

חוברת מכרז

מכרז לאיתור דיור עבור משרדי

ממשלה/יחידות ממשלתיות

בבאר שבע

מכרז מס' 14/2022

דף ריכוז מועדים

כתובת	מועד	פעילות
	03/11/2022	יום פרסום המודעה בעיתונות
אתר מינהל הרכש הממשלתי בכתובת: https://mr.gov.il/ilgstorefront/he/p/4000559520	31/10/2022	היום בו ניתן להתחיל להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט
אל הילה נחום/ עידן צברי במייל m_diur@mof.gov.il	17/11/2022	המועד האחרון בו יקבל המזמין שאלות הבהרה מאת המציעים
תיבת המכרזים הדיגיטלית בכתובת: https://merkava.mrp.gov.il/tenders/gate/index.html?bid_object_id=4000559520	01/12/2022 בשעה 13:00	המועד האחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים

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
חוזה השכירות	נספח ג
חוזה ניהול ותחזוקה	נספח ד
אפיון טכני	נספח ה
פרוגרמות שטחים	נספח ו

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש 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

על הדיור המוצע לעמוד בדרישות הבאות:

- 2.1. שימצא בשטח המוניציפלי של העיר באר שבע.
- 2.2. נדרש דיור בשטח מינימלי של כ-500 מ"ר ברוטו משרדים ושטחי/מקומות חניה עבור כ-8 רכבים.
- 2.3. המזמין רשאי לבחור זוכה אחד או כמה זוכים, בהתאם לשטחים הזמינים שיוצעו ובהתאם לצרכים של יחידות הממשלה השונות בעיר באר שבע.
- 2.4. 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 פרוגרמתיים תוך כדי הליך המכרז או לחלופין - לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז) וכן כאמור בסעיף 6 לנוסח חוזה השכירות. כמו כן והיות ולא ידוע הבניין והשטח המוצע במועד הפרסום, יועבר למציעים המתאימים ביותר שיעברו לשלב המו"מ נספח ביטחון מפורט ייעודי מעבר לאמור באפיון ההנדסי המצורף וכן יתכנו שינויים באפיון הטכני הנדרש עבור יחידות ממשלתיות ייחודיות. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנון והתאמתו של הדיור.
- 2.5. מכרז זה נועד לאיתור דיורים עבור יחידות ממשלתיות קיימות ו/או חדשות. יתכן תוספת/הפחתה במס' היחידות הממשלתיות.

3. אופן הגשת ההצעה

- 3.1 קבלת חוברת המכרז ועדכונים:

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

<https://mr.gov.il/ilgstorefront/he/p/4000559520>

- 3.2 שאלות הבהרה - ניתן לפנות בשאלות בכתב להילה נחום/עידן צברי 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 שבעה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. 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 צירף את קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין, חתום כנדרש.
- 3.4 המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כמפורט בדף ריכוז מועדים .
- 3.5 מציע המעוניין להשתתף במכרז, יגיש את הצעתו חתומה, מלאה ושלמה ביחד עם כל המסמכים והפרטים הנדרשים במכרז, באמצעות תיבת מכרזים דיגיטלית בכתובת :
HTTPS://MERKAVA.MRP.GOV.IL/TENDERS/GATE/INDEX.HTML?BID_OBJECT_ID=4000559520
- 3.6 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.
- 3.7 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.
- 3.8 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.
- 3.9 אין לצרף למסמכי המכרז מכתבים משלימים או הסתייגויות בקשר לתנאי המכרז/האפיון טכני, צירופם של הסתייגויות כאמור עלול לפסול הצעת מציע למכרז.
- 3.10 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.
- 3.11 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 בשטח המוניציפלי של העיר באר שבע.

- 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 והשתכנע כי אין ביכולתו לספק את היקף השטח המוצע עד למועד קבלת המושכר או כי לא יוכל לספקו כמפורט באפיון הטכני ו/או בפרוגרמת השטחים.
- 4.1.3. הדיור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני, איפיון ייעודי למשרד המשתמש, פרוגרמת שטחים המצורפים לחוברת המכרז (ייתכנו שינויים פרוגרמטיים תוך כדי הליך המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז או לאור תוספת/הפחתה במס' היחידות הממשלתיות) ודרישות מיוחדות ליחידות ממשלתיות. כמו כן והיות ולא ידוע הבניין ושטח המוצע במועד הפרסום, המציעים המתאימים ביותר שיעברו לשלב המו"מ יקבלו נספח ביטחון מפורט ייעודי שהינו נוסף לאמור באפיון ההנדסי המצורף למכרז.
- 4.1.4. בעת קבלתו, הדיור יהיה בעל נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלות.
- 4.1.5. הדיור המוצע יהיה נגיש לציירי תעבורה מרכזיים ותחבורה ציבורית.
- 4.1.6. שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש.
- 4.1.7. הדיור יהיה במבנה עצמאי או במבנה עם כניסה נפרדת.
- 4.1.8. ייעוד: משרדים. השטח יהיה מתאים לייעודו על פי דין ובהתאם לדרישות הפונקציונאליות של המשרד.
- 4.1.9. 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 (בנוסף 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, איפיון ייעודי למשרד המשתמש, 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 עבודות ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור, לרבות עלות יועצים.

