

מדינת ישראל

מינהל הבינוי הממשלתי – חטיבת נכסים

אגף החשב הכללי – משרד האוצר

מכרז מס' 03/2025

**הזמנה להציע הצעות
למימון חלקי, תכנון, הקמה
ותחזוקה של
מבנה הנהלה וסניף ירושלים
של הביטוח הלאומי**

חוברת א'

דצמבר 2025

תוכן עניינים למסמכי המכרז

חוברת א'

נספח א' - הזמנה להציע הצעות

- נספח א'(1) - נוסח ערבות מכרז.
- נספח א'(2) - חוות דעת רואה חשבון אודות "עסק חיי" ביחס לגופים המשתתפים במציע.
- נספח א'(3) - תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום.
- נספח א'(4) - תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות.
- נספח א'(5) - תצהיר בדבר שמירת זכויות עובדים.
- נספח א'(6) - הצהרה על שימוש בחומרי בניין ממוחזרים.
- נספח א'(7) - הנחיות להגשת הצעה פיננסית.
- נספח א'(8) - אופן חישוב המחיר המשוקלל.
- נספח א'(8.1) - קובץ חישוב המדגים את אופן חישוב המחיר המשוקלל - יצורף לפני המועד האחרון להגשת הצעות
- נספח א'(9) - הצהרת המציע.
- נספח א'(10) - הצהרת בעלי מניות וערבים.
- נספח א'(11) - כתב הסמכה נציג מוסמך.
- נספח א'(12) - רשימת החדרים ואופן הגשת ההצעה התכנונית.

נספח ב' - הצעה כספית

- נספח ב'(1) - התאמות בגין שינויים בריביות בסיס.
- נספח ב'(2) - טופס הצעת מחיר.

נספח ג' - הסכם הקמה

- נספח ג'(1) - נוסח ערבות ביצוע - תקופת ההקמה.
- נספח ג'(2) - אישור והתחייבות הקבלן. יצורף האישור שהוגש יחד עם המועמדות בשלב המיון המוקדם.
- נספח ג'(3) - אישור והתחייבות חברת ניהול התחזוקה.
- נספח ג'(4) - הסכמה לקיצור תקופת ההתיישנות.
- נספח ג'(5) - נספח ביטוח - תקופת ההקמה.
- נספח ג'(6) - הסכם ישיר (מזמין - מלווי חוב בכיר).

נספח ד' - הסכם ניהול, תפעול ותחזוקה

- נספח ד'(1) - נוסח כתב שמירת סודיות – חברת הניהול / נותן השירותים.
- נספח ד'(2) - הצהרת עובד של חברת הניהול/של נותן שירותים על שמירת סודיות.
- נספח ד'(3) - נוסח כתב ערבות.
- נספח ד'(4) - הסדרי חניה.
- נספח ד'(5) - נספח / מיפרט אחזקה, גינון והדברה.
- נספח ד'(6) - נספח ביטוח - תקופת תחזוקה.

חוברת ב'

- נספח ה' - מבוא, תנאים כלליים מיוחדים, מפרט טכני מיוחד ומוספים
- נספח ה'(1) - מפרט טכני מיוחד - מוקדמות -פרק 00
- נספח ה'(2) - מפרט טכני מיוחד - דרישות אדריכליות וכלליות לתכנון - פרק 90
- נספח ה'(3) - מפרט טכני מיוחד - דרישות אדריכליות וכלליות לתכנון - פרק 90 (המשך)
- נספח ה'(4) - מפרט טכני מיוחד
- נספח ה'(5) - מפרט טכני מיוחד (המשך)
- נספח ה'(6) - מפרט טכני מיוחד (המשך)
- מוספים לנספח ה'

הערה – מוסף ח' לנספח ה' הוא מוסף אשר לא מצורף למסמכי המכרז וימסר באופן המתואר להלן

מדינת ישראל

מינהל הבינוי הממשלתי – חטיבת נכסים

אגף החשב הכללי – משרד האוצר

מכרז מס' 03/25

נספח א'

הזמנה להציע הצעות

מבנה הנהלה וסניף ירושלים

של הביטוח הלאומי

נספח א' – מכרז 03/25

הזמנה להציע הצעות

הזמנה להציע הצעות

למימון חלקי, השלמת תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה הנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי

1. כללי

מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי - חטיבת נכסים - מינהל הבינוי הממשלתי (להלן: "המזמין") מזמינים בזה הצעות למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה לתקופה כוללת של כ-25 שנים של פרויקט מבנה הנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי, הכל כמפורט במסמכי המכרז, נספחיהם וכל מסמך אחר המצורף אליהם. למען הסר ספק מובהר כי המזמין ו/או הביטוח הלאומי יהיו רשאים, מעת לעת ולפי צרכיהם, לעשות בכל אחד מהמבנים שימוש גם לגופים אחרים ו/או לשימושים נלווים ולכל מטרה אחרת, כפי שיידרש לפי שיקול דעתם.

1.1. ריכוז מועדים למכרז

יום ראשון ה- 27.1.2026 בשעה 10:00	כנס מציעים (רשות)
יום שלישי ה- 24.2.2026 *רצוי לשלוח שאלות הבהרה החל ממועד כנס המציעים (אך לא לפני) ולא להמתין למועד האחרון האמור	מועד אחרון להעברת שאלות הבהרה
4.5.2026	מועדי פרסום מדדים וריביות
יום חמישי ה- 14.5.2026 שעה 12:00	מועד אחרון להגשת הצעות
10.11.2026	תוקף ערבות המכרז

המזמין רשאי לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל, ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות. הודעה בדבר שינוי המועדים האמורים תובא לידיעת המשתתפים במכרז, כמפורט בסעיף 8.6 להלן.

2. תנאים להשתתפות במכרז

2.1. במכרז זה רשאים להשתתף אך ורק גורמים אשר השתתפו בהליך המיון המוקדם, הוכרו מכוחו כ"מועמד כשיר", וקיבלו על כך הודעה בכתב מאת המזמין, או גורמים שהמזמין אישר מראש ובכתב את השתתפותם בהתאם לסעיף 4.3 או 4.4 למסמכי המיון המוקדם (לעיל ולהלן – "המועמדים הכשירים").

2.2. מגבלות על השתתפות במכרזים הנוספים משלב המיון המוקדם

2.2.1. בסמוך לפרסומו של מכרז זה פרסם המזמין מכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט הקמפוס הטכנולוגי גן חוצבים בירושלים וכן מכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט היכל המשפט ומגדל המשפט בירושלים (להלן ביחד – "המכרזים הנוספים").

2.2.2. ככל שהמזיע שיקבע כזוכה במכרז זה הינו "מועמד כשיר" ויתכן שיתמודד גם באיזה מבין המכרזים הנוספים - תהיה ועדת המכרזים רשאית להתנות את הזכייה באיזה מבין המכרזים הנוספים בקיום תנאים דוגמת איתנות פיננסית מוגברת, איתנות לוגיסטית/תפעולית מוגברת, הפרדת צוותי תכנון וצוותי ביצוע וכדומה.

2.3. הקמת חברה ייעודית לצורך הגשת ההצעה במכרז

2.3.1. לצורך הגשת הצעות במכרז על כל אחד מהמועמדים הכשירים (לרבות מועמדים במשותף שאושרו ככשירים), להקים חברה ייעודית על פי הדין בישראל לפני מועד הגשת ההצעות, אשר לפי תקנונה מטרתה מוגבלת להשתתפות במכרז ולביצוע הפרויקט בלבד (ככל ותוכרז כמציע זוכה) (להלן: "המציע" או "החברה הייעודית").

2.3.2. 100% מהאחזקות, זכויות הניהול, השליטה והרווחים במציע יהיו בידי "המועמד הכשיר" וככל שאושרו "מועמדים במשותף" – יהיו בהתאם ליחס ההחזקות כפי שאושר בשלב המיון המוקדם, או כפי שאושר ע"י המזמין בהתאם לסעיף 4.3 למסמכי המיון המוקדם.

2.3.3. להוכחת הדרישות המפורטות בסעיף 2.3 זה, יגיש המציע את המסמכים הבאים:

2.3.3.1. העתק מסמכי ההתאגדות (תעודת ההתאגדות והתקנון), מאושרים על ידי עורך דין כ"נאמן למקור".

2.3.3.2. ככל שמחזיק במציע יותר מבעל מניות אחד - העתק הסכם בעלי המניות, לרבות כל הסכם או הסכמה תקפים, מכל סוג, בין בעלי המניות ו/או מי מהם בקשר עם הפרויקט (ולרבות כל תיקון, תוספת או שינוי להסכם בעלי המניות). העתקי המסמכים יצורפו כשהם מאושרים על ידי עורך דין כ"נאמן למקור".

- 2.4 **מגבלת השתתפות.** כל מציע, בעל מניות במציע ומי שהוצג כערב בשלב המיון המוקדם (להלן: "גוף משתתף" וביחס למציע ספציפי – "הגופים המשתתפים במציע") רשאי להשתתף רק בהצעה אחת למכרז זה. לצורך סעיף זה "מציע", "בעל מניות במציע" ו"ערב" ייחשבו ככוללים כל תאגיד השולט בגוף משתתף, כל תאגיד הנשלט ע"י התאגיד השולט בגוף המשתתף, וכל תאגיד הנשלט על ידי הגוף המשתתף.
- 2.5 **השתתפות במספר תפקידים.** במקרה שגוף משתתף, משתתף בהליך המכרז ביותר מתפקיד אחד (למשל כחבר במציע, קבלן וערב וכד') במסגרת מציע ספציפי, גוף משתתף כזה יידרש לעמוד בכל הדרישות הנוגעות לכל אחד מתפקידיו השונים ויגיש את כל הטפסים והמסמכים הרלוונטיים לכל התפקידים.
- 2.6 **נציג מוסמך.** כל מציע נדרש למנות נציג מטעמו, ולאמת את המינוי באמצעות חתימה על נספח א' (11), חתום על ידי הגופים המשתתפים במציע (להלן: "נציג מוסמך"). כל מציע רשאי להחליף את הנציג המוסמך באמצעות הודעה בכתב למזמין, חתומה על ידי הגופים המשתתפים במציע. מינויו של נציג מוסמך לא יבוטל אלא על ידי מינוי נציג מוסמך אחר במקומו ומתן הודעה כאמור למזמין ולאחר שהמזמין אישר את קבלת ההודעה. הנציג המוסמך יהיה מוסמך לפנות למזמין בשם המציע, ולקבל הודעות או הנחיות עבורו ובשמו ובשם כל הגופים המשתתפים במציע מטעמו.

2.7 הצהרת עדכון

2.7.1 כללי

- 2.7.1.1 על המציע להצהיר על כל שינוי בגופים המשתתפים במציע שהתרחש מאז הגשת מסמכי המועמדות להליך המיון המוקדם, וזאת במועד היוודע לו על כל שינוי כאמור ולכל המאוחר במסגרת הגשת ההצעה; או לחילופין להצהיר במסגרת נספח א' (9) כי לא נעשה כל שינוי כאמור (להלן: "הצהרת עדכון"). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המזמין רשאי לדרוש מהמציעים, כולם או חלקם, להגיש הצהרת עדכון בכל מועד שימצא לנכון.
- 2.7.1.2 המזמין רשאי לבחון את המידע המוגש במסגרת הצהרת העדכון, ומבלי לגרוע משיקול דעתו וסמכויותיו לפי כל דין, יהיה רשאי לפנות למציעים (או למי מהם) בבקשה לקבלת השלמות ו/או הבהרות ו/או נתונים ו/או מסמכים נוספים או אחרים, ככל שנדרש לפי שיקול דעתו לצורך בדיקת הצהרת העדכון והערכתה, מספר פעמים כפי שימצא לנכון. המזמין יהיה רשאי בכל שלב, לפסול מציע או להתנות תנאים להמשך השתתפותו, במקרה שמהצהרת העדכון עולה, כי גוף משתתף במציע אינו עומד במועד הגשת ההצעות בתנאי הסף או דרישות החובה שנקבעו במסמכי המיון המוקדם או נפגעה האיתנות הפיננסית של הגופים המשתתפים במועמד הכשיר או קיים חשש בנוגע ליכולת של המציע לבצע את הפרויקט, ויהיה מוסמך לקבוע תנאים והוראות לשם כך.

2.7.1.3 המזמין רשאי להתייחס להצהרת העדכון והשלכתה על כשירות המציע כמציע עם קבלתה או בכל מועד, על פי שיקול דעתו הבלעדי. מובהר, כי אין בהימנעות המזמין מלהתייחס להצהרת העדכון עם קבלתה כדי לגרוע מזכותו של המזמין לפסול את המציע או להתנות את השתתפותו בתנאים בעקבות השינוי המתואר בהצהרת העדכון, וכי למציע לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המזמין בקשר לאי התייחסות כאמור.

2.7.1.4 מובהר כי "דוח כספיי" לענין זה הינו דוח כספי העונה על הגדרת "דוחות כספיים" בסעיף 14.1.5 למכרז המיון המוקדם שפורסם למכרז זה.

2.7.2 דוחות כספיים מעודכנים

2.7.2.1 ביחד עם הצהרת העדכון, יידרש כל מציע להגיש דוחות כספיים מבוקרים מעודכנים של בעלי המניות במציע ושל כל הגופים המשתתפים במציע אשר ביחס אליהם הוגשו דוחות כספיים בשלב המיון המוקדם, דהיינו דוחות מעודכנים אחרונים ולכל הפחות דוחות לשנת 2024 (להלן: "הדוחות הכספיים המעודכנים").

2.7.2.2 המזמין יבחן את המידע המוגש במסגרת הדוחות הכספיים המעודכנים, ומבלי לגרוע משיקול דעתו וסמכויותיו לפי כל דין, יהיה רשאי לפנות לכל אחד מהגופים המשתתפים במציע (או למי מהם) בבקשה לקבלת השלמות ו/או הבהרות ו/או נתונים ו/או מסמכים נוספים או אחרים, ככל שנדרש לפי שיקול דעתו, לצורך בדיקת הדוחות הכספיים המעודכנים, מספר פעמים כפי שימצא לנכון. המזמין יהיה רשאי בכל שלב לפסול מציע או להתנות תנאים להמשך השתתפותו, לרבות במקרה שמהדוחות הכספיים המעודכנים של מי מהגופים המשתתפים במציע מתעורר ספק באשר ליכולתו של מי מהגופים המשתתפים במציע כאמור למלא אחר התחייבויותיו במסגרת הפרויקט.

2.7.2.3 אין באמור לעיל בכדי להגביל את שיקול דעת המזמין במקרה שבו יחולו שינויים משמעותיים בתנאי השוק ו/או במצב העסקים בשוק.

2.7.2.4 מובהר כי "דוח כספיי" לענין זה הינו דוח כספי העונה על הגדרת "דוחות כספיים" בסעיף 14.1.5 למכרז המיון המוקדם שפורסם למכרז זה.

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת באיזה ממסמכי המכרז. הייתה התייחסות אחרת כאמור באיזה ממסמכי המכרז, תחייב ההוראה האחרת והמפורטת.

3.1. היזם ישלים את תכנון הפרויקט ויקים על המקרקעין, כהגדרתם בהסכם ההקמה ובחוברת ב' (להלן ביחד: "**הפרויקט**" או "**המבנים**"), את מבנה הביטוח הלאומי (להלן – "**המשתמש**") בירושלים, שבו ישוכנו משרדי ההנהלה הראשית של הביטוח הלאומי, משרדי סניף ירושלים של הביטוח הלאומי, שטחים נלווים למשרדים, שטחי מסחר, שטחים פתוחים, כיכרות ציבוריות, ציר ירוק, שבילים וכן שימושים נלווים ו/או נוספים כמפורט במסמכי המכרז.

3.2. המזמין ערך וקידם תכנון ורישוי של הפרויקט ובמסגרת זו הוצא היתר בניה לביצוע הפרויקט ונערך נספח בינוי ועיצוב שאושר ע"י מינהל התכנון מחוז ירושלים, כמפורט במסמכי המכרז. מובהר כי היזם יבדוק את כל התכנון ויהיה אחראי לכלל פרטי ומסמכי התכנון באופן מלא, ובכלל זאת יבדוק את התאמתו של התכנון להוראות כל דין. היזם רשאי להציע התאמות ו/או דיוקים לתכנון וזאת בכפוף לקבלת אישור המזמין והמשתמש ולהשגת האישורים מכל הרשויות המוסמכות, באחריות היזם ועל חשבונו. מובהר כי אין בכוונת המזמין והמשתמש לאשר שינויים ו/או התאמות אשר ידרשו היתר בניה חדש (להבדיל מ"היתר שינויים") או קיים חשש כי יגרמו לעיכוב בביצוע הפרויקט.

** הערה – נכון למועד פרסומו של מכרז זה טרם הוצא היתר הבניה לביצוע הפרויקט כאמור. למסמכי המכרז מצורפים (באופן זמני) מסמכי היתר כפי שהוגשו לרשויות התכנון. המזמין מעריך כי היתר הבניה יוצא בחודשים הקרובים ועדכון על כך ימסר למציעים. עם הוצאת ההיתר – יחליף היתר שיוצא את מסמכי היתר שצורפו למסמכי המכרז בעת הפרסום.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם ישלים את התכנון ככל הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט, באמצעות יועצים מטעמו, כמפורט במסמכי המכרז. מובהר כי היזם אינו רשאי להעסיק את היועצים שערכו את מסמכי המכרז ו/או מסמכי התכנון ו/או המפרטים ו/או כל חלק מהם.

3.4. המזמין התקשר עם חברת האחים ברדריאן בע"מ, אשר מבצעת את עבודות החפירה והדיפון, לרבות הטיפול במערכת הקברים והקמת קונסטרוקציה זמנית שתישא אותם עד להשענתם על שלד החניון שיוקם ע"י היזם, כמפורט בתנאים הכלליים שבחוברת ב'. להערכת המזמין, מבלי שיהיה בכך כדי לחייב אותו, העבודות האמורות יושלמו עד סוף חודש יוני 2026 ואז ימסר האתר ליזם. המזמין ימסור ליזם הודעה על מועד מסירת האתר 28 ימים מראש, לפחות והמועד שיהיה נקוב בהודעת המזמין יחשב "מועד מסירת האתר" לכל דבר וענין (לעיל ולהלן – "**ההודעה על מועד מסירת האתר**", ו- "**מועד מסירת האתר**", בהתאמה), הכל בכפוף למפורט במסמכי המכרז. על הזוכה במכרז להיערך לתחילת ביצוע העבודות בתוך פרק זמן קצר יחסית ממועד ההודעה על הזכיה ובהתאם לאמור לעיל.

3.5. היזם ישלים את מלוא התחייבויותיו להשלמת התכנון ולהקמת הפרויקט, עד להשלמתו המלאה, כולל הוצאת טופס 5 (תעודת גמר) או כל אישור אחר שידרש על ידי הרשויות המוסמכות על פי דין להשלמת הבניה ולאכלוס הפרויקט, בתוך חמישים ואחד (51) חודשים ממועד צו התחלת עבודה, אשר יוצא על ידי המזמין, כאמור בהסכם ההקמה (נספח ג') (להלן

– "תקופת ההקמה" וזאת בהנחה ש"מועד מסירת האתר" (שיהיה נקוב בהודעת המזמין על מועד מסירת האתר כאמור) יחול עד 3 חודשים לאחר מועד הוצאת צו התחלה עבודה (להלן – "צו התחלת עבודה" או "צ.ה.ע"). ככל שמועד מסירת האתר כאמור יחול לאחר תום 3 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה – תוארך תקופת ההקמה באופן בו המועד אשר בו יהיה על היזם להשלים את הפרויקט יחול 48 חודשים ממועד מסירת האתר כאמור. למען הסר ספק מובהר כי המזמין רשאי לקבוע שמועד מסירת האתר יחול לפני חלוף 3 חודשים ממועד צו התחלת עבודה, ובמקרה כאמור תעמוד תקופת ההקמה על 51 חודשים ממועד צ.ה.ע.

