוצעו ע"י מוסדות המועצה המתאימים, ובהתאם לדינים הרלוונטיים החלים עליה, לרבות ביחס לחובה לקיים הליכי תיחור מתאימים למימוש כל פריט רכש.

¹¹ 1:1, ובהתאם למדידה/כמויות של ביצוע/רכש.

2.7 התמיכה תינתן בכפוף לקווים המנחים כדלקמן :

- (א) הצטיידות. יובהר לעניין זה, שרכישת רכבים לא תתאפשר באמצעות התמיכה.
- (ב) ביצוע עבודות עפר, עבודות תשתית, בינוי, הכשרת שטחים, דרכים וניקוז.
- (ג) הקמת מבנים לייצור ולתעסוקה בתחומי המטרות, מהווים מקור ליצירת תעסוקה ופרנסה.
- (ד) הקמת תשתיות, חיבורי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גידור, תאורה, ושמירה על איכות הסביבה.
- (ה) לא תינתן תמיכה מימונית ו/או כזו הסובבת בהליכי העסקת כח אדם.

2.8 המציעים בהליך זה יציגו למועצה מיזמים תואמי תנאי סף מטעמים ; תכנית פעילות מקצועית סדורה של המיזם וחזונו ; ותוכנית כלכלית, לצד תקצובו השנתי. התחרות בהליך זה הינה על איכות המציעים וההצעות שיניחו בפני המועצה. מציע שהצעתו תנוקד בניקוד הגבוה ביותר, יומלץ כזוכה בהליך זה.

2.9 להסרת ספק מובהר, שמנהלת תקומה מתקצבת את התמיכות ; בהיעדר תקצובן בפועל הן לא תמומשנה ; המועצה לא תעמיד בשום אופן כל מימון ביניים ליישומן ; ואין באמור בהליך זה משום כל התחייבות לכך. מאידך, ככל שמימון התמיכה יועבר למועצה בפועל, במועד מתוכנן או אחר - יעשה בו שימוש לטובת המיזם בלבד, בהכוונת מגישו, משך התקופה הנדרשת למימוש התמיכה. על הזוכה להיערך לאפשרות פערי מימון מעין אלה, בתוכניות שיגיש מטעמו.

2.10 הזוכה יפעל לגיבוש וקידום המיזם, בהתאם לתנאים, לדרישות ולהנחיות המפורטים במסמכי הליך זה בכלל, ובמסמך מבחן התמיכה בפרט, שיהוו יחד חלק בלתי נפרד מחוזה התקשרות, שייחתם בין הזוכה בהליך לבין המועצה (להלן - "החוזה"), כאמור בסעיף 9 להלן.

3. ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליכי ההליך

3.1 להלן טבלה המרכזת את המועדים ולוחות הזמנים לקיום ההליך :

שעה	מועד ביצוע	סעיף בכתב ההוראות	פעולה
-	1.2.26	-	מועד פרסום
16:00	19.2.26	15.3	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
14:00	3.5.26	11.2	המועד האחרון להגשת הצעות

3.2 המועצה תהיה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדחות את המועדים הנקובים בטבלה שבסעיף 3.1 לעיל, בתקופה קצובה נוספת אחת או יותר.

הודעות על דחייה כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של המועצה, וישלחו לכל מי שמסר למועצה פרטים במפגש המציעים, בהתאם להוראות סעיף 16.1 להלן. על המועדים החדשים שיקבעו על ידי המועצה, אם וככל שיקבעו, יחולו כל ההוראות אשר חלו על המועדים שקדמו להם. להסרת ספק מובהר, שאין באמור בסעיף זה לעיל משום התחייבות ו/או הבטחה של המועצה למתן ארכה כלשהי, ולא תהיה למשתתפים בהליך זכות לדרוש מהמועצה ארכה כלשהי.

3.3 לא יהיה במימוש זכותה של המועצה להאריך מועדים, בהתאם לסעיף 3.2 לעיל, כדי לגרוע מהוראה אחרת כלשהי במסמכי ההליך ו/או מכל זכות הנתונה למועצה על פי מסמכי ההליך או על פי דין, והמשתתפים בהליך יהיו מנועים ומושתתקים מלהעלות כל טענה ו/או תביעה בכל הקשור למימושו ו/או אי-מימושו של זכויות המועצה בהתאם להוראות סעיף 3.2 לעיל.

