



מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

חוברת מכרז

**מכרז לאיתור דיור עבור יחידת
ימ"ר במשטרה ומשרדים נוספים
בחיפה**

מכרז מס' 2018/10

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

מכרז מס' 2018/10

דף ריכוז מועדים

פעילות	מועד	כתובת
יום פרסום המודעה בעיתונות	22/02/2018	
היום בו ניתן להתחיל להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט	5/03/2018	אתר מינהל הדיור הממשלתי בכתובת: http://mof.gov.il/AG/AssetsandLogistics/GovernmentHousing/Pages/GovernmentHousingTenders.aspx
המועד האחרון בו יקבל המזמין שאלות הבהרה מאת המציעים	15/04/2018	אל גברת הילה נחום במייל m_diur@mof.gov.il
המועד האחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים	7/05/2018 בשעה 13:00	תיבת המכרזים במשרד האוצר, רח' קפלן 1, ירושלים, קומה 3, חדר 397 (ארכיון החשב הכללי)

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

תוכן עניינים

עמוד	נושא	סעיף/נספח
4	מבוא	1
4	תיאור כללי של המכרז	2
5	אופן הגשת ההצעה	3
6	תנאי סף	4
8	תנאים כלליים	5
9	ערבות ביצוע	6
10	תהליך בחירת הזוכה	7
13	אמות מידה	8
מצורף כקובץ נפרד	נוסח המודעה	נספח א
מצורף כקובץ נפרד	טופס הגשת ההצעה	נספח ב
מצורף כקובץ נפרד	חוזה השכירות	נספח ג
מצורף כקובץ נפרד	חוזה ניהול ותחזוקה	נספח ד

1. מבוא

מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר (להלן: "המזמין") מופקד על ניהול וביצוע התקשרויות בתחום המקרקעין המשמשים את כלל משרדי הממשלה למעט בעלי הרשאה ייעודית לעניין זה או אחר.

2. תיאור כללי של המכרז

על הדיור המוצע לעמוד בדרישות הבאות:

- 2.1 שימצא בגבולות גזרה הבאים: שטח מוניציפלי של העיר חיפה שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש.
- 2.2 נדרש דיור בשטח של כ- 5,000 מ"ר בנוי+ כ-150 מ"ר שטח חיצוני.
- 2.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.2 להלן, ועל אף שאין המדובר באפשרות שהיא תנאי סף, למזמין שמורה הזכות להתחשב באפשרות לשכירת שטח נוסף מאת מציע עד להיקף של כ- 6,000 מ"ר ברוטו. יובהר כי ההחלטה על שכירת השטח הנוסף בכל היקף שהוא הינה בשיקול דעתו הבלעדי של המזמין והינה אופציה חד-צדדית ובאפשרות המזמין להחליט באופן חד-צדדי ובלעדי שלא לשכור שטח נוסף בכל היקף שהוא ובכל מקרה לזוכה (המשכיר את הדיור בהיקף של כ- 5,000 מ"ר) לא תהא זכות למנוע מהמזמין להתקשר עם גורם אחר לשכירת שטח נוסף כלשהו. ההצעות שתוגשנה במכרז תיבחנה על ידי ועדת המכרזים לענייני דיור בחשב הכללי (להלן: "וועדת המכרזים") בהתאם למפורט במכרז ומתוכן ייבחר זוכה או זוכים במכרז.
- 2.4 על המציע/מציעים אשר יזכה/ו במכרז להתאים את הדיור שנבחר על פי דרישות המזמין כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה ופרוגרמת שטחים (שימסרו בהמשך להצעות המתאימות) וכן כאמור בסעיף 5 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודות ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור.

3. אופן הגשת ההצעה

3.1 מספר המכרז: 2018/10

3.2 קבלת חוברת המכרז ועדכונים

ניתן לראות עדכונים ולהוריד את חוברת המכרז באתר מינהל הדיור הממשלתי
בכתובת:

<http://mof.gov.il/AG/AssetsandLogistics/GovernmentHousing/Pages/GovernmentHousingTenders.aspx>

3.3 שאלות הבהרה: ניתן לפנות בשאלות בכתב לגברת הילה נחום במייל:
m_diur@mof.gov.il וזאת לא יאוחר מהמפורט בדף ריכוז מועדים, יש לציין בנושא
המייל את שם המכרז ומספרו, מייל שלא יופיעו פרטים אלו בנושא לא יקבל
התייחסות ויחשב כלא הוגש!

