

# חוברת מכרז

מכרז לאיתור דיור עבור משרדי

ממשלה/יחידות ממשלתיות

בעיר בת ים

מכרז מס' 12/2025

## דף ריכוז מועדים

כתובת	מועד	פעילות
אתר מינהל הרכש הממשלתי בכתובת: <a href="https://mr.gov.il/ilgstorefront/he">https://mr.gov.il/ilgstorefront/he</a>	10/09/2025	היום בו ניתן להתחיל להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט
	29/09/2025 16: 00	המועד האחרון בו יקבל המזמין שאלות הבהרה מאת המציעים
	04/11/2025 16: 00	המועד האחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים הדיגיטלית

## תוכן עניינים

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

## 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 בת ים.
- 2.1.2 שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש.
- 2.2 נדרש דיור בשטח בטווח של כ- 400-600 מ"ר ברוטו ובנוסף 9 מקומות חניה.
- 2.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.2, ועל אף שאין המדובר באפשרות שהיא תנאי סף, למזמין שמורה הזכות להתחשב באפשרות לשכירת שטח נוסף מאת מציע עד להיקף של כ-200 מ"ר ברוטו.
- יובהר כי ההחלטה על שכירת השטח הנוסף בכל היקף שהוא היא בשיקול דעתו הבלעדי של המזמין והיא אופציה חד-צדדית ובאפשרות המזמין להחליט באופן חד-צדדי ובלעדי שלא לשכור שטח נוסף בכל היקף שהוא ובכל מקרה לזוכה (המשכיר את הדיור בהיקף בטווח שטח של כ-400-600 מ"ר) לא תהא זכות למנוע מהמזמין להתקשר עם גורם אחר לשכירת שטח נוסף כלשהו.
- 2.4 המזמין רשאי לבחור זוכה אחד או כמה זוכים, בהתאם לשטחים הזמינים שיוצעו ובהתאם לצרכים של יחידות הממשלה השונות בעיר לוד.
- 2.5 על המציע/מציעים אשר יזכה/ו במכרז להתאים את הדיור שנבחר על פי דרישות המזמין כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה ופרוגרמת שטחים שהם חלק ממסמכי המכרז (יתכנו שינויים פרוגרמטיים תוך כדי הליך המכרז או לחלופין - לאור צרכי המשרד שבעבורו פורסם המכרז). וכן כאמור בסעיף 6 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת התאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור.
- 2.6 מכרז זה נועד לאיתור דיורים עבור יחידות ממשלתיות קיימות וחדשות. יתכן תוספת/הפחתה במס' היחידות הממשלתיות.

## 3. שאלות הבהרה בנוגע למכרז

3.1 בכל מקרה של אי בהירות או הערות בנוגע למכרז, מועדיו או לתנאיו ניתן לפנות למזמין בשאלות הבהרה, וזאת עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה כפי שנקוב בטבלת המועדים לעיל.

- 3.2 שאלות הבהרה יוגשו באמצעות מערכת יהלום. מציע אשר מעוניין לשאול שאלות הבהרה, נדרש ללחוץ על הקישור המתאים בדף המכרז ולפעול בהתאם להנחיות במערכת. שאלות שיועברו לאחר המועד הנקוב לעיל, או שיועברו שלא באמצעות מערכת יהלום, לא יחייבו מענה מאת המזמין.
- 3.3 המזמין רשאי לאפשר סבבים נוספים של שאלות הבהרה, בהודעה שתפורסם בדף המכרז, וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- 3.4 מציע שלא יפנה למזמין בשאלות הבהרה על המכרז, בהתאם לכללי המכרז, יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה, דרישה או תביעה כנגד המכרז.

### מענה המזמין לשאלות הבהרה

- 3.5 תשובות והבהרות תינתנה בכתב בלבד, נוסחן הוא הנוסח המחייב והן יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 3.6 תשובות והבהרות של המזמין, יפורסמו בדף המכרז. באחריות מציע במכרז להתעדכן בתשובות המזמין וכן בעדכונים שוטפים אשר יפורסמו בנוגע למכרז זה.
- 3.7 המזמין רשאי לבצע כל שינוי במסמכי המכרז, וכן ליתן פרשנות או הבהרה להוראות מסמכי המכרז.
- 3.8 המזמין אינו מחויב לנוסח שאלה שהוגשה, ובכלל זה רשאי המזמין, בעת ניסוח מענה לשאלות הבהרה, לקצר נוסח שאלה או לנסחה מחדש.
- 3.9 תשובות המזמין יפורסמו ללא שמות הפונים.