4. רשאים להשתתף בהליך

רשאים להשתתף בהליך ולהגיש הצעות לקבלת תמיכות, אך ורק מציעים שמתקיימים בהם, במועד האחרון להגשת הצעות להליך, כל התנאים המצטברים המפורטים להלן, הן ביחס למציע והן ביחס למיזם המוצע:

4.1 תנאי סף ביחס למציע -

(א) המציע הינו אגודה שיתופית הרשומה כדין בישראל, המסדירה פעילות יישובית (קיבוץ או מושב), בתחומי חבל תקומה¹², ובמרחב השיפוט של המועצה (במצטבר)¹³. להוכחת עמידתו בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו, תצלום תעודת התאגדותו, ועותק עדכני של תקנונו.

(ב) המציע מינה צוות מקצועי קבוע המיועד לניהול הפעילות, הכולל מנהל פעיל, ואחראי תחום פיתוח עסקי, לכל הפחות, והאוחזים בניסיון בתחום פעילות המיזם. להוכחת עמידתו בתנאי סעיף זה, המציע יצרף קורות חיים של העובדים המיועדים לשמש כמנהל ואחראי פיתוח עסקי מטעמו אם יזכה הליך, פירוט כשירותם וניסיונם הרלוונטי לביצוע הפעילות, אישורים ותיעוד אודות עמידתם בתנאי סף נדרשים, ופרטי 2 (שני) אנשי קשר לפחות אצל גורמים שקיבלו שירותים מעובדים אלה (שם, ארגון, תפקיד, מס' טלפון בעבודה, מס' טלפון נייד, כתובת דואר אלקטרוני). מסמך קו"ח זה יערך ע"י המציע, ויוגש כחלק מנספח "א" לכתב ההצעה. צירוף מכתבי המלצה, יהווה יתרון.

¹² ראו ה"ש 5 לעיל

¹³ להסרת ספק מובהר, שיכול שיחיד "המציע", יהיו 2 אגודות שכ"א מהן מסדירה פעילות יישובית בחבל תקומה, ובלבד ששתיהן (יחד ולחוד) עומדות בכלל תנאי הסף הנוגעים למציע. קואופרציה כזו, אף תזכה בציון נוסף בתבחין האיכות.

- (ג) למציע קיימת זיקה¹⁴ למשך 5 שנים לפחות, לקרקע מושא הצעתו, המצויה במרחב המועצה, בו מוסדר שטח פעילות המיזם. להוכחת עמידתו בתנאי זה, המציע יצרף אישור זכויות¹⁵ ביחס למבנה ו/או הקרקע שהוא מקצה למיזם, והמעיד על זכויותיו בהם לתקופה הקובעת. האישור יוגש כחלק מנספח "א" לכתב ההצעה.
- (ד) נגד המציע לא תלויים ועומדים צו פירוק או צו כינוס נכסים, זמניים או קבועים. להוכחת עמידתו בתנאי הקבוע בסעיף זה לעיל, יצרף המציע להצעתו תצהיר חתום ומאומת כדין ע"י עו"ד, בנוסח המצורף כנספח "ב" לכתב ההצעה.

4.2 תנאי סף ביחס למיזם:

- (א) המיזם יהיה הולם להגדרת "מוקד קטן" ו/או "מוקד בינוני" במבחן התמיכה¹⁶.
- (ב) המיזם יהיה פתוח לציבור¹⁷, תכליתו לספק שירות/מוצר/ערך לציבור, וללא הגבלה על דרכי הגישה הפיסיות אליו וממנו.
- (ג) המציע השקיע במיזם קיים מוצע, או מתחייב להשקיע במיזם חדש, הון עצמי מינימאלי בשיעור של 10% מעלות התמיכה.
- (ד) למיזם קיימת תוכנית עסקית מפורטת הכוללת מקורות לשימושים הנדרשים לביצועה, בהתאם לתבנית המופיעה בנספח "ד" למבחן התמיכה, כשהיא מאושרת על ידי יועץ עסקי מוסמך.
- להוכחת עמידתו בתנאי ס"ק (א)-(ד) לעיל, המציע יצרף תוכנית עסקית, מאושרת על ידי יועץ עסקי, הכוללת התייחסות לכלל התנאים הקבועים לעיל, לרבות תכנית פעילות מקצועית סדורה של המיזם וחזונו, ותוכנית כלכלית, לצד תקצובו השנתי. מסמך התוכנית יוכן ע"י המציע, בהלימה לנספח "ד" כאמור¹⁸. התוכנית כאמור תוגש כחלק מנספח "א" לכתב ההצעה.**

- (א) המיזם עומד באחת (1) מהחלופות הבאות:
- (1) קיימת תכנית הכוללת לכל הפחות, תכנון ראשוני או תיעוד על הגשת בקשה להיתר למוסדות התכנון, שיש בה כדי להעיד על התאמת שימוש/תכנון לתוכנית מתאר בתוקף.
- (2) המציע אוחד במתווה לביצוע תכנון (ראשוני ו/או מפורט), המתוקף בתרשים גאנט, המעיד על התחזית להגשת בקשה להיתר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

¹⁴ שהיא אחת מאלו: בעלות; חכירה; בר-רשות; שכירות ארוכת טווח.