תשובות המזמין תינתנה באתר הדיור עד לשלושה ימים לפני המועד האחרון להגשת
ההצעות.

על המציע לצרף להצעתו במכרז את קובץ ההבהרות חתום בידי מורשי חתימה
מטעמו.

3.4 **לתשומת לב המציעים**, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה אם המציע לא מצרף
את קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין, חתום כנדרש.

3.5 המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כמפורט בדף ריכוז מועדים .

3.6 מציע המעוניין להשתתף במכרז, יגיש את הצעתו, חתומה, מלאה ושלמה, בארבעה
עותקים חתומים (הבהרה: נדרש להביא 4 עותקים של כל מסמך אשר נדרש להציג
במכרז), כמפורט להלן, בתוך מעטפה סגורה היטב, עליה יירשמו שם המכרז ומספרו
בלבד. את המעטפה יש לשלשל אישית (לא על ידי משלוח בדואר) לתיבת המכרזים
המתאימה, הנמצאת במשרד האוצר, רחוב קפלן 1, ירושלים, קומה 3, חדר 397
(ארכיון החשב הכללי) בימים א' עד ה' בין השעות 9:00 עד 15:00 וזאת לא יאוחר
מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כמפורט בדף ריכוז מועדים.

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

מעטפה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. המציע יגיש את הצעתו, מבלי לבצע כל שינוי בניסוח המודפס של המכרז ומבלי להוסיף או לצרף אליו כל תיקון, שינוי, השמטה ותוספת, וזאת לאחר שימלא בחוברת המכרז את כל הפרטים הנדרשים ממנו ויחתום עליה. אין לצרף למסמכי המכרז מכתבים משלימים או הסתייגויות בקשר לתנאי המכרז. צירופם של הסתייגויות כאמור עלול לפסול הצעת מציע למכרז. לא הגיש המציע את הצעתו במדויק כאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו, או, לחלופין; לבקש כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים הנכללים בהצעתו. למזמין שמורה הזכות, לערוך שינויים במסמכי ותנאי המכרז ולהביאם לידיעת המציעים, לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

4. תנאים מוקדמים (תנאי סף)

4.1. על הדיור המוצע לעמוד בדרישות הבאות:

- 4.1.1. שימצא בגבולות גזרה הבאים: שטח מונציפלי של העיר חיפה.
- 4.1.2. שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש.
- 4.2. על המציע להגיש עם הצעתו התחייבות חתומה על-ידו, על ידי מורשה/י החתימה מטעמו, כי עד למועד קבלת הדיור המוצע ימולאו התנאים הבאים (בנוסף המצורף למסמכי המכרז - (להלן: "המכרז")):

4.2.1. נדרש דיור בשטח כמפורט בסעיף 2

- 4.2.2. על המציע/מציעים אשר יזכה/ו במכרז להתאים את הדיור שנבחר על פי דרישות המזמין כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה ופרוגרמת שטחים וכן כאמור בסעיף 5 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור.

4.2.3. הדיור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני ופרוגרמת שטחים של המזמין שימסרו למציעים המתאימים על פי החלטת המזמין.

4.2.4. הדיור יהיה בעל נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלות.

4.2.5. הדיור יהיה בקרבה לחניה ציבורית לקהל ובעל נגישות טובה לעורקי תחבורה ולתחבורה ציבורית.

הבהרה: ניתן להציע מקרקעין בכל שלב בנוי כלשהו (בנוי / בנוי חלקית/ לא בנוי או בשלבי בנייה) ובלבד שהדיור יכול לעמוד בכל התנאים המפורטים לעיל, המפורטים מטה ובשאר דרישות המכרז. אין בהבהרה זו כדי לבטל את שיקולי הזמינות המפורטים לעיל.

4.3. על המציע לצרף להצעתו:

4.3.1. אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש הדיור לייעוד הנדרש (תב"ע תקפה או דף מידע תכנוני בהתאם לסעיף 119א' לחוק תכנון ובנייה תשכ"ה-1965 המעיד על קיומו של היעוד הנדרש במכרז).

