



מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

חוברת מכרז

מכרז לאיתור דיור עבור שירות התעסוקה

בעיר ראש העין

מכרז מס' 3/2022

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

דף ריכוז מועדים

כתובת	מועד	פעילות
	07/04/2022	יום פרסום המודעה בעיתונות
אתר מינהל הדיור הממשלתי בכתובת: http://mof.gov.il/AG/AssetsandLogistics/GovernmentHousing/Pages/GovernmentHousingTenders.aspx	05/04/2022	היום בו ניתן להתחיל להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט
אל גברת הילה נחום במייל m_diur@mof.gov.il	02/05/2022	המועד האחרון בו יקבל המזמין שאלות הבהרה מאת המציעים
	18/05/2022 בשעה 13:00	המועד האחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

תוכן עניינים

נושא	סעיף/נספח
מבוא	1
תיאור כללי של המכרז	2
אופן הגשת ההצעה	3
תנאי סף	4
תנאים כלליים	5
ערבות ביצוע	6
תהליך בחירת הזוכה	7
אמות מידה	8
נספח א	נוסח המודעה
נספח ב	טופס הגשת ההצעה
נספח ג	חוזה השכירות
נספח ד	חוזה ניהול ותחזוקה
נספח ה	אפיון טכני
נספח ו	פרוגרמת שטחים
נספח ז	דרישות מיוחדות

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

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

2.1 על הדיור המוצע לעמוד בדרישות הבאות:

2.1.1 שימצא בתחום המוניציפאלי של העיר ראש העין.

2.1.2 שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש.

2.2 נדרש דיור בשטח מינימלי ברוטו של כ- 270 מ"ר משרדים + 5 מקומות חניה.

2.3 המזמין רשאי לבחור זוכה אחד או כמה זוכים, בהתאם לשטחים הזמינים שיוצעו ובהתאם לצרכים של יחידות הממשלה השונות.

2.4 ניתן להגיש הצעה אחת עבור יחידה אחת או יותר.

2.5 על המציע/מציעים אשר יזכה/ו במכרז להתאים את הדיור שנבחר על פי דרישות המזמין כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה שהינם חלק ממסמכי המכרז ופרוגרמת שטחים וכן כאמור בסעיף 5 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור.

3. אופן הגשת ההצעה

3.1 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>

3.2 שאלות הבהרה ניתן לפנות בשאלות בכתב לגברת הילה נחום במייל: m_diur@mof.gov.il ולא 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 שבעה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

- על המציע לצרף להצעתו במכרז את קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין חתום בידי מורשי חתימה מטעמו.
- 3.3 **לתשומת לב המציעים**, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה אם המציע לא מצרף את קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין, חתום כנדרש.
- 3.4 המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כמפורט בדף ריכוז מועדים.
- 3.5 הגשת הצעות במכרז
- 3.5.1 הגשות במכרז יוגשו לתיבת מכרזים ממוכנת אשר כתובתה תפורסם בדף המכרז שבאתר האינטרנט. על המציע יהיה לפעול בהתאם לאמור בהנחיות המערכת כפי שיפורסמו.
- 3.5.2 ככל טכנולוגיה המערבת גורמים רבים, באחריות המציע במכרז להגיש את הצעתו מספיק זמן מראש על מנת שתקלה זו, או אחרת, לא תמנע ממנו להגיש את הצעתו עד למועד הקבוע לעיל.
- 3.5.3 הצעות שלא יוגשו לתיבת המכרזים עד למועד האחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים כמפורט בטבלת התאריכים לא תובאנה לדיון בפני ועדת המכרזים של המזמין.
- 3.6 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.
- 3.7 אין לצרף למסמכי המכרז מכתבים משלימים או הסתייגויות בקשר לתנאי המכרז/האפיון טכני, צירופם של הסתייגויות כאמור עלול לפסול הצעת מציע למכרז.
- 3.8 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.
- 3.9 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 בתחום המוניציפאלי/גבולות גזרה של העיר ראש העין.
- 4.1.2 שהיקף השטח המוצע יהיה לפחות בהתאם למפורט בסעיף 2 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי המזמין רשאי לקבוע, מנימוקים שירשמו, כי המציע אינו עומד בתנאי סף זה במידה

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

והשתכנע כי אין ביכולתו לספק את היקף השטח המוצע עד למועד קבלת המושכר או כי לא יוכל לספקו כמפורט באפיון הטכני או בפרוגרמת השטחים.

4.1.3. הדיור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני ופרוגרמת שטחים של המזמין ודרישות מיוחדות ליחידות ממשלתיות המצורפים בזאת ומהווים חלק ממסמכי המכרז.

4.1.4. בעת קבלתו, הדיור יהיה בעל נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלות.

4.1.5. בעת קבלתו, הדיור יהיה בקרבה לחניה ציבורית לקהל ובעל נגישות טובה לעורקי תחבורה ולתחבורה ציבורית.

4.1.6. בנוסף, על המציע להגיש עם הצעתו התחייבות חתומה על-ידו, על ידי מורשה/י החתימה מטעמו, כי עד למועד קבלת הדיור המוצע ימולאו התנאים הבאים (בנוסח המצורף למסמכי המכרז (להלן: "המכרז")):

(א) הזוכה במכרז יספק שטח כמפורט בסעיף 2.

(ב) על המציע/מציעים אשר יזכה/ו במכרז להתאים את הדיור שנבחר על פי דרישות המזמין כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה, פרוגרמת שטחים ודרישות מיוחדות בהתאם לצרכי היחידות הממשלתיות וכן כאמור בסעיף 5 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור.

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 ולהלן.

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

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

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 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 וחותמת 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. 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 כללים

- 5.1. במסגרת המו"מ, על אף האמור בסעיף 4.1.6. (א) 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 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.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

- 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 וחותמת 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 למ"ר ברוטו של המושכר צמוד לחודש ינואר 2019, לפקודת המזמין, לתקופה של עד חודש לאחר המועד המשוער למסירת הדיור המותאם, וכל זאת לשם הבטחת מילוי כל התחייבויותיו לפי הצעתו, תנאי המכרז, וחוזה 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.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

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 במקרים בהם משיקולי אבטחת מידע וביטחון ומשיקולים אחרים, לא יצורפו למסמכי המכרז אפיון טכני, פרוגרמות ודרישות מיוחדות, במצב הזה, וועדת המכרזים תאשר את המציעים המתאימים אשר אליהן יישלחו אפיון טכני, פרוגרמת שטחים ודרישות מיוחדות.

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 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.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

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 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 בשלב זה רשאית להחליט וועדת המכרזים 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.
- 7.4.2 מציעים שהצעותיהם עברו לשלב המשא ומתן, ינוהל משא ומתן בסבב אחד או יותר, כפי שיראה לנכון לוועדת המכרזים.
- 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 ושלא 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

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

מתאימות אחרי סבבים קודמים 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.

אמות מידה .8

ההצעות במכרז ידורגו על פי אמות המידה הבאות: שטח בהיקף ובחלוקה המאפשר ריכוז יחידות ממשלתיות, מיקום המבנה (או חלקו), התאמת הסביבה לדיור המוצע, התאמתו מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיור לחלוקה פנימית לצורכי המזמין בהתאם לאפיון הטכני, התאמת הדיור לשימוש המיועד בהתאם לפרוגרמת השטחים, כדאיות כלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים), פתרון לחניה לעובדי היחידה ולקהל המבקרים במסגרת הדיור המוצע או בסמוך אליו וזמינות על פי דרישות המזמין ולאור מדיניות המזמין לריכוז יחידות ממשלתיות.