

דירה להשכיר

החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23

להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

2023

<u>מס"ד</u>	<u>תוכן עניינים</u>	<u>עמ'</u>
1.	רקע	4
2.	העבודות והשירותים מושא המכרז	7
3.	תקופת ההתקשרות	11
4.	התמורה עבור ביצוע השירותים	11
5.	מסמכי המכרז	13
6.	לוח זמנים במכרז	14
7.	אופן בחירת ההצעה הזוכה	14
8.	תנאי סף	16
9.	המסמכים הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הסף ולניקוד ההצעה	18
10.	אמות מידה מקצועיות - ניקוד איכותי	19
11.	כללי הגשת ההצעות	21
12.	ערבות הצעה	24
13.	עידוד נשים בעסקים	27
14.	הבהרות מטעם המזמינה ובדיקת קיום דרישות ההליך	27
15.	הודעת זכייה	28
16.	סוד מסחרי או מקצועי	29
17.	אישור הבנת תנאי המכרז	29
18.	בקשת הבהרות למסמכי המכרז	30
19.	כנס מציעים	31
20.	תנאים כלליים	31
21.	שינוי תנאים ע"י המזמינה	32
22.	שינויים, השמטות ותוספות	32
23.	פסילת הצעות	33
24.	עיון	33
25.	תקפות מסמכי המכרז - עיקרון העיפרון הכחול	33

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

34	ניגוד עניינים	26.
34	דין חל ומקום שיפוט	27.
35	הסכם להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע	<u>נספח 1</u>
36	תכולת מעטפת הצעה	<u>טופס מס' 1</u>
37	תצהיר עמידה בתנאי הסף ופירוט הניסיון המקצועי של המציע	<u>טופס מס' 2</u>
46	הצהרת קבלן משנה	<u>טופס מס' 2 - 1</u>
48	תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הפיננסיים	<u>טופס מס' 2-א</u>
49	נוסח אישור רו"ח לעמידת המציע בתנאי הסף הפיננסיים	<u>טופס מס' 2-ב</u>
50	תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי סף למקרקעין ולפרויקט המוצע על ידי המציע	<u>טופס מס' 2-ג</u>
53	אישור העדר הליכי כינוס, פירוק וכיו"ב	<u>טופס מס' 3</u>
54	אישור הבנת וקבלת תנאי המכרז	<u>טופס מס' 4</u>
55	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים	<u>טופס מס' 5</u>
57	אישור זכויות חתימה	<u>טופס מס' 6</u>
58	פרטי המציע וצוות המציע	<u>טופס מס' 7</u>
59	הצעה כספית	<u>טופס מס' 8</u>
61	כתב הצהרה והתחייבות להעדר ניגוד עניינים	<u>טופס מס' 9</u>
62	סודות מסחריים	<u>טופס מס' 10</u>
63	ערבות ההצעה למכרז	<u>טופס מס' 11</u>
64	מפת השכונות	<u>טופס מס' 12</u>
67	תדריך תכנון לדיור להשכרה ארוכת טווח	<u>טופס מס' 13</u>

תנאי מכרז פומבי מס' 3/23

להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

1. רקע

- 1.1 דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר" או "המזמינה") היא חברה ממשלתית, אשר נמצאת בבעלות מלאה של ממשלת ישראל ואשר הוקמה על פי החלטת הממשלה, לשם קידום נושא הדיור בישראל ובכלל זה הקמת דירות להשכרה.
- 1.2 המזמינה מקדמת את נושא הדיור בישראל, בין היתר, באמצעות קידום תכנון של חטיבות קרקע מסוגים שונים ולמטרות שונות, איתור מתחמי קרקע וקידום תכנון סטטוטורי של מתחמים אלה. המזמינה עוסקת, בין היתר, בניהול, פיתוח ושיווק של מתחמים במכרזי קרקע במתכונות דור להשכרה, רכישה, השכרה, ומכירה של קרקע ובנייני מגורים.
- 1.3 במסגרת החלטת ממשלה מס' 625 מיום 14.11.21, שעניינה העתקת מחנות צה"ל לנגב, נקבע, בין היתר, כי יוקם צוות בין-משרדי בראשות משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרד הביטחון, משרד הבינוי והשיכון ואגף התקציבים במשרד האוצר, אשר יקבע כללים למתן סיוע לפיתוח דור איכותי להשכרה ארוכת טווח ביישובי המטרה, לרבות דור שיתופי, עבור משרתי הקבע של משרד הביטחון, לרבות שילוב פרויקטים מהשוק הפרטי שיימצאו מתאימים למטרה זו.
- 1.4 על רקע האמור, הוסמכה דירה להשכיר לפרסם מכרז פומבי בו דירה להשכיר מזמינה מציעים להציע הצעות להקמה, לתפעול ולתחזוקה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע, בהם יוקצו חלק מיחידות הדיור לטובת משרתי הקבע של משרד הביטחון (להלן: "משרתי הקבע"). על ההצעות לעמוד בכלל תנאי מכרז זה, לרבות תנאי הסף המפורטים בסעיף 8 להלן.
- 1.5 המציעים הזוכים יחתמו על הסכם התקשרות להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע אל מול דירה להשכיר. כל אחד מהמציעים הזוכים יקימו, יתפעלו ויתחזקו את פרויקטי השכירות ארוכת הטווח שיוצגו על ידם, וזאת בסטדנרט בנייה ותחזוקה גבוהים, והכל באמצעות קבלני משנה שיוצגו על ידם ושיידרשו לעמוד בסטדנרטים המקצועיים הקבועים בהסכם ההתקשרות. הפרויקטים יידרשו להיות פרויקטים הממוקמים בשכונה ב' או בשכונה ג' או בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, הכוללים לפחות 20 יחידות דיור בכל פרויקט. הפרויקטים המוצעים על ידי המציעים נדרשים להיות מתחמי נדל"ן שכלל יחידות הדיור בהם יהיו מושכרות, מאובזרות ומרוהטות ושיהיו מוענקים בהם שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור. מובהר, כי בכל אחד מהפרויקטים שייבחרו במכרז זה יוקצו לטובת משרתי הקבע לפחות 15 יחידות דיור ובכל מקרה לא יותר מ-75% מכלל יחידות הדיור בכל אחד מהפרויקטים האמורים.
- 1.6 מובהר, כי בכונת המזמינה להתקשר עם מספר מציעים זוכים, וזאת עד למכסה של 110 יחידות דיור עבור משרתי הקבע, במצטבר, בכל הפרויקטים שייבחרו על ידי המזמינה במסגרת מכרז זה. מובהר, כי מתוך מכסה זו, המזמינה תתקשר עם מציעים זוכה/ים במגבלה של עד 30 יחידות דיור בשכונת העיר העתיקה. עם זאת מובהר, כי המזמינה תהיה מוסמכת לשנות את אחת או יותר מהמכסות המקסימליות האמורות בסעיף זה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- 1.7 יחידות הדיור שיוקצו לטובת משרתי הקבע בפרויקטים שייבחרו במכרז זה יהיו מאחד או יותר מסוגי הדירות הבאים: דירת סטודיו / שני חדרים או דירת שלושה חדרים, והכל בהתאם להגדרות מונחים אלה, המופיעות בסעיף 1.14 להלן.

