

ירושלים, 30 נובמבר 2025

קול קורא לחברות בנייה זרות לצורך ביצוע עבודות בנייה למגורים בישראל

1. כללי

בשנת 2016 משרד הבינוי והשיכון (להלן – "המשרד") פרסם קול קורא לחברות בניה זרות להשתלב בענף הבניה למגורים בישראל במטרה להגדיל את היצע הדיור במדינה. בעקבות הקול קורא קיימות היום 10 חברות זרות במאגר שהוקם מכוחו, אשר מבצעות כיום היקף משמעותי של בנייה למגורים בישראל ומעסיקות כ-10,000 עובדים זרים.

תוקף המאגר נקבע למקסימום 8 שנים והוארך לכמה מהחברות הזרות עד לסוף שנת 2029 בהתאם להחלטת ממשלה, אך חברות חדשות אינן זכאיות להצטרף למאגר.

כיום, נוכח הביקוש הגבוה לדירות חדשות בישראל ואל מול המצב המאתגר הנוכחי, עלה צורך מוגבר להגדיל את היצע הבניה למגורים באפיקים שונים. לפיכך, בהמשך ליוזמת שר הבינוי והשיכון לספק את הביקוש העצום לדירות, באמצעות קידום טכנולוגיות ושיטות בנייה מתקדמות שיביאו לשיפור רמת הפריור בענף ולקיצור במשך הבנייה, ובהתאם להחלטת ממשלה מס' 1383 מיום 04.02.2024 העוסקת בהבאת חברות בנייה זרות, במסגרת החלטה זו המשרד מפרסם קול קורא נוסף.

הקול הקורא מזמין חברות בנייה זרות בעלות ניסיון מוכח בענף הבנייה למגורים, להגיש בקשה להיכלל במאגר קבלנים זרים הרשאים לבנות בישראל בנייני מגורים (להלן – "המאגר").

חברה זרה אשר תיכלל במאגר תהיה רשאית לבנות בישראל בנייני מגורים ולנהל פרויקטים של בניה למגורים כגורם האחראי על כל ההיבטים ההנדסיים והביצועיים של הפרויקט.

חברה זרה אשר תגיש בקשה בעקבות קול קורא זה (להלן – "המציע") ותימצא כשירה להיכלל במאגר הקבלנים, תירשם במאגר לתקופה של 5 שנים בלבד, והכול לפי שיקול דעת והחלטת הגורמים המוסמכים לכך במשרד הבינוי והשיכון. בנוסף, רשאי המשרד להאריך את התקופה האמורה לתקופה נוספת של עד 3 שנים, וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי.

קול קורא זה, קובע את הליך בחירת החברות הזרות אשר יכללו במאגר, לרבות תנאי הסף, הקריטריונים שעל המציעים לעמוד בהם ותנאי הזכייה, התנאים שבהם יהיו החברות רשאיות לבצע עבודות בניה למגורים בארץ ואת מודל הפיקוח והבקרה על עבודתן.

למען הסר ספק, המשרד שומר על זכותו, גם לאחר סיום הליכי קול קורא זה ובחירת החברות אשר תיכללנה במאגר, להוסיף למאגר או לגרוע מהמאגר, בכל שלב במהלך תקופת המאגר מציעים נוספים אשר מדורגים במקומות העוקבים לחברות שנכללו במקור, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

כמו כן, ללא קשר לציון הסופי של כל חברה מציעה, המשרד רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להגביל את מספר החברות הזרות (שיכללו במאגר) ממדינת מוצא אחת ל-3 לכל היותר. לעניין סעיף זה "מדינת מוצא" - המדינה שבה החברה התאגדה ונרשמה.

2. תנאי סף

רשאי להגיש הצעה רק מציע שמתקיימים בו, במועד האחרון להגשת ההצעות, כל התנאים הבאים, במצטבר:

2.1. המציע הוא ישות משפטית שהינה חברה בע"מ או שותפות רשומה.

2.2. המציע מאוגד מחוץ לישראל, מקום עסקו מחוץ לישראל ואין לו מקום עסקים רשום בישראל.

2.3. המציע בעל מחזור הכנסות שנתי מפעילות בענף הבניה למגורים בהיקף של לפחות 100,000,000 USD (מאה מיליון דולר אמריקאי) בממוצע לשנה, בשתי שנות הכספים האחרונות הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות.

2.3.1. לצורך עמידה בתנאי זה בלבד, ניתן יהיה להכיר גם בהכנסות חברת האם של המציע מתחום הבניה למגורים בשנתיים הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות, ובלבד שהמציע נמצא בבעלות של חברת האם בהיקף של לפחות 80% במהלך תקופה זו. זאת בכפוף לכך, שהמציע עצמו בעל הכנסה מפעילות בענף הבניה למגורים, של לפחות 25 מיליון דולר לשנה בממוצע, במשך שתי שנות הכספים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות.

לעניין סעיף זה, חברת האם של המציע יכול שתהיה חברה זרה, או חברת בניה ישראלית שהיא יזם בניה או קבלן רשום בענף ראשי לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969.

2.3.2. לצורך עמידה בתנאי זה בלבד, ניתן יהיה להכיר גם בהכנסות של חברת הבת של המציע, אם יש כזו, מתחום הבניה למגורים, בשנתיים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, ובלבד שהמציע מחזיק בבעלות בחברת הבת בהיקף של לפחות 80% במשך שנה לפחות קודם למועד האחרון להגשת ההצעות. זאת בכפוף לכך, שהמציע עצמו בעל הכנסה מפעילות בענף הבניה למגורים, של לפחות 25 מיליון דולר לשנה בממוצע, בשתי שנות הכספים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.

2.4. למציע יחס חוב פיננסי נטו להון עצמי בשיעור כמפורט להלן:

2.4.1. עבור מציע בעל מחזור הכנסות שנתי מכל פעילויותיו, בהיקף שבין USD 100,000,000 לבין USD 450,000,000 (כולל), בשתי שנות הכספים האחרונות קודם למועד האחרון להגשת ההצעות: יחס חוב-הון שאינו עולה על 60.00% בממוצע לשתי השנים (עד 60.00%, כולל).

2.4.2. עבור מציע בעל מחזור הכנסות שנתי מכל פעילויותיו, העולה על USD 450,000,000 בממוצע לשנה, בשתי שנות הכספים האחרונות שלפני המועד האחרון להגשת ההצעות: יחס חוב-הון שאינו עולה על 80.00% בממוצע לשתי השנים (עד 80.00%, כולל).

2.4.3. לצורך עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיפים 2.4.1 ו-2.4.2 לעיל המציע רשאי, במקום הצגת יחס החוב הפיננסי נטו להון העצמי כפי שמשקף בדוחות הכספיים השנתיים,

להציג ממוצע של יחס החוב הפיננסי נטו להון העצמי המחושב על בסיס דוחות כספיים רבעוניים או חודשיים מבוקרים, לתקופה של 24 חודשים רצופים המסתיימים במועד הסיום של שנת הכספים האחרונה או לאחר מכן. ראו דוגמא מפורטת לאופן חישוב יחס החוב להון ולרכיבים הספציפיים הנכללים בחישוב בנספח חישוב יחס חוב הון.

2.4.4. לעניין סעיף זה, המציע כולל חברות בנות מאוחדות – לפי IFRS. במידה והדו"ח הכספי המסופק אינו בהתאם לתקני IFRS, יש להגיש הצהרה מרואה חשבון המאשרת שהמידע הפיננסי הנדרש להליך זה (כולל חברות בנות מאוחדות), הינו בהתאמה ועקבי עם תקן IFRS.