¹⁵ או חלופת אישור קנייני בטיבו, במובחן מאישור תכנוני.

¹⁶ ראו נספח "א" לקול הקורא.

¹⁷ ציבור כללי, שאינו מסוים.

¹⁸ וזאת בהינתן חובת המועצה, להציג את המיזם הזוכה לפי פורמט מבחן התמיכה, במועד הנקוב בו.

להוכחת עמידתנו בתנאי זה, מצ"ב כדלקמן (בהתאם לרלוונטיות):
ביחס לחלופה הראשונה יוגש תכנון ראשוני, או לחילופין תוכנית שהוגשה למוסד תכנון, הנושאת אישור מהנדס או אדריכל, המתקף את התאמתה לתוכנית מתאר החלה על מקרקעי המיזם. במיזם הכולל ביצוע של בניה חדשה או תשתית חדשה, תוגש תכנית עם תכנון ראשוני לפחות, הכוללת שרטוט מקצועי שנעשה ע"י מהנדס או אדריכל. בפרויקט שיפוץ מבנה קיים, יוגש מפרט/אומדן כחלופת תכנית. במסגרת שתי החלופות, יוגש מסמך המכיל סימון של תחום מקרקעי המיזם על גבי תצ"א, עם רקע תב"ע, לצד ציון מספר גוש, חלקה ומגרש שבו נמצאת הקרקע המיועדת למיזם. ביחס לחלופה השנייה יוגש לוח גאנט מתוארך, בתבנית מקובלת, הכולל את כלל שלבי התכנון הצפוי.

4.3 בחינת ההצעות למכרז, ומתן ציון ברכיבי משנה בדירוג האיכות, תיעשה ע"י ועדה מקצועית, המורכבת מסגן ראש המועצה; מנכ"ל חל"פ שער הנגב; מנהלת התכנון במועצה; ורפרנטית קשרי ממשל ומיצוי משאבים במועצה או נציגיהם (להלן - "**הועדה המקצועית**"). מטבע הדברים, לוועדה ניתן **שיקול דעת נרחב** לבחינת איכויות מסמכי ההצעה, לרבות האפשרות לזמן את המציעים, כולם או חלקם, לריאיון בפניהם. החליטה הועדה המקצועית על זימון מציעים מסוימים לראיון, על המוזמנים להיערך כדלקמן -

(א) כל מציע כשר, יציג בפני הועדה המקצועית מצגת הערכה, ביום שיקבע, או בכל מועד אחר עליו תודיע המועצה. בהיעדר הוראה אחרת - המצגת תוצג בחדר הישיבות במועצה.

(ב) כל מציע יציג את פירוט ניסיונו בהפעלת מיזם למטרות הפעילות בהליך זה, את צוות העובדים הרלוונטי מטעמו, ואת יתר הפעילות/יות הספציפית/יות שהוא מתעתד לקיים במסגרתו. המציע יכלול במצגת/בחומר הכתוב שיעביר, התייחסות לתבחינים המפורטים בנספח "א" לכתב ההוראות להלן.

(ג) כלל מצגות המציעים יוצגו באופן ממוחשב ו/או דרך העברת חומר מודפס לחברי הועדה. עותקי המצגת ו/או החומרים הנוספים שיעשה בהם שימוש, יוגשו לוועדה במדיה ממוחשבת ו/או בחוברת כרוכה, ולא יוחזרו.

(ד) המציע יעדכן מראש את המועצה בסוגי העזרים שברצונו לעשות בהם שימוש במפגש עם הועדה המקצועית, וזאת לפחות 7 (שבעה) ימים טרם מועד המפגש. בכפוף לאמור, המועצה תפעל לסייע למציע, ולהעמיד לשימושו עזרים מבוקשים בהתאם ליכולותיה (בכפוף לתאימות אמצעי המחשוב, ניתן לעשות שימוש במקרן המותקן במקום). מובהר, שאין באמור בס"ק זה כדי לחייב את המועצה לעשות כן, כלל ועיקר. ככל שהמציע לא יעדכן מראש בדבר הצורך בכך, או שלא ימצאו העזרים המבוקשים ברשות המועצה - המציע ידאג לספק אותם בעצמו, לעצמו.