4.3.2. מסמך מעודכן המוכיח רישום הנכס בטאבו או הוכחה המניחה את דעתה של וועדת המכרזים לגבי טיב הזכויות של המציע בנכס וכן ייפוי כוח בלתי חוזר מבעל הזכויות, אם המציע אינו הבעלים. כמו כן, וועדת המכרזים רשאית לפנות לגופים ממשלתיים אחרים על מנת לברר את טיב זכויות המציע בנכס, והגשת הצעה מטעם המציע תחשב כאישור המציע ו/או הבעלים על כך.

4.3.3. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

4.3.4. נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים. המזמין מבהיר כי שותפות שאינה רשומה

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

במועד הגשת ההצעות, תידרש לרישום כדין כתנאי לתחילת ההתקשרות. המזמין שומר לעצמו את הזכות שלא להתקשר עם מציע שהוכרז כזוכה במכרז והינו שותפות אשר לא נרשמה כאמור.

4.3.5. טופס הצעה והתחייבות מלא וחתום בחתימת מורשה/י החתימה של המציע וחתימת המציע, בנוסח המחייב המצורף למכרז, לרבות התחייבות להתאים את הדיור לדרישות המזמין כמפורט במכרז וכמפורט בחוזה השכירות וכן לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה.

4.4. קבלת עדכונים לגבי המכרז

4.4.1. עדכונים לגבי המכרז יפרסמו באתר האינטרנט כמצוין לעיל.

ויובהר, ועדת המכרזים רשאית לבקש מן המציע להבהיר לה כל עניין ו/או לבקש כל מסמך או הבהרה, וסיכום לצורך בירור עמידת המציע בתנאי הסף.

5. תנאים כלליים

5.1. במסגרת המו"מ, על אף האמור בסעיף 4.2.1 לעיל, רשאי המזמין לבחור הצעה אחת או יותר אף אם שטחן עולה או פוחת מהשטח המצוין לעיל משיקולי כדאיות כלכלית, שינויים פרוגרמטיים או אחרים שיתבקשו תוך כדי הליך המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז וכן עבור משרדים אחרים במסגרת מדיניות המזמין.

5.2. בחירת הזוכה תיעשה כמפורט במכרז ובהתאם לאמור בו.

5.3. דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו על פי דרישות המזמין וייקבעו במשא ומתן.

5.4. תנאי ההתקשרות ייקבעו על בסיס המפורט במכרז וכן במסגרת המשא ומתן שינוהל עם המציעים במכרז שהצעותיהם תמצאנה המתאימות ביותר בשלב כלשהו של התהליך, כמפורט במכרז.

5.5. מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של 10 שנים. כמו כן, למזמין שמורה האופציה לבקש מן המציעים במסגרת המשא ומתן כי יתנו הצעה לתקופות /

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

- שנים נוספות בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית שיראו למזמין ובהתאם לצרכיו. למזמין תהא שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות כמפורט בחוזה השכירות אשר במכרז.
- 5.6. המציע יחתום על כל מסמכי המכרז, המצורפים למכרז, בראשי תיבות על ידי מורשה/י החתימה של המציע ובחותמת התאגיד על גבי כל עמוד, וכן בחתימה מלאה במקום המיועד לכך בסוף ההסכם על ידי מורשה/י החתימה של המציע וחותרת התאגיד. השלמת חתימות על חוזה השכירות תעשה לאחר בחירת הזוכה במכרז.
- 5.7. במעמד חתימת חוזה השכירות מול הזוכה, יפקיד הזוכה ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 6 להלן. וועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, וכן רשאית לקבל חלק מהצעה או מספר הצעות תוך פיצול ההתקשרות. הוועדה רשאית לבטל את המכרז בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא, לרבות מאילוצים כלכליים ו/או תקציביים.
- 5.8. המזמין שומר לעצמו את הזכות להביא במערכת שיקוליו חוסר שביעות רצון וניסיון שלילי בעבר, הן לגבי המציע עצמו והן לגבי הנכס המוצע וזאת בכל שלב משלבי בחינת ההצעות.
- 5.9. הצעות העונות על דרישות תנאי הסף ייבחנו לאור מיקומן, התאמתן מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיור לחלוקה פנימית לצרכי המזמין, התאמתן לשימוש המיועד, כדאיותן הכלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים), וזמינותן על פי דרישות המזמין ולאור מדיניות המזמין לריכוז יחידות ממשלתיות והכל במטרה לקבל את הפתרון הטוב ביותר לדרישות הגורם שישתמש בדיור בפועל.
- 5.10. המזמין לא ישלם דמי תיווך כלשהם לגבי הצעה כלשהי.