2.5. למציע יש ציוד לבניה, כפי שמשתקף במאזן שלו (תחת הכותרת הרחבה יותר של רכוש וציוד), בהיקף של לפחות USD 1,000,000 בכל אחת מ-2 שנות הכספים האחרונות קודם למועד האחרון להגשת הצעות.

2.5.1. לעניין סעיף זה, שווי הציוד יחושב כך שיכלול את שווי הציוד כפי שהוא מופיע במאזני החברה בתוספת "הוצאות שכירות של הציוד".

2.5.2. "הוצאות שכירות של הציוד" יכללו את הוצאות השכירות של הציוד בלבד למעט הוצאות שכירות משרדים, ככל שישנן, והן יוכפלו ב-10.

2.5.3. אם לפחות 80% מהכנסות המציע אינן נובעות מפעילויות בנייה, אז החברה תכלול תצהיר המבוסס על "טופס 5 - אישור רו"ח על עמידת המציע בתנאי קול קורא".

2.6. במהלך שש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, המציע ביצע והשלים כקבלן מבצע לפחות 10 פרויקטים שונים של בניה למגורים מחוץ לישראל, בהיקף של 8,000 מ"ר לפחות בכל פרויקט, כאשר מתוכם לפחות שלושה פרויקטים הם בניין מגורים של 16 קומות ומעלה. לעניין סעיף זה יחולו ההוראות הבאות:

2.6.1. במקום אחד הפרויקטים האמורים בסעיף זה, יהיה ניתן להכיר בפרויקט נפרד אחד שהוא פרויקט בנייה למשרדים ו/או מסחר בגובה עשרים וחמש קומות ומעלה.

2.6.2. על המציע לפרט בהצעה את סוג הבניה בפרויקטים: מבני מגורים צמודי קרקע; בניה מרקמית (מבני מגורים בני 3-9 קומות); בניה רוויה (מבני מגורים בני 10-15 קומות); מגדלים (מבני מגורים 16-24 קומות); מגדלים גבוהים (מבני מגורים של 25 קומות ומעלה)

2.6.3. פרויקטים יוגדרו כפרויקטים נפרדים, אם התקיים אחד מהתנאים להלן:

- א. קיים קבלן מבצע שונה לשלב השלד של כל אחד מפרויקטים.
- ב. אתרי הבנייה של הפרויקטים נמצאים במרחק של יותר מקילומטר זה מזה.
- ג. ישנם 5 בניינים בנויים לפחות בין הפרויקטים.

2.7. המציע ביצע והשלים כקבלן מבצע בתחום הבנייה למגורים, בשש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, אחת מהחלופות הבאות:

א. לפחות פרויקט מגורים אחד, בהיקף של לפחות 8,000 מ"ר, במדינה מחוץ למדינת המוצא ושאינה ישראל, ואשר נתונה לכללי רגולציה שונים מאלו הנהוגים במדינת המוצא בתחום הבניה למגורים.

ב. לפחות בניין מגורים/משרדים ו/או מסחר אחד בן 25 קומות ומעלה, בנוסף - לפחות שני בנייני מגורים נוספים, כל אחד בן 16 קומות ומעלה - כולם נבנו במדינה שאינה ישראל.

2.8. לעניין קול קורא זה יחולו ההגדרות הבאות:

2.8.1. "קבלן מבצע" - קבלן המתקשר בהסכם חוזי אל מול מזמין העבודה לביצוע עבודות בנייה.

2.8.2. "השלים" - סיים את הבנייה וקיבל טופס אכלוס מהרשות המקומית או טופס מקובל דומה במדינה בה נבנה הפרויקט.

2.8.3. "פרויקט" - בניה למגורים באתר אחד, לרבות שטחים ציבוריים כגון מקלטים, מחסנים וחניות מקורות, בהיקף של 8,000 מ"ר לפחות. בכפוף לכך שהמציע העסיק מהנדס בעל תואר ראשון בהנדסה אזרחית ועם ניסיון מעשי (לאחר קבלת רישיונו) בתחום הבניה למגורים אשר ליווה מקצועית את הפרויקט.

2.8.4. "בנייה למגורים" - יחידות דיור למגורים, לרבות, אך לא רק, בתי מלון, בתי אבות ומעונות סטודנטים. ככל שפרויקט הוא בשימוש מעורב (כלומר באותו פרויקט יש שימושים אחרים בנוסף למגורים כגון מסחר), אז לצורך הגדרת פרויקט כבניה למגורים, על הפרויקט לכלול מגורים בהיקף של לפחות 8,000 מ"ר. לדוגמה, אם בבניין של 15,000 מ"ר יש 7,000 מ"ר המשמשים למסחר ו-8,000 מ"ר המשמשים למגורים, ניתן יהיה להכיר בפרויקט. אם, לעומת זאת, 7,000 מ"ר היו משמשים למגורים ו-8,000 מ"ר למסחר, לא ניתן להכיר בפרויקט כבנייה למגורים.

2.8.5. "פרויקט בנייה למשרדים ו/או מסחר" - מבנים המיועדים לשימוש משרדי ומסחרי, בהיקף של לפחות 8,000 מ"ר שטחי משרדים ומסחר. ככל שפרויקט הוא בשימוש מעורב, אז לצורך הגדרת פרויקט כבניה למשרדים ו/או מסחר יחולו התנאים הבאים:
א. הפרויקט כולל לפחות 8,000 מ"ר שטחי משרדים ומסחר; או
ב. הפרויקט כולל פחות מ-8,000 מ"ר שטחי משרדים ומסחר, אך סך השטח המשולב של משרדים, מסחר ומגורים עולה על 8,000 מ"ר.

מובהר כי פרויקט הכולל 8,000 מ"ר מגורים לפחות ייחשב כ"בנייה למגורים" בכל מקרה, ללא קשר להיקף השימושים האחרים במבנה.

2.8.6. "מדינת מוצא" - המדינה שבה החברה התאגדה ונרשמה.

2.8.7. "שנת כספים" - 12 חודשים רציפים המדווחים בדוחות השנתיים של החברה המצורפים להגשה. שנת הכספים האחרונה תכלול את 12 חודשים המאוחרים ביותר המדווחים בדוחות השנתיים המבוקרים של החברה, כאשר הרבעון האחרון המדווח אינו מוקדם מהרבעון השלישי של שנת 2024. המציע רשאי להגיש דוחות כספיים מבוקרים בהתאם לאחת מהחלופות הבאות בלבד:

- א. דוחות שנתיים מבוקרים התואמים לשנה הקלנדרית (1 בינואר - 31 בדצמבר), כאשר הדוח האחרון הוא לשנת 2024.
- ב. דוחות שנתיים מבוקרים המסתיימים בסוף רבעון שאינו הרבעון הרביעי של השנה הקלנדרית (כלומר: 31 במרץ, 30 ביוני או 30 בספטמבר), כאשר הדוח השנתי האחרון לא יסתיים מוקדם מ-30 בספטמבר 2024.
- ג. דוחות מבוקרים לתקופות של 12 חודשים רציפים כל אחד, כאשר תקופת הדוח האחרון מסתיימת לא יאוחר מ-30 ביוני 2025, ולא מוקדם מ-30 בספטמבר 2024. המציע רשאי להגיש דוחות לתקופות של 12 חודשים רציפים שאינן בהכרח שנות כספים רגילות של החברה.
- 2.9. מובהר כי הגורמים הבאים לא יהיו רשאים להשתתף בקול קורא ולא יהיו רשאים, במישרין ו/או בעקיפין, להיות חברים/ שותפים במציע:
- 2.9.1. מציע אשר מדינת המוצא שלו דורגה באחת או יותר מהשנים הבאות; 2021, 2023, 2024 בדירוג Tier 3 בדו"ח "TRAFFICKING IN PERSONS REPORT" המתפרסם ע"י מחלקת המדינה האמריקאית מדי שנה בנוגע לסחר בבני אדם.
ראו קישור להורדת הדוח לשנת 2024, רשימת המדינות בעמ' 65 :
[/https://www.state.gov/reports/2024-trafficking-in-persons-report](https://www.state.gov/reports/2024-trafficking-in-persons-report)
- 2.9.2. חברה הקיימת היום במאגר החברות הזרות מכוח הקול קורא שפורסם על ידי המשרד בשנת 2016 ובשנת 2024.
- 2.9.3. מציע אשר מדינת המוצא שלו היא מדינת אויב, מדינת אבחון או מדינת סיכון, כהגדרתם בכל עת על ידי שירותי הביטחון בישראל.