## 4 אופן הגשת ההצעה

- 4.1 במסמכי המכרז, במסגרת פרק אופן ההגשה, ישולבו הסעיפים הבאים:
- 4.2 הגשת ההצעות למכרז תבוצע באופן מקוון, באמצעות מערכת יהלום, אלא אם כן קבע המזמין, בהודעה שתפורסם בעמוד פרסום המכרז באתר מינהל הרכש הממשלתי (להלן: "דף המכרז"), דרך הגשה אחרת במכרז. במקרה כאמור על המציעים לפעול בהתאם להוראות שפרסם המזמין בדף המכרז.
- 4.3 קישור למערכת לצורך הגשת הצעות במכרז, יפורסם בדף המכרז. מציע אשר מעוניין להגיש שאלות הבהרה והערות או שמעוניין להגיש את הצעתו במכרז, נדרש ללחוץ על הקישור "להגשת שאלות והצעות" בדף המכרז, על מנת לעבור למערכת.
- 4.4 הליך הגשת ההצעות במערכת כולל שני שלבים:
- 4.4.1 הזדהות של מגיש ההצעה באמצעות מערכת ההזדהות הלאומית.
- 4.4.2 הגשת ההצעה בתיבת המכרזים במערכת יהלום.

#### 4.5 פעולות במערכת ההזדהות

- 4.5.1 מגיש הצעה, אשר טרם נרשם למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש להירשם למערכת ולאחר השלמת תהליך ההרשמה, לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת ההצעות.
- 4.5.2 מגיש הצעה, אשר רשום למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת ההצעה.
- 4.5.3 בכל תקלה בהליך ההרשמה להזדהות הלאומית, או בתהליך ההזדהות, יש לפנות למוקד התמיכה של המערכת (טלפון - 1299, כתובת דואר אלקטרוני [moked@mail.gov.il](mailto:moked@mail.gov.il), טלפון נוסף 08-6863100)
- 4.5.4 פרטים נוספים על אודות הליך ההרשמה מפורטים בקישור זה.
- 4.5.5 לאחר השלמת ההזדהות, המערכת תעביר את מגיש ההצעה באופן אוטומטי לתיבת המכרז הרלוונטית. על המציע לוודא כי במערכת להגשת ההצעות מופיע שם ומספר המכרז המבוקש על ידו.

#### 4.6 פעולות במערכת יהלום

- 4.6.1 מציע המעוניין לשאול שאלות הבהרה או שיש לו הערות, יוכל לבצע זאת כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה והערות, באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.
- 4.6.2 במסגרת הגשת ההצעה, על המציע לפעול בהתאם להנחיות שתופענה במערכת יהלום, למלא את כלל השדות שנדרש באופן ברור ובהתאם להנחיות המערכת, ולעלות למערכת את הקבצים הנדרשים, בהתאם להוראות המכרז.
- 4.6.3 לאחר השלמת הגשת ההצעה במערכת, תתקבל הודעה "הצעתך נשלחה בהצלחה" והמציע יוכל להוריד את מסמך ההצעה. מסמך ההצעה הינו מסמך חתום דיגיטלית של ההצעה ומהווה אסמכתא להצעה שהוגשה. המסמך ישלח למציע גם באמצעות הדואר האלקטרוני. מסמך ההצעה האחרון שנשלח יוצג גם במערכת.
- 4.6.4 מציע יוכל לעדכן את הצעתו כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת הצעה.
- 4.6.5 במקרה שבו לאחר שהוגשו הצעות בתיבה, ערך המזמין שינוי במסמכי המכרז (למעט שינוי במועדי המכרז), **הצעות שהיו בתיבה תבוטלנה** ותעבורנה למצב טיוטה. מציע המעוניין להגיש את הצעתו בהתאם לתנאי המכרז המעודכנים, **יידרש להגיש הצעה מחדש**.