6. ערבות ביצוע

- 6.1 נבחר מציע כזוכה במכרז, יגיש ערבות בצוע בתוך 21 ימים, לכל היותר, ממועד הדרישה שהועברה לידיו, בסך השווה ל- 250 נ"מ"ר ברוטו של המושכר צמוד לחודש ינואר 2018, לפקודת המזמין, לתקופה של עד חודש לאחר המועד המשוער

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

למסירת הדיור המותאם, וכל זאת לשם הבטחת מילוי כל התחייבויותיו לפי הצעתו, תנאי המכרז, וחווה השכירות.

6.2 במקרה של אי מילוי מי מהתחייבויות המציע ו/או התנהגות שאינה בתום לב יהיה המזמין רשאי לחלט את הערבות וזאת בנוסף לתביעת המציע על נזקים שנגרמו למזמין, לפי כל דין.

7. תהליך בחירת הזוכה

7.1 מיון מוקדם של ההצעות

- 7.1.1 ועדת המכרזים תבדוק אם ההצעות עומדות בתנאי הסף של המכרז.
- 7.1.2 הצעות שאינן עומדות בתנאי הסף יידחו על הסף. הודעות בהתאם תישלחנה על ידי מזכיר וועדת המכרזים.
- 7.1.3 רשאית וועדת המכרזים לדרוש הבהרות ו/או מסמכים נוספים או לערוך בדיקות על פי שיקול דעתה וכן להמשיך ולבחון את ההצעה באמצעות הצוות המקצועי (ראה סעיף 7.2.1 בהמשך) ולבקש כל מסמך או הבהרה, ואזי להחליט אם ההצעה אכן עומדת בתנאי הסף.
- יובהר כי אין בעריכת בדיקות כאמור משום אישור כי ההצעה עומדת בתנאי הסף של המכרז.

7.2 בחינה מקצועית של ההצעות

- 7.2.1 וועדת המכרזים תמנה צוות שיכלול אנשי מקצוע לצורך בדיקת מידת התאמתן של ההצעות שעומדות לכאורה בתנאי הסף ועברו לשלב הבדיקה המקצועית. הבדיקה תיעשה בהתאם לאמות המידה כפי שפורטו בהמשך בסעיף 8 למכרז.
- 7.2.2 וועדת המכרזים תאשר את המציעים המתאימים אשר אליהן ישלח אפיון טכני ופרוגרמת שטחים.
- 7.2.3 ההצעות יבדקו, בין השאר, על ידי ביקור בשטח המוצע, תוך תיאום מועד מראש עם המציע. הביקור הינו לצורך השלמת פרטים ולהתרשמות בלתי אמצעית מההצעות ואינו מהווה אישור לעמידה בתנאי הסף או מעבר לשלב כלשהו משלבי בחירת הזוכה. על אף האמור לעיל, רשאית וועדת המכרזים

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

להחליט על דחיית הצעה ללא ביקור בשטח אם היא בדעה שההצעה אינה מתאימה פונקציונלית.

7.2.4 בתום בחינת ההצעות יגיש הצוות חוות דעת מקצועית לוועדת המכרזים לגבי כל אחת מההצעות לרבות התייחסות לעמידה בתנאי הסף, במידת הצורך.

7.2.5 ועדת המכרזים רשאית לדרוש בכל שלב של תהליך בחירת הזוכה, הגשת מסמכים נוספים ומידע נוסף ובכלל זה תכנון ראשוני המעיד על התאמת ההצעה לדרישות המשתמש כמפורט באפיון הטכני ופרוגרמת שטחים וכן רשאית לבצע בדיקות נוספות על ידי יועצים מכל סוג ושמאים לצורך קבלת כל המידע הנדרש להחלטותיה, בכל שלב לצורך בחירת הזוכה.