חל מועד מסירת האתר, על פי הודעת המזמין כאמור, לאחר חלוף 6 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה - יהיה היזם זכאי לתשלום קבוע ומוסכם מראש בסך של 80,000 ₪ בגין כל חודש של דחיה.

לאור החשיבות שמייחס המזמין ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, על היזם להיערך לתחילת ביצוע העבודות באופן מיידי עם מסירת האתר.

3.6. במסגרת הוצאת ההיתרים הסדיר המזמין את תשלומם של כל האגרות וההיטלים שנדרשו לצורך הוצאת היתר הבניה. היזם ישא בכל יתר ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהשלמת התכנון ובביצוע הפרויקט, לרבות אגרות בנייה והיטלים נוספים, ככל שיהיו, וזאת בין אם אלה חלים על המדינה (כבעלים) ובין אם חלים על היזם לפי כל דין, למעט אגרות אשר המדינה פטורה מתשלומם, כמפורט ובתנאים הקבועים לעניין זה בהסכם ההקמה.

3.7. המזמין ישלם ליזם מענק הקמה בסך כולל של 254,237,238 ₪, בתוספת מע"מ (בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום), במועדים ובשלבים המפורטים בהסכם ההקמה ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של היזם על פי כל מסמכי המכרז ביחס לפרויקט בכללותו.

3.8. החל מתום השלמת הפרויקט ומסירתו למזמין וכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של היזם על פי מסמכי המכרז, ישלם המשתמש ליזם 83 תשלומים רבעוניים ושווים בגובה "התמורה הרבעונית", אשר תוצע על ידי היזם בהצעתו ותאושר על ידי המזמין.

3.9. החל מתום ההקמה של הפרויקט ולמשך כל תקופת התחזוקה, יעניק היזם את כל שירותי הניהול, התפעול והתחזוקה של הפרויקט (לרבות החניון) ובכלל זאת יקיים אחר מלוא "התחייבויות היזם לתחזוקה" ויגבה את דמי התחזוקה והתשלום עבור השירותים, כמפורט במסמכי המכרז ועל פי הסכם הניהול, תפעול ותחזוקה, נספח ד', אשר יחתם בין היזם לבין המשתמש.

3.10. תקופת התחזוקה תחל במועד מתן תעודת השלמה ע"י המזמין (כאמור בהסכם ההקמה) ותסתיים בתום 20 שנה ו- 9 חודשים ממועד זה.

3.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם ינהל/יפעיל את החניון של הפרויקט וזאת במשך כל תקופת התחזוקה. החניון ישמש מורשים ומוזמנים בלבד, כמפורט בנספח ד' (5) למסמכי המכרז.

3.12. במסגרת הפרויקט יוקמו גם שטחי מסחר, לשימוש של מי שיקבעו ע"י המשתמש. במסגרת התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, ישלם היזם את שטחי המסחר עד לרמה הגמר הנדרשת לצורך הוצאת האישורים הנדרשים לאכלוס הפרויקט, כמפורט בתנאים הכלליים, שבחברת ב' בלבד. בשלב מאוחר יותר, על פי החלטת המשתמש, יהיה המשתמש רשאי, אך לא חייב,

לדרוש מאת חברת הניהול לנהל הליך לבחירת מי שיהיו רשאים לעשות שימוש בשטחי המסחר, לביצוע עבודות ההתאמה לאותם מורשים, לניהול כולל של שטחי המסחר, לגביה כל התשלומים מאת המורשים וכיו"ב שירותים נוספים או נלווים, כולם או כל חלק מהם, על פי הנחיית המשתמש. הוראה המשתמש לחברת הניהול לעשות כן – יהוו השירותים האמורים "שירותים נוספים" ויחולו לגביהם ההוראות הרלוונטיות בהסכם ניהול, תפעול ותחזוקה. למען הסר ספק כל ההכנסות מהשימוש בשטחי המסחר יהיו של המשתמש ולא של היזם. בכל מקרה, היזם אחראי לתחזוקה של כל מערכות הבנין, לרבות אלה המצויות בשטחי המסחר, למעט רכיבי קצה שהותקנו בפנים שטחי המסחר, וזאת ללא תמורה נוספת (מעבר לתמורה הרבעונית).

3.13. את כל התחייבויותיו בקשר להקמה של הפרויקט יבצע היזם באמצעות הקבלן, אשר אושר בשלב המיון המוקדם וכמפורט בהסכם ההקמה, נספח ג'.

3.14. את כל התחייבויותיו בקשר לתחזוקה של הפרויקט יבצע היזם באמצעות חברת ניהול אחת (לפרויקט כולו), בעלת כישורים וניסיון קודם המפורטים בהסכם ההקמה ואשר תאושר על ידי המזמין בתוך 90 יום ממועד הוצאת צו התחלת עבודה על ידי המזמין.

שירותי הניהול, התפעול והתחזוקה יבוצעו, בפועל, על ידי קבלנים מבצעים וספקים, אשר איתם תתקשר חברת הניהול, ויחולו לעניין זה הנוהל וההוראות שבהסכם התחזוקה, נספח ד' ונספח ה', לפי העניין, למסמכי המכרז.

3.15. בתום תקופת התחזוקה, יפנה היזם וימסור את כל שטחי הפרויקט על כל חלקיו לידי המזמין או מי מטעמו, כאשר כל חלקי הפרויקט וכל המערכות והמתקנים שבהם תקינים ופועלים, כמפורט במסמכי המכרז.

3.16. במשך כל תקופת ההקמה, התחזוקה ועד למועד המסירה של הפרויקט למזמין, תהיינה כל הזכויות במקרקעין, במבנים, במחבורים אליהם ובמטלטלין שיהיו בהם, מעת לעת, מוקנות למזמין ו/או למשתמש בלבד וליזם לא תהיה בהם כל זכות שהיא, למעט זכויות שהוענקו לו במפורש במסמכי המכרז. מעמדו של היזם באתר, הינו של בר רשות, בלבד.

ליזם אין ולא תהיינה זכויות כלשהן קנייניות ו/או אחרות במתחם ובאתר, בין במקרקעין ובין במטלטלין, בכל מועד שהוא, למעט בשטחי המסחר בכפוף לאמור במסמכי המכרז.

3.17. התמורה

3.17.1. בהצעתו למכרז, ינקוב היזם ב"תמורה הרבעונית" המבוקשת על ידו, זאת בהתחשב, בין היתר, במענק ההקמה (שישולם ליזם, כאמור בהסכם ההקמה), כמפורט להלן וביתר התשלומים שישולמו לו בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

3.17.2. התמורה הרבעונית (במלואה) תשולם ליזם ב- 83 תשלומים שווים, מדי רבעון החל ממועד סיומה של תקופת ההקמה של הפרויקט ותעודכן בהתאם לשינויים לסלי הצמדות, כמפורט במסמכי המכרז.

3.17.3. בנוסף ל"תמורה הרבעונית" כאמור, ישולמו ליזם תשלומים בגין שירותי ניקיון ושירותים נוספים אשר לגביהם נקבע כך במפורש בהסכם התחזוקה, נספח ד', וזאת

במתכונת של תשלום העלות (cost) שתחול על חברת הניהול בפועל בתוספת דמי ניהול בשיעורים המפורטים בהסכם התחזוקה. התשלומים כאמור ישולמו ליזם על ידי המשתמש, כל עוד מספק היזם את השירותים כאמור ויעודכנו בהתאם לשינויים בשיעורי המדדים המפורטים בהסכם הניהול, תפעול ותחזוקה.

3.17.4. מודגש, כי התמורה בגין כל יתר השירותים הקשורים בניהול, התפעול ובתחזוקה וכן בגין הפעלת החניון ומתן כל השירותים בקשר אליו – תיחשב כנכללת ב"תמורה הרבעונית" המוצעת על ידי המציע ולא תשולם בנפרד, כמפורט בהסכם הניהול, תפעול ותחזוקה.

3.17.5. התמורה הרבעונית יחד עם התשלומים האמורים בסעיף 3.17 זה יהוו את התמורה הסופית, המלאה והכוללת עבור קיום מלוא התחייבויותיו של היזם על פי מסמכי המכרז.

3.17.6. מבלי לגרוע מהאמור ברישא לסעיף 3 זה, האמור בסעיף 3.17 דלעיל, הינו כללי וככל שבמסמכי המכרז קיימת הוראה אחרת בעניין התשלומים שלעיל – תחול אותה הוראה אחרת.

3.18. להבטחת קיום מלוא התחייבויותיו של היזם על פי כל מסמכי המכרז, ימסור היזם למזמין ערבויות ביצוע וערבויות תפעול בסכומים המפורטים בהסכם ההקמה (נספח ג') ובהסכם הניהול, תפעול ותחזוקה (נספח ג'/נספח ד' לפי העניין), בסכומים ובתנאים המפורטים במסמכי המכרז.

בנוסף, כל התשלומים, אשר על המזמין ו/או המשתמשים לשלם ליזם בחצי השנה האחרונה של תקופת ההתקשרות, מכל מין וסוג שהוא, יוותרו בידי הגורם המשלם וישמשו, בין היתר, כבטחון למילוי כל התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז.

4. מסמכי ההצעה / צרופות

כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים שלהלן (ויעמוד בכל התנאים המפורטים בהם):

4.1. סט מלא של כל מסמכי המכרז, לרבות הודעות ועדכונים שהוצאו, ככל שהוצאו (כאמור להלן, על המציע להוריד את סט המסמכים האמור מהמערכת המפורטת להלן), חתום בתחתית כל עמוד.

4.2. מסמכים בהתאם לסעיף 2 לעיל, כולל ומבלי לגרוע תעודת התאגדות המציע, תקנון המציע, הסכם בעלי מניות (ככל שרלוונטי), ודוחות כספיים עדכניים של בעלי מניות במציע ושל כל הגופים המשתתפים במציע אשר ביחס אליהם הוגשו דוחות כספיים בשלב המיון המוקדם.

לחלופין, ניתן להגיש תעודת התאגדות ותקנון הנושאים חותמת של רשות התאגידיים המהווה "אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית, מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידיים" ובמקרה כאמור אין צורך בהוספת חותמת עו"ד "נאמן למקור".

מובהר כי "דוח כספיים" לענין זה הינו דוח כספי העונה על הגדרת "דוחות כספיים" בסעיף 14.1.5 למכרז המיון המוקדם שפורסם למכרז זה.

4.3 כל המסמכים והנתונים המפורטים ב**נספח א'(12)** ביחס לכל אחד מהחללים האמורים בנספח האמור.

4.4 ערבות אוטונומית, לטובת המזמין, בת פירעון עם דרישה ראשונה, בנוסח המצורף להזמנה להציע הצעות זו **כנספח א'(1)** בסכום של **16,000,000 ש"ח (ובמילים: שישה עשר מיליון ש"ח)** וצמודה למדד המחירים לצרכן. על הערבות להיות בתוקף עד המועד הנקוב בטבלת המועדים שבסעיף 1 לעיל (כפוף לתיקון או דחיה של המועד, ככל שיהיה במסגרת ההבהרות למכרז זה).

4.4.1 ערבות המכרז תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי. הערבות תונפק על ידי גוף המנוי על רשימת מנפיקי ערבות מורשים המפורסמת על ידי החשב הכללי, מעת לעת, ויחולו לגביה כל הוראות התכ"מ הרלוונטיות (לרבות הוראת תכ"מ 7.3.3 ערבויות ובטחונות והוראת תכ"מ 7.3.7 ערבויות דיגיטליות), כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

4.4.2 ערבות מטיבה לא תחשב כפגם מהותי, אלא אם קבע המזמין כי הערבות המיטיבה הוגשה בחוסר תום לב ומסיבות שאינן נובעות מטעות כנה של המציע.

4.4.3 המזמין יהיה רשאי, בהודעה שתיוסר למציע טרם חלוף מועד תוקף הערבות, להאריך את תוקף ההצעה ואת תוקף הערבות, עקב התמשכות הליכי המכרז, מעבר למועד תוקף הערבות, עד לקבלת החלטה סופית בדבר הזכייה במכרז אך לא יותר מ- 6 חודשים נוספים, והמציע חייב לעשות כן על חשבונו. מציע שסירב להאריך את הצעתו ו/או את ערבותו מעבר למועד תוקף הערבות, תיפסל הצעתו והמזמין יהיה רשאי להמשיך בהליכי המכרז ולבחור לאחר מכן בהצעת מציע אחר אשר הסכים לבקשתו להארכת תוקף הערבות, וזאת אף אם ההצעה שערבותה לא הוארכה כאמור, הייתה הצעה עדיפה.

הארכת תוקף הערבות משמעה הארכת תוקף ההצעה.

4.4.4 המזמין יהא רשאי לפסול את הצעת המציע ולהגיש את הערבות לפירעון מיידי בכל אחד מהמקרים הבאים:

4.4.4.1 כל אימת שהמציע נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

4.4.4.2 כל אימת שהמציע מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק.

4.4.4.3 אם המציע חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

4.4.4.4 אם המציע, אחרי שנבחר כזוכה במכרז, לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז הנדרשות ליצירת ההתקשרות על-פי מכרז זה.

מובהר, כי חילוט הערבות, בכל מקרה, לא יגרע מזכותו של המזמין לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לו עקב קרות איזה מהנסיבות האמורות ו/או עקב הפרה של התחייבויות המציע כאמור.

- 4.4.5. מציע שהצעתו לא זכתה, ערבותו תוחזר לו במועד משלוח ההודעה בכתב שיתן המזמין באשר לאי זכייתו או במועד החתימה על ההסכם עם זוהה, לפי שיקול דעתו של המזמין.
- 4.5. אישור מאת רו"ח המבקרים את בעלי המניות במציע ואת הערב (ככל שהוצג כזה במסגרת הליך המיון המוקדם) ואשר לפיו לא קיימת אזהרה על המשך קיומם של אלה כ"עסק חי" בהתאם לכללים החשבונאיים בנדון, בנוסח **נספח א'(2)**. מובהר, כי לא תתאפשר השתתפות במכרז למציע אשר לגבי בעלי המניות בו או הערב (אם הוצג) חלה אזהרה כאמור.
- 4.6. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, דהיינו:
- 4.6.1. אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז-1975, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאותיו על פי דין.
- 4.6.2. תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח **נספח א'(3)**.
- 4.6.3. תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות בנוסח **נספח א'(4)**.
- מובהר כי את המסמכים האמורים בסעיפים 4.6.1, 4.6.2 ו-4.6.3 יש להגיש הן לגבי המציע והן לגבי כל אחד מהגופים המשתתפים במציע (לרבות בעלי המניות במציע).
- 4.7. תצהיר בכתב בדבר קיום חובותיו של המציע בעניין שמירת זכויות עובדים על פי דיני העבודה, צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים החלים על המציע בנוסח **נספח א'(5)**.
- 4.8. על מציע המבקש לקבל ניקוד בגין העדפת שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים, כמפורט בהוראת תכ"מ מס' 7.11.5, להגיש הצהרה בנוסח המצ"ב **כנספח א'(6)**.
- 4.9. הצעה פיננסית, אשר תוכן ותוגש על פי ההנחיות שב**נספח א'(7)** והצעה כספית, בחלוקה למעטפות כמפורט בסעיף 5.7 להלן, הכוללת את:
- 4.9.1. טופס התאמות בגין שינויים בריביות בסיס **נספח ב'(1)**, לאחר שהושלמו בו כל הפרטים וכשהוא חתום כדין.
- 4.9.2. טופס ההצעה הכספית **נספח ב'(2)**, לאחר שהמציע מילא את התמורה הרבעונית המבוקשת על ידו כשהוא חתום כדין.
- 4.9.3. תכנית עסקית, מודל פיננסי ומכתבי כוונות, כמפורט ב**נספח א'(7)**.
- 4.10. הצהרת המציע, בנוסח **נספח א'(9)** לאחר שהושלמו בה כל הפרטים וכשהיא חתומה כדין.
- 4.11. הצהרת בעלי מניות וערבים **נספח א'(10)**, כשהיא חתומה כדין ע"י כל החברים במציע והערבים.

- 4.12. כתב הסכמה נציג מוסמך, נספח א'(11), לאחר שהושלמו בו פרטי הנציג המוסמך כשהוא חתם כנדרש.
- 4.13. אישור תקף מרשויות המס על היותו רשום כעוסק מורשה (במקרה של מציע המדווה בתיק איחוד – יצורף גם אישור מאת רשויות המס בדבר היותו של המציע נכלל בתיק המאוחד של העוסק, אשר לגביו הוצא וצורף להצעה האישור).
- 4.14. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, בעלי מניותיו ומנהלי התאגיד.
- 4.15. העדר חובות אגרה שנתית / רישום חברה "מפרת חוק" – על המציע לצרף להצעתו נסח חברה עדכני מרשות התאגידי הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידי, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il (בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה") בו לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה וכן לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.
- 4.16. אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי החתימות על גבי מסמכי המכרז הן של מורשי חתימה מטעם המציע ומחייבות את המציע לכל דבר ועניין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המציע ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי טופס הצהרת המציע, נספח א'(9), או במסמך נפרד).
- 4.17. על מציע העונה על הדרישות לחוק חובת המכרזים, התשמ"ב-1992 לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה כמפורט, בין היתר, בסעיף 6.6 להלן.
- 4.18. על מציע המבקש לקבל ניקוד בגין העדפת שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים, כמפורט בהוראת תכ"מ מס' 7.11.5, להגיש הצהרה בנוסח על פי הוראת התכ"מ האמורה.
- כל מסמכי ההצעה יוגשו בעברית או באנגלית, בלבד. מציע המבקש להגיש מסמכים כלשהם באנגלית – יצרף להצעה את אותו מסמך גם מתורגם לעברית ומאושר ע"י נוטריון לנכונות התרגום.
- לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית ועדת המכרזים, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין; לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר ו/או יחליף איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לדרוש מהמציע לפרט ו/או להבהיר ו/או להוסיף מסמכים על המסמכים שהגיש במצורף להצעתו כאמור והמציע מתחייב לשתף פעולה עם ועדת המכרזים ו/או מי מטעמה ולהמציא כל מסמך שיידרש על ידם, כאמור.

5. ההצעה והליך בחירת הזוכה

- 5.1. הזמנה להציע הצעות זו ניתן להוריד מאתר מינהל הרכש הממשלתי בכתובת <http://www.mr.gov.il>. כל יתר מסמכי המכרז יועלו למערכת Share Point על פי הנחיות שימסרו ע"י המזמין.

הודעות ושינויים ביחס למכרז יועלו למערכת הממוחשבת. באחריות המציעים לבדוק את המערכת ולהתעדכן בהודעות ושינויים כאמור.

מוסף ח' (הדרישות המבצעיות, מיגון וסייבר) - לא יועלה למערכת הממוחשבת. על מנת לקבל את המוסף האמור, על המציעים לשלוח למזמין בכתובת דוא"ל michrazimbinui@mof.gov.il שם של נציג מטעם המציע שהינו בעל הרשאה לקבלת חומר מסווג (כולל מספר זיהוי שלו ועותק האישור על הסיווג המאושר לנציג). ככל שהנציג המוצע יאושר ע"י המזמין - ישלח אליו המוסף בדוא"ל או באמצעי אחר, על פי הנחיות נציגי המזמין. לנציג המוצע אשר יאושר ע"י המזמין רשות להעביר את המסמך האמור במוסף ח' ליועצים ולגורמים הרלוונטיים לצורך עבודת תכנון.

קישור למערכת הממוחשבת יחד עם שם משתמש וסיסמה המאפשרים גישה למערכת, ככל שידרשו, יימסרו לכל המועמדים הכשירים.

