

הליך מיון מוקדם (P.Q.) במסגרת מכרז פומבי מס' 02/09

הקמת שלב א' של קריית הספורט חיפה

עבודות הקבלן הראשי

1. חברת האצטדיון הבינלאומי חיפה בע"מ (להלן: "המזמינה") מזמינה בזאת את הציבור להשתתף בהליך מיון מוקדם במסגרת מכרז פומבי בנוגע לעבודות הקבלן הראשי להקמת שלב א' של קריית הספורט חיפה שבמרכז אצטדיון כדורגל בינלאומי (אצטדיון סמי עופר – אצטדיון בינלאומי חיפה) המכיל 30,000 מושבים מקורים וכ- 1,500 חניות (מתוכן כ- 1,000 מקורות) לרבות עבודות פיתוח נלוות באתר המשתרע על כ- 145 דונם (להלן: "הפרויקט").
2. אצטדיון הכדורגל הבינלאומי עתיד לשמש כמגרשן הביתי של קבוצות הכדורגל החיפאיות וכן לארח משחקים בינלאומיים של נבחרת ישראל ויתר קבוצות הכדורגל בארץ.
3. הכיכרות העירונית בפרויקט, כמו גם האצטדיון, ישמשו לצורך קיום מופעי תרבות, כנסים, תערוכות וכיוצ"ב.
4. מטרת הליך זה הינה לאפשר למזמינה להיערך לקראת בחירת קבלן ראשי לפרויקט ולבחור את המציעים השונים שיהיו רשאים להתמודד (בכפוף לעמידה בתנאי סף נוספים שייקבעו לעניין זה) במסגרת המכרז בנוגע לעבודות הקבלן הראשי בפרויקט.
5. ההצעות למיון המוקדם תיבדקנה על ידי המזמינה אשר תיעזר לצורך כך ביועצים ובמומחים כפי שתמצא לנכון. במסגרת הבדיקה האמורה, תיבחן ההצעה למיון המוקדם, לרבות עמידת המציע בכל תנאי הסף, וכן כי ההצעה אינה פסולה על-פי תנאי הליך זה ולפי כל דין.
6. **תנאי סף לעמידה בהליך המיון המוקדם:** על כל מציע לעמוד לפחות בדרישות הבאות (במצטבר), שהנן **תנאי הסף לעמידה בהליך המיון המוקדם:**

א. זהות המציע:

תאגיד יחיד רשום, תושב ישראל, שהתאגד ונרשם כדין או מיזם משותף המורכב משני חברים (תאגידים רשומים שהתאגדו ונרשמו כדין) לכל היותר, שלפחות אחד מהם הינו תושב ישראל, ובלבד שכל אחד מחברי המיזם עומד, לבדו, בכל תנאי הסף המקצועיים כאמור להלן ו/או בכל תנאי הסף הפיננסיים כאמור להלן (להלן: "מיזם משותף").

ב. תנאי סף מקצועיים :

במידה והמציע הינו מיזם משותף, על לפחות אחד מחברי המיזם, לבדו, לעמוד בכל תנאי הסף המקצועיים כמפורט להלן :

1. המציע הינו בעל סיווג ג – 5 בענף ראשי בניה (100) לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח – 1988.

2. המציע ביצע בעבר, כקבלן ראשי, לפחות 3 פרויקטים (שאינם למגורים) הדומים במורכבותם לפרויקט נושא הליך זה בתחום של הקמת מחנות צבא, מבנים מסחריים, מבנים ציבוריים או משרדים, מתוכם לפחות 2 בהיקף כספי (לא כולל מע"מ) של לפחות **40,000,000** (ארבעים מליון) ש"ח (בהתאם למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד האחרון להגשת בקשה להשתתף בהליך מיון מוקדם זה) ולפחות אחד בהיקף כספי (לא כולל מע"מ) של לפחות **50,000,000** (חמישים מליון) ש"ח (בהתאם למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד האחרון להגשת בקשה להשתתף בהליך מיון מוקדם זה) ואשר ביצועם הסתיים במהלך 5 השנים האחרונות לפני המועד כאמור. למען הסר ספק יובהר כי אם המציע ביצע את המבנה במשותף עם קבלן נוסף, עליו לציין בהצעתו את החלק אשר בוצע על ידו ורק חלק זה ייזקף לזכותו בחישוב הרמה המקצועית כמפורט לעיל.

ג. תנאי סף פיננסיים :

במידה והמציע הינו מיזם משותף, על לפחות אחד מחברי המיזם, לבדו, לעמוד בכל תנאי הסף הפיננסיים כמפורט להלן.