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

1.8. כל אחד מהמציעים הזוכים יידרש להקים את הפרויקט ולהעמידו לאכלוס בתקופה שבין 1.2.2026 לבין 1.2.2027 (להלן גם: "מועד האכלוס" או "תקופת העמדת הפרויקט לאכלוס"). מרגע העמדת הפרויקט לאכלוס, יידרש כל אחד מהמציעים הזוכים להעניק שירותי תפעול ותחזוקה מלאים לפנים הדירות ולשטחים המשותפים של הפרויקט לתקופה של 10 (עשר) שנים, שתחילתה במועד האכלוס, כהגדרתו להלן. שירותי התפעול והתחזוקה יבוצעו על ידי קבלן התחזוקה שיוצג על ידי המציע הזוכה וזאת בהתאם לכלל ההנחיות, ההוראות והסטנדרטים המפורטים להלן ובמפרט התחזוקה, המצורף כנספח ז' להסכם ההתקשרות.

1.9. כל אחד מהמציעים הזוכים יידרש לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט, וזאת בהתאם לנוסח שצורף כנספח ח' להסכם ההתקשרות. תעריפי שכר הדירה שכל אחד מהמציעים הזוכים יגבו ממשרתי הקבע יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים בסעיף 4.7 להלן. לאורך כל תקופת ההתקשרות עם המזמינה, יתר יחידות הדיור בפרויקט, שלא הוקצו לטובת משרתי הקבע, יושכרו בשוק החופשי ובמחירי השוק החופשי. לאורך כל תקופת ההתקשרות עם המזמינה, לא יהיו המציעים הזוכים רשאים למכור את יחידות הדיור בפרויקט, אלא אם ניתן להם אישור מראש ובכתב מהמזמינה. בכל מקרה, גם אם תאשר המזמינה למציע הזוכה למכור חלק מיחידות הדיור, יהיה המציע הזוכה מחויב להמשיך במתן שירותי תפעול ותחזוקה לפרויקט.

1.10. בתום תקופת ההתקשרות עם המזמינה, יהיו רשאים כל אחד מהמציעים הזוכים למכור או להשכיר את יחידות הדיור בפרויקט, לרבות אלה שהוקצו לטובת משרתי הקבע, כפי שיקול דעתו/ם של המציעים הזוכה/ים.

1.11. בגין העבודות והשירותים המתוארים, יהיה זכאי כל אחד מהמציעים הזוכים למענק, כמפורט בסעיף 4.1 להלן, אשר ישולם לו בהתאם לאבני הדרך המפורטות בסעיף 4.2 להלן. מובהר, כי במסגרת מכרז זה יידרשו המציעים להגיש הצעת המחיר שתהיה בדרך של שיעור הנחה ביחס לגובה המענק האמור לעיל.

1.12. מובהר, כי אין בפרסום מכרז זה כדי לגרוע מסמכותה של המזמינה לפרסם מכרזים נוספים להקמה ו/או להפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בכל מקום אחר, לרבות באר שבע, הכל כפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

1.13. נציג המזמינה, עימו יש לעמוד בקשר בכל הקשור למכרז זה הוא מר לירון אביד, רפרנט דיור וחדשנות בדירה להשכיר, בכתובת: רח' אפעל 25, בית אמות פלטינום, קרית אריה, פתח תקווה ובכתובת הדואר האלקטרוני: beersh@aprent.co.il כל הפניות בגין הזמנה זו ייעשו אל איש הקשר בכתב בלבד באמצעות הדואר אלקטרוני הנ"ל.

1.14. הגדרות:

במסגרת הזמנה זו יהא למונחים הבאים הפירוש הרשום לצידם:

מונח	הגדרה
"איש הקשר מטעם המזמינה"	איש הקשר שפרטיו מצוינים בסעיף 1.13;
"ועדת המכרזים"	ועדת המכרזים של המזמינה;
"המזמינה"	דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ;
"הממשלה"	ממשלת ישראל;
"משרד הביטחון" או "המשרד"	משרד הביטחון;
"המציע"	תאגיד שהגיש הצעה למכרז (להלן: "ההצעה");

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מציעים אשר נבחרו/ על ידי המזמינה כזוכה/ים במכרז ואשר קיבלו/ מכתב ובו הודעת זכייה מהמזמינה;	"המציע הזוכה"
פרויקט מגורים הממוקם בשכונה ב' או בשכונה ג' או בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, אותו יתחייב המציע הזוכה להקים ולהעמיד לאכלוס במסגרת השכרת יחידות הדיור שבו, בהתאם להוראות ההסכם, ולהעניק במסגרתו שירותי תפעול ותחזוקה לתקופה של 10 שנים לפחות, בהתאם לתנאים הקבועים במסמכי המכרז וההסכם; פרויקט העומד בשני התנאים הבאים במצטבר:	"הפרויקט"
א. ניתן לפרויקט "טופס 4", לרבות חיבור כלל יחידות הדיור לתשתיות חשמל, מים, גז וטלפון, והכל בהתאם להוראות כל דין ולהוראות הסכם ההתקשרות כאמור;	"מוכן לאכלוס"
ב. כלל יחידות הדיור של הפרויקט שנקבע על ידי המזמינה כי יוקצו למשרתי הקבע ריקים מכל אדם, מרוהטים ומאובזרים, וזמינים לאכלוס;	
אישור מטעם עיריית באר שבע לחיבור הפרויקט לרשתות תשתית וכן תעודת גמר;	"טופס 4"
הסכם להקמה ולמתן שירותי תפעולה ותחזוקה של פרויקט לשכירות ארוכת טווח שייחתם בין המזמינה לבין כל אחד מהמציעים הזוכים, כפי שאושר על ידי ועדת המכרזים;	"הסכם התקשרות"
מערכת חדרים או תאים, שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד;	"יחידת דיור" או "דירה"
כאמור בסעיף 2.1.9 להזמנה להציע הצעות;	"יחידת דיור ריקה"
המזמינה מעוניינת להתקשר עם מציעים זוכים כך שבסה"כ בפרויקטים שייבחרו על ידה לא יהיו למעלה מ-110 יחידות דיור שיוקצו לטובת משרתי הקבע; מובהר, כי מתוך מכסה זו, המזמינה תתקשר עם מציעים זוכה/ים במגבלה של עד 30 יחידות דיור בשכונת העתיקה; עם זאת מובהר, כי המזמינה תהיה מוסמכת לשנות את אחת או יותר מהמכסות המקסימליות האמורות בסעיף זה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט;	"מכסת המכרז"
כל תוכנית בניין עיר (תב"ע) לרבות, התשריטים והתקנון מכוח כל תוכנית כאמור, החלה על המקרקעין במועד הגשת המענה;	"התוכנית המאושרת"
השכונות המסומנות במפות המצורפות כטופס 12 להזמנה להציע הצעות. מובהר, כי הסימונים הכלולים במפה כוללים את גבולות הגזרה של השכונות, לרבות מספר רחובות סמוכים להן.	"שכונה ב'", "שכונה ג'" ו"שכונת העיר העתיקה"
דירה, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, ששטחה לא יפחת מ-40 מ"ר פלדלת ולא יעלה על 56 מ"ר פלדלת;	"דירת סטודיו / שני חדרים"
חרף האמור לעיל מובהר, כי המזמינה תהיה רשאית לאשר, כי "דירה" עומדת בהגדרה זו, גם אם היקפה גבוה ב-7% או נמוך ב-7% מהשטחים המקסימליים או המינימליים המפורטים לעיל (בהתאמה);	
דירה, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, ששטחה לא יפחת מ-64 מ"ר פלדלת ולא יעלה על 80 מ"ר פלדלת;	"דירת שלושה חדרים"
חרף האמור לעיל מובהר, כי המזמינה תהיה רשאית לאשר, כי "דירה" עומדת בהגדרה זו, גם אם היקפה גבוה ב-7% או נמוך ב-7%	