5.2. מובהר ומודגש, כי הנוסח היחיד של מסמכי המכרז, אשר יחייב את המזמין, הינו הנוסח שנערך על ידי המזמין והועלה על ידו למערכת (לרבות הודעות ושינויים שיועלו על ידו למערכת כאמור). חל איסור מוחלט לבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או הסתייגות במסמכים. כל שינוי או הסתייגות כאמור עלולים לפסול את ההצעה ובכל מקרה, גם אם המזמין לא הגיב כלל לשינוי כאמור, לא יחייב השינוי את הצדדים והנוסח שנערך על ידי המזמין – הוא הנוסח המחייב היחיד.

5.3. הצעת המציע תורכב מהצעה תכנונית הכוללת הצגת תכנון ועיצוב פנים של מספר חללים, חדרים ושטחים בפרויקט לפי בחירת המזמין, הצעה פיננסית והצעה כספית.

5.4. כל מציע יציג את ההצעה התכנונית באמצעות המסמכים המפורטים בנספח יא' (12).

5.5. בנוסף, יגיש המציע את ההצעה הפיננסית, הכוללת תכנית עסקית, מודל פיננסי ומכתבי כוונות, כמפורט בנספח א' (7) (הנחיות להגשת הצעה פיננסית).

כמו כן, ישלים כל מציע את כל הנתונים בנספח ב' (1) - התאמות בגין שינויים בריביות בסיס וכן ישלים בטופס הצעת המחיר, נספח ב', את התמורה הרבעונית המבוקשת על ידו בגין ביצוע כלל התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.

5.6. כל מציע יגיש את הצעתו ב- 4 מעטפות נפרדות סגורות, כדלקמן:

5.6.1. "מעטפה א'" – עליה יציין המציע את מספר המכרז ואת הכותרת "מעטפה א'" בלבד.

המציע ידפיס עותק של: נספח א' – הזמנה להציע הצעות וכל נספחיה; נספח ג' – הסכם הקמה וכל נספחיו; נספח ד' – הסכם ניהול, תפעול ותחזוקה וכל נספחיו, וכן של כל ההודעות והעדכונים שיוצאו למסמכי המכרז (ככל שיוצאו), מהמערכת הממוחשבת בהתאם להודעת המזמין כאמור לעיל, ישלים בהם את כל הפרטים הנדרשים, יחתום על כל עמוד ועמוד ויכניסם לתוך מעטפה זו.

למעטפה זו יכניס המציע גם את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 דלעיל (למעט המסמכים הנוגעים להצעה הפיננסית כמפורט בסעיף 4.9 לעיל), לאחר שהשלים בהם את כל הפרטים הנדרשים להשלמה וחתם עליהם (להלן ביחד – "מסמכי מעטפה אי").

כאמור, המציע לא יצרף למעטפה אי את ההצעה הפיננסית (אשר תוגש בהתאם להנחיות – נספח אי(7)) וגם לא את ההצעה הכספית (נספחים ב'1 ו- ב'2).

כל מסמכי מעטפה אי יוגשו בעותק אחד, למעט ההצעה התכנונית אשר תוגש על גבי דפי A3 ב-2 עותקים. בנוסף, כל מסמכי מעטפה אי יוגשו סרוקים ומאוחסנים על גבי שלושה (3) החסנים ניידים (DiskOnKey) אשר יוכנסו גם הם למעטפה אי. בנוסף, כל מציע מתבקש לטעון לדיסק און קי את קבצי המקור שהציג בפורמטים של PDF, autucad, revit וכן כל תכנה אחרת ששימשה לתכנון או להדמיה.

המציע לא נדרש לצרף להצעתו את נספח ה' – חוברת ב' וכל הנספחים והמוספים לנספח ה' – אולם כל מציע יאשר במסגרת "הצהרת המציע", נספח אי(9) כי קרא, הבין והוא מאשר את כל האמור במסמכים אלה וכי הם מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם.

מובהר כי ניתן לפצל את מעטפה אי שתורכב מארגזים שבהם יושמו התוכניות ויתר מסמכי ההצעה התכנונית ומעטפה/מעטפות אשר בהן יושמו כל יתר המסמכים אשר יש לצרף למעטפה אי. על המציע לציין במפורש על גבי כל מעטפה/ארגז את המילים "מעטפה אי – ___/1" (על פי מספר הפריטים שיוגשו על ידו).

5.6.2. **מעטפה ב'** – עליה יציין המציע את מספר המכרז ואת הכותרת "מעטפה ב'" בלבד. למעטפה זו יכניס המציע את ההצעה הפיננסית, הכוללת את התכנית העסקית, המודל הפיננסי ומכתבי הכוונות (כאמור בנספח אי(7)). ההצעה הפיננסית, על כל מרכיביה ונספחיה כאמור, תוגש ע"ג שלושה (3) החסנים ניידים (DiskOnKey) וכן בעותק מודפס אחד, אשר יחתם ע"י המציע בתחתית כל עמוד. מובהר כי בנוסף לעותק המודפס של כל המסמכים האמורים, בנוסף את התכנית העסקית ומכתבי הכוונות יש להעלות כקבצים או לסרוק להחסנים הניידים, את המודל הפיננסי – יש להעלות גם כקובץ אקסל בגרסת 2010 על גבי החסנים הניידים. בכל מקרה, את כל המסמכים האמורים – יש להדפיס ולחתום ע"י המציע בתחתית כל עמוד. 3 החסנים והעותק המודפס יוכנסו למעטפה ב'.

5.6.3. **מעטפה ג'** – עליה יציין המציע את מספר המכרז ואת הכותרת "מעטפה ג'" בלבד. למעטפה זו יכניס המציע עותק אחד מקור של ההצעה הכספית, דהיינו את טופס ההתאמות בגין שינויים בריביות בסיס – נספח ב'(1) לאחר שהושלמו בו כל הפרטים הנדרשים וכן את טופס הצעת המחיר – נספח ב'(2) לאחר שהושלמה בו התמורה הרבעונית המבוקשת, כשהם חתומים ע"י המציע בתחתית כל עמוד. בנוסף יש להכניס למעטפה זו צילום/עותק נוסף של ההצעה הכספית המושלמת והחתומה כאמור, על כל רכיביה (אין חובה לצרף מקור נוסף).

5.6.4. **מעטפה ד'** – שלוש המעטפות יוכנסו למעטפה רביעית, עליה יציין המציע את מספר המכרז ואת הכותרת "מעטפה ד'" בלבד.

ככל שמעטפה ד' מורכבת ממספר ארגזים – יש לחבר את הארגזים באופן שניתן יהיה לזהות שמדובר בהצעה אחת.

5.6.5. במקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במסמכים שהוגשו על גבי החסנים הניידים לבין העותקים המודפסים – יחייבו העותקים המודפסים. במקרה שלא הוגש עותק מודפס במסגרת ההצעה המקורית – יחייב העותק שבהחסנים הניידים.

5.7. בחירת הזוכה תיעשה בארבעה שלבים, כדלקמן :

5.7.1. **שלב א'** – בשלב זה תפתח מעטפה א' של מסמכי המכרז אשר הוגשה על ידי המציעים כמפורט לעיל, ייבדקו המסמכים השונים אשר צורפו למעטפה, שלמותם ונכונותם.

ועדת המכרזים תמנה צוות מקצועי / ועדת משנה (אחת או יותר), אשר יבחנו את ההצעות ויביאו לפני הוועדה המלצה לעניין בדיקת ההצעות והניקוד בגין מרכיב האיכות המוצע. מובהר כי החברים בצוות/ים המקצועיים יכול שלא יהיו עובדי המזמין ויכול שלא יהיו חברים בוועדת המכרזים.

ניקוד האיכות של ההצעה יקבע באופן ועל פי המשקלות והפירוט שלהלן :

מס'	קריטריונים לניקוד איכות	משקל (%)	הערות
01	פונקציונאליות- התאמת המרחב לאופי הקהל והשירותים	25%	- רגישות לצרכים מגוונים של המבקרים, כולל מוגבלים וקשישים, שילוט, נגישות המרחב והתמצאות קלה ומונגשת. - עמדות עבודה ארגונומיות, תאורה מתכווננת, צבעים רכים וחומרים טבעיים.
02	זרימת קהל- תנועה ברורה ונהירה במרחב	10%	- סידור עמדות קבלה ועמדות המתנה, זרימה מסודרת של תנועה, עמדות נוחות, וסביבה אינטואיטיבית למשתמשים.
03	עיצוב חללי הפנים ובחירת החומרים	25%	- עיצוב שמתכתב ומשלים את תכנון מעטפת המבנה בשפה העיצובית. - עיצוב נקי ומודרני שמשלב טכנולוגיה, אסתטיקה עכשווית ואווירה נעימה, מפחית תחושת עומס ומתח, עם אזורי המתנה נעימים הכוללים ריהוט ארגונומי ונוח. - שימוש בצבעים ותאורה רכים, שימוש בחומרים איכותיים

<p>וטכנולוגיות עכשוויות לשיפור חוויית השירות.</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימוש בחומרים בני קיימא, ירוקים ואיכותיים, קלות תחזוקה וניקיון. - משרדים וחללי עבודה המשרים ביטחון ורוגע, עם דגש על פרטיות ונוחות כללית. - חדרי ישיבות עם שולחנות וכיסאות ארגונומיים, טכנולוגיה מתקדמת, תאורה מותאמת למצגות, צמחייה וצבעים טבעיים. - הפחתת רעשים סביבתיים עם שימוש בחומרים אקוסטיים, מחיצות מרופדות, ותקרות שמסייעות בשיכוך רעשים. - יצירת פינות ישיבה המספקות תחושת פרטיות ושקט. - עמידה בדרישות המפרטים הטכניים. 			
<ul style="list-style-type: none"> - עיצוב שמתכתב ומשלים את תכנון מעטפת המבנה בשפה העיצובית. - מרחבי שהיה נעימים ומוצלים מזמניים ואסתטיים המשמשים את העובדים ואת קהל המבקרים (כיכר כניסה) למנוחה והתכנסות. - שילוב אמנות, אלמנטי מים, קירות ירוקים, שימוש בריהוט גן ופרטי תאורה מעוצבים ועמידים heavy duty . - שפה עיצובית וחומרים הממשיכים את עיצוב הפנים של החללים המבונים הסמוכים להם, כמו סוג וגווני ריצוף, תאורה, ריהוט וכו'. - שימוש בגווני תאורה רכים ושימוש בחומרים איכותיים וטכנולוגיות עכשוויות בעיצוב המוצרים. - שימוש בצמחיה מקומית, צמחים גדולים ככל שניתן ליישם על גינות הגג, שילוב סוגי צמחיה שונים (שיחים ובני שיח, מטפסים ועצים) - עמידה בדרישות המפרטים הטכניים. 	15%	עיצוב שטחים פתוחים ואזורי הסבה- גג ירוק, כיכר הכניסה	04

05	ביופיליה	5%	שילוב אלמנטים טבעיים לשיפור חוויית המשתמש: צמחייה, תאורה טבעית, חומרים טבעיים.
06	שימוש בחומרים ממוחזרים	5%	אופן והיקף השימוש של היזם בחומרי בניה ממוחזרים, על פי סעיף 2.3 וסעיף 2.4 בהוראת תכ"ם 7.11.5, כמפורט בנספח א' (6).
07	התרשמות כללית	15%	התרשמות כללית מההצעה והמציע
	סה"כ	100%	

לצורך קביעת הניקוד האיכותי של ההצעה התכנונית ובכלל זה בחינת המלצת הצוות המקצועי, רשאים הצוות המקצועי ו/או ועדת המכרזים, לפי העניין, אך לא חייבים, לזמן מי מבין המציעים, לפי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שיהיו חייבים לזמן את כולם, לצורך הצגת התכנון וקבלת הבהרות, ככל וכפי שיידרש על ידי הצוות המקצועי ו/או ועדת המכרזים, כאמור.

רק הצעה שתקבל ניקוד כולל בשיעור של 70% מהניקוד המקסימלי האפשרי בשלב האיכות, קרי ציון כולל של 70 נק' לפחות (מתוך סך מקסימאלי של 100 נקודות) תעבור לשלב ב'.

הצעה אשר לא תעמוד בניקוד המינימלי הנקוב לעיל – תיפסל ולא תעבור לשלב ב' של בדיקת ההצעות.

משקלו של הציון הסופי של המרכיב האיכותי (QT) של ההצעה התכנונית מהווה 15% מהציון הסופי של ההצעה.

5.7.2. **שלב ב'** – בשלב זה, תפתח ועדת המכרזים את מעטפה ב' של המציעים, אשר הצעותיהן עברו לשלב ב' (דהיינו קיבלו את הציון המינימאלי הנדרש בשלב א').

על אף האמור, ועדת המכרזים רשאית להנחות את צוותי הבדיקה של ההצעות לבחון את ההצעה התכנונית וההצעה הפיננסית בו-זמנית, ובלבד שהצוותים נפרדים.

הניקוד שיוענק להצעה הפיננסית ייקבע בין אפס (0) לבין מאה (100), על פי אמות המידה המפורטות להלן:

$$Q_F = 0.15*LI + 0.85*BP$$

כאשר:

Q_F – ניקוד כולל להצעה הפיננסית.

LI – ניקוד מכתבי הכוונות

BP – ניקוד תכנית עסקית ומודל פיננסי

אם במהלך הערכת הצעת המחיר יתגלה חוסר התאמה מהותי או סתירה בין הצעת המחיר להצעה הפיננסית, ועדת המכרזים רשאית להעריך מחדש את ההצעה הפיננסית של המציע, דבר שעשוי להוביל לשינוי בניקוד שהוענק לה.

תת-ניקוד מרבי	אמות מידה	משקל בניקוד ההצעה הפיננסית	הנושא
45 נקודות	מידת פירוט וסבירות התנאים המסחריים להעמדת המימון (כולל עקביות עם יתר תנאי מכתב הכוונות).	15%	מכתבי הכוונות (LI) 100 (נקודות)
25 נקודות	רמת הביטחון שהמסגרות המוצעות יהיו זמינות, ועמידתן בהנחות שנקבעו בהצעה הפיננסית, כולל הסכום ואיכות התנאים מתלים. רמת הגמישות בסידור מבני סינדיקציה שונים, תוך התחשבות, בין היתר, במספר מארגני החוב הפוטנציאליים שסיפקו מכתבי כוונות שהוגשו על ידי המציע.		
15 נקודות	נוהל האישור הפנימי שבוצע בוועדות של המלווים על מנת לספק למציע את מכתב הכוונות. רמת המחויבות, היכולת והעניין של המלווים המוצעים לספק את המימון החיצוני הנדרש לפרויקט.		
15 נקודות	רמת ההיכרות של המלווים עם המציע, בעלי המניות של המציע, ערבים והסכמי הפרויקט. רמת ההיכרות של המלווים עם תוכנית העסקית של המציע והמודל הפיננסי של המציע. רמת הניסיון והמעורבות של המלווים במימון וארגון המימון הנדרש לפרויקטים דומים.		
40 נקודות	סבירות והיקף פירוט הנחות הבסיס העיקריות, כולל ומבלי לגרוע, הנחות עלויות הקמה, עלויות תפעול ותחזוקה, ל"ז, והכנסות.	85%	התכנית העסקית והמודל הפיננסי (BP)

תת-ניקוד מרבי	אמות מידה	משקל בניקוד ההצעה הפיננסית	הנושא
10 נקודות	סבירות והיקף הפירוט הנחות היסוד הפיננסיות בתוכנית העסקית.		100) (נקודות)
5 נקודות	התאמה בין ההגנות הפיננסיות הנדרשות לבין מבנה העלויות המוצע בתוכנית העסקית וסיכוני הפרויקט.		
10 נקודות	יציבות המודל הפיננסי לשינויים בהנחות עיקריות.		
5 נקודות	תאימות התוכנית העסקית להוראות מסמכי המכרז.		
5 נקודות	התאמה לכללי מיסוי וחשבונאות מקובלים (GAAP/IFRS).		
10 נקודות	איכות המודל הפיננסי - היכולת לבצע ניתוח רגישות בהנחות מפתח, האיכות הטכנית של המודל הפיננסי והיכולת לבצע אופטימיזציה. בנוסף, רמת ההסבר של ההנחות ושל הליך ה-VBA מאקרו והבהירות והפשטות של הנוסחאות.		
15 נקודות	תאימות בין כל חלקי ההצעה הפיננסית השונים (מכתבי כוונות, תכנית עסקית, מודל פיננסי וספר הנחות).		

משקל ניקוד ההצעה הפיננסית (Q_F) מהווה חמישה אחוזים (5%) מהציון הסופי.

5.7.3. **שלב ג'** - בשלב זה, תפתח ועדת המכרזים את מעטפה ג' של המציעים, אשר הצעותיהן עברו לשלב ג' (דהיינו עברו את שלב א' ושלב ב' של הבדיקה).

משקלה של הצעת המחיר מהווה שמונים אחוזים (80%) מהציון הסופי.

הציון שיוענק להצעת המחיר ייקבע על בסיס המחיר המשוקלל כפי שחושב לפי הוראות נספח א'(8), ולפי הנוסחה הבאה:

כאשר:

$$PPS = \left(\frac{WP_{min}}{WP} \right) * 100$$

ציון המחיר

$= PPS$
 $= WP_{Min}$ הצעת המחיר המשוקללת הנמוכה ביותר מבין כל ההצעות, שחושבה לפי הוראות נספח א' (8).
 $= WP$ הצעת מחיר המשוקללת הנבחנת, שחושבה לפי הוראות נספח א' (8).

5.7.4. **שלב ד' – קביעת הציון הסופי / המשוקלל** של הצעת המציע, אשר יחושב על פי הנוסחה שלהלן:

$$X = 0.15 * Q_T + 0.05 * Q_F + 0.80 * PPS$$

5.8. אם לאחר חישוב התוצאות הסופיות (איכות ומחיר), קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה האמורה כזוכה במכרז, ובלבד שצורף לה בעת הגשתה, אישור ותצהיר כמפורט בסעיף 6.6 להלן.

5.9. ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או ההנחות בבסיסה או בשל אי הבנה או חוסר התייחסות לדרישות ו/או לנתונים שבמסמכי המכרז.

5.10. בתיבת המכרז יונח אומדן לגובה התמורה הרבעונית. הצעה שהתמורה הרבעונית שתוצא במסגרתה תסטה מהתמורה הרבעונית שתהיה נקובה באומדן מעל או מתחת ל- 25% תיפסל, אלא אם כן יהיו נימוקים לאי פסילה לאחר שימוע שיערך למציע והכל בהתאם להוראת התכ"מ ותקנות חובת המכרזים. לצורך בחינת נימוקים כאמור, תהיה ועדת המכרזים רשאית לדרוש מהמציע להמציא הבהרות ו/או מסמכים ו/או תחשיבים ו/או נתונים אחרים שידרשו לצורך בדיקת או הערכת ההצעה.

5.11. מובא לידיעת המציעים כי היועצים הראשיים של המזמין בפרויקט הינם כמפורט ברשימת היועצים מטעם המזמין המופיעה בעמ' 2 של חוברת ב' / נספח ה' (לשם הנוחות, כולם ביחד וכל אחד מהם נפרד יקראו להלן: "היועצים הראשיים"). בעצם הגשת הצעתו למכרז מתחייב המציע כי אין בין המציע לבין מי מבין היועצים הראשיים קשרי עבודה, ייעוץ או מתן שירותים ואם קיימים קשרים כאמור – מתחייב המציע לפרט בהצעתו את כל קשרי העבודה, הייעוץ או מתן השירותים וכן מתחייב המציע לנקוט בכל האמצעים שידרשו למניעת קיומו של ניגוד עניינים נוכח הקשרים כאמור, כפי שיקבע על ידי היועץ המשפטי במשרד האוצר או מי שהוסמך על ידו לכך. מובהר בזאת כי ועדת המכרזים רשאית לפסול את הצעת המציע עקב ניגוד עניינים כאמור בסעיף זה, והכל בהתאם להנחיות יועמ"ש משרד האוצר או מי שהוסמך על ידו לכך.