- 4.6.6 לא ניתן יהיה להגיש הצעות במערכת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 4.6.7 במסגרת הגשת ההצעות במערכת, ישנן מגבלות טכניות שונות כגון:
- 4.6.8 ניתן לעלות עד 10 קבצים, כאשר גודל מקסימאלי של כל קובץ (עד 15MB).
- 4.6.9 פרק הזמן שבו המערכת מתנתקת בהיעדר פעולה של משתמש (20 דקות ל-Time out).
- 4.6.10 מגבלות טכניות נוספות - על מנת להכיר את שאר מגבלות המערכת, באחריות מגיש ההצעה לקרוא, מבעוד מועד, את [המדריך להגשת הצעות באמצעות תיבת מכרזים דיגיטלית](#). בנוסף, לרשותו של מגיש הצעה [חומרי הדרכת](#), אשר נועדו לסייע בהגשת הצעות בהצלחה.
- 4.6.11 לסיוע טכני במקרה של תקלה או שאלה, ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה' בין השעות 8:00-17:00 בכתובת הדואר האלקטרוני: [moked@mail.gov.il](mailto:moked@mail.gov.il) או באמצעות הצ'אט האנושי: <https://mygovchat.gov.il/icr/bot.aspx?l=3>
- 4.6.12 בפניה יש לציין את שם המכרז, המועד האחרון להגשת ההצעות ובמקרה הצורך לצרף צילומי מסך.
- 4.6.13 זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות, לא יעלה על 4 שעות בטווח פעילות המוקד:
- 4.6.14 מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניות אשר תתקבלנה בזמן קצר מ-4 שעות, מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 4.6.15 **מציע אשר מגיש את הצעתו כאשר נשאר פחות מ-4 שעות להגשת הצעות במכרז, לוקח על עצמו סיכון שבמקרה של תקלה נציג השירות לא יספיק לפתור את הבעיה הטכנית או לענות על שאלתו.**
- 4.6.16 מציע במכרז נושא באחריות הבלעדית להגשת הצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
- 4.6.17 על המציע לקחת בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות, אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. **על המציע להיערך לתרחיש כאמור ולהגיש את הצעתו מבעוד מועד.**
- 4.6.18 למציע לא תהיה כל טענה למזמין באשר לתקלה שהתגלתה במערכת ההזדהות או במערכת הגשת ההצעות, סמוך למועד האחרון להגשת הצעות, גם אם כתוצאה מכך הוא לא הצליח להגיש את הצעתו במכרז.

- 4.6.19 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.
- 4.6.20 הצעות שלא יוגשו לתיבת המכרזים הדיגיטלית עד למועד האחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים הדיגיטלית כמפורט בטבלת התאריכים לא תובאנה לדיון בפני ועדת המכרזים של המזמין.
- 4.6.21 המציע יגיש את הצעתו, מבלי לבצע כל שינוי בניסוח המודפס של המכרז ומבלי להוסיף או לצרף אליו כל תיקון, שינוי, השמטה ו/או תוספת, וזאת לאחר שימלא בחוברת המכרז את כל הפרטים הנדרשים ממנו ויחתום עליה.
- 4.6.22 אין לצרף למסמכי המכרז מכתבים משלימים או הסתייגויות בקשר לתנאי המכרז/האפיון טכני, צירופם של הסתייגויות כאמור עלול לפסול הצעת מציע למכרז.
- 4.6.23 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.
- 4.6.24 למזמין שמורה הזכות, לערוך שינויים במסמכי ותנאי המכרז ולהביאם לידיעת המציעים, לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

## 5 תנאים מוקדמים (תנאי סף)

- 5.1 על הדיור המוצע לעמוד בדרישות הבאות:
- 5.1.1 שימצא בתחום המוניציפאלי של העיר בת ים.
- 5.1.2 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 והשתכנע כי אין ביכולתו לספק את היקף השטח המוצע עד למועד קבלת המושכר או כי לא יוכל לספקו כמפורט באפיון הטכני או בפרוגרמת השטחים.
- 5.1.3 הדיור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני, פרוגרמת שטחים המצורפים לחוברת המכרז (ייתכנו שינויים פרוגרמתיים תוך כדי הליך המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז או לאור תוספת/הפחתה במס' היחידות הממשלתיות) ודרישות מיוחדות ליחידות ממשלתיות.
- 5.1.4 שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש.
- 5.1.5 הדיור המוצע יהיה נגיש לצירי תעבורה מרכזיים, תחבורה ציבורית וחניות צמודות.