(ה) ככל שהועדה המקצועית תמצא שמי מהמציעים, אינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף זה לעיל, תהיה ועדת המכרזים רשאית לפסול את ההצעה. הועדה המקצועית תיקבע את ציוניהם של המציעים במכרז, בהתאם לשיקולים ומשקולות הקבועים בסעיף 13 לכתב ההוראות הלן.

5. מסמכי ההליך

- 5.1 מסמכי ההליך, אשר לאחר החתימה על החוזה עם הזוכה יהפכו למסמכי החוזה, הם אלה (לעיל ולהלן - "מסמכי ההליך"):
- (א) כתב ההוראות למשתתפים בהליך.
- נספח "א" - תבחינים וניקוד.
- נספח "ב" - מבחן התמיכה.
- (ב) כתב ההצעה על נספחיו:
- נספח "א" - מתכונת המענה מטעם המציע.
- נספח "ב" - הצהרה על היעדר קיום צווי פירוק או כינוס.
- (ג) כל מסמך ו/או נספח נוסף שהוזכר באחד או יותר מהמסמכים והנספחים האמורים.
- 5.2 כותרות הסעיפים בכל מסמכי ההליך נועדו אך ורק לנוחיות ההתמצאות, ואין להן נפקות כלשהי בפרשנות מסמכי ההליך. כמו כן, לצורך פרשנות תנאי ההליך, לא יובא בחשבון הכלל של "פרשנות נגד המנסח", ולפיכך אין לראות בעובדה שמסמכי ההליך הוכנו על ידי המועצה כלי עזר כלשהו בפרשנותם נגדה.
- 5.3 אם תמצא סתירה בין מסמכי ההליך ו/או אי בהירות לגבי האמור בהם, תהיה המועצה רשאית לבחור, לפי שיקול דעתה המלא והמוחלט, את הניסוח הנכון ו/או את הפירוש העדיף של מסמכי ההליך, ולמציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מהסתירה ו/או מאי הבהירות כאמור ו/או מהפירוש שנבחר על ידי המועצה. כל סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי ההליך השונים, ו/או בין הוראות שונות בתוך אותו מסמך, יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע או את זכויות המועצה.
- 5.4 המועצה רשאית לשנות מעת לעת לפני המועד האחרון להגשת הצעות להליך, את מסמכי ההליך, לצורך הוספה, ביטול, או שנוי תנאים קיימים ו/או מכל סיבה אחרת. כל שינוי יועבר לידיעתו של מי שרכש את מסמכי ההליך לפני המועד האחרון להגשת הצעות, ומסמכים אלה יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך ויקבלו עדיפות על פני מסמכים קודמים.
- 5.5 כל מסמכי ההליך הנם רכושה של המועצה. לפיכך, המשתתף אינו רשאי להעתיק אותם, כולם או מקצתם ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. המשתתף יפצה ו/או ישפה את המועצה בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו למועצה בקשר לשימוש שעשה המשתתף במסמכים שלא לצרכי ההליך ו/או העברתם לצד שלישי.

6. בדיקות מוקדמות, הבהרות ושינויים

- 6.1 המציע יקרא בעיון ויבדוק את כל מסמכי ההליך, ויבחן האם המסמכים מובנים לו, אם אינם מכילים סתירות והאם הם ברורים לו די הצורך להכנת הצעתו להליך, ישתתף במפגש המציעים וינקוט בכל האמצעים האחרים הנראים לו כנחוצים כדי לחקור את תנאי ההתקשרות עם המועצה לקבלת התמיכה.

6.2 הזוכה יהיה מנוע מלטעון ו/או לבסס תביעות כספיות כלשהן כלפי המועצה עקב אי-הכרת ו/או אי-ידיעת נתונים כלשהם אודות התנאים לקבלת התמיכות, ולקיום יתר התחייבויותיו לפי מסמכי ההליך.

6.3 ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע להליך זה בהתאם להוראותיו יימסרו למעוניינים באופן המפורט להלן בהוראות אלו.

6.4 אם ימצא המציע סתירות, שגיאות ו/או אי-התאמות במסמכי ההליך ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של תנאי או פרט הכלולים בהם, עליו להודיע על כך בכתב, שיימסר למועצה עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בסעיף 15.1 להלן. במידת הצורך תימסרנה תשובות בכתב לכל המשתתפים. על המציע לצרף להצעתו את התשובות האמורות כשהן חתומות על ידו, ותשובות אלה יהיו חלק ממסמכי ההליך.