7.3 דירוג ההצעות

7.3.1 וועדת המכרזים רשאית לחלק את ההצעות לקבוצות לפי אזורים גיאוגרפיים או לפי כל פרמטר אחר המופיע במכרז על פי שיקול דעתה המקצועי, וצורכיהם של המשרדים (שישתמשו בדיור בפועל). המשך התהליך יבוצע לגבי כל קבוצה בנפרד.

7.3.2 ועדת המכרזים תדרג את ההצעות השונות על סמך הדיווח של הצוות המקצועי והיועצים ותקבע מהן ההצעות המתאימות ביותר לצורך ניהול משא ומתן. וועדת המכרזים אינה חייבת לפעול בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

7.3.3 ועדת המכרזים רשאית בשלב זה לדחות את ההצעות אשר נמצאו פחות מתאימות ביחס להצעות המתאימות ביותר. עם המציעים שהצעותיהם נמצאו

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

מתאימות יותר ינוהל משא ומתן באמצעות ועדת המכרזים או צוות שימונה לכך על ידי וועדת המכרזים.

7.3.4 וועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות להחליט על הזוכה כבר בשלב זה ולוותר על שלב המשא ומתן.

7.3.5 ועדת המכרזים רשאית להחליט לחזור על התהליך הנ"ל בשלב כלשהו של תהליך בחירת הזוכה.

7.4 משא ומתן

7.4.1 עם המציעים שהצעותיהם עברו לשלב המשא ומתן, ינוהל משא ומתן בסבב אחד או יותר, כפי שיראה לנכון לוועדת המכרזים.

7.4.2 וועדת המכרזים רשאית להחליט בשלב זה אלו הצעות מתאימות יותר להמשך המשא ומתן ולדחות את ההצעות שנמצאו פחות מתאימות או להודיע שהצעות אלה נמצאו פחות מתאימות אולם היא שומרת לעצמה את הזכות לחזור למציעים בשלב מאוחר יותר או לדחות את ההצעות בשלב כלשהו.

7.4.3 במידה ולא ייבחר זוכה מתוך ההצעות שנמצאו כמתאימות יותר בשלב זה, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לחזור ולקיים משא ומתן עם הצעות שנמצאו פחות מתאימות ושאר לא נדחו.

7.4.4 אחרי גמר המשא ומתן ידווח צוות המשא ומתן לוועדת המכרזים על תוצאותיו. וועדת המכרזים תבחר את הזוכה או הזוכים (במידה והחליטה לפצל את ההתקשרות) במכרז, או לקיים סבב או סבבים נוספים וכן, לפי שיקול דעתה, לחזור להצעות שנמצאו כפחות מתאימות אחרי סבבים קודמים

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

של המשא ומתן שלא נדחו או לבטל את המכרז אם היא סבורה כי אף אחת מההצעות איננה מתאימה.

7.4.5 החלטת וועדת המכרזים לגבי הזוכה או ההצעות המתאימות ביותר בכל שלב תהיה על-פי אמות המידה כפי שפורטו במכרז.

7.4.6 עם בחירת הזוכה, רשאית וועדת המכרזים לקבוע הצעות כשרות נוספות ולחזור אליהן במידה שלא תתממש ההתקשרות עם הזוכה.

7.4.7 ועדת המכרזים אינה מתחייבת לבחור בהצעה הזולה ביותר או בהצעה כלשהי או בכלל והיא תהיה רשאית לבטל את המכרז בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא ובמיוחד מסיבה הנובעת מאילוצים תקציביים.

8. אמות מידה

ההצעות במכרז ייבחנו וכן הזוכה במכרז יבחר על פי אמות המידה הבאות: מיקום המבנה (או חלקו), התאמתו מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיור לחלוקה פנימית לצורכי המזמין, כמפורט באיפיון טכני למכרז, התאמת הדיור לשימוש המיועד, כמפורט בפרוגרמת שטחים למכרז, כדאיות כלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים), וזמינות על פי דרישות המזמין ולאור מדיניות המזמין לריכוז יחידות ממשלתיות.