- 5.1.6 הדיור בעל נגישות מלאה לרבות דרכי גישה מהרחוב, בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
- 5.1.7 ייעוד: משרדים ו/או מתאים לייעודו על פי דין ובהתאם לדרישות הפונקציונאליות של המשרד.
- 5.1.8 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 בהתאם לפרוגרמות, האפיון הטכני של מינהל הדיור הממשלתי שיימסר כאמור במהלך שלבי המיון להצעות המתאימות וכן כאמור בסעיף 6 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת התאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור, לרבות עלות יועצים.
- הבהרה: ניתן להציע מקרקעין בכל שלב בנוי בלבד ובלבד שהדיור יכול לעמוד בכל התנאים המפורטים לעיל, המפורטים מטה ובשאר דרישות המכרז. אין בהבהרה זו כדי לבטל את שיקולי הזמינות המפורטים לעיל ולהלן.**
- 5.2 על המציע לצרף להצעתו:
- 5.2.1 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).
- 5.2.2 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.
- 5.2.3 כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
- 5.2.4 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.
- 5.2.5** 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.
- 5.3** באחריות המציע לעקוב אחר העדכונים (ככל שיהיו כאלו) לגבי המכרז שיפורסמו באתר האינטרנט שמצוין לעיל להגיש העתק/ים חתומים ע"י מורשי החתימה של המציע
- 5.4** תמונות עדכניות של הנכס המוצע.
- יובהר, ועדת המכרזים רשאית לבקש מן המציע להבהיר לה כל עניין ו/או לבקש כל מסמך או הבהרה, וסיכום לצורך בירור עמידת המציע בתנאי הסף.**

## 6 תנאים כללים

- 6.1** במסגרת המו"מ, על אף האמור בסעיף 4.1.8. (א) לעיל, רשאי המזמין לבחור הצעה אחת או יותר משיקולי כדאיות כלכלית, שינויים פרוגרמטיים או אחרים שיתבקשו תוך כדי הליך המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז במסגרת מדיניות המזמין.
- 6.2** מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של 10 שנים בתוספת 5 אופציות בנות עד שנה כל אחת.
- 6.3** בחירת הזוכה/ים תיעשה כמפורט במכרז ובהתאם לאמור בו.
- 6.4** דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו על פי דרישות המזמין וייקבעו במשא ומתן.
- 6.5** 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.
- 6.6** מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של 10 שנים בתוספת 5 אופציות בנות עד שנה כל אחת כמו המזמין רשאי, במסגרת המו"מ לדון מול המציעים בתנאי ההתקשרות, לרבות לעניין שטח המושכר, דמי השכירות ותקופת השכירות בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית שיראו למזמין ובהתאם לצרכיו.
- 6.7** למזמין תהא שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות כמפורט בחוזה השכירות אשר במכרז.
- 6.8** 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.
- 6.9** במעמד חתימת חוזה השכירות מול הזוכה, יפקיד הזוכה ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 6.12 להלן. ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, וכן רשאית לקבל חלק מהצעה או מספר הצעות תוך פיצול ההתקשרות. הועדה

רשאית לבטל את המכרז בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא, לרבות מאילוצים כלכליים ו/או תקציביים.

**6.10** 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.

**6.11** הצעות העונות על דרישות תנאי הסף ייבחנו לאור מיקומן, קירבה לחניה ציבורית, חניות בדיוור המוצע או בסמוך אליו, התאמתן מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיוור 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 בדיוור בפועל.