6.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.4 ו-6.4 לעיל, מוסמכת המועצה ליתן מיוזמתה הבהרות לאמור במסמכי ההליך ו/או לתקן טעויות שנפלו בהם בהודעה בכתב שתימסר לכל המשתתפים. התשובות וההבהרות בנוגע להליך, אשר יינתנו על ידי המועצה מיוזמתה ו/או כמענה לשאלות, יפורסמו באתר האינטרנט של המועצה. הפרסום באתר האינטרנט יחשב, לכל דבר וענין, כאילו הובא לידיעתו של כל אחד מהמשתתפים בהליך, ומוטלת על המשתתפים החובה להתעדכן מיוזמתם באתר האינטרנט.

בנוסף תהיה המועצה רשאית, אך לא חייבת, להפיץ את התשובות וההבהרות בדואר אלקטרוני. **כל מציע חייב לצרף להצעתו את התשובות וההבהרות מטעם המועצה כאמור לעיל, כשהן חתומות על ידו והן תהוונה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך.**

6.6 למען הסר ספק מובהר בזה שרק הבהרות, מידע נוסף, דרישות והוראות נוספות, תיקוני טעויות ושינויים כאמור בסעיפים 5.4, 6.4 ו-6.5 לעיל **שנמסרו בכתב** (להלן - "מסמכי הבהרות") יחייבו את המועצה, כאשר בכל מקרה של סתירה ו/או אי-התאמה בין הוראה כלשהי במסמכי ההליך לבין הוראה כלשהי במסמכי הבהרות כוחן של האחרונות יהיה עדיף. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי במסמך הבהרות מסוים לבין הוראה במסמך הבהרות אחר - כוחה של ההוראה הכלולה במסמך הבהרות המאוחר יותר יהיה עדיף. המועצה לא תישא באחריות לפירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים בהליך, ואלה לא יחייבו אותה.

7. מילוי מסמכי ההליך

7.1 אין לכתוב ו/או למלא פרטים בעיפרון באיזה ממסמכי ההליך. אין להשתמש בטיפקס, במקרה שיש צורך לבצע תיקון של רישום שבוצע, יש לסמן "X" על הרישום שרוצים לתקן, ולכתוב מחדש בעט.

7.2 אין לרשום כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות במסמכי ההליך, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל אופן אחר שהוא, אלא אם הדבר נתבקש במפורש במסמכי ההליך. כל רישום כזה שלא נתבקש ייחשב כאילו אינו קיים, ובמקרה שלדעת המועצה הוא מהותי - עלול הוא לפסול את ההצעה.

7.3 המועצה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מהמזיע בעת העיון בהצעתו מידע, נתונים והסברים בכל עניין הקשור בהצעתו, והמזיע יהיה חייב למסור נתונים והסברים כאמור למועצה או למי מטעמה. כן תהיה המועצה רשאית לבחון עם המזיע אם הצעתו אינה מבוססת על הבנה מוטעית של נושא ההליך או על הנחות בלתי נכונות. אם יסרב המזיע למסור למועצה ו/או למי מטעמה הסברים כאמור להנחת דעתה, תהיה המועצה רשאית להסיק מסקנות כפי שתיראנה לה עד כדי פסילת ההצעה.

8. חתימה על מסמכי ההליך והמצאת אישורים

8.1 על המזיע לחתום על כל מסמך ממסמכי ההליך, לרבות על עמודי הוראות אלו ועל מבחן התמיכה. כל עמוד במסמכי ההליך יישא חתימה של המזיע. הצעה שלא תהיה חתומה במלואה ו/או לא תהיה חתומה כחוק על ידי המזיע כמפורט להלן לא תובא לדיון. על מסמכי ההצעה יחתמו מורשי החתימה מטעם המזיע, בצירוף חותמת המזיע ויצורף אישור של עו"ד על סמכותם לחתום בשם המזיע, ועל כי המזיע מאשר את אמיתות הפרטים הנקובים בה. על יתרת מסמכי ההליך יחתמו מורשי החתימה מטעם המזיע, בצירוף חותמת המזיע.

8.2 **חובה על המזיע לצרף להצעתו מסמכים ואישורים כדלקמן, ולהניחם בתוך מעטפת ההליך:**

- (א) מסמכים להוכחת עמידתו בתנאי הסף, כאמור בסעיף 4 לעיל.
- (ב) נספח "א" לכתב ההצעה - מתכונת המענה מטעם המזיע.
- (ג) מסמכים לצורך ביצוע הדירוג האיכותי, כאמור בסעיף 4.3 לעיל.
- (ד) מסמכים חתומים כאמור בסעיף 6.5 לעיל.