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מהשטחים המקסימליים או המינימליים המפורטים לעיל (בהתאמה);	
המועד שעד אליו יידרשו המציעים הזוכים להעמיד את הפרויקטים שיוצעו על ידם כך שהם יהיו מוכנים לאכלוס, כמפורט בסעיף 1.14 לעיל. למזמינה תהיה הסמכות המלאה והבלעדית להורות על כל שינוי במועד האכלוס, לרבות דחייתו, ובלבד שהודעה ביחס לשינוי כאמור תימסר למציע הזוכה עד 15 חודשים לפני מועד האכלוס המקורי, וזאת מבלי שתקום למציעים הזוכים כל טענה בעניין זה;	"מועד האכלוס"
שירותי התפעול והתחזוקה המפורטים במפרט התחזוקה המצורף כנספח ז' להסכם ההתקשרות;	"שירותי תפעול ותחזוקה"
אחד או יותר מאלו: א. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מ-(iAA) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ-(Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג. ב. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2 - 4 לתוספת הראשונה של חוק ני"ע, תשכ"ח-1968 אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהלים על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף. ככל שהמשקיע האמור הינו הגורם המארגן את מימון החוב הבכיר, עליו להיות בעל היקף נכסים מנוהלים שאינו פוחת מ-40 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף; ג. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות P&S, Fitch או בדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's;	"גורם מממן"
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;	"חוק התכנון והבניה"
בניין מגורים הכולל יחידות דיור;	"מתחם נדל"ן"
מתחם נדל"ן אשר כלל יחידות דיור בו מושכרות ואשר מוענקים בו שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור;	"מתחם נדל"ן להשכרה"
קבלן המשנה שיוצג על ידי המציע הזוכה ואשר יידרש לקיים את התנאים הקבועים בסעיף 1.3 לנספח א' להסכם ההתקשרות. המציע הזוכה יקים את הפרויקט באמצעות קבלן ההקמה.	קבלן ההקמה
קבלן המשנה שיוצג על ידי המציע הזוכה ואשר יידרש לקיים את התנאים הקבועים בסעיף 1.6 לנספח א' להסכם ההתקשרות. המציע הזוכה יעניק את שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט באמצעות	קבלן התחזוקה

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

קבלן ההקמה.	
-------------	--

2. עיקרי העבודות והשירותים

2.1. כל אחד מהמציעים הזוכים יבצע, את מלוא העבודות ויעניק את מלוא השירותים כמפורט בסעיף זה להלן ובהסכם ההתקשרות, על כלל נספחיו ומפרטיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יידרש כל אחד מהמציעים הזוכים לבצע את העבודות ולהעניק את השירותים כמפורט להלן:

2.1.1. המציעים הזוכים יקימו, יתפעלו ויתחזקו את פרויקטי השכירות ארוכת הטווח שייבחרו במכרז זה בסטנדרט בנייה ותחזוקה גבוהים. הפרויקטים יוקמו על ידי המציעים הזוכים, באמצעות קבלני ההקמה שיוצגו על ידם ואשר יאושרו על ידי המזמינה. הפרויקטים יידרשו להיות פרויקטים הממוקמים בשכונה ב' או בשכונה ג' או בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, הכוללים לפחות 20 יחידות דיור בכל פרויקט. הפרויקטים המוצעים על ידי המציעים נדרשים להיות מתחמי נדל"ן שכלל יחידות הדיור בהם יהיו מושכרות, מאובזרות ומרוהטות ושיהיו מוענקים בהם שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור. מובהר, כי בכל אחד מהפרויקטים שייבחרו במכרז זה יוקצו לטובת משרתי הקבע לפחות 15 יחידות דיור ובכל מקרה לא יותר מ-75% מכלל יחידות הדיור בכל אחד מהפרויקטים האמורים.

2.1.2. מובהר, כי בכוונת המזמינה להתקשר עם מספר מציעים זוכים, וזאת עד למכסה של 110 יחידות דיור עבור משרתי הקבע במצטבר בכל הפרויקטים שייבחרו על ידי המזמינה. מובהר, כי מתוך מכסה זו, המזמינה תתקשר עם מציעים זוכה/ים במגבלה של עד 30 יחידות דיור בשכונת העתיקה. עם זאת מובהר, כי המזמינה תהיה מוסמכת לשנות את אחת או יותר מהמכסות המקסימליות האמורות בסעיף זה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

2.1.3. יחידות הדיור שיוקצו לטובת משרתי הקבע בפרויקטים שייבחרו במכרז זה יהיו מאחד או יותר מסוגי הדירות הבאים: דירת סטודיו / שני חדרים או דירת שלושה חדרים, והכל בהתאם להגדרות מונחים אלה, המופיעות בסעיף 1.14 להלן זו.

2.1.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.1.2 לעיל מובהר, כי ככל שהמציע הזוכה יקצה לטובת משרתי הקבע מעל 50 יחידות דיור באותו הפרויקט, המזמינה מתחייבת לבחור עד 50 יחידות דיור מתוך יחידות הדיור שהוקצו לטובת משרתי הקבע, כפי שיקול דעתה, והיא תהיה רשאית לעשות שימוש ביתר יחידות הדיור שהוקצו באותו הפרויקט, כולן או חלקן, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

2.1.5. כל אחד מהמציעים הזוכים יידרש להקים את הפרויקט ולהעמידו לאכלוס בתקופה שבין 1.2.2026 לבין 1.2.2027. עוד מובהר, כי המזמינה תהיה רשאית להורות על שינוי במועדי האכלוס, לרבות דחייתם, ובלבד שהודעה ביחס לשינוי כאמור תימסר למציעים הזוכה/ים עד 15 חודשים לפני מועדי האכלוס המקוריים, וזאת מבלי שתקום למציעים הזוכים כל טענה בעניין זה.

2.1.6. מרגע העמדת הפרויקט לאכלוס, יידרש כל אחד מהמציעים הזוכים להעניק שירותי תפעול ותחזוקה מלאים לפנים הדירות ולשטחים המשותפים של הפרויקט לתקופה של 10 שנים שתחילתה במועד האכלוס, כהגדרתו לעיל, וזאת באמצעות קבלני התחזוקה שיוצגו על ידם לאישור המזמינה. שירותי התפעול והתחזוקה יבוצעו בהתאם לכלל ההנחיות, ההוראות והסטנדרטים המפורטים להלן ובמפרט התחזוקה המצורף כנספת ז' להסכם ההתקשרות ובכלל זה יכללו, בין היתר, את המרכיבים הבאים:

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

- 2.1.6.1. ביצוע פעולות תחזוקה בפרויקט המיועדות להבטיח את שלמותו, תקינותו ותקינות רכיביו מתקניו ומערכותיו.
- 2.1.6.2. שמירה על תפקודו התקין של הפרויקט, על חזותו, על הרמה המקורית של הפרויקט וכן על בטיחות, בריאות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין בני משפחתם ואורחיהם.
- 2.1.6.3. הקמת מוקד טלפוני ויצירת אפליקציית דיירים שייתנו מענה מלא לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7).
- 2.1.6.4. ביצוע פעולות תפעול ותחזוקה של הפרויקט, של פנים הדירות ושל הרכוש המשותף.
- 2.1.6.5. ביצוע בדיקות הנוגעות לתשתיות החשמל, המים ומכשירי החשמל הבסיסיים הקיימים בכלל יחידות הדיור בפרויקט.
- 2.1.6.6. אחזקת מלאי חלפים ואביזרים לתכולת מכשירי החשמל שביחידות הדיור באופן שייתן מענה מלא לאורך כל תקופת השכירות.
- 2.1.6.7. ביצוע פעולות התפעול והתחזוקה תוך עמידה ביעדים ובזמני תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף, והכל כמפורט במפרט התחזוקה, המצורף **כנספת ז'** להסכם ההתקשרות.
- 2.1.6.8. ייזום וביצוע פעולות באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם, לרבות שימוש בחומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה ולשביעות רצון המזמינה.
- 2.1.7. 45 ימים לפני העמדת הפרויקט לאכלוס (או במועד אחד עליו תורה המזמינה) תתקיים בדיקה של המזמינה ו/או מי מטעמה, במסגרתה תבחן המזמינה ו/או מי מטעמה, כי המציע הזוכה והפרויקט עומדים בכל תנאי הסכם ההתקשרות, על נספחיו, וכי במידה ויתגלו כשלים ו/או פערים כלשהם ביחס להתחייבויות המציע הזוכה המפורטות בהסכם ההתקשרות, על נספחיו, לא ייחשב הפרויקט כמוכן לאכלוס. על המציע הזוכה לתקן את הכשלים ו/או להשלים את הפערים שהתגלו בהקדם האפשרי.
- 2.1.8. כל אחד מהמציעים הזוכים יידרשו לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט, וזאת בהתאם לנוסח שצורף **כנספת ח'** להסכם ההתקשרות. הליך החתמת משרתי הקבע על הסכמי השכירות יהיה כדלקמן:
- 2.1.8.1. המזמינה תעביר למציעים הזוכים את רשימת משרתי הקבע שישכרו ויאכלסו את יחידות הדיור בפרויקט עד 90 יום לפני מועד האכלוס הצפוי.
- 2.1.8.2. המציע הזוכה ישלים את יצירת הקשר עם משרתי הקבע בתוך 14 ימים ממועד קבלת הרשימה וישלים את חתימת משרתי הקבע על הסכם השכירות בתוך 30 יום מיום קבלת הרשימה כאמור (להלן: "**תקופת החתמת הסכמי השכירות**"), והכל בהתאם להנחיות המזמינה. במהלך תקופת החתמת הסכמי השכירות, יעדכן המציע הזוכה בכל 7 ימים אודות סטטוס החתמת הסכמי השכירות והמזמינה תהיה רשאית לעדכן את רשימת משרתי הקבע על פי שיקול דעתה.
- 2.1.8.3. למען הסר ספק מובהר, כי המציעים הזוכים יידרשו לפעול בעניין זה בהלימה מלאה להנחית המזמינה ובכלל זה (ומבלי שיהיה בכך כדי למצות) תהיה המזמינה רשאית

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

הנחות שבדירה בה מתגוררים שותפים ייחתמו הסכמי שכירות נפרדים עם כל אחד מהשותפים ובדירה בה מתגוררים בני זוג ייחתם הסכם שכירות אחד וכו'.

2.1.9. ככל שאחת מהחלופות שלהלן התקיימה ביחס לאחת או יותר מיחידות הדיוור בפרויקט שנבחר במכרז זה, תוגדר כל אחת מיחידות הדיוור האמורות כ-**יחידת דיוור ריקה** :

2.1.9.1. במקרה בו המזמינה העבירה למציע הזוכה רשימה ובה מספר משרתי קבע אשר יועדו לשכור את יחידות הדיוור בפרויקט, ורשימה זו קטנה ממספר יחידות הדיוור שהוקצו בפרויקט ואושרו לטובת משרתי הקבע. יתרת יחידות הדיוור כאמור יוגדרו כ"יחידות דיוור ריקות".

2.1.9.2. במקרה בו אחד או יותר ממשרתי הקבע שנכללו ברשימה שהועברה הודיע בכתב למציע הזוכה, כי הוא אינו מעוניין בשכירת יחידת הדיוור בפרויקט, והמציע הזוכה פנה לאנשי הקבע הנותרים ברשימה ולא נמצא שוכר מהרשימה, ובכפוף לאישור המזמינה כי אכן לא נותרו שוכרים חלופיים.

2.1.9.3. במקרה בו המזמינה לא העבירה למציע הזוכה רשימה של משרתי הקבע שיועדו לשכור את יחידות הדיוור בפרויקט בתקופה של עד 60 יום קודם למועד האכלוס.

2.1.10. המציע הזוכה יהיה זכאי להשכיר את כל אחת מיחידות הדיוור הריקות בשוק החופשי ומתחייב להעמידן לאכלוס מחדש עבור משרתי הקבע וזאת עד למועד האכלוס המתחדש שיימסר לו על ידי המזמינה שיקבע בסמוך למועד האכלוס (להלן: "**מועד האכלוס המתחדש**"). מובהר, כי תקופת השכירות של יחידת הדיוור הריקה תהיה לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים.

לדוגמא (כאשר מובהר, כי דוגמא זו אינה מחייבת והיא מצוינת למען נוחות הקורא בלבד):

במקרה בו מועד האכלוס המתחדש ביחס לאחד הפרויקטים הוא 1.7 בכל שנה קלנדרית ובמידה ובחודש מאי (קרי חודשיים קודם לכן) נקבע, כי באותו הפרויקט יש "יחידת דיוור ריקה" (כהגדרתה לעיל), אזי המציע הזוכה של אותו הפרויקט יהיה זכאי להשכיר את יחידת הדיוור הריקה האמורה בשוק החופשי למשך 14 חודשים, וזאת עד למועד האכלוס המתחדש (1.7) של השנה הבאה.

2.1.11. תהליך אכלוס הדירות בכל שנה חדשה יתבצע באופן הבא :

2.1.11.1. 120 יום לפני מועד האכלוס המתחדש, יעדכן כל אחד מהמציעים הזוכים את המזמינה את היקף יחידות הדיוור הצפויות להתפנות במועד האכלוס המתחדש.

2.1.11.2. 60 יום לפני מועד האכלוס המתחדש, תעביר המזמינה לכל אחד מהמציעים הזוכים את הרשימה של משרתי הקבע המיועדים לאכלוס את יחידות הדיוור הפנויות בפרויקט.

2.1.11.3. בתוך 30 ימים ממועד העברת הרשימה כאמור, ישלים כל אחד מהמציעים הזוכים את החתמת משרתי הקבע על הסכמי השכירות, וזאת בהתאם לדירוגם ברשימה ובהתאם לכל יתר הנחיות המזמינה בעניין זה.

2.1.11.4. ההוראות הקבועות בסעיפים 2.1.8 ו-2.1.9 יחולו גם ביחס לכל אחד ממועדי האכלוס המתחדשים שייקבעו במהלך כל תקופת ההתקשרות עם המציעים הזוכים.

2.1.12. תעריפי שכר הדירה שכל אחד מהמציעים הזוכים יגבו ממשרתי הקבע יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים בסעיף 4.7 להלן. מובהר, כי לאורך כל תקופת ההתקשרות עם המזמינה, יתר יחידות

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

הדיור בפרויקט, שלא הוקצו לטובת משרתי הקבע, יושכרו בשוק החופשי ובמחירי השוק החופשי. כן מובהר, כי לאורך כל תקופת ההתקשרות עם המזמינה, לא יהיו המציעים הזוכים רשאים למכור את יחידות הדיור בפרויקט, אלא אם ניתן להם אישור מראש ובכתב מהמזמינה. בכל מקרה, גם אם תאשר המזמינה למציע הזוכה למכור חלק מיחידות הדיור, יהיה המציע הזוכה מחויב להמשיך במתן שירותי תפעול ותחזוקה לפרויקט.

2.1.13. מובהר, כי בתום תקופת ההתקשרות עם המזמינה, יהיו רשאים כל אחד מהמציעים הזוכים למכור או להשכיר את יחידות הדיור בפרויקט, לרבות אלה שהוקצו לטובת משרתי הקבע, כפי שיקול דעת/ם של המציעים הזוכה/ים.