מובהר כי לצורך עריכת ההצעה והגשתה, לא רשאים המציעים להעסיק מי מבין המתכננים / יועצים שערכו עבור המזמין את מסמכי המכרז ו/או המפרטים ו/או כל חלק מהם.

"המציע" בהקשר זה משמע – המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או נושאי משרה במציע (קרי; מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור במציע אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי) ו/או כל גוף שהינו "בעל זיקה" (כהגדרתו של מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) למציע.

"היועצים הראשיים" בהקשר זה משמע – מי מבין היועצים הראשיים ו/או בעלי השליטה במי מבין יועצים הראשיים ו/או נושאי משרה במי מבין יועצים הראשיים (קרי; מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור במי מבין יועצים הראשיים אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי) ו/או כל גוף שהינו "בעל זיקה" (כהגדרתו של מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976) למי מבין היועצים הראשיים.

עוד מובא לידיעת המציעים כי בכוונת המזמין להתקשר עם חברה לצורך ניהול הפרויקט (להלן – "החברה המנהלת"). בסמוך לאחר ההתקשרות עם החברה המנהלת, תימסר על כך הודעה למציעים ו/או לזוכה במכרז (בהתאם למועד, אשר בו תיערך ההתקשרות עם החברה המנהלת) ואלה יצהירו בדבר קשרי עבודה, ייעוץ או מתן שירותים שיש או שיהיו, אם יש/יהיו להם, עם החברה המנהלת ו/או עם מי מהיועצים מטעמה ואם קיימים קשרים כאמור הם מתחייבים לנקוט בכל האמצעים שידרשו למניעת קיומו של ניגוד עניינים נוכח הקשרים כאמור, כפי שיקבע על ידי היועץ המשפטי במשרד האוצר או מי שהוסמך על ידו לכך.

5.12 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ולהלן ומכל סמכויותיה של ועדת המכרזים על פי כל דין, המזמין יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לנהל משא ומתן עם קבוצת מציעים סופית, אשר תכלול את 3 (שלוש) המציעים שהצעותיהם קיבלו את הניקוד הסופי – המשוקלל הגבוה ביותר, במסגרת הסמכויות המוקנות לו על פי הוראות הדין. המשא ומתן ינוהל עם קבוצת המציעים הסופית שתיקבע על ידי המזמין כאמור ולגביהם ינוהל המו"מ תוך הקפדה על מתן הזדמנות הוגנת לכל המציעים כאמור כדלקמן: רישום פרוטוקול המשקף את תוכנו של המו"מ, בנוכחות היועץ המשפטי של ועדת המכרזים, בלא שיתנהלו מגעים כלשהם בין חברי ועדת המכרזים או מי מטעמם לבין מי מבין אותם מציעים, אלא בדרך של מו"מ מתועד. במסגרת זו, יהא המזמין רשאי לבקש מהמציעים הנכללים בקבוצת המציעים הסופית לשפר את הצעותיהם ובכלל זה, תהיה ועדת המכרזים רשאית לבצע דילול או הגדלה של העבודות מושא המכרז.

בסיום המו"מ, יהיה רשאי המזמין לדרוש מהמציעים בקבוצת המציעים הסופית להגיש הצעה סופית, במתכונת שיקבע המזמין. לא הגיש מציע כאמור הצעה סופית – תהא הצעתו המקורית ההצעה הסופית. לאחר הגשת הצעות הסופיות, לא ינוהל עוד משא ומתן עם המציעים. ועדת המכרזים תבדוק את כל הצעות של המציעים מקבוצת המציעים הסופית ותיתן החלטתה, בהתאם לסמכויות הקבועות במסמכי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

5.13 המזמין ו/או ועדת המכרזים אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הזולה ביותר או את ההצעה שזכתה בניקוד האיכות הגבוה ביותר או את ההצעה שזכתה בשקלול הניקוד הגבוה ביותר או כל הצעה שהיא בכלל והם רשאים לבטל את המכרז וכן לצאת במכרז אחר לביצוע הפרויקט, מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתם ולא תהיה מי מבין המציעים כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

5.14. בנוסף לבחירת הזוכה, רשאית ועדת המכרזים לדרג מציע או מציעים נוספים כ"כשיר שני" / "כשיר שלישי" וכו', באופן שבמקרה אשר בו הזוכה לא יעמוד בתנאי כלשהו עקב זכייתו במכרז, תהיה ועדת המכרזים רשאית לקבוע כי המציע שדורג אחריו יבוא במקומו, וכך הלאה. הצעתם של הכשיר השני/שלישי, ככל שנקבע, תהיה תקפה לשנה ממועד חתימת ההסכם עם הזוכה במכרז ולא יותר משנתיים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, אלא בהסכמתו של הכשיר השני / שלישי. לאחר כניסתו לתוקף של ההסכם עם הזוכה במכרז, תופחת הערבות של הכשיר השני ותעמוד על סך של 5,000,000 ₪ למשך כל תקופת תוקפה של הצעתו כאמור (ערבותו של הכשיר השלישי, ככל שנקבע כזה, תוחזר לו עם קביעת הזוכה במכרז). ככל שידרש לממש את הצעתו של הכשיר השני/ השלישי, לפי הענין, ידרש המציע הרלוונטי להגדיל את סכום הערבות כפי שיקבע ע"י ועדת המכרזים.

5.15. בנוסף לכל האמור לעיל, רשאית ועדת המכרזים לדרוש מכל מציע לגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, מצבו הפיננסי, או של בעלי עניין בו וכן כל מידע אחר שלדעתם יש עניין בגילוי וכן לבקש כל אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר.

כן רשאית ועדת המכרזים לאפשר למציע לתקן או להשלים או להבהיר את הצעתו או כל חלק ממנו וכן להוסיף נתונים ו/או פרטים (גם אם לא הופיעו בהצעה המקורית), הכל לפי שיקול דעתה המלאה של ועדת המכרזים, בדרך ובתנאים שתקבע. עוד רשאית ועדת המכרזים לבקש מהמציעים הבהרות בנוגע לפרטים הכלולים בהצעתם ו/או השלמות של מסמכים או נתונים חסרים או החלפות של מסמכים או נתונים שאינם מתאימים לדרישות המכרז וכן כל מידע נוסף אשר לדעת ועדת המכרזים ו/או המזמין יש בו כדי לסייע להערכת ההצעה וכן רשאית ועדת המכרזים לקבל הבהרות בקשר עם כל טעות חישובית או אחרת ו/או השמטה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ליקוי ו/או פגם, מכל מין וסוג שהם ומכל סיבה שהיא שנתגלעו באיזה מהמענים האמורים וכן לאפשר למציע להחליף ו/או להוסיף ו/או לתקן איזה מהנתונים האמורים, והכל בלי לגרוע משאר הזכויות המוקנות למזמין בהתאם להוראות ההזמנה ונספחיה, ובהתאם להוראות הדין.

למזמין תהיה הסמכות לבדוק בכל עת את עמידת המציעים בתנאי המכרז, ובכלל זה תהיה לו הסמכות לעשות שימוש במידע, מסמכים ואישורים שבידיו מכל מין וסוג שהוא, לבקש מכל מציע הבהרות, השלמות, תיקונים, הגשת מסמכים, אסמכתאות, נימוקים וכל כיוצא באלה, בכל עניין הנוגע להצעה על כל אחד מחלקיה, לרבות ההצעה הפיננסית על כל רכיביה, לזמן כל מציע, בכל שלב, לפני הבחירה בזוכה ולאחר מכן, להציג בפניו את ההצעה שהגיש, כולה או מקצתה, או כדי לברר פרטים מסוימים או שאלות העולות בקשר עם הצעתו, לשוב ולבדוק את ההצעות או חלק מהן אף אם הושלמה בדיקתן או בדיקת החלק הרלוונטי.

5.16. ועדת המכרזים והמזמין רשאים לנקוט בכל אמצעי שימצאו לנכון על מנת לברר אמיתות כל מידע ו/או הצהרה לגבי המציע, ובכלל זאת באמצעות בירורים ברשויות אחרות של המדינה ו/או אצל כל גורם אחר שהוא והמציע, בהגשת הצעתו למכרז, נותן בזאת הסכמתו לבירורים כאמור. לצורך קבלת החלטות במכרז רשאית ועדת המכרזים להיוועץ במי שאינו חבר בוועדת המכרזים, לרבות מי שאינו עובד של המזמין.

5.17. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ולהלן, נתגלעה בהצעה הפיננסית ו/או בהצעה הכספית, על כל רכיביה וחלקיה, הסתייגות, טעות חישובית או אחרת ו/או השמטה ו/או תוספת ו/או שינוי, מכל מין וסוג שהם ומכל סיבה שהיא, יהיה המזמין רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי

והמוחלט, לנקוט בכל אחת מדרכי הפעולה הבאות, כולן או חלקן, במצטבר ו/או באופן חליפי:

- 5.17.1. לפסול הצעה כאמור על הסף.
- 5.17.2. לקבל מהמזיע הבהרה ו/או הסתייגות, לפי העניין, מכל טעות חישובית או אחרת ו/או השמטה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ליקוי ו/או פגם כאמור, ובכלל האמור לקבל או לדחות את ההבהרה ו/או ההסתייגות מטעם המזיע, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המזמין.
- 5.17.3. להתעלם מקיומם של כל הסתייגות, טעות חישובית או אחרת ו/או השמטה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ליקוי ו/או פגם כאמור, ובהתאם לשקלל את הצעתו של המזיע.
- 5.17.4. לבצע התאמות נדרשות בהצעה הפיננסית ובהצעה הכספית לצורך העמדתה על בסיס שווה עם יתר ההצעות, לרבות באופן שמבטל יתרון שצמח למזיע על פי שיקול דעת המזמין. במקרה כאמור יהא המזמין לקבוע כי התשלום למזיע יהיה על פי הצעתו או על פי האופן בו תוקנה לצורך השוואתה, ובין היתר לבחור ביחס לכל החלטה כאמור בחלופה המרעה עם המזיע.

5.18. בהגשת הצעתו, נותן המזיע מראש את הסכמתו כי המזמין יעשה כל שימוש, כפי שימצא לנכון, במידע המפורט בהצעתו ובכלל זאת יציג, בפני כל גוף אשר עימו יהיה בקשר בנוגע למכרז ו/או לפרויקט ו/או בפני מציעים אחרים, חלקים מהצעות או את ההצעות בשלמותן.

על אף האמור לעיל, המזמין לא יאפשר למציעים אחרים במכרז לעיין בחלקים בהצעתו של הזוכה, אשר לגביהם החליטה ועדת המכרזים כי העיון בהם עלול לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי שלו.

מובא לידיעת המציעים, כי ההצעות התכנוניות, הדו"חות הכספיים, ההצעה הפיננסית (על כל רכיביה) וטבלת ריביות - נספח ב'1 אשר יוגשו על ידי המציעים השונים, הם בגדר סוד מסחרי של מגיש ההצעה ועל כן לא יועמדו לעיון, אלא אם יסכים לכך מגיש ההצעה שחשיפתה לצד ג' התבקשה. ככל שמזיע ידרש לספק תחשיבים, ניתוחי עלויות, תכנית עסקית וכיו"ב נתונים כספיים, מקורות מימון ומצב פיננסי – יהוו גם הנתונים האמורים סוד מסחרי של מגיש ההצעה ובהתאם, לא יועמדו לעיון כאמור.

מציע הסבור כי חלקים נוספים בהצעתו הינו בגדר סוד מסחרי – רשאי לצרף להצעתו בקשה מתאימה לוועדת המכרזים. הבקשה כאמור תכלול סימון ברור ומדויק של הנתונים המהווים לדעת המזיע סוד מסחרי (לא ניתן להפנות למסמכים שלמים ללא פירוט) ונימוקים משפטיים לבקשה, ויצורף אליה עותק נוסף של המסמכים הרלוונטיים בהצעה שהינו מושחר – דהיינו עותק אשר בו הושחרו הנתונים שלגביהם סבור המזיע כי הינם סוד מסחרי. ככל שלא יצורף עותק מושחר כאמור – תהיה ועדת המכרזים רשאית לדחות את הבקשה ללא דיון. מובהר כי בכל מקרה החלטה הסופית בבקשה שמורה לוועדת המכרזים.

סימן המזיע חלקים בהצעתו כסוד מסחרי – הוא יהיה מנוע מלבקש לעיין באותם חלקים של ההצעה הזוכה (או של מציעים אחרים).

מובהר כי ניתן לא להשחיר את החלקים בהצעה אשר על פי סעיף 5.18 זה הם סוד מסחרי, וזאת בתנאי שהם מצורפים להצעה כקבצים נפרדים / עצמאיים, עם סימון ברור של שם הקובץ ורישום "סוד מסחרי – לא לעיון" (או כל רישום דומה אחר), באופן שניתן יהיה בקלות

להפריד את החלקים האמורים מיתר חלקי ההצעה (למקרה בו יתבקש עיון). בנוסף מובהר כי אין צורך לפרט בנספח א' (9) את החלקים בהצעה אשר מפורטים בסעיף 5.18 זה כמסמכים שהינם סוד מסחרי.

5.19. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המזמין רשאי לפסול כל מציע או להפעיל כל תנאי או הנחייה בקשר עם השתתפותו במכרז במקרים הבאים:

5.19.1. התחלת הליכים של פשיטת רגל, כינוס נכסים, פירוק או רה-אורגניזציה כנגד גוף משתתף (כהגדרתו של מונח זה לעיל) או כל מצב דומה, אלא אם הליכים כאלה מתבטלים תוך פרק זמן סביר, כפי שייקבע על-ידי המזמין, או אם כונס נכסים או מפרק, זמני או קבוע, ממונה לגוף משתתף, או אם הפך להיות חדל פירעון;

5.19.2. המציע וכל גוף משתתף, הינם תושב או אזרח, מדינה אשר אינה מקיימת קשרים דיפלומטיים עם מדינת ישראל.

5.19.3. המציע וכל גוף משתתף הורשעו בעבירה או שקיימים הליכים תלויים ועומדים בקשר לעבירה.

"עבירה" לענין זה - עבירות הכלולות בפרקים ה' (עבירות שוחד), ז' (בטחון המדינה, יחסי חוץ וסודות רשמיים), ח' (פגיעות בסדרי המשטר והחברה), ט' (פגיעות בסדרי השלטון והמשפט), י' (פגיעות בגוף) לחוק העונשין, התשל"ז-1977, עבירות לפי סעיפים 384א, 402, 413ה, 415, 418, 423, 425, 427, 428 ו- 456 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, עבירות על חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, עבירות על חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, עבירות על חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000, וכן כל עבירה פלילית אחרת אשר נגזר בעטייה מאסר בפועל למשך שנה אחת לפחות, או עבירות מקבילות לאלו במדינת מוצאם של כל ישות משפטית וכל נושא משרה או אורגן בה שאינם אזרחים או תושבים של מדינת ישראל, ובלבד שההרשעה באותה עבירה ניתנה במהלך שבע (7) השנים שקדמו למועד הגשת המועמדות, וזאת בין אם העבירה נעברה בישראל ובין אם נעברה מחוצה לה.

5.19.4. התחלת כל פעולה יזומה לפירוק של גוף משתתף, למעט למטרות של מיזוג או שינוי מבני בתנאים שאושרו על-ידי המזמין מראש בכתב;

5.19.5. במקרה שגורם הורשע בעבירה, או במקרה שהליכים פליליים ביחס לעבירה מתנהלים כנגד אותו גוף משתתף;

5.19.6. במקרה שגורם (לרבות צדדים בעלי עניין, דירקטורים או מנהלים בו) הינו תושב או אזרח של מדינה עוינת שאין לה יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל או שאין לה יחסי מסחר מלאים עם מדינת ישראל;

5.19.7. במקרה של אירועים חריגים אשר משפיעים, לדעת המזמין, על הגורם או על יכולתו המקצועית או הפיננסית של המציע לבצע את הפרויקט;

5.19.8. הפרה מהותית של הוראות ההזמנה, לרבות בין היתר, הגשה של מידע כוזב או מטעה במסגרת ההצעה לרבות במסגרת הליכים להבהרת מידע הכלול בהצעה;

5.19.9. התקיימותה של כל עילה אחרת, אשר לדעת המזמין תימנע מהמציע ליישם את הפרויקט בהתאם לדרישות מסמכי המכרז כולן או חלקן, במקרה שייבחר כזוכה, או כל עילה אחרת אשר לדעת המזמין, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, מצדיקה את פסילתו של המציע.

5.19.10. במקרה שוועדת המכרזים סבורה כי הנחות המציע (כפי שנכללו בהצעה) אינן ריאליות ו/או אינן סבירות ו/או שהצעת המחיר אינה עומדת או לא תאפשר למציע לעמוד בהתחייבויותיו על פי חוק, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה שלפי שיקול דעתה העסקי של ועדת המכרזים הצעת המחיר אינה ריאלית ו/או לא תאפשר למציע לבצע את הפרויקט או כל חלק ממנו.

5.19.11. במקרה שוועדת המכרזים סבורה כי ההצעה או כל חלק ממנה אינם עומדים בדרישות מסמכי המכרז; או אם ועדת המכרזים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תגיע למסקנה כי המידע שסופק בהצעה, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מידע בנוגע לחוסנו הפיננסי או ליכולות ההנדסיות של המציע (או של הקבלן או של כל גוף משותף בו), אינו משקף במדויק את יכולתו בפועל של המציע (או הקבלן או הגוף המשותף) לבצע את הפרויקט בכללותו מכל סיבה שהיא, ללא קשר לשאלה האם המידע שסופק בהצעה תומך לכאורה במסקנה אחרת.

לאורך כל שלבי המכרז, על המציע להודיע למזמין על התקיימותו של איזה מן האירועים המתוארים בסעיף זה בצירוף כל הפרטים הנובעים לדבר, תוך פרק זמן סביר, לאור הנסיבות. המזמין רשאי לבסס את החלטתו על-פי סעיף זה על המידע המסופק על-ידי המציע, כמו גם על כל מידע אחר הזמין לו, והוא זכאי לבקש מהמציע לספק מידע נוסף אם יראה לנכון, או לאתר בכוחות עצמו מידע נוסף. התקיימו איזה מהאירועים האמורים, יקבע המזמין, על פי שיקול דעתו הבלעדי, האם המציע רשאי להשתתף במכרז שהשתתפותו תותנה בתנאים שייקבעו על ידי המזמין.

מציע אשר הגופים המשתתפים במציע הצהירו אודות התקיימות נסיבות ממין המתואר לעיל בשלב המיון המוקדם ומועמדותם אושרה ע"י ועדת המכרזים, לא נדרש לפרט את כל התנאים והנסיבות בשנית, אלא אם חל שינוי באיזה מבין הפרטים שנמסרו ונשקלו ע"י המזמין בשלב המיון המוקדם.

5.20. אין בכל האמור בהזמנה להציע הצעות זו כדי לגרוע מסמכויותיה של ועדת המכרזים על פי הוראות כל דין.

6. אופן ומועד הגשת ההצעה

6.1. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז (המציע יצרף להצעתו סט מלא של חוברות מסמכי המכרז, כפי שיוורדו על ידו מהמערכת כאמור לעיל), מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 דלעיל.

6.2. ערך המציע שינוי, מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהא ועדת המכרזים רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי

שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו או להתעלם מההסתייגות. בכל מקרה (גם אם וועדת המכרזים לא התייחסה כלל לשינויים ו/או להסתייגויות כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן על ידי המזמין וכפי שהועלה על ידו למערכת. הודיע המזמין למציע כי הוא מתעלם מההסתייגות, וסרב הוא לחתום על החוזה ו/או לבצע את העבודות נשוא המכרז, ייחשב הדבר כהפרת התחייבויותיו של המציע עקב הזכייה וועדת המכרזים תהיה רשאית, בין היתר, לחלט הערבות הבנקאית.