9. חתימת החוזה

9.1 בהינתן שלא ניתן להתאים בעת זו חוזה גנרי, שיתאים לכל סוג של מיזם שיוגש, יבחר כזוכה, ויאשר ע"י תקומה, המועצה תציג לזוכה נוסח חוזה מטעמה, המבוסס על כלל מסמכי ההליך, ותאפשר לו לנהל עימה מו"מ משך 14 ימים, למטרת ביסוס נוסח חוזה מוסכם. בהינתן שתכלית החוזה הינה ביצוע עבודות, רכש והצטיידות, באמצעות המועצה, ובמקרקעין שאינם של המועצה, החוזה יכלול דרישות ביטוחיות מתאימות. עוד מובהר, שהבסיס הכלכלי/תפעולי בהתקשרות, לא ישתנה.

9.2 ככל שלא ייחתם חוזה בסיום התקופה הנקובה, או בסיום תקופה מוארכת שתקבע המועצה בלבד, תבוטל ההכרזה על ההצעה זוכה בהליך, ולמועצה תקום הזכות הבלעדית לבחור בהצעה המדורגת אחריה או לבטל את ההליך מעיקרו, והכל מבלי שתישא בכל הוצאה מכל מין וסוג שהיא.

10. תוקף ההצעה

ההצעה תישאר בתוקף למשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות בהליך, או עד למועד קבלת החלטת תקומה ביחס למיזמים שתגיש המועצה (המאוחר מהשניים).

11. המקום והזמן להגשת ההצעות

11.1 ההצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, שעל גביה תהיה ירשמו פרטי ההליך שבכותרת. ההצעה תוגש בעותר מקורי יחיד (1), ולצידו 3 עותקים נוספים זהים למקור. אין לרשום על גבי המעטפה את פרטיו של המציע או כל סימן מזהה אחר.

11.2 ההצעה, כשהיא מושלמת וחתומה לפי כל דרישות ההוראות הכלולות במסמך זה, צריכה להגיע במסירה אישית לתיבת המכרזים שבמשרדי המועצה עד יום א', 3.5.26, בשעה 14:00 (להלן - "המועד האחרון להגשת ההצעות להליך"). אין לשלוח את ההצעות בדואר.

11.3 כל הצעה שלא תגיע לתיבת המכרזים בהתאם להוראות סעיף 11.2 לעיל - לא תובא לדיון.

12. הוצאות

כל משתתף בהליך יישא בלעדית בכל העלויות, מכל סוג ומין שהוא, בקשר להשתתפותו בהליך.

13. בדיקת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה

בבחירת ההצעה הזוכה יינתן ציון איכותי לפרמטרים הנקובים בנספח "א" לכתב ההוראות, בהתאם למצוין לצידם וכדלקמן:

13.1 לאחר סיום בחינת עמידת ההצעות בתנאי הסף, תועברנה ההצעות הכשרות לבחינת ועדה מקצועית, לצורך מתן הציונים לרכיבי איכות ההצעה.

(א) כל חבר ועדה יעריך וינקד את הפרמטרים המשניים על פי סולם ציונים אחיד הנקוב צידם. תבחיני משנה לצידם קבוע טווח ניקוד, ינוקדו בין 0 (השיעור הנמוך) לשיעור הגבוה הנקוב לצידו.

(ב) ממוצע אריתמטי של ערכי הניקוד, שנתנו חברי הועדה המקצועית לכל מועמד, יהווה את ציונו של המציע בכל רכיב משנה נבחן. סכום הניקוד שצבר מציע בכלל רכיבי המשנה, יהוו את ציונו ברכיבי האיכות.

(ג) הצעות שיקבלו ניקוד הנמוך מ-50 נק', יפסלו על הסף. חרף האמור, ככל שלא יהיו בפני המועצה לפחות 2 הצעות כשרות שיעמדו בסף הניקוד הקבוע, בסמכות ועדת המכרזים להוריד את הסף ל-45 נק'.

(ד) מובהר שוב, שלועדה המקצועית ניתן שיקול דעת נרחב במתן ציוניה, הכולל זימון מציע לראיון או הימנעות ממנו ו/או כל בירור אחר נדרש.

13.2 הציון הסופי של ההצעות יקבע ע"י ועדת המכרזים בהתאם לניקוד האיכות שניתן לכל הצעה. מציע שהצעת מיזם שהגיש תימצא בעלת ציון האיכות הגבוה ביותר - תדורג ראשונה, ויתר ההצעות תדורגנה אחריה, בהתאם לניקודן הסופי. בכפוף לאמור לעיל ולהלן יובהר, שדירוג המיזמים כאמור ישמר, ויחייב בעת ההחלטת המועצה על כמות המיזמים שיוחלט ויתאפשר להגיש לאישור תקומה, בהתאם למבחן התמיכה.