3. פירוט המסמכים שיש לצרף להצעה

על המציעים להתייחס בהצעותיהם לכל הפרטים הנדרשים בקול קורא זה ולצרף להם את כל המסמכים המפורטים להלן:

3.1. מסמך אקסל עם כל המידע כמפורט בנספח א'. יש למסור את המסמך באותה מתכונת שהתקבלה.

3.2. תצהיר מנהל המציע כי מקום עיסוקו של המציע מחוץ לישראל וכי מקום העסקים הרשום איננו בישראל.

3.3. מסמכי ההתאגדות של המציע ואישור היועץ המשפטי של המציע המאמת את זהות מורשי החתימה.

3.4. תקנון של המציע.

3.5. תצהירים של מנהלי המציע או בעלי השליטה בו המתייחסים לתחומי הפעילות של החברה.

3.5.1. תצהיר מנהל המציע מאושר על ידי היועץ המשפטי של המציע כי המציע הוא חברת בניה ולא חברת כוח אדם.

3.5.2. כתב ויתור על סודיות חתום על ידי המציע המאפשר לוודא עם רשויות המדינה שבה התאגד המציע, כי המציע הוא חברת בניה ולא חברת כוח אדם.

3.6. אם המציע מאוגד במדינה שבה נדרש רישיון מאת המדינה לצורך עבודות בניה בחוץ לארץ, יש להגיש את המסמכים הבאים:

3.6.1. רישיון מאת המדינה כאמור.

3.6.2. כתב ויתור על סודיות החתום על ידי המציע לצורך בדיקה בדבר קבלת רישיון כאמור עם רשויות המדינה.

3.7. רישיון קבלן או תעודה מקבילה מרשם הקבלנים (או המקביל לו) במדינה בה המציע רשום, או אישור מאת היועץ המשפטי של החברה שאין רשם קבלנים או מקביל לו במדינה בה המציע רשום.

3.8. פרופיל המציע וניסיונו בפרויקטים של בניה למגורים.

3.9. יש לצרף טבלה (התואמת למתכונת המפורטת בנספח 3.9) עם פירוט הפרויקטים/פעילויות בהם היה מעורב המציע לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף וכן לצורך ניקוד האיכות, בצירוף אסמכתאות מתאימות. עבור כל פרויקט יצורף עמוד נפרד ובו יפורטו:

3.9.1. שם הגוף המזמין.

3.9.2. תיאור הפרויקט/העבודה, כתובת הפרויקט וקישור לכתובת ב-Google Maps.

3.9.3. נתוני הפרויקט: מספר יחידות הדיר; מספר מ"ר בנוי; עלות בנייה ממוצעת למ"ר; תאריך קבלת היתר הבנייה; תאריך סיום הבניה ומועד אישור אכלוס או מסירת הפרויקט, המסופק

על ידי הרשויות המוסמכות במדינה; מספר עובדי השלד שביצעו את הבניה; עדכנית של הפרויקט.

3.9.4. אופי הבניה:

א. "בנייה למשרדים ו/או מסחר" או "בנייה למגורים",

ב. מבנים צמודי קרקע; בניה מרקמית (מבנים בני 3-9 קומות); בניה רוויה (מבנים בני 10-15 קומות); מגדלים (מבנים בני 16-24 קומות); מגדלים גבוהים (מבנים של 25 קומות ומעלה).

3.9.5. התפקיד אותו מילא המציע במסגרת הפרויקט (קבלן ראשי/ קבלן משנה / קבלן שלד).

3.9.6. ההיקף הכספי של הפרויקט (כלומר חוזה הרכש) שבוצע על ידי המציע. המשרד שומר לעצמו את הזכות לדרוש את כרטיס ההוצאות;

3.9.7. שיטת הבניה המתועשת בה נבנה השלד של המבנה וסוג החומרים שבהם נעשה שימוש בבנייתו (למשל, בטון ו/או פלדה);

3.9.8. תמונה של הפרויקט

3.10. שמות של 3 ממליצים לפחות, לגביהם על המציע לציין את פרטי הקשר של הממליץ (שם, תפקיד, דוא"ל, מספר טלפון והאם הוא דובר אנגלית), את הפרויקטים שביצע המציע בהם הממליץ היה מעורב, את שיטות הבנייה בהן השתמשו בפרויקטים אלו. הממליצים צריכים להיות קשורים לפרויקטים שהוצגו לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף, כגון מזמין עבודה, מנהל פרויקט הנדסי מטעם המזמין.

3.11. אישור מטעם רואה החשבון של המציע בדבר המחזור הכספי השנתי של המציע לשתי שנות הכספים האחרונות.

3.12. דוחות כספיים מבוקרים לשתי שנות הכספים האחרונות (ראו סעיף 2.3).

3.13. אישור מטעם רואה חשבון של המציע בדבר ההכנסות הכספיות של המציע מפעילות בענף הבניה למגורים ושיעור רווחיות תפעולית (Earnings Before Interest & Tax) של המציע בשתי שנות הכספים האחרונות.

3.14. תצהיר מאת מנהל המציע מאושר על ידי היועץ המשפטי של המציע בדבר העדר הפסדים או הרשעות בתביעות מהותיות או הסדרים בהליכים מינהליים או משמעתיים שהתנהלו מחוץ לישראל נגד המציע בנושא גביית דמי תיווך שלא כדין וסחר בבני אדם.

3.15. פירוט מאת מנהל המציע מאושר על ידי היועץ המשפטי של המציע בדבר תביעות מהותיות או הליכים מינהליים או משמעתיים שהתנהלו מחוץ לישראל נגד המציע בנושא זכויות עובדים, לרבות בטיחות עובדים, וכן בדבר הליכים או הרשעות מחוץ לישראל במתן שוחד עובדי ציבור זרים.

3.16. תצהיר שבו מתחייב המציע שלא לגבות דמי תיווך מהעובדים שיועסקו על ידו לצורך פעילותו בישראל או בטוחות בניגוד לדין הישראלי וכי ידוע לו שגביית דמי תיווך כאמור מהווה עבירה פלילית בישראל.

3.17. מסמך שאלות ותשובות חתום על ידי המציע, ככל שישנו, ככתוב בסעיף 9 להלן.

3.18. אישור רואה החשבון של המציע המספק פרטים על עמידתו של המציע בסעיף 2.5, לרבות פירוט שווי הציוד, הרכוש הקבוע והוצאות השכירות (למעט השכרת משרדים) של המציע, בצירוף טופס נלווה מפורט.

3.19. אישור רואה החשבון של המציע הקובע כי ציוד הקשור ישירות לפעילויות בנייה ושבבעלות המציע או בהשכרה עולה על 1 מיליון דולר.