המציע יחתום על כל דף מהמסמכים הנ"ל, חתימה מלאה במקום המיועד לכך בכל מסמכי המכרז. במקרה בו דירקטוריון המציע אישר במפורש למורשי החתימה לחתום על מסמכי המכרז באמצעות חותמת גומי של חתימתם האישית, וקבע שהרכב חתימות מעין זה יחייב את המציע, רשאי המציע לחתום באמצעות חותמת גומי של חתימותיהם האישיות בכתב של מורשי החתימה. במקרה כאמור, באישור עוה"ד או רוה"ח האמור בסעיף 4.16 להזמנה להציע הצעות, יצויין דבר ההסמכה האמורה במפורש. מודגש כי האמור נכון רק לחתימה שבשולי כל עמוד (במקום המסומן ל"חתימת וחותמת המציע / היזם" ובתחתית העמודים שבמפרט האחזקה) **ואילו** בכל מקום במסמכי המכרז, אשר בו נדרשת חתימה של המציע (לדוגמא בשולי הטפסים והאישורים – **נדרשת** חתימה מלאה ומקורית של מורשי החתימה, ולא חותמת גומי של החתימות), ישים את המסמכים במעטפות סגורות כמתואר לעיל וישלשל את המעטפות לתיבת המכרזים המפורטת להלן.

על אף האמור, הייתה ההצעה כרוכה, יהא די בחתימת מורשה/י החתימה של המציע על הדף הראשון ועל העמוד האחרון של הכרז, תוך ציון מספר העמודים ופירוט המסמכים הכלולים בכרז על העמוד הראשון החתום.

יובהר כי ההצעה תיחשב כמחייבת את המציע גם אם חסרות בה חתימות של המציע או מורשי החתימה מטעמו.

ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.

6.3. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה הינו כמפורט בטבלת ריכוז המועדים שבסעיף 1.1 דלעיל.

6.4. את ההצעות יש להגיש לתיבת המכרזים במשרד האוצר, ארכיב החשב הכללי, קומה שלישית, רח' קפלן 1 ירושלים, או במקום אחר שימסר בהודעה למציעים. ועדת המכרזים לא תידון בהצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד זה, מכל סיבה שהיא.

6.5. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 180 (מאה ושמונים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. המזמין יהיה רשאי לדרוש את הארכת תוקף ההצעה וערבות המכרז עד סיום הליכי המכרז, כאמור בסעיף 4.4 לעיל.

6.6. עידוד נשים בעסקים

על מציע העונה על דרישות חוק חובת המכרזים, התשמ"ב-1992, לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה.

הגדרות לצורך סעיף זה :

"**אישור**" – אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא מתקיים אף אחד מאלה :

1) אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה – הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה ;

2) אם שליש מהדירקטורים אינם נשים – אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה ;

"**אמצעי שליטה**" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981 ;

"**מחזיקה בשליטה**" – נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ-50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק ;

"**נושא משרה**" – מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי (אם יהיה), מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה ;

"**עסק**" – חברה הרשומה בישראל שמנייתיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוצאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל ;

"**עסק בשליטת אישה**" – עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות (1) ו-(2) של ההגדרה אישור ;

"**קרוב**" – בן זוג, את, הורה, צאצא, ובן זוג של את, הורה או צאצא ;

"**תצהיר**" – תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

7. הוצאות

כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, ובכלל זאת כל ההוצאות הכרוכות בהצעה התכנונית, בהצעה הפיננסית, בהצעת המחיר, בהוצאת הערבויות הנדרשות במסמכי המכרז ובכל רכיב אחר של ההצעה, תחולנה על המציע. למען הסר ספק מובהר כי המציע לא יהיה זכאי לכל החזר או תשלום עבור הוצאות שהוציא לשם הגשת הצעה במכרז זה וזאת גם במקרה בו בוטל המכרז מכל סיבה שהיא.

8. כנס מציעים, הבהרות ושינויים

8.1. במועד המפורט בטבלת ריכוז המועדים שבסעיף 1.1 דלעיל, ייערך מפגש של המציעים במכרז במיקום ועל פי הפרטים שעליהם יודיע המזמין.

8.2. במועדים הקבועים בטבלת ריכוז המועדים שבסעיף 1.1 לעיל, יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות למזמין (באמצעות דוא"ל michrazimbinui@mof.gov.il) שאלות הבהרה באופן מרוכז בכתב.

8.3. על המציע לציין בפנייתו את שם המכרז ומספרו ואת פרטיו של הפונה לצורך קבלת תשובה. המציעים מתבקשים להגיש שאלות הבהרה באמצעות קובץ WORD וקובץ EXCEL זהה בפורמט של טבלה כמפורט להלן, תוך הפרדה בין שאלות המתייחסות להזמנה להציע הצעות, להצעה הכספית, להסכם ההקמה להסכם הניהול, תפעול ותחזוקה וכיו"ב.

שם המציע	מספר שאלה	תאריך הגשת השאלה	שם המסמך	סעיף במסמך	נושא	השאלה
	1					
	2					

8.4. העתק השאלות שיענו והתשובות יועלה למערכת הממוחשבת, בהתאם להודעת המזמין, ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. מובהר, למען הסר ספק, כי המזמין אינו מחויב לפרסם את כל השאלות שנשאלו או בנוסח שנשאלו וגם לא להשיב לכל השאלות שיופנו אליו והעדר תשובה – כמוה כהודעה מטעם המזמין כי לא יחול שינוי בתנאי המכרז באותו ענין.

8.5. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב – תחייבנה את המזמין.

8.6. המזמין רשאי, בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתו או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. **שינויים כאמור יועלו למערכת הממוחשבת. על המשתתפים במכרז חלה האחריות להיכנס למערכת האמורה מדי יום ביומו ולבדוק האם נערכו עדכונים או הודעות אחרות.** התשובות/ההבהרות יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המציעים לצרפם להצעתם למכרז שכשהם חתומים על ידם.

9. שמירת זכויות

9.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות למזמין, והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

9.2. המזמין יהיה זכאי לאכוף על כל מציע שהצעתו תיקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז.

10. הודעה על זכייה וההתקשרות

10.1. עם קביעת הזוכה במכרז, תודיע על כך ועדת המכרזים לזוכה.

10.2. במועד שייקבע על ידי הוועדה בהודעתה על הזכייה כאמור, ימציא הזוכה את כל המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם למסמכי המכרז, לרבות ההסכם, כשהוא חתום על ידו, ערבות ביצוע ואישור על עריכת ביטוחים.

10.3. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, יהיו רשאים הוועדה ו/או המזמין לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז ולחלט את הערבות אשר הוגשה על ידי המציע במצורף להצעתו וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן יהיו המזמין ו/או ועדת המכרזים רשאים לקבוע זוכה אחר למכרז, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאים המזמין ו/או ועדת המכרזים על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

סמכות השיפוט הייחודית לכל העניינים הנוגעים למכרז זה ובכלל זה ההסכמים הנובעים ממנו לרבות יישומם, היא של בתי המשפט המוסמכים בירושלים בלבד.

בכבוד רב,

מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי
חטיבת נכסים – מינהל הבינוי הממשלתי

נספח א'(1)
מכרז 03/25
נוסח ערבות בנקאית

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של _____ (שם מנפיק הערבות/מקבל הערבות לפי העניין) ביום
DD/MM/YYYY ב- HH:MM:SS על סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד הערבות הדיגיטאלית: _____

מנפיק הערבות: _____

מס' סניף: _____

טלפון מנפיק הערבות: _____ פקס' מנפיק הערבות: _____

כתובת מנפיק הערבות: _____

רחוב ומספר: _____ ישוב: _____ מיקוד _____

שם מורשה החתימה 1: _____

שם מורשה החתימה 2: _____

מקבל הערבות: _____

ממשלת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי

הנערכים (להלן ביחד ו/או לחוד: "הנערב"): _____

שם הנערב	מזהה נערב
_____	_____

נושא הערבות: _____

מכרז מס' 03/25 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה לתקופה כוללת של כ-25 שנים של מבנה הנהלה
וסניף ירושלים של המוסד ביטוח הלאומי

סכומים ותאריכים

סכום הערבות 16,000,000 ₪ (ובמילים: שישה עשר מיליון) שקלים חדשים.

הצמדה: מודד מחירים לצרכן תאריך בסיס להצמדה: 14.5.2026

תאריך הנפקת הערבות: _____ (חלק זה יושלם על ידי המנפיק) תאריך סיום תוקף הערבות: _____*

* הערה – יש להשלים את תאריך תוקפה של הערבות לפי הקבוע בטבלת המועדים למכרז, כמפורט בסעיף
1.1 להזמנה להציע הצעות (יש להקפיד להשלים את המועד המועדון / האחרון שידרש לענין זה, כפי
שיפורסם במסגרת הודעות למציעים).

ניסוח ההתחייבות

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטאליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט: 15 ימים

אסמכתאות (למילוי על ידי המערכת הטכנולוגית, לא על ידי המשרד)

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות: _____

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: _____

אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: _____

אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: _____

אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות: _____

נספח א' (2)

מכרז 03/25

חוות דעת רואה חשבון אודות
"עסק חי"

את האישור האמור יש להגיש ביחס לבעל/י המניות במציע וביחס לערב (ככל שהוצג כזה במסגרת הליך המיון המוקדם) יש להקפיד להגיש אישור בנוסח שלהלן במדויק

לכבוד

מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי
א.ג.נ.,

הנדון: בעניין מכרז 03/25 (להלן: "המכרז") - אישור רואה חשבון על היעדר הערת "עסק חי" בדוחות כספיים

לבקשתכם וכרואי החשבון של _____ ח.פ. _____ (להלן: "המציע") הרינו לאשר כדלקמן:

1. אנו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת _____.
 2. יש למחוק את המיותר מבין סעיפים 2.1 ו- 2.2:
 - 2.1. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של המציע ליום _____, בוקרו/נסקרו על ידי משרדנו. דוח רואי החשבון המבוקרים נחתם ביום _____.
 - 2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של המציע ליום _____, בוקרו/נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבוקרים האחרים נחתם ביום _____.
 3. דוח רואי החשבון המבוקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים הנ"ל, אינו כולל הפניית תשומת לב/הדגש לעניין ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המציע כ"עסק חי" (*).
 4. קיבלנו דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדו"חות הכספיים המבוקרים/הסקורים וכן ערכנו דיון בנושא "עסק חי" עם הנהלת המציע.
 5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 4 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע, עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המציע כעסק חי (**).
- (*) לעניין אישור זה "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר העסק החי של לשכת רו"ח בישראל.
- (**) אם מאז מועד חתימת רואה החשבון על דוח רואה החשבון המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו-5.

בכבוד רב,

רואי חשבון

הערות:

נוסח זה נקבע בתיאום עם הוועדה לקביעת נובחי חוות דעת מיוחדים ואישורי רואי חשבון של לשכת רואי חשבון בישראל בדצמבר 2020.
יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

נספח א' (3)
מכרז 03/25
תצהיר קיום דיני עבודה

תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להגיש הצעה במכרז מס' 03/25 למינון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי שפורסם על ידי מדינת ישראל – באמצעות משרד האוצר, אגף החשב הכללי (להלן: "המכרז"). אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.

משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איזור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א – 1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז – 1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב – 2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע במכרז.

המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ תאריך
_____ שם
_____ חתימה וחותמת

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפניי במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

_____ תאריך
_____ מספר רישיון
_____ חתימה וחותמת

נספח א' (4)

מכרז 03/25

תצהיר בדבר העסקת אנשים
עם מוגבלות

פניות אל המנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים כנדרש לפי תצהיר זה ייעשו
דרך המטה לשילוב אנשים עם מוגבלות בעבודה, בדוא"ל:

mateh.shiluv@economy.gov.il

לשאלות ניתן לפנות למרכז התמיכה למעסיקים, כתובת דוא"ל: info@mtlm.org.il, טלפון: 1700507676

תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה
צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ ח.פ. _____ שהוא המציע (להלן:
"המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר 03/25 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה
ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי עבור מדינת ישראל – באמצעות משרד האוצר, אגף החשב
הכללי. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

(סמן X במשבצת המתאימה):

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 לא חלות על המציע.
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע והוא מקיים
אותן.

(במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע נדרש
לסמן x במשבצת המתאימה):

- המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
- המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

(במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

- המציע מתחייב כי ככל שיזכה במכרז יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים
החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח
1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
- המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת
יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998, הוא פנה כאמור ואם
קיבל הנחיות ליישום חובותיו פעל ליישומן (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו
התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

תאריך	שם החותם	חתימה
-------	----------	-------

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך	חותמת ומספר רישיון	חתימה
-------	--------------------	-------

נספח א' (5)

מכרז 03/25

שמירת זכויות עובדים

תאריך: _____

לכבוד
מדינת ישראל
משרד האוצר – החשב הכללי

תצהיר

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, המכהן כנושא משרה בתפקיד _____ אצל _____ ח.פ.ע.מ./מ.ז. (להלן: "המציע") לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. המציע מקיים את חובותיו בכל הנוגע לשמירת זכויות עובדים לפי דיני העבודה, צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים החלים על המועמד כמעסיק לצורך ביצוע העבודות ובין היתר:

פקודת תאונות ומחלות משלוח יד (הודעה), 1945; פקודת הבטיחות בעבודה, 1946; חוק החיילים המשוחררים (החזרה לעבודה), תשי"ט-1949; חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951; חוק חופשה שנתית, תשי"א-1951; חוק החניכות, תשי"ג-1953; חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953; חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954; חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954; חוק הגנת השכר, תשי"ח-1958; חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959; חוק שירות עבודה בשעת חירום, תשכ"ז-1967; חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995; חוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957; חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987; חוק שוויון ההזדמנויות בעבודה, תשמ"ח-1988; חוק עובדים זרים (העסקה שלא כדין), תשנ"א-1991; חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996; חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, פרק ד'; חוק למניעת הטרדה מינית, תשנ"ח-1988, סעיף 8; חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, תשס"א-2001; חוק מידע גנטי, תשס"א-2000, סעיף 29; חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), תשס"ב-2002; חוק הגנה על עובדים בשעת חירום, תשס"ו-2006; חוק הגנה על עובדים (חשיפת עבירות ופגיעה בטוהר המידות או במינהל התקין), תשנ"ז-1997, סעיף 5א.

2. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם המצהיר + חתימה

תאריך

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____/המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

חתימה וחותמת

מספר רישיון

תאריך

נספח א' (6)

מכרז 03/25

הצהרה על שימוש בחומרי
בנייה ממוחזרים

הצהרה על שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים

שם המציע: _____ ח.פ. _____

בהתאם להוראות תכ"מ 7.11.5, ביחס לשימוש בחומרי בנייה ממוחזרים במסגרת מכרז מס' 03/25 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי (להלן: "המכרז"), הרינו להצהיר כדלקמן (יש לסמן ב-V סעיפים אשר לגביהם הצהרת המציע נכונה, וכן לסמן את השיעור המתאים באחוזים, בהתאם לאמור בסעיף):

1. פסולת בניין

אנו נמחזר את פסולת הבניין הנוצרת באתר ו/או נבצע הסכם התקשרות עם תחנת מחזור קרובה מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.

שיעור הפסולת שתפונה על ידינו לאתר מחזור מוסדר או תמוחזר במקום הינו _____%.*

ידוע לנו, כי בשלב ההקמה, ככל שנוכח במכרז, נידרש להמציא אישורי פינוי לאתר מחזור פסולת בנייה, מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה וכן תעודות שקילה של משאיות, כפי שייקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה, על מנת להוכיח את מחזור הפסולת. ביצוע המחזור כפוף לקבלת כל האישורים הדרושים לפי הדין, לרבות רישיון עסק, ככל שנדרש.

2. שימוש בחומרי מילוי ממוחזרים

אנו נשתמש בחומרי מילוי ממוחזרים.

שיעור חומרי המילוי הממוחזרים בהם ייעשה שימוש באתר הינו _____%.**

ידוע לנו, כי בשלב ההקמה, ככל שנוכח במכרז, נידרש להמציא קבלות וחשבוניות בגין רכישת חומר המילוי הממוחזר.

* ניקוד כמפורט בסעיף 5.7.1 לנספח א' (ההזמנה להציע הצעות), יינתן על מחזור פסולת בשיעור של מעל 50% מפסולת הבניין שתיווצר.

** ניקוד כמפורט בסעיף 5.7.1 לנספח א' (ההזמנה להציע הצעות), יינתן על שימוש בחומר מילוי ממוחזר בשיעור העולה על 20% מכלל חומר המילוי.

חתימה וחותמת המציע: _____

נספח א' (7)

מכרז 03/25

הנחיות להגשת הצעה פיננסית

הנחיות להגשת הצעה פיננסית

1. כללי
- 1.1 מטרת ההצעה הפיננסית הינה, בין היתר, להעריך את יכולתו של המציע להגיע לסגירה פיננסית ולהעריך את התאמתן של ההנחות הפיננסיות של המציע עם רכיבים אחרים בהצעתו.
- 1.2 הצעה הפיננסית תכלול לפחות את הפריטים הבאים –
- 1.2.1 תכנית עסקית, בהתאם להוראות סעיף 2 להלן.
- 1.2.2 מודל פיננסי, בהתאם להוראות סעיף 3 להלן.
- 1.2.3 מכתבי כוונות, בהתאם להוראות סעיף 4 להלן.
- 1.3 למען הסר ספק מובהר כי אין בבדיקת ההצעה הפיננסית ו/או באישורה ו/או בקביעת הזוכה על פיה ו/או בניקוד שנקבע לה כדי לחייב את המזמין ו/או להקים לזם כל טענה או דרישה או תביעה כלפי המזמין בקשר אליה ו/או על בהסתמך עליה, וזכויותיו של הזם תהיינה כמפורט בהסכם ההקמה ו/או הסכם התחזוקה בלבד, וזאת גם (ומבלי למצות) במקרה של מימוש זכויות המזמין על פי מסמכי המכרז ו/או ביטול ההסכמים מכל סיבה ו/או במקרה של הפרת ההסכם ע"י המזמין.
2. תכנית עסקית
- 2.1 התכנית העסקית תכלול את הפרקים הבאים
- 2.1.1 לוח זמנים מפורט לסגירה הפיננסית, נכון למועד החתימה ועד להשלמת הסגירה הפיננסית וקבלת צו תחילת עבודה מהמזמין, בהתאם להוראות סעיף 2.2 להלן.
- 2.1.2 מבנה ומקורות המימון, בהתאם להוראות סעיף 2.3 להלן.

- 2.2 לוח זמנים מפורט לסגירה הפיננסית
- 2.2.1 לוח הזמנים המפורט לסגירה הפיננסית יכלול את כל הפעילויות הנדרשות על מנת להבטיח את השלמת הסגירה הפיננסית בזמן בין היתר בהתאם לדרישות ההסכם, לרבות ומבלי לגרוע מינוי מארגן חוב, התקשרות עם יועצי מלווים, קידום הסכמי הפרויקט והסכמי המימון, וקידום היתרים.
- 2.2.2 תיאור כל הפעילויות והנתונים הכלולים בלוח הזמנים המפורט לסגירה הפיננסית חייב להיות מלא, מפורט ומדויק מספיק, על מנת לאפשר את הערכת לוח הזמנים.