13.3 אם ימצא מצב של שוויון בהצעות, תעשה הבחירה בין המציעים שהצעותיהם שוות בדרך של הגרלה שתקיים ועדת המכרזים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

14. הוראות שונות

14.1 הליך זה אינו מכרז, וככזה אינו כפוף לדיני המכרזים החלים על המועצה.

14.2 המועצה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא במידה שוויתור כזה לא יגרום נזק למועצה.

14.3 בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שהמועצה תהא רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע שהצעתו חסרה ו/או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו, הכל פי שיקול דעתה המלא, בדרך ובתנאים שתקבע.

14.4 המועצה שומרת לעצמה את הזכות -

(א) לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן ולבטל את ההליך, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי; במקרה של ביטול ההליך לא תהיה המועצה חייבת לפצות את המשתתפים בהליך ו/או לשלם להם תשלום כלשהו.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה (א) לעיל, תהיה המועצה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את ההליך בקרות אחת או יותר מהנסיבות הבאות:

(1) חל שינוי נסיבות, או השתנו צרכי המועצה, באופן המצדיק לדעת המועצה את ביטול ההליך;

(2) התברר למועצה שנפלה טעות בתנאים ו/או בדרישות המפורטים במסמכי ההליך, או הושמטו מהם נתונים ו/או דרישות שהינם מהותיים, או שהכנת מסמכי ההליך התבססה על נתונים שגויים ו/או בלתי מספקים.

(ג) לבחור בבעל ההצעה הנראית לה ככדאית ביותר בשבילה, גם אם לא קיבלה את הניקוד הגבוה ביותר.

14.5 אין המועצה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא. זאת ועוד, בהינתן שמבחן התמיכה מיועד לרשות ולא לישובים בה; ובהינתן החלטת המועצה לאפשר בכל זאת למציעים יישוביים לקדם מיזמיהם באמצעותה ודרכה, מובהר שהמועצה לא תישא בכל חבות, מכל מין וסוג שהיא, כלפי אף משתתף, בגין החלטותיה בהליך זה, ובלבד שהן נעשו בכפוף להוראות הליך זה לעיל ולהלן.

14.6 המועצה רשאית לערוך חקירות ובדיקות לפי ראות עיניה אודות המציעים, כולם או מקצתם, ובכלל זה אודות עברם וניסיונם, וכן את הזכות לדרוש מהמציע הבהרות והסברים להצעתו. בהגשת ההצעה להליך רואים את המציע כמי שהסכים מרצונו הטוב והחופשי לעריכת בדיקות וחקירות כאמור. מציע שימנע משיתוף פעולה מלא, לשביעות רצון המועצה, בעריכת החקירות והבדיקות כאמור ו/או ימסור מידע לא נכון או מידע

חלקי או מידע מטעה למועצה או למי מטעמה, תהיה המועצה רשאית לפסול את הצעתו. כן מתחייב המציע לעדכן את המועצה ללא דיחוי אודות כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר בפרק הזמן שיחלוף מאז מסירתו למועצה ועד לקבלת החלטתה בדבר ההצעה הזוכה.

14.7 המועצה תהיה רשאית לדחות הצעה, אם תגיע למסקנה שהיא תכסיסנית ו/או הוגשה בחוסר תום לב.

14.8 הודעות בדבר זכיה/אי-זכיה בהליך, יימסרו בכתב למשתתפים בהליך.

15. קבלת מידע נוסף ומפגש מציעים

15.1 לא יתקיים מפגש מציעים במכרז זה.

15.2 שאלות ובקשות להבהרות ומידע נוסף בכל הנוגע למכרז זה, יוכלו המשתתפים במכרז להגיש **בכתב** בלבד, למר שחר עשור, מנהל הרכש במועצה, באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת rehash@sng.org.ill. יש לוודא קבלת שדר הדואר האלקטרוני בטל' -077-077-9802201. שאלות ההבהרה יועברו **בקובץ וורד, ללא הגבלת עריכה**, ובאופן הבא **בלבד**:

שם הכתב/המסמך	מס' עמ'	מס' סעיף	פירוט השאלה/ההבהרה	תשובות הבהרה

15.3 ניתן לפנות בבקשות לקבלת ידיעות והסברים כאמור עד לא יאוחר מיום **19.2.26** בשעה **12:00**. על הפונים לציין בפנייתם את מספרי הטלפון והדוא"ל באמצעותם ניתן ליצור עמם קשר.

15.4 אין באמור בסעיף 15.3 לעיל כדי לחייב את המועצה לענות ו/או להיענות לכל פניה של משתתף במכרז. המועצה תהיה רשאית להימנע ממתן מענה כאשר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הפניה אינה מחייבת מתן הבהרה כלשהי.