2.1.14. בגין העבודות והשירותים המתוארים, יהיה זכאי כל אחד מהמציעים הזוכים למענק, כמפורט בסעיף 4.1 להלן, אשר ישולם לו בהתאם לאבני הדרך המפורטות בסעיף 4.2 להלן. מובהר, כי במסגרת מכרז זה יידרשו המציעים להגיש הצעת המחיר שתהיה בדרך של שיעור הנחה ביחס לגובה המענק האמור לעיל.

2.1.15. מובהר, כי התיאור שהופיע כאן לעיל אינו ממצה והוא נועד למתן מידע למציעים. מלוא העבודות והשירותים מפורטים בכל יתר הוראות ההסכם, על נספחיו ומפרטיו ואין בתיאור האמור לעיל כדי לגרוע מכך.

3. תקופת ההתקשרות

3.1. משך תקופת ההתקשרות עם כל אחד מהמציעים הזוכים יהיה לתקופה אשר תחל מיום חתימת הסכם ההתקשרות ותסתיים בחלוף 10 שנים ממועד האכלוס (להלן: "תקופת ההסכם"). לצדדים תעמוד הזכות להאריך, בהסכמה, את תקופת ההסכם על פי תנאיה וללא כל שינוי בתמורה למשך תקופה מצטברת שלא תעלה על 10 שנים נוספות (להלן: "תקופת ההארכה" ו/או "תקופות ההארכה"). מובהר, כי הסכמת המזמינה להארכת תקופת ההסכם מותנית במתן באישור ועדת המכרזים של המזמינה.

3.2. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את מספר ההארכות שיוסכם עליהם ובלבד שתקופת ההארכה המצטברת לא תעלה על 10 שנים נוספות כאמור. כל החלטה בעניין הארכת תקופת ההסכם תהיה כפופה לשיקול דעתם הבלעדי של ועדת המכרזים של המזמינה (בהתאמה), וכל אחד מהמציעים הזוכים מוותר בזאת על כל טענה, כספית ו/או אחרת, כנגד כל החלטה שתתקבל בעניין זה.

3.3. ככל שהצדדים לא הגיעו להסכמה ביחס להארכת תקופת ההסכם, מכל סיבה שהיא, עד 60 יום לפני תום תקופת ההסכם, יפקע ההסכם במועדו המקורי.

3.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין כל התחייבות (או מצג) מצד מי מהצדדים להאריך את ההסכם (בכלל או לתקופה כלשהי), והצדדים רשאים שלא להאריך את תקופת ההסכם כלל. המציעים מקבלים על עצמם שהם עורכים את הצעותיהם בהינתן תקופת ההסכם בלבד, ללא כל הסתמכות - במחיר או במסגרת ההתארגנות הפנימית שלו - על הארכה כלשהי.

3.5. מבלי לגרוע מהוראת סעיפים 1.5 ו-2.1.1 לעיל מודגש, כי המזמינה אינה מחויבת לבחור בהיקף מסוים או מינימלי של יחידות הדיור מתוך מספר יחידות הדיור שיוקצו על ידי מי מהמציעים הזוכים לטובת משרתי הקבע בפרויקט.

3.6. בתקופת ההארכה (ככל שיוסכם עליהן) יחולו הוראות ההסכם, לרבות ההוראות הנוגעות לתמורה.

3.7. המזמינה תהא רשאית להביא לסיומה, בכל עת, של ההתקשרות, בהודעה מראש ובכתב, שתימסר למי מהמציעים הזוכים עד 60 ימים בטרם סיום ההתקשרות, וזאת מכל סיבה שהיא. הוראה זו תקפה גם בכל הנוגע לתקופת ההארכה, ככל שתהיינה. מובהר, כי כל עוד הופסקה ההתקשרות מבלי שהדבר היה מושפע

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מהפרה, כזו או אחרת, של ההסכם ההתקשרות על ידי המציע הזוכה, לא תפעל המזמינה להשבת חלקי המענק ששולמו לו עד למועד סיום ההתקשרות.

4. המענק שישולם לזוכים, תעריפי שכר הדירה והצעת המחיר

4.1. תמורת השירותים וביצוע כל התחייבויות המציע הזוכה בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות (על נספחיו ומפרטיו) במלואן ובמועדן, תשלם דירה להשכיר לכל אחד מהמציעים הזוכים **מענק**, וזאת בהתאם לסוג יחידות הדיור שיועמדו ויושכרו לטובת משרתי הקבע בפרויקט, כמפורט בפרק להלן:

סוג הדירה	דירת סטודיו/2 חדרים	דירת 3 חדרים	דמי ניהול
גובה המענק	1,508 ₪ (לא כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	1,384 ₪ (לא כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	320 ₪ (לא כולל מע"מ) למ"ר פלדלת
	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 389 ₪ (לא כולל מע"מ) למ"ר מרפסת	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 363 ₪ (לא כולל מע"מ) למ"ר מרפסת	

4.2. כל אחד מהמציעים הזוכים יהיה זכאי למענק, לפי המפתח שפורט לעיל, אשר ישולם על פי אבני דרך הבאות:

4.2.1. אבן דרך ראשונה - בעת קבלת טופס 4 ישולם למציע הזוכה תשלום בגובה 20% מגובה המענק;

4.2.2. אבן דרך שנייה - במועד האכלוס ישולם למציע הזוכה תשלום בגובה 60% מגובה המענק;

4.2.3. אבן דרך שלישית - בחלוף 5 שנים ממועד תחילת ביצוע שירותי התפעול והתחזוקה לשביעות רצון המזמינה, ישולם למציע הזוכה תשלום בגובה 20% מגובה המענק;

מובהר, כי תשלום המענק יחושב בהתאם למספר יחידות הדיור בפרויקט שהוקצו לטובת משרתי הקבע וזאת בהתאם לתעריפים הנקובים בטבלה שלעיל וכי הוא ישולם בהתאם לאבני הדרך המצוינות לעיל. כן מובהר, כי כל מציע זוכה יהיה זכאי לתשלום מענק אחד לכל אורך חיי ההתקשרות עם המזמינה.

4.3. מובהר, כי ככל שמסיבות שאינן תלויות במציע הזוכה, לא אוכלסו יחידות הדיור שהוקצו לטובת משרתי הקבע במשך 5 השנים הראשונות החל ממועד תחילת ההתקשרות, אבן הדרך השלישית לא תשולם והצדדים יהיו רשאים לבטל את ההסכם על כל המשתמע מכך.

4.4. מובהר, כי תשלומי המענק המפורטים לעיל כוללים מס ערך מוסף.

4.5. כל מציע יידרש להציע הצעת מחיר שתוצע בדרך של אחוז הנחה מגובה המענק הכולל, האמור לעיל, וזאת בהתאם לפירוט המופיע **בטופס מס' 8**.

4.6. מובהר, כי מקום בו הפר המציע הזוכה את תנאי הסכם ההתקשרות שנחתם עימו בהפרה יסודית, תהא רשאית המזמינה, להודיע למציע הזוכה על הפסקת תשלום המענק בכל שלב שהוא. במקרה כאמור תהא המזמינה רשאית (בנוסף לכל סעד העומד לה, לרבות זכותה לדרוש את השבת כספים שהעמידה למציע הזוכה כאמור) להעניק את יתרת המענק שנותרה בשל ביטול ההסכם עם המציע הזוכה למציע זוכה אחר ו/או לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה. המציעים מוותרים מראש על כל טענה, כספית ו/או אחרת, בכל הנוגע להחלטת המזמינה בעניין זה. עם זאת מובהר, כי כל עוד

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

הופסקה ההתקשרות מטעם המזמינה מבלי שהדבר היה מושפע מהפרה, כזו או אחרת, של ההסכם ההתקשרות מטעם המציע הזוכה, לא תפעל המזמינה להשבת חלקי המענק ששולמו לה עד למועד סיום ההתקשרות.