**6.12** המזמין לא ישלם דמי תיווך כלשהם לגבי הצעה כלשהי.

## 7 ערבות ביצוע דיגיטלית

**7.1** נבחר מציע כזוכה במכרז, יגיש במועד חתימתו על חוזה השכירות, ערבות בצוע בסך השווה ל-250 ש"ח/מ"ר ברוטו של המושכר צמוד לחודש דצמבר 2019, לפקודת המזמין, לתקופה של עד 3 חודשים לאחר המועד המשוער למסירת הדיוור המותאם, וכל זאת לשם הבטחת מילוי כל התחייבויותיו לפי הצעתו, תנאי המכרז, וחווה השכירות.

**7.2** 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.

## 8 תהליך בחירת הזוכה

### 8.1 מיון מוקדם של ההצעות

- 8.1.1 ועדת המכרזים תבדוק אם ההצעות עומדות בתנאי הסף של המכרז.
- 8.1.2 הצעות שאינן עומדות בתנאי הסף יידחו על הסף. הודעות בהתאם תישלחנה על ידי מזכיר ועדת המכרזים.
- 8.1.3 רשאית ועדת המכרזים לדרוש הבהרות ו/או מסמכים נוספים או לערוך בדיקות על פי שיקול דעתה וכן להמשיך ולבחון את ההצעה באמצעות הצוות המקצועי (ראה סעיף 8.2 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.

### 8.2 בחינה מקצועית של ההצעות

- 8.2.1 ועדת 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.
- 8.2.2 ההצעות הרלבנטיות ביותר יבדקו, בין השאר, על ידי ביקור בשטח המוצע, תוך תיאום מועד מראש עם המציע. הביקור הוא לצורך השלמת פרטים ולהתרשמות בלתי אמצעית מההצעות ואינו מהווה אישור לעמידה בתנאי הסף או מעבר לשלב כלשהו משלבי בחירת הזוכה. על אף האמור לעיל, רשאי המזמין להחליט על דחיית הצעה ללא ביקור בשטח אם היא בדעה שההצעה אינה מתאימה פונקציונלית או אינה עומדת בתנאי הסף.
- 8.2.3 הצוות יכול לערוך בירור טלפוני עם המציעים כדי לברר אם קיים פוטנציאל שהבניין יכול להתאים עבור משרדי ממשלה, במקרה שמתברר שהבניין לא יתאים עבור משרדי הממשלה לא יהיה צורך בהגעה פיזית ותישלח הודעה למציע שהצעתו לא מתאימה.
- 8.2.4 בתום בחינת ההצעות או חלקן יגיש הצוות חוות דעת מקצועית לוועדת המכרזים לגבי כל אחת מההצעות לרבות התייחסות לעמידה בתנאי הסף, במידת הצורך.

8.2.5 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 לצורך קבלת כל המידע הנדרש להחלטותיה, בכל שלב לצורך בחירת הזוכה/ים.

### 8.3 דירוג ההצעות

8.3.1 ועדת המכרזים רשאית לחלק את ההצעות לקבוצות לפי אזורים גיאוגרפיים או לפי כל פרמטר אחר המופיע במכרז על פי שיקול דעתה המקצועי, וצורכייהם של המשרדים (שישתמשו בדירוג בפועל). המשך התהליך יכול שיבוצע לגבי כל קבוצה בנפרד.

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

8.3.3 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 ועדת המכרזים.

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

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

### 8.4 משא ומתן

8.4.1 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.

8.4.2 מציעים שהצעותיהם עברו לשלב המשא ומתן, ינוהל משא ומתן בסבב אחד או יותר, כפי שיראה לנכון לוועדת המכרזים.

8.4.3 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.

8.4.4 אחרי גמר המשא ומתן ידווח צוות המשא ומתן לוועדת המכרזים על תוצאותיו. ועדת 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 של המשא ומתן שלא נדחו או לבטל את המכרז אם היא סבורה כי אף אחת מההצעות איננה מתאימה.

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

8.4.6 עם בחירת הזוכה, רשאית ועדת המכרזים לקבוע הצעות כשירות נוספות ולחזור אליהן במידה שלא תתממש ההתקשרות עם הזוכה.

8.4.7 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.

### 8.5 אמות מידה

ההצעות במכרז ידורגו על פי אמות המידה הבאות: שטח בהיקף ובחלוקה המאפשר ריכוז יחידות ממשלתיות, מיקום המבנה (או חלקו), התאמת הסביבה לדירוג המוצע, התאמתו מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדירוג 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.