הגשת המסמכים והתצהירים לפי סעיף זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסף שפורטו בסעיף 2 לעיל.

כל אחד מהפריטים המתוארים לעיל יוגש הן בצורה פיזית והן באמצעות דיסק און קי עם השמות הבאים:

- שם המציע – 3.1 – קובץ אקסל – XLS.08.01.2026
(מדובר בקובץ האקסל המצורף הנוגע לסעיף 3.1, יש למלא את שלושת הגיליונות –
"Basic Info"; "Projects Table" ו"Financial Data" - באופן מלא ומקיף)
- שם המציע - טופס 1 - טופס ההצעה – PDF.08.01.2026
- שם המציע - טופס 2 - אישור היועץ המשפטי של המציע לגבי התאגדות ומורשי חתימה
- שם המציע - טופס 3 - תצהיר עמידת המציע בתנאי סעיפים 2.6, ו-2.7 - PDF.08.01.2026
- שם המציע - טופס 4 – כתב ויתור על סודיות - PDF.08.01.2026
- שם המציע - טופס 5 – אישור רואה חשבון על מחזור כספי - PDF.08.01.2026
- שם המציע - טופס 6 - פרופיל המציע וניסיונו - PDF.08.01.2026
- שם המציע - טופס 7 – ממליצים - PDF.08.01.2026
- שם המציע - טופס 8 – נתונים פיננסיים - הצהרה בדבר נכונות המידע - PDF.08.01.2026
- שם המציע - מסמכי התאגדות ותקנון התאגיד - PDF.08.01.2026
- שם המציע - פרוטוקול תשובות לשאלות - PDF.08.01.2026
- (סעיף 9.3, חתום ע"י מוסמכי החתימה של המציע)
- שם המציע – 3.12 – דוח כספי מבוקר_08.01.2026 2023
- שם המציע – 3.12 – דוח כספי מבוקר_08.01.2026 2024
- (אם הדוח השנתי אינו תואם לשנה הקלנדרית יש לציין בשם הקובץ את החודש האחרון שנתונים לגביו כלולים בדוח, לדוגמה שם המציע – 3.12 – דוח כספי מבוקר_MM/YYYY)
- רישיון קבלן או תעודה מרשם הקבלנים (ככל שיש)
- תעודות ההסמכה ופירוט ניסיון של מהנדסי הביצוע

4. בחינת איכות ההצעות

בדיקת איכות ההצעות תתבצע בהתאם למשקלות המפורטים בטבלה שלהלן:

סוג קריטריון	הסבר	ניקוד לתת הקריטריון
4.1 ניסיון קודם של המציע בבנייה למגורים - 70 נקודות מציון האיכות	הגודל במ"ר בנוי למגורים - מקסימום 13 נקודות מהציון הסופי המציע ביצע והשלים כקבלן מבצע, בשש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, פרויקטים העומדים בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.6 לעיל.	סך היקף הבנייה בשש השנים האחרונות משתרע על שטח של 80,000 מ"ר - נקודה אחת. סך היקף הבנייה בשש השנים האחרונות מעל 240,000 מ"ר - 13 נקודות ; מציע בעל סך היקף בנייה של בין המינימום למקסימום הנקוב לעיל יזכה בסכום היחסי של הנקודות.
	מספר הפרויקטים שבוצעו - מקסימום 11 נקודות מהציון הסופי העומדים בתנאי הסף של סעיף 2.6	10 פרויקטים כאמור - 1 נקודה ; 30 פרויקטים כאמור - 11 נקודות ; מציע שביצע מספר פרויקטים שבין המינימום למקסימום הנקוב לעיל יזכה בחלק היחסי של הניקוד.
	החל מהפרויקט ה-11 ואילך ניתן יהיה להכיר לעניין האיכות, גם בפרויקטים של בנייה למשרדים ו/או מסחר כהגדרתם בקול קורא	הערה : בהינתן והמציע עומד בדרישות תנאי הסף (ביצוע 10 פרויקטים בעצמו), החל מהפרויקט ה-11 ואילך ניתן יהיה להכיר לעניין האיכות, גם בפרויקטים שבוצעו על-ידי חברת בת אשר נמצאת בשליטת החברה המציעה כהגדרתן בסעיף 2.3.2 לקול קורא.
תמ"ג לנפש ממוצע בשלוש שנים האחרונות של מדינת המוצא - מקסימום 4 נקודות מהציון הסופי	מדינה שבה התמ"ג לנפש נמוך מ-10,000 \$ - נקודה אחת ; מדינה שבה התמ"ג לנפש הוא בין 10,001 \$ ו-20,000 \$ - 2 נקודות ; מדינה שבה התמ"ג לנפש הוא בין 20,001 דולר ו-30,000 \$ - 3 נקודות ; מדינה שבה התמ"ג לנפש עולה על 30,000 \$ - 4 נקודות	

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



בנייה במדינה שבה התמ"ג לנפש נמוך מ- \$ 10,000 - נקודה אחת ; בנייה במדינה שבה התמ"ג לנפש הוא בין \$10,001 ל-\$20,000 - 3 נקודות ; בנייה במדינה שבה התמ"ג לנפש הוא בין \$20,001 ל-\$30,000 - 5 נקודות ; בנייה במדינה שבה התמ"ג לנפש עולה על \$30,000 - 7 נקודות	ביצוע פרויקטי בנייה למגורים בשטח של לפחות 8,000 מ"ר, בשלוש השנים האחרונות, מחוץ למדינת המוצא (מלבד ישראל) בהתאם לגובה התמ"ג GDP per Capita לנפש במדינה שנת 2024 מהבנק העולמי The World Bank – מקסימום 7 נקודות מהציון הסופי
בניית פרויקטים במדינה מחוץ למדינת המוצא : פרויקט למגורים – 1.25 נקודות ; נמדד מהפרויקט הראשון פרויקט בנייה למשרדים ו/או מסחר – 0.7 נקודות, נמדד מהפרויקט הראשון מספר מקסימלי של פרויקטים לניקוד : 8 מציע שביצע מספר פרויקטים בין המינימום למקסימום הנקובים לעיל יזכה בחלק היחסי של הנקודות.	מספר הפרויקטים שהושלמו מחוץ למדינת המוצא שאיננה ישראל מקסימום 10 נקודות מהציון הסופי
כל פרויקט בתחום בניית מרקמית (9-3 קומות) יקבל נקודה 1 עד לתקרה מקסימלית של 1 נקודה ; כל פרויקט בתחום הבנייה הרוויה (15-10 קומות) יקבל נקודה אחת, עד לתקרה מקסימלית של 2 נקודות ; פרויקטים בתחום המגורים שהם מעל 16 קומות יקבלו נקודות כדלקמן : 1 - 2 פרויקטים : נקודה אחת 3 - 5 פרויקטים : 9 נקודות יותר מ-6 פרויקטים : 17 נקודות	סוג הניסיון שרכש המציע בתחום הבנייה למגורים בשש השנים האחרונות בפרויקטים למגורים בשטח של מעל 8,000 מ"ר – מקסימום 20 נקודות מהציון הסופי החל מהפרויקט ה-11 ואילך ניתן יהיה להכיר לעניין האיכות, גם בפרויקטים של בנייה למשרדים ו/או מסחר כהגדרתם בקול קורא
ניסיון ממוצע של עד 8 שנים - נקודה אחת ; ניסיון ממוצע של 20 שנה – 5 נקודות ; ניסיון ממוצע בין המינימום למקסימום שצוינו לעיל יזכה במספר הנקודות היחסי.	ותק של מהנדסי הביצוע – מקסימום 5 נקודות מהציון הסופי. ממוצע שנות הניסיון המקצועי של מהנדסי הביצוע הבכירים אשר ליוו חלק משמעותי בפרויקטים שהוגשו