- 2.3 מבנה ומקורות המימון
- פרק זה יכלול תיאור מפורט של הרכב המימון המתוכנן של המציע ויצג את היקף הרכב המימון ביחס להשקעות ההון הנדרשות לביצוע הפרויקט. על מנת להדגים את האמור לעיל, פרק הרכב המימון יכלול לפחות את הפרטים הבאים:

2.3.1 דו"ח מקורות ושימושים המתייחס לתאריך השלמת הבנייה הצפוי של המציע, הכולל פירוט של כל העלויות הצפויות (בראשי פרקים) שהמציע צפוי לשאת על מנת למלא את חובותיו בהתאם להסכם ההקמה, ואת מקורות המימון הצפויים שהוא מתכנן להשתמש בהם למימון העלויות הנ"ל.

2.3.2 תיאור מפורט של התנאים המסחריים הצפויים עבור כל אחת ממסגרות האשראי של החוב הבכיר, אשר צפויות להיות מנוצלות על ידי המציע בהתאם למודל הפיננסי שלו, לרבות מסגרות אשראי שאינן בשימוש בתרחיש הבסיס של המציע, כגון – מסגרות stand-by, מסגרות חד פעמיות וכו'. התנאים המסחריים הנדרשים עבור כל אחת ממסגרות האשראי הצפויות של החוב הבכיר יכללו לפחות את הפרטים הבאים:

- 2.3.2.1 מטבע מסגרת האשראי.
- 2.3.2.2 ריבית הבסיס של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי, לרבות השיטה בה נקבעת ריבית בסיס זו.
- 2.3.2.3 הצמדת ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי.
- 2.3.2.4 מרווח האשראי מעל ריבית הבסיס של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי.
- 2.3.2.5 ריבית מינימום של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי.
- 2.3.2.6 סכום התחייבות מסגרת האשראי, לרבות הצמדת סכום זה.
- 2.3.2.7 השימוש המותר בהלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי.

- 2.3.2.8 תקופת הזמינות של מסגרת האשראי.
- 2.3.2.9 תאריך תשלומי הריבית הראשונים של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי לאחר תאריך השלמת הבנייה (התאריך בו הריבית משולמת בפועל למממני החוב הבכיר ולא מועברת לקרן ההלוואות).
- 2.3.2.10 תאריך פירעון הקרן הראשון של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי.
- 2.3.2.11 תאריך פירעון סופי של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי (תאריך הפירעון הסופי של קרן ההלוואות).
- 2.3.2.12 לוח סילוקין של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי.
- 2.3.2.13 זהות מממני החוב הבכיר המוצעים, אשר בהתאם לתנאים המסחריים המפורטים במכתבי הכוונות שלהם, המציע ביסס את התנאים המסחריים הצפויים בהם השתמש בתרחיש הביסס שלו.
- 2.3.2.14 עבור כל אחד מפריטי הנתונים המפורטים לעיל, המציע יציג עבור כל אחת ממסגרות האשראי הצפויות של החוב הבכיר, טבלת השוואה הכוללת השוואה בין התנאים המסחריים המוצהרים במכתבי הכוונות של מממני החוב הבכיר המוצעים שהמציע ביסס את הצעתו עליהם, לבין התנאים המסחריים בהם השתמש בתרחיש הביסס שלו. טבלת ההשוואה הנ"ל תכלול גם הסבר מפורט לפערים, ככל שיש, ולהנחות העבודה בתרחיש הביסס. לדוגמה, השורה בטבלת ההשוואה המציגה את ההשוואה של מרווח האשראי של ההלוואות הניתנות במסגרת מסגרת האשראי תיראה כך –

תרחיש ביסס	מלווה א'	מלווה ב'	מלווה ג'	הסבר
מרווח אשראי חוב בכיר	2.4%	2.5%	2.6%	מרווח האשראי של החוב הבכיר בתרחיש הביסס הוא 2.4%

- 2.3.3 תיאור מפורט של תנאים פיננסיים הנדרשים על ידי מלווי החוב הבכיר אשר יכלול לפחות את הפרטים הבאים:

- 2.3.3.1 יחס המינוף – סך סכומי החוב הבכיר הצפויים מתוך סך סכומי מקורות המימון הצפויים שישמשו למימון הקמת הפרויקט (חוב בכיר ומקורות מימון נוספים הכפופים לו).
- 2.3.3.2 יחסי כיסוי החוב הבכיר הנדרשים לצורך סגירה פיננסית.
- 2.3.3.3 יחסי כיסוי החוב הבכיר הנדרשים לצורך חלוקה למקורות מימון הכפופים לו.
- 2.3.3.4 יחסי כיסוי החוב הבכיר לצורך אירוע הפרה.
- 2.3.3.5 יחסי כיסוי החוב הבכיר הנדרשים לצורך הגדלת יחס המינוף.
- 2.3.3.6 התאריך בו היזם רשאי להגדיל את יחס המינוף.
- 2.3.3.7 תנאים נוספים הנדרשים לצורך הגדלת יחס המינוף.
- 2.3.3.8 משך התקופה, ממועד השלמת הבנייה, בה חלוקה למקורות מימון הכפופים לחוב הבכיר אסורה ("תקופת הנעילה").
- 2.3.3.9 תנאים נוספים הנדרשים לצורך ביצוע חלוקה למקורות מימון הכפופים לחוב הבכיר.
- 2.3.3.10 עבור כל אחד מפריטי המידע המפורטים לעיל, המציע יציג טבלת השוואה שתכלול השוואה בין התנאים הפיננסיים המפורטים במכתבי הכוונות של מלווי החוב הבכיר המוצעים שהמציע ביסס את הצעתו עליהם, לבין התנאים הפיננסיים בהם השתמש המציע בתרחיש הבסיס שלו. טבלת ההשוואה הנזכרת לעיל תכלול גם הסבר מפורט בנוגע לסיבות שהובילו את המציע להשתמש בתנאים בתרחיש הבסיס שלו. לדוגמה, השורה בטבלת ההשוואה המציגה את ההשוואה של יחסי כיסוי החוב הבכיר הנדרשים לצורך חלוקה, תיראה כך –

<u>תרחיש בסיס</u>	<u>מלווה א'</u>	<u>מלווה ב'</u>	<u>מלווה ג'</u>	<u>הסבר</u>
1.15X	1.15X	1.19X	1.2X	יחס הכיסוי בתרחיש הבסיס לצורך חלוקה הוא 1.15X

- 2.3.4 תיאור מפורט של התנאים המסחריים הצפויים עבור כל אחת ממסגרות האשראי של החוב הנחות, אשר צפויים להיות מנוצלים על ידי המציע בהתאם למודל הפיננסי שלו, לרבות מקורות מימון נחותים שאינם בשימוש בתרחיש הבסיסי של

המציע כגון – מימון הוני וכו'. התנאים המסחריים הנדרשים עבור כל אחד ממסגרות האשראי הנחותים הצפויים, יכללו לפחות את הפרטים הבאים:

- 2.3.4.1 מטבע מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.2 ריבית הבסיס של ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות (אם רלוונטי), לרבות השיטה בה נקבעה ריבית בסיס זו.
- 2.3.4.3 הצמדת ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.4 מרווח האשראי מעל ריבית הבסיס של ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.5 ריבית מינימום של ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.6 סכום התחייבות מקור המימון הנחות, לרבות הצמדת סכום זה.
- 2.3.4.7 השימוש המותר בהלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.8 תקופת הזמינות של מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.9 מועד תשלומי הריבית הראשונים של ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות לאחר מועד השלמת הבנייה הצפוי (המועד בו הריבית משולמת בפועל למממני המימון הנחות ולא מועברת לקרן ההלוואות).
- 2.3.4.10 מועד פירעון הקרן הראשון של ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.11 מועד הפירעון הסופי של ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות (מועד הפירעון הסופי של קרן ההלוואות).
- 2.3.4.12 לוח סילוקין של ההלוואות הניתנות במסגרת מקור המימון הנחות.
- 2.3.4.13 זהותם של מממני המימון הנחות, אשר בהתאם לתנאים המפורטים במכתבי הכוונות שלהם, המציע ביסס את התנאים הצפויים בהם השתמש בתרחיש הבסיסי שלו.
- 2.3.4.14 עבור כל אחד מפריטי הנתונים המפורטים לעיל, המציע יציג עבור כל אחד ממקורות המימון הנחותים הצפויים, טבלת השוואה הכוללת השוואה בין התנאים המפורטים במכתבי הכוונות של מממני מסגרות האשראי הנחותים עליהם ביסס המציע את הצעתו, לבין התנאים בהם השתמש המציע בתרחיש הבסיסי שלו. טבלת השוואה הנזכרת לעיל תכלול גם הסבר מפורט של הסיבות שהובילו את המציע להשתמש בתנאים הצפויים הללו בתרחיש הבסיסי שלו. לדוגמה,

השורה בטבלת השוואה המציגה את השוואה של מרווח האשראי של האשראי הנחות תיראה כך –

הסבר	מלווה ג'	מלווה ב'	מלווה א'	תרחיש בסיס	
מרווח האשראי של החוב הנחות בתרחיש הבסיס הוא 3.5%	3.5%	3.7%	3.6%	3.5%	מרווח אשראי חוב נחות

2.3.5 פירוט של התנאים הנדרשים הצפויים על ידי מלווי החוב הנחות, אשר יכללו לפחות את הפרטים הבאים –

2.3.5.1 סך סכומי החוב הנחות הצפויים מסך כל סכום המימון הנחות הצפוי (חוב נחות ומקורות מימון נחותים נוספים) שישמשו להקמת הפרויקט ("יחס מינוף חוב נחות").

2.3.5.2 יחסי כיסוי החוב הנחות הנדרשים לסגירה פיננסית.

2.3.5.3 יחסי כיסוי החוב הנחות הנדרשים לצורך חלוקה למקורות מימון נחותים אחרים.

2.3.5.4 יחסי כיסוי חוב נחות לאירוע הפרה.

2.3.5.5 תנאים נוספים לצורך ביצוע חלוקה למקורות מימון נחותים אחרים.

2.3.5.6 עבור כל אחד מסעיפי הנתונים המפורטים לעיל, המציע יציג טבלת השוואה שתכלול השוואה בין התנאים המפורטים במכתבי הכוונות של מלווי החוב הנחות שעליהם ביסס המציע את הצעתו, לבין התנאים בהם השתמש המציע בתרחיש הבסיס שלו. טבלת השוואה הנזכרת לעיל תכלול גם הסבר מפורט בנוגע לסיבות שהובילו את המציע להשתמש בתנאים בתרחיש הבסיס שלו. לדוגמה, השורה בטבלת השוואה המציגה את השוואה של יחסי כיסוי החוב הנחות הנדרשים לצורך חלוקה למקורות מימון נחותים אחרים, תיראה כך –

תרחיש בסיס	מלווה א'	מלווה ב'	מלווה ג'	הסבר
יחסי כיסוי הנדרשים לצורך חלוקה למקורות מימון נחותים אחרים	1.18X	1.19X	1.22X	יחס הכיסוי בתרחיש הבסיס לצורך חלוקה למקורות מימון נחותים אחרים הוא 1.18X

2.3.6. פירוט תנאים מסחריים נוספים הנדרשים על ידי מלווי החוב בכיר המוצעים, אשר יכללו לפחות את הפרטים הבאים –

2.3.6.1. שיעור עמלת הקצאת אשראי (Up-front fee). במקרה של שוני בשיעור ה-Up-front fee הנדרשת עבור כל מסגרת אשראי, יש לפרט את שיעור ה-Up-front fee הנדרשת עבור כל מסגרת אשראי.

2.3.6.2. שיעור עמלת התחייבות. במקרה של שוני בשיעור עמלת ההתחייבות הנדרשת עבור כל מסגרת אשראי, יש לפרט את שיעור עמלת ההתחייבות הנדרשת עבור כל מסגרת אשראי.

2.3.6.3. עמלה שנתית לסוכן ונאמן במהלך תקופת ההקמה.

2.3.6.4. עמלה שנתית לסוכן ונאמן במהלך תקופת התחזוקה.

2.3.6.5. עבור כל אחד מפריטי הנתונים המפורטים לעיל, המציע יציג טבלת השוואה שתכלול השוואה בין התנאים המסחריים הנוספים המוצגים במכתבי הכוונות של מלווי החוב הבכיר המוצעים שעליהם ביסס המציע את הצעתו, לבין התנאים המסחריים הנוספים בהם נעשה שימוש בתרחיש הבסיס של המציע. טבלת ההשוואה הנזכרת לעיל תכלול גם הסבר מפורט בנוגע לסיבות שהובילו את המציע להשתמש בתנאים מסחריים נוספים צפויים בתרחיש הבסיס שלו. לדוגמה, השורה בטבלת ההשוואה המציגה את ההשוואה של ה-Up-front fee, תיראה כך –

הסבר	מלווה ג'	מלווה ב'	מלווה א'	תרחיש בסיס	
Up-front fee לחוב הבכיר היא 0.9% לאור.....	1.20%	0.9%	1.10%	0.9%	Up-front fee לחוב הבכיר

3. מודל פיננסי

- 3.1. המציע יצרף במעטפה ב' מודל פיננסי מפורט, מבוסס על תוכנת Excel בגרסת 2010 (לכל הפחות), הכולל דוחות כספיים המוצגים בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל.
- 3.2. המודל הפיננסי יכלול את כל ההנחות, והתחזיות הכלולות בהצעת המציע והעומדות בבסיס החישובים, הנתונים והמידע המרכיבים את המודל הפיננסי והדוחות הכספיים, לרבות לגבי היבטים מאקרו ומיקרו כלכליים.
- 3.3. למען הסר ספק מובהר, כי המודל יכלול את כל המידע והנתונים המופיעים בחלקים האחרים של ההצעה.
- 3.4. המודל הפיננסי יהיה "מודל חי" ללא הפניות מעגליות, הכולל גיליון הנחות מרכזי, לרבות כל הקישורים הדרושים כדי לאפשר ביצוע ניתוחי רגישות לפרמטרים המרכזיים. למען הסר ספק מובהר, כי המודל לא יכלול קישורים לגיליונות חיצוניים.
- 3.5. המציע יצרף למודל גיליון הנחות וביאורים מסודר, המציג הסברים וביאורים של המודל הפיננסי, ויכלול ביסוסים להנחות ולסבירותן כמפורט להלן, והכול בכדי לאפשר את בדיקת נכונות חישובי המציע, הסכומים שהציג, ההיגיון העומד בבסיסם וניתוחי רגישויות לנתונים המרכזיים שהוצגו.
- 3.6. גיליון ההנחות התומך את המודל הפיננסי יכלול לפחות:
- 3.6.1. תקציר של תוכן העניינים הכולל הסבר על כל גיליונות המודל;
 - 3.6.2. הסבר מפורט של המתודולוגיה עליה מבוססות הנחות המודל;
 - 3.6.3. הסבר להנחות המודל העיקריות;
 - 3.6.4. פירוט של הבסיס לתחזית הפיזיויים המוסכמים במסגרת התרחישים הרלבנטיים (תרחיש הבסיס והתרחישים האחרים);

- 3.6.5. הסבר מפורט לצורת חישוב יחסי הכיסוי ;
- 3.6.6. הסבר על מדיניות המס והמדיניות החשבונאית שיושמו במודל ;
- 3.6.7. מדריך למשתמש המפרט צעד אחר צעד את :
- 3.6.7.1. פירוט של פקודות המאקרו כולל דרך החישוב ואופן ההפעלה שלהן.
- 3.6.7.2. אופן הרצת ניתוחי רגישות ותרחישים. לרבות פירוט רשימת התאים במודל שיש לשנות על מנת לבצע את הרצת הרגישות והתרחישים, פירוט הגיליונות והתאים העיקריים במודל עליהם משפיע שינוי זה וכן פירוט כלל הפרמטרים המוצגים במודל והנדרשים על מנת לעמוד בדרישות נספח זה.
- 3.6.7.3. פירוט הליך ביצוע פתירה ואופטימיזציה של המודל.
- 3.7. על המודל להכיל גיליון בדיקת תקינות המודל שיכלול, בין היתר, בדיקת התאמה בין גיליון ההנחות וגיליונות הנתונים לבין החישובים ביתר גיליונות המודל הפיננסי, לדוגמא :
- 3.7.1. סגירת המאזן ;
- 3.7.2. עמידה ביחסי כיסוי לאורך תקופת תשלום החוב ;
- 3.7.3. פירעון מלא של החוב ;
- 3.7.4. מילוי הקרנות ;
- 3.7.5. פריסה מלאה של העלויות ;
- 3.7.6. בדיקה תקינות כללית לכלל בדיקות התקינות במודל הפיננסי ;
- 3.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המציע נדרש להתייחס במסגרת המודל הפיננסי, לכל הפחות, לפרמטרים ולהיבטים הבאים :
- 3.8.1. הנחות לעניין לוחות זמנים לביצוע כל רכיב מרכיבי הפרויקט :
- 3.8.1.1. לכל שלבי התכנון וההקמה ועד קבלת היתר שימוש תפעולי מלא, החל משלב החתימה על הסכם ההקמה בהתאם לאבני הדרך המפורטות בהסכם ההקמה ;
- 3.8.1.2. קבלת המימון, לרבות ביצוע המשיכות והזרמת ההון העצמי ;
- 3.8.1.3. הקמת קרנות הרזרבה הנדרשות, כגון הקמת קרן לשירות חוב.

מובהר כי על הנחות הלו"ז במודל הפיננסי להיות תואמות להנחות הלו"ז בשאר חלקי ההצעה ובהתאם לדרישות המכרז.

- 3.9. **עלויות הקמה** – המציע נדרש לפרט את עלויות ההקמה, ולפי תקופות.
- 3.10. **עלויות שירותי ההפעלה והתחזוקה** – המציע נדרש לפרט הנחות מפורטות לגבי עלויות שירותי ההפעלה (הכוללות את כלל השירותים לתקופת ההפעלה, תקשוב, תפעול תחזוקה, הסעדה ועוד) ועלויות תקופתיות אחרות.
- 3.11. הנחות מפורטות למרכיבי ההכנסות ודרכי חישובן:
- **מענק ההקמה** – התייחסות לעיתוי תשלומי מענק ההקמה במהלך שלב ההקמה.
 - **תשלום רבעוני** – היקף התשלום הרבעוני, בכל אחד משלבי הפרויקט.
 - **כל הכנסה נוספת**
- 5.2. **מובהר כי אין לפרט במודל הפיננסי הכנסות בגין השירותים המפורטים בסעיף 5.2 להסכם התחזוקה (המשולמים לפי עלות השירותים / + cost).**
- 3.12. **התאמות בגין שינויים בריביות** – תשולבנה כחלק מהמודל הפיננסי, להצגת השפעת השינויים בריביות לטווח הקצר ולטווח הארוך על סכום ההתאמות החד-פעמיות בגין שינויים בריביות הבסיס, ועל התאמות התשלום הנדרשות לתשלום הרבעוני, כך שסכומי ההתאמה ישמרו על יחסי כיסוי או על יחסי תשואה. כמו כן, יש לצרף מדריך למשתמש המסביר צעד-אחר-צעד את הפעולות שיש לבצע על מנת להריץ ניתוח רגישות ותרחישים לשינויים בריביות, על מנת להגיע להיקף ההתאמה כפי שבא לידי ביטוי בטבלאות התאמת הריביות.
- 3.13. **פיצויים מוסכמים** – אין לכלול בתרחיש הבסיס ובתרחישים האחרים הכנסות בגין פיצויים מוסכמים.
- 3.14. **הכנסות נוספות** – אין לכלול בתרחיש הבסיס ובתרחישים האחרים הכנסות נוספות בגין מיזמים נוספים או פקודת שינויים.
- 3.15. **הנחות המימון לפרויקט** – בהתאם לתוכנית העסקית של המציע.
- 3.16. **הנחות לעניין כללי החשבונאות והיבטי המיסוי** – במסגרת זו יכלול המציע את אופן חישוב ההכרה בהכנסה לפי כללי החשבונאות המקובלים, ויפרט את חבות המס הצפויה במשך תקופת ההסכם – כולל מס הכנסה, מס על רווחי הון, מע"מ, מיסוי מקרקעין וכן שיעורי הפחת של הרכיבים השונים.
- 3.17. **הנחות יסוד מאקרו כלכליות** – הנחות היסוד תכלולנה, בין היתר, את ההנחות לעניין שיעור האינפלציה החזוי, מדדים רלבנטיים, שערי חליפין, תשואות אג"ח רלוונטיות ושיעורי ריביות מט"ח לטווח קצר ולטווח ארוך.