4.7. כל אחד מהמציעים הזוכים יידרש לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט שהוצע על ידו, וזאת בהתאם לנוסח שצורף **כנספת ח'** להסכם ההתקשרות. **תעריפי שכר הדירה** שכל אחד מהמציעים הזוכים ייגבה ממשרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט שהוצע על ידו יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים להלן (כולל מע"מ)

סוג הדירה	דירת סטודיו/2 חדרים	דירת 3 חדרים	דמי ניהול
שכר דירה	ש42 למ"ר פלדלת	39 למ"ר פלדלת	4 ש למ"ר פלדלת
	ש15 למ"ר מרפסת שמש	14 ש למ"ר מרפסת שמש	
[הסכומים המפורטים לעיל הם המפתח לחישוב שכר הדירה החודשי שישולם לכל אחד מהמציעים הזוכים על ידי משרתי הקבע, בהתאם לשטח הדירה והמרפסת והינם כוללים מע"מ]			

4.8. מובהר, כי ככל שהמציע הזוכה העמיד פרויקט הכולל חניות ו/או מחסנים, יהיה רשאי המציע הזוכה להעמידן לשימוש משרתי הקבע במחירי השוק החופשי שקבע ליחידות הדיור האחרות בפרויקט. למרות האמור לעיל דמי השכירות החודשיים למשרתי הקבע לא יעלו על 300 ש בחודש לחנייה תת קרקעית, 200 ש בחודש לחנייה שאינה תת קרקעית ו-20 ש למ"ר מחסן.

4.9. מובהר, כי תעריפי שכר הדירה שכל אחד מהמציעים הזוכים יגבה ממשרתי הקבע הם קבועים ולא ניתנים לשינוי, למעט כמפורט להלן. בהתאם לכך מובהר, כי המציעים אינם רשאים להגיש הצעות לשינוי תעריפים אלה.

4.10. כן מובהר, כי תעריפי שכר הדירה ודמי הניהול שכל אחד מהמציעים הזוכים יגבה ממשרתי הקבע (לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל) יעודכנו אוטומטית, אחת לשנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד האכלוס.

4.11. מעבר לכך מובהר, כי כל אחד מהמציעים הזוכים יהיה רשאי להעלות את שכר הדירה ואת דמי הניהול, אחת לשנה, בשיעור שלא יעלה על 1% (אחד אחוז) מתעריפי שכר הדירה המפורטים לעיל, וזאת בנוסף להצמדתם למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל. מודגש, כי הזכות להעלאת התעריפים כאמור בסעיף זה, היא בנוסף לעלייה האוטומטית המצוינת בסעיף 4.10.

4.12. כל אחד מהמציעים הזוכים יישא לבדו בכל הוצאות והתשלומים, הכרוכים בביצוע העבודות ובמתן השירותים, ובכלל זה תשלומי מסים והיטלי חובה החלים עליו ו/או תשלומי ביטוח או כל תשלום אחר שיחול עליו בעתיד וכן בכל הוצאות הכרוכות בכל הסיכונים והאחריות על-פי ההסכם, וכל זאת באופן שהמזמינה לא תהיה אחראית לכך בכל צורה ואופן שהוא.

4.13. המזמינה לא תשלם למציעים הזוכים כל תשלום נוסף מעבר לתשלום המענק על פי הסכם זה, לא כשכר, לא כהחזר הוצאות, לא כעמלות ולא אחרת ובכלל זה לא תישא בהוצאות ישירות ו/או עקיפות כלשהן של המציע הזוכה.

4.14. למען הסר ספק, מודגש בזה, כי המזמינה תהא רשאית לקזז כנגד כל סכום המגיע למציע הזוכה ממנה, כל סכום המגיע לה מאת המציע הזוכה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות מקדמות ו/או חיובים

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

שמקורם במיסוי והיטלי חובה החלים על התמורה, ו/או נזק שהוא יגרום, אם יגרום, למזמינה ו/או למדינה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע הסכם זה.

5. מסמכי המכרז

5.1. מסמכי המכרז, כהגדרתם להלן, יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה בכתובת: www.aprent.co.il (להלן: "אתר האינטרנט של המזמינה"). במידה ויהיו עדכוני מועדים ו/או הבהרות ו/או תיקונים במסגרת המכרז, יפורסמו השינויים באתר המזמינה ורק אלו יחייבו משפטית את המזמינה ואת המציעים. ניתן להפיק את מסמכי המכרז באמצעות הדפסתם מאתר האינטרנט של המזמינה.

5.2. על כל מציע חלה החובה, טרם הגשת ההצעה, ובכל שלב משלבי המכרז, להיכנס לאתר המזמינה ולהתעדכן באופן שוטף בדבר השינויים, ההבהרות והעדכונים אשר יפורסמו באתר המזמינה, ככל שיפורסמו. מציע שלא יגיש את הצעתו בהתאם לשינויים, הבהרות ועדכונים, במידה ואכן פורסמו, הצעתו עלולה להיפסל.

5.3. מסמכי המכרז כוללים את כל המסמכים המפורטים להלן:

5.3.1. הזמנה להציע הצעות, נספחיה והטפסים המצורפים לה (להלן: "ההזמנה" או "ההזמנה להציע הצעות").

5.3.2. ההסכם, על נספחיו ועל מפרטיו (להלן: "ההסכם").

5.3.3. כל מסמך או הוראה אחרת שתפרסם המזמינה המעדכנים או מבהירים את מסמכי המכרז.

5.3.4. המסמכים אשר יוגשו על ידי המציע בהצעתו (להלן: "הצעת המציע"). להסרת כל ספק, ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במסמכי המכרז מובהר, כי אין ולא יהיה בהצעת המציע הזוכה כדי לשנות או לגרוע מחובתו של המציע הזוכה למלא אחר מלוא מחויבויותיו לפי ההזמנה להציע הצעות וההסכם ולפי קביעת המזמינה.

5.4. מסמכי המכרז הם רכושה של המזמינה והם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד.

6. לוח זמנים במכרז

6.1. טבלת לוחות זמנים:

הפעילות	מועד	שעות	ר' פירוט בסעיף
מועד כנס מציעים	יעודכן בהודעה נפרדת	יעודכן בהודעה נפרדת	19
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	24.01.2024	עד השעה 12:00	18
מועד אחרון להגשת הצעות	26.02.2024	בין השעות 09:00 – 16:00	11.1.5

6.2. המזמינה רשאית להאריך או לשנות כל אחד מהמועדים הנקובים במכרז, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, מכל סיבה שתמצא לנכון ובכל מועד שתמצא לנכון, לרבות במועד האחרון להגשת הצעות, ובין היתר, כהיענות לבקשות מציעים ו/או מיוזמתה, לרבות ככל שתסבור, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, כי ההארכה נחוצה לשם מתן אפשרות למציע או למציעים להשלים את הכנת הצעתו/תם למכרז.

6.3. החל ממועד פרסום המכרז, חובתו של כל מציע לבדוק באתר האינטרנט של המזמינה עד ובסמוך למועד הגשת הצעתו, האם חל שינוי כלשהו במועדי המכרז ו/או ביחס לכל תנאי אחר במכרז.

7. אופן בחירת ההצעה הזוכה

7.1. תחילה יובהר, כי המזמינה שומרת על זכותה לבחור בשני כשירים נוספים לכל היותר, וכל זאת כמפורט בסעיף 15.7 - 15.8.3 להלן.