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



	לצורך עמידה בתנאי הסף - המפורטים בטופס 5. (בכל פרויקט, יש להגיש מהנדס בכיר אחד עם הוותק המירבי אשר לקח חלק משמעותי בפרויקט)	
מציעים עם הכנסה ממוצעת של 150 - 450 מיליון דולר : שיעור של 60% - נקודה אחת ; שיעור של 30% - 5 נקודות ; כל אחוז של 30% ויותר אך מתחת ל-60% יקבל את החלק היחסי של הנקודות של סעיף זה. חברות עם הכנסה ממוצעת מעל 450 מיליון דולר : שיעור של 80% - נקודה אחת ; שיעור של 40% - 5 נקודות ; כל אחוז של 40% ויותר אך מתחת ל-80% יקבל את החלק היחסי של הנקודות של סעיף זה.	יחס החוב הפיננסי נטו להון העצמי של המציע – מקסימום 5 נקודות מהציון הסופי. ממוצע של השנתיים האחרונות של יחס החוב הפיננסי נטו להון העצמי של המציע, לרבות חברות בנות מאוחדות לפי IFRS בהתאם לדוח הכספי המאוחד של החברה לכל הפעילויות. חישוב יחס חוב הון יעשה בהתאם לסעיף לנספח חישוב יחס חוב הון.	4.2 קריטריונים פיננסיים של המציע - 15 נקודות מציון האיכות
שיעור EBIT של 2% (מינימום) - נקודה אחת ; שיעור EBIT של 10% (מקסימום) - 5 נקודות ; שיעור EBIT בין המינימום למקסימום הנקוב לעיל יקבל את החלק היחסי של הנקודות.	שיעור הרווחיות התפעולית של המציע – מקסימום 5 נקודות מהציון הסופי. EBIT (רווחים לפני ריבית ומס) Earnings Before Interest & Tax ממוצע של השנתיים האחרונות של שיעור הרווחיות התפעולית של המציע של חברות בנות מאוחדות לפי IFRS (בהתאם לדוח הכספי של המציע לכל הפעילויות).	
מחזור שנתי ממוצע של 100,000,000 דולר - נקודה אחת ; מחזור שנתי ממוצע של 450,000,000 דולר - 5 נקודות.	המחזור השנתי – מקסימום 5 נקודות מהציון הסופי מחזור הכנסות שנתי של המציע מפעילות בענף הבניה למגורים בממוצע לשנה, בשתי שנות הכספים האחרונות הקודמות למועד	

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



מחזור שנתי ממוצע בין המינימום למקסימום הנקוב לעיל יקבל את החלק היחסי של הנקודות.	האחרון להגשת הצעות. מציע כולל חברות בנות לפי ההגדרות של סעיף 2.3.2 (בהתאם לדוח הכספי של החברה לכל הפעילויות).	
התרשמות כללית מההמלצות שצורפו על ידי המציע. המשרד רשאי לפנות לממליצים, כולם או חלקם, לפי שיקול דעתו הבלעדי.	המלצות – מקסימום 5 נקודות מהציון הסופי	4.3. התרשמות כללית – 15 נקודות מציון האיכות
התרשמות כללית מניסיונו של המציע, איתנותו הפיננסית, המסמכים המצורפים להצעתו והיקף פעילותו.	התרשמות כללית – מקסימום 10 נקודות מהציון הסופי	
סה"כ 100 נקודות		

ניכוי נקודות מציון איכות מסכם של סעיפים 4.1, 4.2, 4.3		
ניכוי של 10 נקודות - ככל שהפרויקטים שהוגשו לצורך עמידה בתנאי הסף של סעיף 2.6 בוצעו והושלמו בשש שנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, אך לא הושלמו במהלך השנתיים האחרונות שלפני מועד זה - ינוכו מהציון הסופי של האיכות 10 נקודות. במקרה בו המציע בקטגוריה זו ישיג שתי נקודות בלבד, עדיין ינוכו עשר נקודות מהניקוד הסופי. לעניין זה השלמת הבניה משמעה כי המציע סיים את הבנייה של הפרויקט וקיבל טופס אכלוס מהרשות המקומית / הרשות המוסמכת או טופס מקובל דומה במדינה בה נבנה הפרויקט	מציע שאין לו ניסיון קודם, בשנתיים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, בביצוע והשלמה כקבלן מבצע פרויקטים שונים של בניה למגורים מחוץ לישראל, בהיקף של 8,000 מ"ר לפחות בכל פרויקט	4.4 ניכוי נקודות לציון איכות
מציע שעמד בתנאי סף לפי סעיף 2.7.2 ינוכו לו 8 נקודות מציון האיכות הכולל	מציע שאין לו ניסיון קודם בבניית בתי מגורים מחוץ למדינת המוצא לפי סעיף 2.7.1 לתנאי הסף – ניכוי של 8 נקודות.	

5. הליך בחירת הזוכים

הליך בחירת הזוכים יתבצע בשני שלבים, כדלהלן:

5.1. שלב ראשון – בחינת עמידה בתנאי סף

בשלב זה ייבדקו כל ההצעות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת ההצעות, ביחס לעמידתן בתנאי הסף. רק הצעה אשר עמדה בתנאי הסף הנדרשים כאמור לעיל תעבור לשלב הבא של בדיקת איכות ההצעה.

5.2. שלב שני – בחינת איכות ההצעות

בשלב זה ייבדקו כל ההצעות אשר תעמודנה בתנאי הסף. כל הצעה תקבל ציון בהתאם לטבלת הערכת איכות ההצעות המפורטת לעיל, וכלל ההצעות תדורגנה מהגבוה לנמוך. המשרד רשאי במסגרת בדיקת איכות ההצעה והמציעים לערוך ראיונות עם כל המציעים ו/או נציג מטעמם. המציע מאשר למשרד לבצע את כל הבדיקות הקשורות והכרוכות בכך.

5.3. ההצעות אשר תקבלנה את הציון הגבוה ביותר תיכללנה במאגר, כאשר מספר החברות הכולל שיתווספו למאגר במסגרת קול קורא זה, לא יעלה על 10 חברות. עם זאת, המשרד שומר על זכותו לבחור במספר הצעות נמוך או גבוה ממספר זה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

5.4. המשרד שומר לעצמו את הזכות להגביל את התוצאות לשלושה זוכים ממדינה אחת.

5.5. המשרד שומר לעצמו את הזכות לפסול מציע מסוים, אם יתגלה כי הוא כלל בהצעתו מידע שקרי או מטעה, או בשל שיקולי ביטחון ויחסי חוץ. כמו כן, המשרד שומר לעצמו את הזכות שלא להכניס למאגר יותר משלושה מציעים מאותה מדינה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

5.6. המשרד שומר על זכותו, גם לאחר סיום הליכי קול קורא זה ובחירת החברות אשר תיכללנה במאגר, להוסיף למאגר בכל שלב במהלך תקופת המאגר מציעים נוספים אשר מדורגים במקומות העוקבים לחברות שנכללו במקור, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

5.7. שלב שלישי – הליך בדיקת נאותות

הזכייה בהליך הקול הקורא מותנית במעבר של הליך בדיקת נאותות, אשר יבוצע על ידי המשרד באמצעות חברה חיצונית המספקת עבורו שירותי ייעוץ. עם הגשת הצעה לקול קורא, המציע מאשר למשרד לבצע את הליך בדיקת הנאותות, ומתחייב לשתף פעולה ככל שיידרש עם ההליך, זאת באמצעות מתן מסמכים נוספים לפי דרישה מעבר למסמכים הנדרשים להגשה, השתתפות בביצוע ראיונות המשך ועוד. מציע שלא ישתף פעולה עם הליך בדיקת הנאותות, המשרד רשאי לפסול את הצעתו. רשימת דרישות החומרים לטובת הליך בדיקת הנאותות תישלח למציעים שהצעתם עברה את תנאי הסף, רשימה זו יכולה להתעדכן בהתאם למאפייני פעילות החברה ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של חברת הייעוץ המבצעת את בדיקת הנאותות.