הבהרה: ניתן להציע מקרקעין בכל שלב בנוי כלשהו (בנוי / בנוי חלקית/ לא בנוי או בשלבי בנייה) ובלבד שהדיוור 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 הדיוור לייעוד הנדרש (תב"ע תקפה או דף מידע טכנוני 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 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 הדיוור לדרישות המזמין כמפורט במכרז וכמפורט בחוזה השכירות וכן לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה.

4.4. באחריות המציע לעקוב אחר העדכונים (ככל שיהיו כאלו) לגבי המכרז שיפורסמו באתר האינטרנט שמצוין לעיל ולהגיש העתק/ים חתומים ע"י מורשי החתימה של המציע.

4.5. תמונות עדכניות של הנכס המוצע.

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 4.1.9. (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.
- 5.2. מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של 10 שנים ובתוספת 5 אופציות בנות עד שנה כל אחת.
- 5.3. בחירת הזוכה/ים תיעשה כמפורט במכרז ובהתאם לאמור בו.
- 5.4. דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו על פי דרישות המזמין וייקבעו במשא ומתן.
- 5.5. תנאי ההתקשרות ייקבעו על בסיס המפורט במכרז וכן במסגרת המשא ומתן שינהל עם המציעים במכרז שהצעותיהם תמצאנה המתאימות ביותר בשלב כלשהו של התהליך, כמפורט במכרז.
- 5.6. 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.
- 5.7. למזמין תהא שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות מעת לעת בהתאם לתקופות הנוספות כמפורט בחוזה השכירות אשר במכרז.
- 5.8. המציע יחתום על כל מסמכי המכרז, המצורפים למכרז, בראשי תיבות על ידי מורשה/י החתימה של המציע ובחותמת התאגיד על גבי כל צמוד, וכן בחתימה מלאה במקום המיועד לכך בסוף ההסכם על ידי מורשה/י החתימה של המציע וחתימת התאגיד. השלמת חתימות על חוזה השכירות תעשה לאחר בחירת הזוכה במכרז.
- 5.9. במעמד חתימת חוזה השכירות מול הזוכה, יפקיד הזוכה ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 6 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.
- 5.10. 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.
- 5.11. הצעות העונות על דרישות תנאי הסף ייבחנו לאור מיקומן, קירבה לחניה ציבורית, חניות בדיוור המוצע או בסמוך אליו, התאמתן מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיור לחלוקה פנימית לצרכי המזמין, התאמתן לשימוש המיועד, כדאיות 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.
- 5.12. המזמין לא ישלם דמי תיווך כלשהם לגבי הצעה כלשהי.

6. ערבות ביצוע

- 6.1 נבחר מציע כזוכה במכרז, יגיש במועד חתימתו על חוזה השכירות, ערבות בצוע בסך השווה ל- 250 נ"ח למ"ר ברוטו של המושכר צמוד לחודש דצמבר 2019, לפקודת המזמין, לתקופה של עד 3 חודשים לאחר המועד המשווער 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 ועדת המכרזים.
- 7.1.3 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 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 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.
- 7.2.2 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.
- 7.2.3 הצוות רשאי (ולא חייב) 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.

7.2.4 בתום בחינת ההצעות או חלקן יגיש הצוות חוות דעת מקצועית לוועדת המכרזים לגבי

כל אחת מההצעות לרבות התייחסות לעמידה בתנאי הסף, במידת הצורך.

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 לצורך קבלת כל המידע הנדרש להחלטותיה, בכל שלב לצורך

בחירת הזוכה/ים.

7.3 דירוג ההצעות

7.3.1 ועדת 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 יכול שיבוצע 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. ועדת 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 ועדת המכרזים.

7.3.4 ועדת 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. 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.

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

7.4.6 עם בחירת הזוכה, רשאית ועדת המכרזים לקבוע הצעות כשירות 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 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.