1. **הון עצמי :** המציע הינו בעל הון עצמי, כאמור בדו"חות הכספיים המבוקרים ליום 31.12.2008, של לפחות 40,000,000 (ארבעים מליון) ש"ח בניכוי תביעות, טענות או דרישות כנגד המציע אשר נוספו מאז יום המאזן (31.12.2008) בהתאם לנספח ה' למסמכי הליך זה. מציע (או חבר במיזם משותף) רשאי להוכיח את עמידתו בתנאי זה באמצעות תאגיד השולט בו. לצורך סעיף זה - "שליטה" - כהגדרת מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

2. **מחזור הכנסות :** המציע הינו בעל מחזור הכנסות שנתי משוקלל של לפחות 120,000,000 (מאה ועשרים מליון) ש"ח בהתאם לדו"חות הכספיים המבוקרים לשנים 2006-2008. מציע (או חבר במיזם משותף) רשאי להוכיח את עמידתו בתנאי זה באמצעות תאגיד השולט בו.

לצורך סעיף זה - "שליטה" - כהגדרת מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי),
התשמ"א-1981. לצורך תנאי זה, הממוצע המשוקלל של מחזור
ההכנסות של המציע יחושב באופן הבא:

$$(5*REV_t + 3*REV_{t-1} + 2*REV_{t-2}) / 10$$

כאשר: REV – מחזור ההכנסות

t – שנת 2008

t-1 – שנת 2007

t-2 – שנת 2006

3. **תזרים מזומנים:** על המציע להציג ולהוכיח, לשביעות רצון המזמין, כי
הממוצע המשוקלל של השווי הכולל של תזרים המזומנים מפעילותו
השוטפת בשנים 2006-2008, בהתבסס על הדו"חות הכספיים שלו
לשנים אלה הוא חיובי. מציע (או חבר במיזם משותף) רשאי להוכיח
את עמידתו בתנאי זה באמצעות תאגיד השולט בו. לצורך סעיף זה -
"שליטה" - כהגדרת מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-
1981. לצורך תנאי סף זה, הממוצע המשוקלל של תזרים המזומנים
מפעילות שוטפת של המציע יחושב באופן הבא:

$$(5*CF_t + 3*CF_{t-1} + 2*CF_{t-2}) / 10$$

כאשר: CF – תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

t – שנת 2008

t-1 – שנת 2007

t-2 – שנת 2006

דו"ח תזרים המזומנים יוגש על פי גילוי דעת 51 של לשכת רואי החשבון
או על פי תקן חשבונאות בינלאומי IAS-7 (International Accounting Standards)
או – ביחס לחבר במיזם משותף שאינו תושב ישראל – על פי
כללי חשבונאות מקובלים הנוהגים ומוכרים במדינת ההתאגדות, ובלבד
שיהא תואם לדו"חות הכספיים המבוקרים לגבי אותה השנה הנבחנת.

לחילופין, על המציע או החבר במיזם משותף לעמוד בדרישה כי תזרים
המזומנים מפעילותו השוטפת לשנת 2008 לבדה הינו חיובי.

במידה והן תזרים המזומנים הממוצע הינו שלילי והן תזרים המזומנים
מפעילותו השוטפת לשנת 2008 לבדה הינו שלילי, יידרש המציע או
החבר במיזם משותף בעל התזרים השלילי כאמור, לעמוד בדרישה

הבאה : אם התזרים השנתי לשנת 2008 הוא הנמוך ביותר (מבין השנים הנבדקות) יידרש :

$$ABS(CF_t)/Equity < 25\%$$

אחרת יידרש כי :

$$(ABS(5*CF_t + 3*CF_{t-1} + CF_{t-2})/10)/Equity < 20\%$$

כאשר : t – שנת 2008

t-1 – שנת 2007

t-2 – שנת 2006

”ABS(CF)” - תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בערך מוחלט.

Equity - הון עצמי לפי הדו"חות השנתיים המבוקרים לשנת 2008.

7. המציע יצרף להצעתו גם את כל המסמכים שלהלן :

א. המציע ימציא מכתב כוונות מגורם פיננסי מאושר להעמדת מימון חיזוני לפרויקט, בנוסח המצורף בנספח ט' למסמכי ההליך. בסעיף זה - "גורם פיננסי מאושר" – (i) בנק ישראלי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981; או (ii) מבטח ישראלי כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

ב. אישור מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק נאמן למקור ממנו, המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976 (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.

ג. תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין, בנוסח נספח ב' למסמכי ההליך.

ד. על מנת להוכיח עמידה בתנאי הסף לעניין איתנות פיננסית, על כל מציע לצרף להצעתו דו"חות כספיים מלאים ומבוקרים של המציע לשנים 2006-2008, שהוכנו בהתאם לכל כללי החשבונאות (G.A.A.P) המקובלים בישראל או בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים – IFRS (International Financial Reporting Standards) או – ביחס לחבר במיזם משותף שאינו תושב ישראל –

על פי כללי חשבונאות מקובלים הנוהגים ומוכרים במדינת ההתאגדות. הדו"חות שיצורפו יהיו, בנוסחם המקורי, בעברית או באנגלית בלבד. במידה והדוחות יתורגמו משפה אחרת, שאיננה עברית או אנגלית, יצורף לתרגום אישור נוטריוני כדין בדבר נכונות התרגום.