15.5 לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף 15.3 לעיל, לא תישמע ולא תתקבל ממשותף במכרז כל טענה בדבר סתירה, שגיאה ו/או אי התאמה במסמכי המכרז ו/או בדבר טעות ו/או אי-הבנה של פרט כלשהו הקשור במכרז.

16. הודעות ונציגות

16.1 על המציע להודיע למועצה את כתובתו לצורך מסירת הודעות בכל הקשור במכרז זה, וכן את שמו, מספר הטלפון, וכתובת הדואר האלקטרוני של האדם אשר ייצג אותו בכל הקשור במכרז זה. בכל הקשור במכרז זה תעמוד המועצה בקשר עם הנציג עליו יודיע המציע, כאמור לעיל, או עם אדם אחר עליו יודיע המציע בכתב בציון כל הפרטים הנזכרים שם.

16.2 כל הודעה שתשלח על ידי המועצה בדואר רשום לפי המען שמסר המציע, כאמור בסעיף 16.1 לעיל, תחשב כאילו נתקבלה על ידי המציע כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות ממועד מסירתה למשלוח במשרד הדואר. הודעה שתשלח דואר אלקטרוני לכתובת דוא"ל שנמסרו על ידי המציע, כאמור בסעיף 16 לעיל, תחשב כנתקבלה בתחילת יום העסקים הראשון שלאחר שידורה, שניתן עליו אישור טלפוני/ אישור בדוא"ל חוזר.

בכבוד רב,

אורי אפשטיין, ראש המועצה

נספח "א" לכתב הוראות

תבחינים וניקוד

תבחין	תבחיני משנה וטוחי ניקוד	ניקוד מקסימלי	צרופות נדרשות
היתכנות סטטוטורית	קיום תכנית סטטוטורית בתוקף (5 נקודות); התאמת הפרויקט המוצע ליעוד הקרקע (5 נקודות);	10	תקנון+תשריט תב"ע תקפה; מסמכי קניין- אישור זכויות בנכס
בשלות הפרויקט	קיום תכנון מפורט (10 נקודות); שיפוץ ו/או הרחבת מבנה קיים (10 נקודות)	20	סט תכניות מלא + היתר בנייה ככל שקיים; ציון מיקום המבנה, פירוט גודלו, מצבו הפיזי
עירוב שימושים מגוון (מסחר, תעסוקה, תיירות, שצ"פ סמוך מפותח תומך וכד')	לכל שימוש (1) יינתנו 3 נקודות	15	תכנית עסקית מלאה הכוללת לפחות: (1) תיאור הפרויקט כולל חזון (2) פירוט כלל הנחות העבודה לתחשיב (3) סקר שוק בתחום הפרויקט (4) פירוט ההשפעה על העסקים בתחומי המועצה והאזור (5) פירוט התאמת הפרויקט לצרכי האזור, כולל מתן מענה לצרכים ייחודיים (6) תכנית ההשקעות, לרבות פירוט גורמי המימון (7) לוחות זמנים מפורטים לביצוע הפרויקט (8) פירוט עלויות תכנית ההפעלה של המבנה כולל: ניהול, תפעול, תחזוקה, שיווק וכו'. (9) ניתוח SWOT ופירוט חסמים למימוש הפרויקט (10) צפי דוח רווח והפסד ל-5 שנים לפחות (11) צפי תזרים מזומנים ל-5 שנה לפחות (12) תשואת הפרויקט ביחס להשקעה וערך נוכחי נקי. (13) ניתוח רגישות למשתנים העיקריים בתכנית
כדאיות כלכלית	איכות וביסוס ההערכות שהוצגו בתוכנית העסקית (5 נקודות); שיעור רווחיות גבוה מ-10% (10 נקודות)	15	הסכם /מכתב כוונות חתום בין הצדדים
תרומה אזורית וקשרי גומלין	שתי"פ של שני יישובים ומעלה בפרויקט (5 נקודות); חיזוק עסקים וכלכלה מקומית (10 נקודות)	15	מכתב התחייבות כספית חתום ע"י מורשי החתימה של היישוב + אישור מורשי חתימה
השתתפות של היישוב במימון הפרויקט	11-20% (5 נקודות); מעל 20% (10 נקודות)	10	
נגישות	נגישות תחבורתית / סמיכות לציר תחבורה ראשי	10	
מדד פגיעה	נחל עוז וכפר עזה (5 נקודות); יכיני, ארז ומפלסים (3 נקודות); אור הנר, גבים ונר עם (1 נקודות).	5	

נספח "ב"

מבחן התמיכה ומסמך תשובות הבהרה (תקומה)

מצורף בנפרד