6. אופן הפעלת המאגר

6.1. חברה אשר תיכלל במאגר, תהא רשאית לפעול בתחום הבנייה למגורים בארץ במשך חמש שנים (להלן – תקופת ההיתר), בכפוף לעמידה בהתחייבויות החברה כמפורט בסעיף 7 להלן.

6.2. החברה תהיה רשאית לפעול בתחום הבניה למגורים, כקבלן מבצע של עבודות בניה למגורים.

6.3. החברה לא תורשה לרכוש קרקע בישראל ולא תוכל לפעול כחברה יזמית, אלא אם תעשה זאת במסגרת joint venture (JV) עם חברה ישראלית, בכפוף לכללים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, ובכפוף לכל דין.

6.4. המשרד יהיה רשאי להאריך את תקופת ההיתר לחברות שיעמדו ביעדי הבניה שנקבעו בקול קורא זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לתקופות נוספות, ולא יותר מ- 3 שנים במצטבר. בשנה האחרונה להיתר, החברה רשאית להגיש למשרד בקשה להאריך את תקופת ההיתר לפעילותה בישראל. המשרד רשאי שלא להאריך את תקופת הפעילות של החברה, אפילו אם היא הגיעה ליעדי הבניה שנקבעו בקול קורא זה, אם נמצא כי החברה עברה על התחייבויותיה לפי הקול קורא, כולל בנוגע לזכויות העובדים ולסחר בבני אדם.

6.5. המשרד יסייע לחברות באמצעות הכלים להלן:

6.5.1. מתן המלצה לרשות האוכלוסין וההגירה להקצאת היתרים, לצורך העסקתם בישראל של עד 1,600 עובדים זרים לכל חברה, במקצועות המוגדרים כ"עבודות רטובות" בבנייה, בתנאים שיקבע המשרד, בין היתר, בשים לב להסכם ראשון חתום בהיקף משמעותי לביצוע עבודות בניה למגורים בישראל כקבלן מבצע של שלב השלד, והכל בכפוף למכסות עובדי בניין זרים בהתאם להחלטות הממשלה התקפות, כפי שישתנו מעת לעת, ולנהלים של רשות האוכלוסין וההגירה וכל תנאי שייקבע על ידה לצורך מתן אישור כאמור, לרבות תשלומים, ערבויות וחובות אחרות החלות על מעסיקי כוח אדם זר לפי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו – 1996, ותקנותיו, ולפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991, על מעסיקי עובדים זרים וכל נוהל אחר שייקבע על ידה לעניין זה, כפי שישתנה מעת לעת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכלל זה נוהל מיוחד אשר ייקבע על ידה להסדרת העסקת העובדים הזרים בישראל על ידי החברות.

לעניין זה - "עבודות רטובות" - טפסנות, ברזלנות, טייחות, ורצפות – כמוגדר באתר של משרד הבינוי והשיכון.

6.5.2. מתן המלצה לרשות האוכלוסין וההגירה להקצאת היתרים, לצורך העסקתם בישראל של עובדי החברה הזרה שהם מנהלים, מנהלים בכירים, מומחים, או עובדי אמון, הנדרשים לצורך הניהול השוטף של החברה בישראל, והכל בכפוף לכללים ולנהלים של רשות האוכלוסין וההגירה וכל תנאי שייקבע על ידה לצורך מתן אישור כאמור, לרבות תשלומים, ערבויות וחובות אחרות החלות על מעסיקי כוח אדם זר לפי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו – 1996, ותקנותיו, ולפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991, על מעסיקי עובדים זרים וכל נוהל אחר שייקבע על ידה לעניין זה, כפי שישתנה מעת לעת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

6.5.3. מובהר בזאת, כי כניסתם, שהייתם ועבודתם של עובדים זרים בישראל נתונות לשנינויים ומושפעות מאירועים ושיקולים שונים ולכן אין באמור בקול קורא זה לעניין מכסות של עובדים זרים ו/או היתר להעסקת עובדים זרים או רישיונות עבודה לעובדים זרים, משום הבטחה או התחייבות לחברה, אדם או לגוף כלשהו לגבי שהייתם, כניסתם לישראל, עבודתם, או המשך עבודתם של עובדים זרים או של מספר מסוים של עובדים זרים בתקופה או בתקופות מסוימות.

7. התחייבויות חברה הכלולה במאגר והגבלות על פעילותה בישראל

חברה אשר תיבחר בהליך זה ותיכלל במאגר (להלן – "החברה") תידרש לעמוד בהתחייבויות המפורטות להלן:

7.1. מיד עם בחירת החברה להיכלל במאגר, על החברה יהיה להסדיר את רישומה כקבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (להלן – "חוק רישום קבלנים") והתקנות שהותקנו על פיו, אשר יעודכנו כך שיאפשרו רישום בפנקס הקבלנים ומתן סיווג קבלני לחברת בניה זרה.

7.2. חברה הכלולה במאגר תהא מחויבת להעסיק במשרה מלאה כעובדי החברה שני מהנדסים, הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף להנדסה אזרחית, לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, ולפי העניין גם בעלי רישיון לפי החוק האמור, במדורים המתאימים לרישום לפי חוק רישום קבלנים, בעלי ניסיון של לפחות חמש שנים מתוך שבע השנים האחרונות (לאחר רישומם בפנקס כאמור) בביצוע ו/או ניהול הביצוע של עבודות הנדסה בנאיות כמוגדר בחוק רישום קבלנים של בניה למגורים כולל פיתוח חצרות ופיתוח שכונתי בישראל, ובפרויקטים אשר בוצעו על ידי קבלנים רשומים בפנקס הקבלנים המתנהל לפי החוק. לעניין זה יובא בחשבון אך ורק ניסיון בהיקף של סיווג ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988, כפי שיהיו מעת לעת. מהנדסים אלה ינהלו ויבצעו פיקוח מקצועי צמוד ומתמיד על כל עבודות הבניה שהחברה תבצע בישראל ויהיו אחראים על כל פעולותיה המקצועיות של החברה בבניה למגורים בישראל.