ה. על המציע לצרף להצעתו חוות דעת חתומה על ידי רואי החשבון המבקרים, אשר נכללה בדו"חות הכספיים המצורפים ואשר לפיה לא קיימת אזהרה על המשך קיומו של המציע כ"עסק חי" וזאת בהתאם לכללים החשבונאיים המקובלים בנושא שבנדון. בנוסף על המציע לצרף הצהרה החתומה ע"י רוי"ח כי מאז פרסום הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים (2008) לא פורסמה אזהרת "עסק חי" למציע. מובהר כי לא תתאפשר השתתפות בהליך מיון מוקדם זה למציע אשר לגביו חלה הערה כנ"ל.

ו. על המציע לצרף תצהיר ולפיו לא ננקטו נגדו, ביוזמתו או שלא ביוזמתו, במהלך השלוש השנים האחרונות הליכי חדלות פירעון מכל סוג שהוא ולרבות פירוק, הקפאת הליכים או כינוס נכסים.

ז. פירוט של לפחות 3 פרויקטים בהיקף הנדרש על פי האמור בתנאי הסף המקצועיים, בנוסח נספח א' למסמכי ההליך.

ח. כל מסמך נוסף אשר נדרש על פי תנאי הליך המיון המוקדם.

8. **תנאי סף לעמידה בבקשה לקבלת הצעות מחיר:** תנאי סף לשלב זה ייקבעו רק לאחר תום הליך המיון המוקדם.

9. את מסמכי ההליך ואת נוסח ההצעה ניתן לקבל (ללא תשלום) במשרדי החברה הכלכלית לחיפה בע"מ, מגדל מת"ם 3, קומה 7, מת"ם, חיפה בימים א-ה בין השעות 0900-1500, החל מיום 28.12.2009 ועד ליום 10.01.2010 (שני התאריכים נכללים).

10. **המועד האחרון להגשת בקשה להשתתף בהליך, הינו יום 25.01.2010 בשעה 14:00.**

11. המזמינה תהיה רשאית להחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, כי במסגרת המכרז בנוגע לעבודות הקבלן הראשי בפרויקט, ישתתפו באותו הליך רק אותם פונים אשר הגישו למזמינה מענה במסגרת הליך זה ועמדו בכל התנאים הקבועים בו. כמו כן, המזמינה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפנות לגופים אחרים או נוספים. יובהר, כי הגשת התייחסות במסגרת הליך זה אינה מקנה לפונה את הזכות להשתתף בהליך הפנייה לקבלת הצעות מחיר במסגרת המכרז.

12. אין בהליך זה, או בפעולות שיינקטו על פיו, כדי ליצור מחויבות כלשהי של המזמינה כלפי גורם כלשהו, או לחייב את המזמינה בכל דרך שהיא להתקשר עם גורם כלשהו. יובהר, כי רק הסכם מפורט שייחתם בעתיד, אם ייחתם, יחייב את הצדדים לו.

13. מודעה זו כוללת תמצית מתנאי ההליך, ואין בה כדי לגרוע מהאמור במסמכי ההליך, אלא להוסיף עליהם. כל ההסתייגויות הכלולות במסמכי המיון המוקדם יחולו גם על מודעה זו. במקרה של סתירה בין האמור במסמכי ההליך לבין האמור במודעה זו, יגברו מסמכי ההליך.
14. אין באמור במודעה זאת כדי למצות את תנאי הליך המיון המוקדם ו/או כדי לפרט באופן מלא את תנאיו, והמזמינה שומרת על זכותה להכניס תיקונים, הוספות והשמטות על האמור במודעה זאת, וביתר מסמכי המיון המוקדם. כן שומרת המזמינה על זכותה לבטל את ההליך ו/או לשנות כל הוראה מהוראותיו.
15. למען הסר כל ספק, מובהר, כי רק הנוסח בעברית של מסמכי המיון המוקדם יחייב את המזמינה ואת מקבלי המסמכים ו/או המציעים וזאת גם אם המזמינה תמצא לנכון לפרסם תרגום כלשהו של מסמכי המיון המוקדם ו/או כל חלק מהם. בכל מקרה של סתירה בין הנוסח בעברית של מסמכי המיון המוקדם לבין הנוסח בשפה אחרת של מסמכי המיון המוקדם ו/או כל חלק מהם – הנוסח בעברית הוא שיגבר ויחייב את מקבלי המסמכים ו/או המציעים לכל דבר ועניין.

חברת האצטדיון הבינלאומי חיפה בע"מ