7.2. הליך בחירת המציעים הזוכים יתבצע **בשלושה שלבים**. אולם, המזמינה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לפעול במהלך בדיקת ההצעות שלא בהתאם לשלבי הבדיקה כאמור, על כל המשתמע מכך, ובלבד שהחלטה כאמור תנומק בטעמים מיוחדים שיירשמו:

7.3. השלב הראשון - בדיקת מסמכי ההצעה ובחינת העמידה בתנאי הסף:

7.3.1. בשלב הראשון ייבדקו מסמכי ההצעות שהתקבלו עד למועד האחרון להגשת הצעות ותיבחן עמידת ההצעות בתנאי הסף, בהתאם לתנאי המכרז. רק הצעות העומדות בדרישות תנאי הסף כאמור בסעיף 8 להלן תעבורנה לשלב השני.

7.3.2. המזמינה שומרת על זכותה, אם נתגלו טעויות סופר או טעויות חשבוניות או כל אי התאמות אחרות או כל נסיבות אחרות באיזה מן ההצעות, לפעול בכל דרך הנתונה לה במכרז ו/או בדין על מנת לתקן את הטעון תיקון תוך מתן הודעה למציע.

7.4. השלב השני - ניקוד האיכות של ההצעה (למציע יוענקו עד 80 נקודות מקסימליות) (Q):

7.4.1. בשלב השני תיבחן איכות הפרויקטים המוצעים על ידי המציעים ויוענק להם ניקוד בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 10.3 להלן.

7.4.2. מובהר, כי בגין אמות המידה האיכותיות יוענק למציעים ניקוד מקסימלי של עד 80 נקודות לכל היותר, וזאת בהתאם לפרמטרים המופיעים בסעיף 10.3 להלן.

7.5. השלב השלישי - ניקוד הצעת המחיר (עד 20 נקודות מקסימליות) ולאחר מכן שקלול הציון הסופי ובחירת המציעים הזוכים (M):

7.5.1. לשלב השלישי יעלו רק המציעים שהוענק להם ניקוד של 50 נקודות לפחות בשלב השני (להלן: **"ניקוד האיכות המזערי"**). יתר המציעים יפסלו ולא תימשך בדיקת הצעתם. על אף האמור לעיל מובהר, כי ככל שכלל ההצעות שעברו את ניקוד האיכות המזערי לא יגיעו לסך כולל של 110 יח"ד לטובת משרתי הקבע, למזמינה שמורה הזכות להפחית את ניקוד האיכות המזערי ולהמשיך בהליך המכרזי ללא פסילת המציעים שיעברו את ניקוד האיכות המזערי החדש עד להגעה לסך כולל של 110 יח"ד לטובת משרתי הקבע.

7.5.2. ההצעות תנוקדנה ע"פ אמת מידה כספית בהתאם לשיעור ההנחה שיוצע ושיצוין בנספח הצעת המחיר. ציון המחיר יחושב בהתאם לשיעור ההנחה על המענק שיוצע על ידי המציעים, כאשר למציע שהציע את שיעור ההנחה הגבוה ביותר יוענק מלוא הניקוד (20 נקודות) וכל הצעת מחיר אחרת תנוקד באופן יחסי אליו, והכל בהתאם לנוסחה שלהלן:

$$\frac{P_i}{P_{max}} \times 20 = P$$

Pi – שיעור ההנחה שהוצע על ידי המציע ביחס למענק

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

Pmax – שעור ההנחה הגבוה ביותר שהוצע על המענק

P – ניקוד הצעת המחיר

7.6. הציון המשוקלל (M) לכל אחת מההצעות יקבע ע"י חיבור הניקוד האיכותי (Q) עם ניקוד הצעת המחיר (P) ע"פ הנוסחה הבאה:

$$M = Q + P$$

7.7. המזמינה תבחר את המציעים הזוכים לפי סדר הדירוג שלהם, אשר ייקבע בהתאם לציון שניתן להם כמפורט לעיל. בחירת המציעים הזוכים תיעשה בשים לב למכסת יחידות הדיור הקבועה במכרז זה. מובהר, כי ככל שיהיה בידי המזמינה לבחור רק בחלק מיחידות הדיור שהוצעו על ידי המציע הזוכה שדורג אחרון מבין כל המציעים הזוכים, יהיה רשאי אותו מציע זוכה להודיע למזמינה, בתוך 30 יום מיום קבלת הודעת הזכייה מטעם המזמינה, כי ברצונו לוותר על זכייתו.

7.8. מובהר, כי במקרה של שוויון בציון המשוקלל של מספר הצעות, יינתן דירוג גבוה יותר להצעה שהוגשה ע"י מציע שהינו עסק בשליטת אישה. ככל שאחת מאותן ההצעות איננה הצעה שהוגשה ע"י עסק בשליטת אישה כאמור, ההצעה אשר קיבלה את ניקוד האיכות הגבוה ביותר, תדורג במקום גבוה יותר.

7.9. מובהר, כי ההצעות תדורגנה בהתאם למידע ולנתונים שהוצגו בהצעות, לרבות בתצהירים שנכללו בהן. במידה ויתברר, בשלב כלשהו, כי הנתונים ו/או המידע שהוצגו באחת מההצעות שהוגשו במכרז אינם נכונים ו/או אינם מדויקים, תהא המזמינה רשאית לתקן את ניקוד ההצעות וזאת בין אם הדבר התגלה למזמינה בטרם מתן הודעת הזכייה במכרז ובין אם לאחרי. עוד מובהר, כי לא יהיה בהפעלת סמכות המזמינה כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מסמכותה לקבוע, כי אי הדיוקים או אי נכונות הנתונים שהתגלו בהצעת מי מהמציעים כאמור הינם כתוצאה מהתנהלות בחוסר תום לב. במידה והמזמינה תגיע למסקנה, כי מי מהמציעים התנהל בחוסר תום לב כאמור, תהיה המזמינה רשאית להורות על פסילת הצעתו ו/או על ביטול ההתקשרות עימו, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

8. תנאי סף

8.1. רשאים להשתתף במכרז אך ורק מציעים והצעות העומדים בכל תנאי הסף המפורטים להלן במצטבר:

תנאי סף מנהליים

8.1.1. **למציע** כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").

8.1.2. **המציע** הוא תאגיד הרשום כדין בישראל במרשם הרשמי הרלוונטי והוא עוסק מורשה הרשום בישראל.

תנאי סף מקצועיים

8.1.3. **המציע** הוא בעל ניסיון מוכח בייזום הקמה של לפחות מתחם נדל"ן אחד (1) למגורים בישראל, אשר כלל 20 יחידות דיור לפחות, ושבנייתו הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות.

ולחילופין - המציע הוא בעל ניסיון מוכח בייזום הקמה של לפחות מתחם אחד (1) מהסוגים הבאים: מעונות סטודנטים ו/או בתי מלון ו/או בתי משפט ו/או בתי אבות ו/או נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל, שהקמתו הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 2,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות).

תנאי סף פיננסיים

- 8.1.4. **מחזור הכנסות של המציע** - מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לשנים 2020, 2021 ו-2022 היה לפחות 15,000,000 ₪ (ובמילים: חמישה עשר מיליון שקלים חדשים). מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע יחושב על בסיס ממוצע של חיבור סכומי מחזור ההכנסות בשנות הדיווח האחרונות וחילוק התוצאה בשלוש.
- 8.1.5. **הון עצמי למציע** - המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 10,000,000 ₪ (ובמילים: עשרה מיליון שקלים חדשים) בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת הדיווח האחרונה (אך לא מוקדם יותר משנת 2020).
- 8.1.6. **היעדר הערת עסק חי** - בדו"ח הכספי המבוקר האחרון ובדוח הסקור האחרון של המציע לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע.
- 8.1.7. **ערבות הצעה** - המציע צירף להצעתו ערבות הצעה בסכום של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים), וזאת בהתאם להוראות סעיף 12 להלן ובהתאם לנוסח המצורף **כנספח 11** להזמנה זו.