3.18 תוצרי המודל יתייחסו לתקופות בנות חודש (1) כל אחת במשך שלב התכנון וההקמה ולתקופות בנות לא יותר מרבעון אחד במשך שלב התפעול והאחזקה. בכל מקרה, תקופות המודל לא יפחתו מתקופות הריבית בלוח הסילוקין של החוב הבכיר ויכללו, לכל הפחות:

3.18.1 **דוחות כספיים (דוחות פרו-פורמה)** – המתייחסים באופן פרטני לכל תקופת הזיכיון, כולל דוח רווח והפסד, מאזן ותזרים מזומנים.

3.18.2 **יחסים פיננסיים מרכזיים** – המודל יכלול לפחות את היחסים הבאים בצורה מסודרת המאפשרת בחינת ההשפעה עליהם עם שינוי התרחישים או ההנחות במודל:

○ DSCR (Debt Service Cover Ratio) – יחס כיסוי תקופתי וממוצע, ללא יתרות מזומנים וקרנות, עם קרנות ועם קרנות ויתרות מזומנים – כולל פירוט יחס ממוצע ויחס מינימאלי.

○ יחס הכיסוי כולל חוב נחות, שיחושב כדלקמן: סך תזרימי הפרויקט חלקי סה"כ תשלומי החוב הבכיר והחוב הנחות).

○ LLCR (Loan Life Cover Ratio) – יחס כיסוי לאורך תקופת ההלוואות – כולל פירוט יחס ממוצע ויחס מינימאלי.

○ PLCR (Project Life Cover Ratio) – יחס כיסוי לאורך תקופת הפרויקט – כולל פירוט יחס ממוצע ויחס מינימאלי.

○ Project IRR – שיעור תשואה פנימי של הפרויקט לפני ואחרי מס.

○ Equity IRR – שיעור תשואה פנימי על ההון לאחר מס.

3.19 כל הסכומים הכספיים המופיעים במודל הפיננסי ובדוחות לא יכללו מע"מ, ויוצגו בשקלים חדשים, בערכים צמודים ולא צמודים (למעט הדוחות הכספיים שהערכים יהיו צמודים בלבד). הסכומים במודל יוצגו בשקלים בודדים או באלפי שקלים, למעט במקרים בהם נאמר במפורש אחרת במסמכי המכרז.

3.20 המודל הפיננסי יאפשר לבצע ניתוחי רגישות לפרמטרים המרכזיים, לרבות שינויים בעלויות ההקמה, איחורים בקבלת היתרי שימוש תפעולי, עלויות התפעול והתחזוקה, היקף הפיצויים המוסכמים, שינוי בעלויות המימון ושינוי בשיעורי הריביות לטווח הקצר ולטווח הארוך, וכל שילוב של אלה. בנוסף, המציע יצרף להצעתו פירוט של אופן ביצוע ניתוחי הרגישויות, לרבות הפרמטרים ששוננו בכדי להפיק את התוצאות המבוקשות, מיקומם במודל והפעולות שנעשו להרצת המודל והפקת התוצאות, כאמור לעיל.

3.21 מבלי לגרוע מכלליות האמור, המציע יציג במסגרת המודל הפיננסי ניתוחי רגישות להנחות המרכזיות במודל, לרבות רגישויות לפרמטרים המפורטים להלן, עם הצגה של התוצאות הבאות:

3.21.1 יחסי כיסוי (מינימום/ממוצע).

- 3.21.2 תשואת פרויקט ובעלים.
- 3.21.3 היקף חוב מרבי.
- 3.21.4 ניתוחי הרגישות כאמור יבוצעו ביחס לתרחיש הבסיס :
- 3.21.5 רגישות לשינויים (גידול) של 10% בעלויות ההקמה.
- 3.21.6 רגישות לשינויים (גידול) של 20% בעלויות ההפעלה.
- 3.21.7 רגישות לעיכובים של שישה (6) חודשים ותשעה (9) חודשים בקבלת אישור הפעלה. יש להניח כי לא יושתו על היזם פיצויים מוסכמים בגין האיחור כאמור במסגרת הסכם ההקמה.
- 3.21.8 רגישות לעיכוב של שלושה (3) ושישה (6) חודשים בקבלת אישור הפעלה. יש להניח כי יושתו על היזם פיצויים מוסכמים בגין עיכוב במסגרת הסכם ההקמה, וכי לא יתקבל תשלום מקבלן ההקמה או גורם אחר כלשהו כנגד השתתפות פיצויים מוסכמים אלה על היזם.
- 3.21.9 רגישות לשינויים (עליה) של 1% במרווחים של החוב לטווח ארוך ולטווח קצר (עבור כל אחד מהטווחים בנפרד ותרחיש משולב).
- 3.21.10 רגישות לשינויים (עליה או ירידה) של 0.5% אחוז בריביות הבסיס לטווח ארוך ולטווח קצר - בהתחשב בטבלאות ההתאמה ולפי טווח התרחישים הנכללים בטבלאות אלה (עבור כל אחד מהטווחים).
- 3.21.11 מדדים – גידול של 50% ו-100% ביחס לאומדן שיעור השינוי במדדים השונים בתקופת ההקמה ובתקופת הפעלה.
- 3.21.12 פיצויים מוסכמים של 5% ו-10% מהתשלום הרבעוני במשך כל תקופת הפעלה (החל מקבלת אישור הפעלה). יש להניח כי לא יתקבל תשלום מקבלן הפעלה או גורם אחר כלשהו כנגד השתתפות פיצויים מוסכמים אלה על הזכיין.
- 3.21.13 רגישות לגידול של 10% בעלויות ההקמה ובעלויות הפעלה, בשילוב עם עיכוב של שישה (6) חודשים בקבלת אישור הפעלה. יש להניח כי לא יושתו על הזכיין פיצויים מוסכמים בגין האיחור כאמור במסגרת הסכם ההקמה.

4. מכתבי כוונות

- 4.1 על המציע להגיש, במסגרת הצעתו הפיננסית, מכתבי כוונות וטיוטות תנאים מצורפות מכל אחד מהמלווים המוצעים, אשר עליהם ביסס המציע את הרכב המימון שלו, כפי שפורט בתוכנית העסקית שלו ובמודל הפיננסי שלו. על מכתבי הכוונות הנ"ל וטיוטות התנאים המצורפות אליהם לכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים –

- 4.2 היכרות המלווה המוצע עם המציע, עם בעלי המניות של המציע ועם הערבים שלו (אם רלוונטי) ואת יכולותיהם.
- 4.3 היכרות המלווה המוצע עם הוראותיה העיקריות של תוכנית העסקית של המציע, לרבות לוח הזמנים שנקבע על ידי המציע להשגת הסגירה הפיננסית והמודל הפיננסי של המציע.
- 4.4 היכרות המלווה המוצע עם הוראותיהם העיקריות של מסמכי המכרז, כולל הסכם ההקמה והסכם התחזוקה.
- 4.5 ניסיונו של המלווה המוצע ומעורבותו במימון ובהסדרת המימון הנדרש לפרויקטים דומים בישראל ובחו"ל.
- 4.6 הצהרה של המלווה המוצע כי הוא מעוניין ומסוגל, באופן עקרוני, לספק את המימון הנדרש לפרויקט.
- 4.7 רמת האישור שניתנה להוצאת מכתב הכוונות וטיטת התנאים המצורפת אליו, לרבות הליך האישור הפנימי שהושלם בוועדות המלווה המוצע על מנת לספק למציע את מכתב הכוונות וטיטת התנאים המצורפת אליו.
- 4.8 כל התנאים המהותיים ותנאים מוקדמים וכל תנאי אחר לתוקף התוכן המפורט במכתב הכוונות ובטיטת התנאים המצורפת אליו.
- 4.9 פירוט לגבי כל מסגרת אשראי שספק המימון המוצע מוכן לספק למציע, באופן אינדיקטיבי, לשם ביצוע הפרויקט. פירוט זה לכל מסגרת אשראי יכלול, בין היתר, את סכום ההתחייבות, את רמת הבכירות, את תקופת הזמינות, תנאים מוקדמים למשיכה ראשונה וכו'.
- 4.10 יחס כיסוי שירות החוב הנדרש לשם השגת הסגירה הפיננסית, לשם הגדלת יחס המינוף ולשם ביצוע חלוקות למקורות מימון נחותים.
- 4.11 פרטים לגבי חשבונות הרזרבה הנדרשים, לרבות מטרת כל חשבון רזרבה, הסכום הנדרש של כל חשבון רזרבה, התאריך בו יש להפקיד סכום זה בחשבון הרזרבה, התנאים לשחרור סכום זה מחשבון הרזרבה, שיעור הריבית שיצטבר בחשבון רזרבה זה וכו'.
- 4.12 דרישות ביטחונות.
- 4.13 פירוט העמלות השונות שהמציע צפוי לשלם למלווה המוצע.
- 4.14 התנאים לביצוע חלוקה למקורות מימון נחותים.
- 4.15 פירוט לגבי מקרי הפרה.
- 4.16 תנאים מסחריים לכל מסגרת חוב, לרבות – לוח סילוקין, תקופת גרייס, תקופת זנב, תאריך פירעון סופי, ריבית בסיס לרבות השיטה לקביעת ריבית בסיס זו, מרווחים (התלויים בפרמטרים אחרים כגון יחסי הכיסוי), עלות מקורות, ועמלות נוספות.

במקרה שמכתב הכוונות כולל מרווח אשראי מעל לעלות מקורות המימון של המלווה המוצע (המכונה גם על ידי מלווים מסוימים "Initial interest rate", "wholesale rate" וכו') ולא מרווח מעל לריבית הבסיס, על המציע להסביר את ההנחות לסכומים המיוחסים לעלות מקורות המימון (או דומה לכך) במסגרת המודל הפיננסי.

4.17. פרטים לגבי תנאים מסחריים של פירעון מוקדם של חוב ומחזור החוב.

5. הנחיות כלליות

כל הסכומים והערכים בהצעה הפיננסית יצוינו בצורה מספרית. מציעים רשאים לציין סכומים וערכים גם במילים, בנוסף לציטוט המספרי (למעט סכומים וערכים המפורטים במודל הפיננסי, אשר יצוינו בצורה מספרית בלבד), ובלבד שבמקרה של סתירה בין המילים למספרים, המילים יגברו.

חתימה וחותמת המציע: _____

נספח א' (8)

מכרז 03/25

אופן חישוב המחיר המשוקלל

אופן חישוב המחיר המשוקלל

חלק א' - פרסום המזדדים והריביות

1. לצורך הגשת הצעת המחיר, יפרסם המזמין לכל המציעים, לא יאוחר מעשרה (10) ימים לפני מועד הגשת ההצעות, את הנתונים הבאים, למועד הפרסום:
 - 1.1. שיעורי הריבית השקלית הצמודה לטווח ארוך, המתאימים למח"מים שונים;
 - 1.2. שיעורי הריבית השקלית הצמודה לטווח קצר, המתאימים למח"מים שונים;
 - 1.3. שיעורי הריבית השקלית הנומינלית לטווח קצר, המתאימים למח"מים שונים;
 - 1.4. שיעורי הריבית השקלית הנומינלית לטווח ארוך, המתאימים למח"מים שונים;
 - 1.5. שיעור ריבית בנק ישראל.
 - 1.6. מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים.
 - 1.7. השכר הממוצע במשק.
 - 1.8. מדד מחירים לצרכן.
2. לא יאוחר מעשרה (10) ימים לפני מועד הגשת ההצעות, יקבע המזמין את המשקולות לכל אחד משיעורי הריבית בכל אחת מטבלאות ההתאמה לטווח קצר ולטווח ארוך, בהתאם לנהלים פנימיים שייקבעו על ידו. סך המשקולות בכל טבלה יהיה 100%. המשקולות תשמרנה בסודיות ולא תימסרנה למציעים.
3. הנתונים שייקבעו ו/או יפורסמו על ידי המזמין ייחשבו כתקפים למועד הגשת ההצעה, על אף שנקבעו ו/או פורסמו לפני מועד זה ואלה יחשבו למדדי הבסיס / ריביות הבסיס לצורכי מכרז זה.

חלק ב - חישוב ה-WP

1. כללי
- 1.1. ציון הצעת המחיר במסגרת המכרז נקבע על בסיס המחיר המשוקלל של הצעת המחיר (WP) ולפי הנוסחה שבחלק ב' לנספח זה.
- 1.2. בחלק זה יפורט כיצד ייקבע אותו מחיר משוקלל של כל הצעה (WP), ותפורטנה הנחות היסוד השונות אשר על בסיסן ייקבע.
- 1.3. מודגש, כי הנחות היסוד הן לצורך הערכת הצעת המחיר במסגרת המכרז בלבד. אין לראות בהנחות אלה משום מצג או הערכה של המזמין או מי מטעמו, ואין הוא מתחייב להתממשותן או מחויבות להן בכל דרך אחרת. אין בהנחות אלה כדי לשנות מהוראות הסכם ההקמה או הסכם התחזוקה.
- 1.4. לפני המועד האחרון להגשת הצעות, יפרסם המזמין קובץ אקסל שהינו חישוב המדגים את חישוב ה-WP / אופן חישוב המחיר המשוקלל וזה יצורף כנספח א' (8.1) למסמכי המכרז. לתשומת הלב, הקובץ האמור הינו לנוחות המציעים בלבד ואך ורק לשם הדגמת אופן חישוב המחיר המשוקלל בהתאם להוראות נספח זה וכי משקולות הריביות שימולאו, ככל שימולאו, בקובץ אינן אלה שישמשו בפועל את המזמין לצורך בדיקת ההצעות, והן נקובות בקובץ לצורך המחשה ונחות השימוש בו בלבד. יובהר בזאת כי כל הסתמכות ו/או שימוש בקובץ החישוב לדוגמא האמור יעשה על אחריותם של המציעים בלבד.
- 1.5. מודגש, כי במקרה בו קיים פער בין מתודולוגית החישוב המשתקפת בקובץ האקסל לבין הוראות מסמכי ההסכם, הרי שלצורך חישוב ה-WP במסגרת המכרז בלבד - תגבר מתודולוגית החישוב המשתקפת בקובץ האקסל. אין בכך כדי לשנות מהוראות ההסכם.
2. המחיר המשוקלל (WP)
- 2.1. המחיר המשוקלל (WP) שווה לסך הערכים הנוכחיים המתקבלים מהיוון תזרימי התשלומים הבאים המשתלמים לאורך תקופת הזיכיון: סכום ההתאמה החד-פעמית בגין שינויים בריביות הבסיס לטווח קצר, התשלום הרבעוני וסכום ההתאמה בגין שינויים בריביות הבסיס לטווח ארוך, כולל ההצמדות בגין תשלומים אלה.
- 2.2. סכום ה-WP שיחושב - לא יעוגל.

חישוב הערכים הנוכחיים של תזרימי התשלומים האמורים יתבצע על בסיס הנחות היסוד המפורטות להלן:

(א) משך התקופה בין מועד הגשת הצעות לבין מועד חתימת הסכם ההקמה ומתן צו התחלת עבודה - 6 חודשים.

(ב) משך תקופת ההקמה – 51 חודשים.

(ג) משך תקופת ההפעלה – 249 חודשים (שהם 20 שנים ו- 9 חודשים).

3.1 מועד ההמרה ומועד ההתחשבות בגין ריבית הבסיס עבור הלוואות החוב הבכיר לטווח קצר – בהתאם לחלופה שנבחרה על ידי המציע במסגרת נספח ב(1) - התאמות בגין שינויים בריביות הבסיס.

3.2 כלל התשלומים שאינם מושא התחרות במכרז (דוגמת מענק ההקמה, הצמדות המענק, תשלומים על פי הסכם התחזוקה) לא ישוקללו במסגרת ה-WP.

3.3 סכום ההתאמה החד-פעמית בגין שינויים בריביות הבסיס לטווח קצר - הסכום המתקבל משקלול טבלאות ההתאמה לטווח קצר כמפורט בנספח ב(1) - התאמות בגין שינויים בריביות הבסיס, לפי המשקולות שנקבעו על ידי המזמין (כאמור בחלק א' לנספח זה) לכל אחד משיעורי הריבית הנכללים בה. סכום ההתאמה החד-פעמית ביחס להלוואות חוב בכיר לטווח קצר שהן הלוואות גישור למענק ההקמה - ישולם במועד מתן תעודת השלמה, ובגין שינויים בריביות הבסיס לטווח קצר בגין - ישולם במועד ההמרה.

3.4 התשלום הרבעוני – התשלום הרבעוני כמפורט בנספח ב(2) - הצעת המחיר.

3.5 סכום ההתאמה בגין שינויים בריביות הבסיס לטווח ארוך - הסכום המתקבל משקלול טבלאות ההתאמה לטווח ארוך כמפורט בנספח ב(1) - התאמות בגין שינויים בריביות הבסיס, לפי המשקולות שנקבעו על ידי המזמין (כאמור בחלק א' לנספח זה) לכל אחד משיעורי הריבית הנכללים בה.

3.6 התשלומים השונים יוצמדו על בסיס סל המדדים בהסכם ההקמה, נתוני הבסיס - כפי שפורסם על ידי המזמין כאמור בחלק א' לנספח זה, ושיעור גידול ממוצע כדלקמן:

שיעור עלייה שנתי	המדד
3.5%	מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים
2.8%	השכר הממוצע במשק
2.2%	מדד המחירים לצרכן

- 3.7. יונח כי התשלומים ישולמו במלואם, ובפרט לא יבוצעו קיזוזים לצורך פיצויים מוסכמים בגין איחורים בהקמה, אירועי אי זמינות, אירועי אי-עמידה במדדי ביצוע והפרות אחרות.
- 3.8. היוון תזרים התשלומים יבוצע בריבית שנתית של 5%. לגבי תשלומים רבעוניים או תשלומים עיתיים אחרים, תבוצע ההתאמה הנדרשת ובהתאם למתודולוגית החישוב המשתקפת בקובץ האקסל.
- 3.9. יונח כי התשלום יבוצע במועד בו קמה עילת התשלום לפי ההסכם (כגון בתום כל תקופה רבעונית), ללא התחשבות בתנאי התשלום (ארבעים וחמישה (45) יום).

נספח א' (9)

מכרז 03/25

הצהרת המציע

הצהרת המציע

לכבוד
מדינת ישראל - משרד האוצר - חשב הכללי
חטיבת נכסים – מינהל הבינוי הממשלתי

ג.א.ג.,

הנדון: מכרז מס' 03/25 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה כוללת
לתקופה של כ- 25 שנים של מבנה ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי

אנו הח"מ _____ ח.פ. _____ (להלן –
"המציע"), לאחר שקראנו ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. המציע הינו חברה ייעודית אשר לפי תקנונה מטרתה מוגבלת להשתתפות במכרז ולביצוע הפרויקט בלבד (ככל ותוכרז כמציע זוכה) ואשר בעלי מניותיה הינם:

שם: _____ מס' רישום: _____ שיעור החזקה: _____

שם: _____ מס' רישום: _____ שיעור החזקה: _____

2. הבנו את כל האמור במסמכי המכרז, בין המצורפים אליו ובין שאינם מצורפים אליו, ואנו מסכימים לכל האמור בהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לנו ואנו מאשרים כי בדקנו וקראנו את כל מסמכי המכרז אשר הועלו לאתר מינהל הרכש הממשלתי ואת אלה שהועלו לכל מערכת אחרת אשר עליה הודיע המזמין (להלן ביחד – "המערכת"), לרבות ומבלי למצות כל מסמכי חוברת ב' – נספח ה', כל הנספחים והמוספים להם, בין המסמכים המקוריים ובין אלה שהועלו במסגרת או במצורף להודעות למציעים (כל המסמכים האמורים יקראו להלן ביחד: "מסמכי המכרז").