7.3. המשרד יבצע בדיקת מעקב במהלך כל תקופת רישומה של החברה במאגר כדי לוודא שהחברה מבצעת בניה למגורים בישראל כקבלן מבצע או כזמית ב-joint venture עם חברה ישראלית בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 לעיל, בהיקף מינימלי כמפורט להלן, וזאת לרבות על ידי בדיקת הוצאות החברה על חומרי גלם לצורך בנייה למגורים ושימוש בציוד מתאים שנועד לביצוע שלד של בנייני מגורים:

- 7.3.1. במשך השנה השנייה להפעלת המאגר, תידרש החברה להוכיח כי היא נמצאת בהליכי ביצוע עבודה של בניה למגורים לפחות באתר אחד, שהיקפה אינו פחות מ-100,000 מ"ר;
- 7.3.2. במשך השנה השלישית להפעלת המאגר, תידרש החברה להוכיח כי היא בהליכי ביצוע של עבודות בניה למגורים שהיקפן הכולל אינו פחות מ-150,000 מ"ר.
- 7.3.3. במשך השנה הרביעית להפעלת המאגר, תידרש החברה להוכיח כי היא בהליכי ביצוע של עבודות בניה למגורים שהיקפן הכולל אינו פחות מ-250,000 מ"ר.
- 7.3.4. לצורך ביצוע מעקב כאמור, רשאי המשרד לערוך ביקורים באתרים שבהם מבצעת החברה עבודות בניה למגורים, בתיאום מראש עם החברה.
- 7.3.5. עבודות הבניה למגורים אשר יוכרו לצורך עמידה בסעיף זה, יהיו בכפוף לכך שהחברה עצמה ביצעה בהן לפחות 80% משעות העבודה בשלב השלד.

7.4. החברה תידרש להיערך לכך כי בתום תקופת ההיתר המקורית היא עתידה לסיים את כל עבודות הבניה למגורים שהיא מבצעת מכוח קול קורא זה. מבלי לגרוע מהאמור, בשנה האחרונה להיתר, החברה רשאית להגיש בקשה להאריך את תקופת ההיתר לצורך השלמת העבודות שבאחריותה

לתקופה שתידרש ובכל מקרה לא יותר משלוש שנים נוספות מהמועד שקבע המשרד לסיום תוקפו של המאגר.

7.5. בטרם תחילת פעולתה של החברה בישראל בענף הבניה, עובדים בחברה עליהם יחליט המשרד ובהיקף שייקבע, יידרשו לעבור השתלמות מטעם הממונה על הבטיחות במשרד העבודה.

7.6. החברה תפעל בישראל על פי כל דין, לרבות דיני העבודה וזכויות עובדים, דיני הבטיחות בעבודה ודרישות החוק והתקנים הישראלים הנוגעים לצידוד בנייה ומפעילי ציוד כאמור, הדינים החלים על ביצוע עבודות בניה ומכר דירות, דיני העסקת עובדים זרים, דיני הגנת הצרכן ודיני המסים הרלבנטיים לפעילות החברה בישראל.

7.7. החברה תידרש לעמוד בכל דרישות החוק בישראל לעניין בטיחות ובריאות העובדים באתרי הבניה שהיא תבנה, לרבות מינוי מנהל עבודה מאושר, וציוד העונה על הדרישות בישראל.

7.8. תיערך בקרה שוטפת מטעם הגורמים המוסמכים בישראל, בדבר עמידת החברה בחובות המוטלות עליה על פי הדין החל בישראל ועל פי נהלי רשות האוכלוסין וההגירה, להבטחת מימוש תנאי ההעסקה של העובדים הזרים שמעסיקה החברה לצורך עבודתה בישראל, לרבות שכר חודשי, ביטוח רפואי ותנאי המגורים של עובדים אלה.

7.9. בהתאם לקבוע בסעיף 6.5 לעיל, בכפוף לאישור מראש למתן אשרות עבודה מרשות האוכלוסין וההגירה ובכפוף לתנאים שיקבעו באישור, החברה תהא רשאית לבקש להעסיק בישראל עובדים שהם אחד מאלה:

7.9.1. עובדים שהם בעלי דרכון של המדינה שבה החברה היא מאוגדת.

7.9.2. עובדים שהם בעלי דרכון של מדינה שבה החברה פועלת בתחום הבניה למגורים בשלוש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות.

7.9.3. עובדים שאינם בעלי דרכון של המדינה שבה החברה מאוגדת או פועלת בתחום הבניה למגורים בשלוש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, אם הוכח שעובדים אלה רשאים לעבוד במדינה האמורה ללא צורך באשרות עבודה או שלא קיים איסור אחר להעסקתם בה, לפי הסכם ו/או אמנה שבין שתי המדינות. ואולם, חברה המאוגדת כאמור באיחוד האירופי, תהיה רשאית לבקש להעסיק בישראל גם עובדים שהם בעלי דרכון של מדינות אחרות באיחוד האירופי.

7.9.4. עובדים בעלי דרכון של מדינה בה השלימה החברה פרויקט העומד בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2.6 לקול קורא.

7.9.5. עובדים בעלי דרכון של מדינה שממנה העסיקה החברה עובדים זרים לפרויקט העומד בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2.6 לקול קורא. עם זאת, על מנת לכלול את המדינה בסעיף קטן זה, על החברה להוכיח כי העסיקה יותר מ-200 עובדים ממדינה זו במשך תקופה של שנים עשר חודשים בשש השנים האחרונות.

7.9.6. על אף האמור לעיל, חברה לא תהיה רשאית להביא עובדים זרים ממדינה המופיעה בדירוג Tier 3 בדו"ח "TRAFFICKING IN PERSONS REPORT" המתפרסם ע"י מחלקת

המדינה האמריקאית מדי שנה בנוגע לסחר בבני אדם באחת או יותר מהשנים הבאות : 2021, 2023, 2024 ראה קישור לדוח "Trafficking in Persons Report" לשנת 2024, עמ' 65.

[/https://www.state.gov/reports/2024-trafficking-in-persons-report](https://www.state.gov/reports/2024-trafficking-in-persons-report)

7.9.7. לדוגמה, חברה וייטנאמית שהשלימה פרויקט העומד בתנאי הסף בסעיף 2.6 בספרד, והעסיקה עובדים מפורטוגל לפרויקט, תהיה רשאית בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים במדינה להביא עובדים זרים מוייטנאם, ספרד ופורטוגל, כל עוד החברה העסיקה לפחות 200 עובדים מפורטוגל לתקופה של 12 חודשים בשש השנים האחרונות.

אם חברה וייטנאמית שהשלימה פרויקט העומד בתנאי הסף בסעיף 2.6 בספרד והעסיקה עובדים מקובה עבור הפרויקט, היא תהיה רשאית בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים במדינה להביא עובדים זרים מוייטנאם וספרד אך לא מקובה, שכן קובה דורגה בתור מדינה "דרג 3" בשנת 2023.

7.10. החברה לא תהא רשאית להביא לישראל עובדים ממדינות אויב, מדינות אבחון או מדינות סיכון, כהגדרתם בכל עת על ידי שירותי הביטחון בישראל.

7.11. החברה לא תהא רשאית להעסיק עובדים זרים בענף הבניין אשר מועסקים בישראל ו/או הוזמנו לעבודה בישראל על ידי תאגידי הבניין המעסיקים עובדים זרים כקבלני כוח אדם לפי סעיף 10 לחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996 (להלן – תאגידי בניין).

7.12. חברה במאגר תוכל לקלוט עובדים מחברות זרות אחרות הרשומות במאגר בהתאם לתנאים של רשות האוכלוסין וההגירה.

7.13. בכל פרויקט בניה למגורים שהחברה תבצע במסגרת פעילותה בישראל, עליה לבצע לפחות 80% משעות העבודה בשלב השלד של בנייני המגורים על ידי עובדי החברה.

7.14. יובהר, כי השתתפות של החברה במכרזים שמפרסמת מדינת ישראל בנוגע למקרקעי ישראל תהיה כפופה לכללים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

7.15. החברה תירשם ברשם החברות בישראל כחברה זרה, עם כתובת רשומה להמצאת מסמכים, וכן עליה למנות נושא משרה מטעמה בישראל שיהא אחראי לכל פעילות החברה בישראל, לרבות לצורך מתן אחריות על המבנים אשר בנתה, בהתאם לדרישות הדין הישראלי החל על בניה למגורים, מתן אחריות על זכויות עובדים וחובות מעסיק לפי דיני הבטיחות בעבודה החלים בישראל.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הצעת המציע מהווה התחייבות מפורשת לבצע את כל האמור לעיל במידה וייבחר למאגר.