3. אנו מגישים את הצעתנו בהתאם לכל מסמכי המכרז ואנו מסכימים לכל האמור בהם.

4. ידוע לנו כי כל מסמכי המכרז מהווים חלק מהצעתנו למכרז, גם אם לא יצורפו אליה פיסית.

5. ידוע לנו כי המונח "מסמכי המכרז" כולל את כל המסמכים אשר נמסרו למציעים ו/או הועלו למערכת, לרבות בשלב ההודעות למציעים, ולכן כל התייחסות ל"מסמכי המכרז", לרבות במסגרת הצהרות הניתנות על ידי המציע במכרז ו/או מי מטעמו, כוללת גם את כל המסמכים האמורים.
6. לא נציג כל תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה של המסמכים האמורים ו/או על תקלה במערכת ו/או אי תקינות איזה מהקבצים שהועלו למערכת ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
7. למען הסר כל ספק מובהר כי אין בכך שלא הדפסנו ו/או לא חתמנו ו/או לא צירפנו למסמכי ההגשה של הצעתנו למכרז את מסמכי חוברת ב' – נספח ה', כל הנספחים והמוספים להם כדי לגרוע מכל האמור לעיל וגם מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מ"מסמכי המכרז" והם מחייבים אותנו לכל דבר וענין.
8. הבנו את השיטה, אשר בה מתבצע המכרז, על כל שלביו ולרבות שיטת בחירת הזוכה במכרז, אם יהיה כזה.
9. הננו מצהירים בזה כי קראנו והבנו את כל האמור במסמכי המכרז על פרטיהם ללא יוצא מן הכלל, כי ערכנו את כל הבדיקות הדרושות ו/או הנחוצות להגשת הצעתנו זו, לרבות אלה הנוגעות למקום העבודה ולתנאי הגישה אליו, למיקום הפרויקט, למצב האתר (לרבות העבודות שיבוצעו ע"י קבלנים אחרים קודם למסירת האתר לידינו, ולרבות ביחס לעתיקות באתר), וכן בחנו את כל הגורמים האחרים המשפיעים על ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודה וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו. לא הסתמכנו בהצעתנו זו על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו בעל פה על ידי המזמין ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד. כן הננו מצהירים בזה, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
10. הננו מודעים לכך כי המזמין רשאי לבטל את המכרז, וזאת בין לפני ובין לאחר הגשת הצעות במכרז. הננו מאשרים כי לא תהיינה לנו כל טענות ו/או דרישת בקשר לביטול המכרז כאמור.
11. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז ו/או עפ"י כל דין לביצוע העבודה, הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
12. יש לנו (בעצמנו או בהתקשרות עם קבלן ו- חברה ניהול, כאמור במסמכי המכרז) את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים וכל הציוד הנדרש על מנת לבצע ולהשלים את העבודה במועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
13. אנו מצהירים כי אין מניעה לפי כל דין להשתתפותנו במכרז.
14. אנו מצהירים כי איננו מצויים בהליכי פשיטת רגל או פירוק וכי לא מתנהלות נגדנו תביעות מהותיות, אשר עלולות לפגוע בתפקוד שלנו, ככל שנזכה במכרז.
15. אנו מצהירים כי אין בהגשת הצעה במכרז או בביצוע ההתקשרות נשוא המכרז על ידינו, כדי ליצור ניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעיקפין, בינינו לבין המזמין.

16. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם מציעים אחרים.
17. הפרטים המופיעים בהצעתנו הוחלטו על ידינו באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר.
18. פרטי ההצעה לא הוצגו או יוצגו בפני כל אדם או תאגיד, אשר מציע הצעות במכרז זה.
19. המציע לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה ולא היה מעורב בדרך כלשהי בהצעה שהוגשה על ידי מציע אחר.
20. המציע לא היה ולא מתכוון להיות מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתו זו.
21. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית, מכל סוג שהוא.
22. הצעתנו למכרז מוגשת בתום לב.
23. המציע אינו שולט או נשלט על ידי מציע אחר במכרז, וגורם אחד אינו שולט בו ובמציע נוסף במכרז (שליטה לעניין זה – כהגדרתה [בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968](#)).
25. המציע אינו קבלן משנה של מציע אחר במכרז, בקשר עם ביצוע השירותים במכרז זה.
26. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 180 (מאה ושמונים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי המזמין רשאי לדרוש הארכת תוקף ההצעה, ואם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש, תיפסל הצעתנו זו, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאי המזמין על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
27. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה ללא-חוזרת, כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם יכרת הסכם מחייב בינינו לבניכם.
28. היה והצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים כי במועד שיקבע על ידי הוועדה בהודעה על הזכיה כאמור, נמציא את כל המסמכים והאישורים שעלינו להמציא בהתאם למסמכי המכרז, לרבות ההסכם, חתום כדין, ערבות הביצוע והאישור על עריכת ביטוחים.
29. ברור לנו כי אי-עמידה בתנאים לחתימת ההסכם הנזכרים לעיל תיחשב כהפרה יסודית של הוראות המכרז וההסכם על-ידי המציע, כמוגדר בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 ותהווה עילה בידי המזמין לחילוט ערבות ההצעה ו/או לבטל את זכייתנו במכרז ולהתקשר בהסכם לביצוע העבודות נושא המכרז עם גורם אחר כלשהו, וזאת בלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר העומדים למזמין על-פי תנאי המכרז וכל דין.
30. אנו מתחייבים כי אם הצעתנו תתקבל וייחתם עמנו הסכם, נתחיל בביצוע העבודות מושא המכרז במועד שייקבע בצו התחלת עבודה שיינתן לנו ואנו מתחייבים לסיים את העבודות בתוך הזמן שנקבע במסמכי המכרז לסיומה של כל מטלה/אבן דרך.

31. הננו מודעים לכך כי צו התחלת העבודה ו/או ההודעה על מסירת האתר לידינו עשויים להינתן בהתראה קצרה ביותר ואנו מצהירים ומתחייבים כי נהיה ערוכים להתחיל בביצוע העבודות בהתאם ובמהירות המרבית, וכן אנו מודעים לכך שיכול לחול עיכוב במתן צו התחלת העבודה ו/או הודעה על מסירת האתר לידינו כמפורט בהסכם, ולא תהיה לנו כל תביעה או טענה בקשר לכך.

32. הננו מצהירים כי ידוע לנו כי אם נפר התחייבות מהתחייבויותינו בהתאם למסמכי המכרז, או אם נחזור בנו בדרך כלשהי מהצעתנו, אתם תהיו זכאים, בלי לפגוע ביתר זכויותיכם, לחלט את מלוא סכום ערבות ההצעה כפיצוי קבוע ומוערך מראש על הנזקים, הטרחה וההוצאות שנגרמו לכם בשל הפרת התחייבויותינו ו/או בשל הפרת ההסכם ו/או במהלך ניהול המכרז.

33. אנו מתחייבים לא לגלות ולמנוע את גלוי פרטי הצעתנו לאחרים עד למועד קבלת הודעת המזמין על הזוכה במכרז.

34. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

35. **הצהרת עדכון.** המציע וכל גוף משתתף במציע מצהירים ומתחייבים בזאת כי מלבד מה שצוין להלן, לא חלו שינויים ביחס למציע, מי מהגופים המשתתף במציע והערב/ים (אם רלוונטי), כפי שהוצגו בפני המזמין במסגרת ההגשה בשלב המיון המוקדם (ובמסגרת כל חומר נוסף שהוגש למזמין במסגרת הליך המיון המוקדם), ובפרט, כי:

- לא התרחשו אירועים המשפיעים על המציע, הגופים המשתתפים במציע ו/או הערב/ים (אם רלוונטי) (לרבות שינויים במעמד המשפטי ובמצב הפיננסי), אשר עלולים להשפיע על יכולתו של המציע לבצע את הפרויקט בהתאם להוראות מסמכי המכרז;

- לא חלו שינויים ביחס לאף אחת מההצהרות הכלולות בהגשה בשלב המיון המוקדם בנוגע למציע, החברים במציע ו/או הערב/ים (אם רלוונטי).

[ציין שינויים מהותיים שחלו]

36. **זוחות כספיים מעודכנים.** מצורפים להצעתנו הדוחות הכספיים המבוקרים העדכניים ביותר של כל אחד מהחברים במציע וכל ערב רלוונטי, נכונים למועד האחרון להגשת הצעות.

37. להלן פירוט מידע שלעמדת המציע חוסה תחת סודיות מסחריות או מקצועית [יש להשלים בהתאם להוראות סעיף 5.18 (זיהוי חומר החוסה תחת סודיות מסחרית או מקצועי) להזמנה להציע הצעות]:

ולראיה באנו על החתום :

_____	_____	שם המציע
_____	_____	כתובת
_____	_____	טלפון
_____	_____	כתובת דואר אלקטרוני
_____	_____	מס' פקס
_____	_____	שם איש קשר
_____	_____	מס' טלפון נייד
_____	_____	תאריך
_____	_____	חתימה וחותמת

אישור עו"ד :

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ ח.פ. _____
(להלן : "המציע") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____
ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ בשם המציע, כי
נתקבלו אצל המציע כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין
לחתימת המציע על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע לצורכי מכרז זה והוצאתו
אל הפועל.

עו"ד

תאריך

נספח א' (10)

מכרז 03/25

הצהרת בעלי מניות וערבים

(טופס זה ימולא על ידי כל בעל/י המניות המציע, וככל שהמציע הסתמך על ערב בשלב המיון המוקדם - גם ע"י הערב)

לכבוד
מדינת ישראל - משרד האוצר - חשב הכללי
חטיבת נכסים – מינהל הבינוי הממשלתי

א.ג.נ.,

הנדון: הזמנה להציע הצעות מס' 03/25 למכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי

הננו מתכבדים לצרף התחייבות זו כחלק מהצעת _____ מס' רישום _____ (להלן: "המציע") לשלב המכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי (להלן – "המכרז").

מידע כללי

שם בעל המניות / ערב: _____
מספר ח.פ. / ח.צ.: _____
שם בעל המניות במציע בו מחזיק הערב: _____
שיעור החזקה של הערב בבעל המניות במציע: _____ %

הצהרות והתחייבויות

מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של בעל המניות במציע/הערב (קיימת או עתידית), הבעל המניות במציע/ערב מצהיר ומתחייב בזאת, כדלקמן:

1. קיבלנו לידינו את מסמכי המכרז, קראנו והבנו אותם, ואנו מקבלים על עצמנו את תנאיהם, ובפרט את הסמכויות המוקנות בהם למזמין.
2. בחנו את הוראות מסמכי המכרז, לרבות הסכם ההקמה, המטילות מגבלות וחובות ישירות על בעלי המניות במציע / הערב.

3. אנו נמסור כל מידע נוסף שיידרש על ידי המזמין במסגרת המכרז, על מנת לבחון את עמידת המציע בתנאי המכרז.
4. בעל המניות במציע/ערב, וכן כל גוף הקשור עימו, משתתפים במכרז בהצעה זו בלבד.
5. ההצעה למכרז אינה מוגשת לטובת או בשם כל אדם או ישות אשר הוסתרו באופן כלשהו.
6. התחייבות, כמפורט בהצהרה זו, אושרה כדין על ידי הגופים המוסמכים של בעל המניות במציע/ערב.
7. למעט כמפורט להלן, מאז המועד האחרון להגשת המועמדות בשלב המיון המוקדם, לא חל כל שינוי מהותי ביחס לבעל המניות במציע/ערב בהשוואה לנתונים אשר הוצגו ביחס אליה במסגרת המועמדות בשלב המיון המוקדם, ובפרט, כי:
- א. לא חל שינוי מהותי במצבו המשפטי, ולמיטב ידיעתו, ולאחר בדיקה נאותה שערך, לא צפוי שינוי כאמור;
- ב. לא חל שינוי מהותי במצבו הפיננסי, ולאחר בדיקה נאותה שערך, לא צפוי שינוי כאמור;
- ג. לא הוגשו נגדו תביעות מהותיות, ולאחר בדיקה נאותה שערך, לא צפויה הגשתן של תביעות כאמור;
- ד. לא התרחשו אירועים כלשהם המשפיעים עליהם והעלולים להשפיע על יכולתו של המציע לבצע את הפרויקט ואת התחייבויותיו על פי ההסכם; וכן
- ה. לא חל ביחס אליו שינוי בהצהרות במסמכי המועמדות בשלב המיון המוקדם, למעט כמפורט להלן:

8. לאחר בדיקה נאותה שערך, כל הנתונים, המצגים וההצהרות הכלולים בהצעה הם נכונים, מלאים ומדויקים ומעודכנים למועד הגשת ההצעות, ולא הושמט מההצעה כל פרט אשר יש בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המזמין.
9. בעל המניות במציע/הערב מתחייב להשקיע במציע, ככל שזה יזכה במכרז (להלן בטופס זה: "היזם"), את הסכום היחסי מתוך הון המניות של היזם הנקוב בהסכם בעלי המניות ו/או בהסכמי המימון ו/או בכל הסכם אחר, בהתאם לחלקו של בעל המניות במציע בהון המניות של היזם, ואת חלקו בהלוואות הבעלים שתועמדה ליזם ו/או להשקיע ביזם כל מימון אחר שנדרש למציע לצורך מילוי התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז, לרבות הסכם ההקמה והסכם התחזוקה, וכן מתחייב, כי סכום זה יושקע על ידי היזם בפרויקט.

נספח א' (11)

מכרז 03/25

כתב הסמכה נציג מוסמך

לכבוד
מדינת ישראל
משרד האוצר אגף החשב הכללי

א.ג.נ,

הנדון: כתב הסמכה נציג מוסמך – מכרז מס' 03/25
למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי

הואיל וממשלת ישראל (להלן: "המזמין") פרסמה הצעה להציע הצעות למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ההנהלה וסניף ירושלים של הביטוח הלאומי (להלן – "המכרז");

והואיל ועל פי מסמכי המכרז עלינו להסמיך נציג (להלן: "הנציג המוסמך") להיות הנציג מטעמנו ולשמש כאיש הקשר מטעמנו בכל הקשור למכרז, ובכלל זאת קיום התחייבויותיו ומימוש זכויותיו של המציע על פי מסמכי המכרז;

לפיכך, אנו הח"מ _____ ת.ז.פ. _____ (להלן – "המציע")

מסמיכים בזאת את _____ ת.ז. _____ להיות הנציג המוסמך

הנציג המוסמך יהיה רשאי לייצג את המציע ולפעול בשמנו ובמקומנו, כלפי המזמין, בכל הנוגע למכרז, לרבות קיום התחייבויותיו ומימוש זכויותיו של המציע על פי מסמכי המכרז, וזאת בשלב המכרז, בשלב מו"מ ו/או תקופת ההתקשרות כולה, אם וככל שהמציע יבחר כזוכה במכרז (להלן: "פעולות המציע").

1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה הנציג המוסמך רשאי לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות שלהלן, כולן או מקצתן:

(א) לקבל כל הנחיה ו/או הודעה ו/או מסמך מנציגי המזמין בקשר למכרז או לפרויקט (למעט הודעות בקשר להליכים משפטיים שישלחו ישירות למציע).

(ג) לבצע כל פעולה הנובעת ו/או הקשורה עם פעולות המציע ובכלל זאת לקבל כל החלטה ולתת כל הסכמה בקשר לכך.

2. כל פעולה ו/או מחדל ו/או מסמך ו/או התחייבות ו/או הודעה ו/או הנחיה ו/או תשלום שיבצע ו/או יקבל הנציג המוסמך, תחייב את המציע בכל הנוגע למכרז ויראו אותה כאילו בוצעה או התקבלה על ידי המציע בעצמו.

3. מינויו של נציג מוסמך לא יבוטל אלא על ידי מינוי נציג מוסמך אחר במקומו ומתן הודעה כאמור למזמין ולאחר שהמזמין אישר את קבלת ההודעה. אנו מאשרים בזאת כי ביטול או החלפה כאמור לא יהוו עילה לעיכוב בניהול הליך המכרז על ידי ועדת המכרזים.

ולראיה באנו על החתום

חתימה וחותמת _____ תאריך _____

הנציג המוסמך: שם _____

חתימה _____

תאריך _____

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____ שחתימתם מחייבת את _____ לעניין כתב הסמכה זה.

_____ תאריך

_____ עו"ד

נספח א' (12)

מכרז 03/25

רשימת החדרים ואופן הגשת
ההצעה התכנונית

רשימת החדרים ואופן הגשת ההצעה התכנונית

במסגרת ההצעה, יגיש המציע מסמכים ותכניות כמפורט להלן ביחס לכל האזורים, החדרים והחללים שלהלן:

דרישת הצגה	חלל
א'	לובי כניסה ואזור קבלת הקהל במבנה ירושלים (מבנה המסד), אזורי המתנה לוועדות ערר, אודיטוריום כולל מבואה ואזור התכנסות, לובי כניסה מגדל הנהלה, קומת הסעדה.
ב'	מטבחון קומתי, חדרי ישיבות, משרד טיפוס B, משרד טיפוס D, E, עמדת קבלת קהל F1, חדר טיפוס G, מרחב מוגן קומתי דו תכליתי (ממ"מ), חדר ועדות רפואיות וערר,
ג'	גג ירוק, כיכר הכניסה הראשית

עבור כל אזור/חלל/חדר יוגשו המסמכים הבאים :

חללים מסוג / קטיגוריה א' :
תכנית כללית אדריכלות פנים כולל ריהוט – 1: 50.
2 חתכים לפחות – אורך ורוחב - 1: 25.
תכנית תקרה כולל תאורה – 1: 50.
תכניות ופרטי ריהוט, תאורה ותגמירים - קנ"מ נוח לבחירת המציע.
הדמיות תלת ממדיות עם מבטים שונים - הצגת עיצוב החדר בשלמותו - תקרה, רצפה, ריהוט, עמדות עבודה וכו' (יש להציג לפחות 5 הדמיות לכל חלל ולא יותר מ- 10).
חללים מסוג / קטיגוריה ב' :
תכנית חדר על פי הנחיות כולל ריהוט קנ"מ 1: 25
2 חתכים לפחות – אורך ורוחב - 1: 25.

תכנית תקרה כולל תאורה – 1: 25
תכניות ופרטי ריהוט, תאורה ותגמירים - קנ"מ נוח לבחירת המציע
הדמיות תלת ממדיות עם מבטים שונים - הצגת עיצוב החדר בשלמותו- תקרה, רצפה, ריהוט, עמדות עבודה וכו'. (יש להציג לפחות 5 הדמיות לכל חלל ולא יותר מ- 10)
חללים מסוג / קטיגוריה ג' :
תכנית פיתוח כוללת ריהוט חוץ – 1: 50
2 חתכים לפחות – אורך ורוחב - 1: 25 או 1: 50.
תכניות ופרטי ריהוט, תאורה ותגמירים - קנ"מ נוח לבחירת המציע.
הדמיות תלת ממדיות עם מבטים שונים (יש להציג לפחות 10 הדמיות לכל חלל ולא יותר מ- 15)

לכל חלל ולכל אחד משטחי הפיתוח יצרף היזם טבלה נפרדת ובה פירוט ואפיון מלא של המרכיבים הבאים:
<ul style="list-style-type: none"> • ריצוף • חיפויים ואלמנטים אקוסטיים • תקרות תותב • תאורה ותאורת חוץ • ריהוט וריהוט חוץ (מקבעים ונייד) • חומרי גמר רלוונטיים נוספים לפי בחירת היזם • דלתות ומחיצות • כסאות וריהוט אזורי המתנה • תאורת קירות • אופן שילוב ביופיליה • צמחיה וגננות (גג ירוק וכיכר הכניסה)