8. ביטול רישום במאגר

- המשרד רשאי לבטל רישום חברה במאגר, בכפוף לשימוע, מהסיבות הבאות:
- 8.1. נמצא כי במהלך פעילות החברה נגבו על ידה או מטעמה שלא כדין דמי תיווך אסורים מעובדים זרים שהיא הזמינה לישראל או העסיקה בישראל או שגרמה לפגיעה חמורה בזכויות עובדים שהיא מעסיקה בישראל.
 - 8.2. החברה לא עמדה בהתחייבויותיה כלפי המשרד, כקבוע בקול קורא זה.
 - 8.3. החליט המשרד לבטל רישום של חברה במאגר, או לקצר את תקופת ההיתר שבה תפעל החברה בישראל מכוח קול קורא זה, יקבע המשרד כללים לסיום עבודות הבניה למגורים שהחברה מבצעת מכוחו, לרבות כללים בהתאם להנחיות רשות האוכלוסין וההגירה בכל הנוגע לעובדים הזרים שהיא הזמינה לעבוד בישראל לצורך ביצוען.
 - 8.4. החליט המשרד לבטל רישום של חברה במאגר, רשאי המשרד לפי שיקול דעתו הבלעדי להכניס למאגר חברה אחרת אשר היתה מדורגת בהליך במקום הבא אחרי הזכות המקורית בהליך.
 - 8.5. יובהר כי ביטול רישומה של חברה במאגר לפי סעיף זה אינו גורע מסמכויותיהם של משרדי ממשלה אחרים לפעול בנוגע להפרות כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

9. אופן הגשת ההצעות לקול הקורא

- 9.1. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד.
- 9.2. ניתן להפנות שאלות אך ורק באמצעות הטופס המקוון בקישור המצורף עד לתאריך 02/11/2025 שעה 16:00 שעות ישראל. <https://go.gov.il/rfp-questions-form>
- 9.3. מסמך התשובות יישלח לנציג המוסמך מטעם המציע כנדרש בסעיף 9.7 להלן, זמן סביר לפני המועד האחרון להגשת הצעות, ייחתם על ידי המציע ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הגשת ההצעה. בנוסף, המציע יכלול את המסמכים והמידע הרלוונטיים בדיסק און קי שיוגש במקביל.
- 9.4. על ההצעות להימצא בתיבת המכרזים של משרד הבינוי והשיכון, רחוב קלרמון גאנו מס' 3 בירושלים, בניין א', קומת קרקע, לא יאוחר מיום 08.01.2026 שעה 12:00 שעות ישראל.
- 9.5. הצעה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים במועד האחרון, שנקבע להגשת ההצעות כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, לא תידון.
- 9.6. משלוח ההצעה בדואר או על ידי שירות הובלה כלשהי, יהיה באחריות הבלעדית של המציע.
- 9.7. כל מציע נדרש למנות נציג מטעמו, אשר במהלך הליך זה יהיה מוסמך לפנות למשרד בשם המציע, ולקבל הודעות והנחיות עבור המציע ובשמו ואשר חתימתו תחייב את המציע לכל דבר ועניין הקשור לקבלת ומסירת הודעות ומסמכים בקשר לקול קורא.
- 9.8. כל תעודה ציבורית שמקורה מחוץ לישראל, שהמציע מצרף להצעתו, תוגש במקור ותאושר גם על ידי נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי, או בתעודת אפוסטיל בהתאם לאמנת האג בדבר ביטול אימות מסמכי חוץ ציבוריים.
- 9.9. ההצעות, על כל צרופותיהן, וכן השאלות הנוגעות לקול קורא זה תהיינה בשפה העברית או האנגלית. מעבר לאמור, כל מסמך שיוגש בשפה שאינה עברית או אנגלית, יתורגם לעברית או לאנגלית, והתרגום יאושר על ידי נוטריון כתרגום מתאים למקור. אם אישור התרגום יבוצע בחו"ל, גם אישור זה יאושר כתעודה ציבורית זרה כאמור בסעיף 9.8 לעיל.

9.10. על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו, בעצמו ובאופן עצמאי את כל היבטי הקול הקורא, לרבות הדינים החלים על ביצוע עבודות בניה למגורים בישראל, העסקת עובדים זרים בישראל, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנותיו, הרגולציה החלה, הסדרי המס השונים, ובכלל זה האגרות וההיטלים החלים על עוסקים בתחום הבניה למגורים ועל מעסיקים בענף זה, כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי או עסקי, הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציעים הזוכים על פי הקול קורא ועל פי כל הסכם שיחתמו לעבודה של בניה למגורים בישראל מכוח קול קורא זה.

9.11. האחריות הכוללת לבדיקת המידע והוצאתו לפועל של התחייבויותיו של המציע הינה על המציע בלבד. המשרד או מי מטעמו לא יישאו באחריות לכל סוג של נזק, אובדן או הפסד שיגרם למציע או מי מטעמו או צד שלישי כלשהו, עקב פעולות לפי קול קורא זה, במישרין או בעקיפין.

9.12. מובהר בזאת, כי המשרד אינו מתחייב כי החברות שייכללו במאגר יבצעו עבודות בניה בישראל בהיקף כלשהו. לצורך ביצוע עבודות בניה בישראל יהיה על החברות להתמודד במכרזים ו/או להתקשר בהסכמים לביצוע עבודות בניה בישראל, בכפוף לכל דין.

9.13. כל בירור או שאלה בקשר עם הקול קורא, על המציע או מי מטעמו לעשות בהתאם להוראות הקבועות בקול קורא זה בלבד.

9.14. בכל מקרה שבו הצעה לא מילאה אחר דרישה כלשהי של תנאי הקול קורא, המשרד שומר לעצמו את הזכות, על פי שיקול דעתו הבלעדי:

9.14.1. להתעלם מאי מילוי הדרישה, אם לדעתו מדובר בדרישה שאינה מהותית;

9.14.2. לפנות אל המציע בבקשה להבהרה, לקבלת נתונים ומסמכים נוספים, בכל פעם כפי שימצא לנכון, ולאפשר לו לתקן ולהשלים את הנדרש לצורך מילוי הדרישה;

9.14.3. לפסול את ההצעה.

9.15. המשרד רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, שלא לקבל אף הצעה או לבטל את הקול קורא, או את המאגר בכל שלב, או לשנות את כללי הפעלת המאגר מכוח קול קורא זה, והכל מבלי שתהא למציע / לחברה כל טענה או תביעה בקשר לכך. למען הסר ספק במקרה כאמור, לא יהיה המציע זכאי לכל פיצוי, תשלום או זכות.

9.16. קול קורא זה ינוהל ויפורש בהתאם להוראות דיני מדינת ישראל.

9.17. סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע לקול קורא זה והפעולות שינקטו לפיו, תהיה לבתי המשפט המוסמכים בעיר ירושלים בלבד ובהתאם לדין הישראלי.

9.18. קול קורא זה מפורסם גם בשפה האנגלית, ואולם הנוסח הקובע הוא הנוסח המתפרסם בשפה העברית.

9.19. את מסמכי הקול קורא והודעות לגביו ניתן למצוא באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון בכתובת:

www.gov.il/he/pages/request-for-proposal-foreign-construction-companies-2025