תנאי סף למקרקעין ולפרויקט המוצע על ידי המציע

- 8.1.8. הפרויקט המוצע על ידי המציע נדרש להיות מתחם נדל"ן שכלל יחידות דיור בו יהיו מושכרות, מאובזרות ומרוהטות ושיוענקו בו שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור.
- 8.1.9. הפרויקט המוצע על ידי המציע נדרש להיות ממוקם בשכונה ב' או בשכונה ג' או בעיר העתיקה בבאר שבע, כהגדרתן בסעיף 1.14 לעיל.
- 8.1.10. ייעוד המקרקעין עליהם בנוי הפרויקט המוצע על ידי המציע נדרש להיות ייעוד של מגורים או לחלופין אחד הייעודים של המקרקעין עליהם בנוי הפרויקט המוצע על ידי המציע נדרש להיות ייעוד של מגורים.
- 8.1.11. הפרויקט נדרש להיות פרויקט שטרם קיבל טופס 4, נכון למועד האחרון להגשת ההצעות, וכן נדרש, כי לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת ותקפה המאפשרת מתן היתר בניה וכן כי הוגשה על ידי המציע בקשה למתן היתר והתקבלה החלטה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע למתן היתר בנייה בתנאים.
- 8.1.12. מלוא הזכויות בפרויקט המוצע על ידי המציע נמצאות בבעלות אחודה של המציע.
- 8.1.13. המקרקעין עליו בנוי הפרויקט המוצע על ידי המציע נקיים מכל שעבוד או זכויות צד ג', למעט שעבודים או זכויות הקשורים בגורם מממן.

8.2. **לעניין אופן בחינת תנאי הסף**

- 8.2.1. המזמינה מבחינה בין עמידה בתנאי הסף, אשר המועד להתקיימותו הינו עד למועד האחרון להגשת ההצעות, או קודם לכן אם נאמר כך בתנאי הסף ובהתאם לתנאיו, לבין דרכי הוכחת העמידה בתנאי הסף. כך, יכול שהוכחת תנאי הסף תיעשה, בין השאר אם חלה טעות, לא הוגש תיעוד מספיק וכיוצא בזה - גם באמצעות הגשת מסמכים או מתן מידע בדרך אחרת לאחר מועד הגשת ההצעות להליך.

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

- 8.2.2. המזמינה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להוסיף ולצרף אסמכתאות ונתונים נוספים בקשר להוכחת עמידתם בתנאי הסף, לרבות אסמכתאות שנוצרו או הוכנו לאחר הגשת ההצעות למכרז, ולהוסיף ולדרוש אסמכתאות נוספות, ובלבד שיוכח כי תנאי הסף התקיים במועדו.
- 8.2.3. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות (אך אינה מחויבת לעשות כן), לתקן או לאפשר למציע להבהיר איזה מבין הנתונים או ההצהרות שבהצעתו ו/או במסמכים שצורפו לה וכן לתקן ו/או להשלים פגמים טכניים שנפלו בהצעה ו/או לתקן ו/או להשלים פגמים אחרים שנפלו בהצעה ושתיקונם או השלמתם כאמור אינם פוגעים בעקרונות הליך זה.
- 8.2.4. המזמינה תהיה רשאית לקבל כל החלטה בקשר עם פרשנות תנאי הסף, לרבות פרשנות רחבה ו/או שאינה הסבירה או המסתברת ביותר מבחינה לשונית, להסיר או לוותר על כל פורמאליות, ובלבד שהמשמעות שתיבחר עולה בקנה אחד עם תכלית הדרישה בהקשר הכולל של מסמכי המכרז. בכלל זה, בין השאר, תהיה המזמינה רשאית לייחס תכונות של תאגיד או גוף אחד למשנהו גם אם לא הוכחה זהות מלאה ביניהם, להמיר דרישה בדרישה אחרת שוות ערך המקיימת את תכלית הדרישה המקורית.
- 8.2.5. יודגש, כי במסגרת בחינת עמידת המציעים בתנאי הסף, תהיה המזמינה רשאית לשקול את היקף השירותים שבוצעו על ידי המציע ועל ידי ראש הצוות מטעמו, כמו גם את מורכבותם.

9. המסמכים הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הסף ולניקוד ההצעה

- 9.1. לצורך הוכחת העמידה בתנאי סף הקבוע בסעיף 8.1.1 לעיל, על המציע לצרף אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, חתום ומאומת כדן, בנוסח המצ"ב כטופס מס' 5.
- 9.2. לצורך הוכחת העמידה בתנאי סף הקבוע בסעיף 8.1.2 לעיל, על המציע לצרף אישור על רישומו במרשם המתנהל על פי כל דין לגבי תאגידים מסוגו של המציע, תעודת עוסק מורשה ו-מסמך המתאר את המציע ואת פעילותו מהשנים האחרונות (פרופיל חברה).
- 9.3. לצורך הוכחת העמידה בתנאי סף הקבועים בסעיף 8.1.3 לעיל, על המציע לצרף תצהיר (הכולל את טבלת הניסיון המקצועי הנדרש), חתום ומאומת כדן, בנוסח המצ"ב בטופס מס' 2. מובהר, כי תצהיר הניסיון המקצועי המתואר לעיל (טופס מס' 2) ישמש את המציע גם לצורך ניקוד ההצעה בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 10.3 לעיל. המציע יידרש למלא בטופס זה את כל המידע הדרוש לצורך ניקוד הצעתו, לרבות צירוף כל המסמכים והאסמכתאות כמפורט וכנדרש בסעיף 10.3 להלן.
- 9.4. לצורך הוכחת העמידה בתנאי סף הקבועים בסעיפים 8.1.4, 8.1.5, ו-8.1.6 לעיל, על המציע לצרף תצהירים חתומים ומאומתים כדן, בנוסחים המצ"ב בטפסים מס' 2-א' ומס' 2-ב'.
- 9.5. לצורך הוכחת העמידה בתנאי סף הקבוע בסעיף 8.1.7 לעיל, יצרף המציע להצעתו ערבות לקיום המכרז (מקור) בנוסח המצורף **כטופס מס' 11** להזמנה להציע הצעות, וזאת בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 12 להלן.
- 9.6. לצורך הוכחת העמידה בתנאי סף הקבועים בסעיפים 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.11, 8.1.12 ו-8.1.13 לעיל, על המציע לצרף לצרף תצהיר חתום ומאומת כדן בנוסח המצ"ב **בטופס מס' 2-ג'**. מובהר, כי תצהיר זה ישמש את המציע גם לצורך ניקוד ההצעה בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 10.3 לעיל.
- 9.7. בנוסף יצרף המציע מסמך מפורט מטעמו הכולל תיאור נרחב של הפרויקט, יחידות הדיור שבו, פרוגרמה הכוללת את פרטי השטחים בתמהיל הדירות (שטח פלדלת, מרפסות שמש, מחסנים, וחניות), סביבתו,

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

נגישות הפרויקט, כולל צילומים, תשריטים, וכל מידע רלוונטי נוסף המתאר את הפרויקט, את תכולתו ואת יחידות הדיור שבו.

9.8. לצורך הוכחת העמידה במועד האכלוס כאמור בסעיף 2.1.5 על המציע לצרף לויז' להקמת הפרויקט בהתאם לאבני הדרך כדלקמן: מועד קבלת היתר בניה; בינוי עד לגמר פרויקט ואכלוס (יש להציג גנט מפורט לבינוי כל קומה בפרויקט עד לגמר פרויקט ואכלוס). כמו כן ככל והוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר שטרם אושרה נדרש לצרף מהו סטטוס הפרויקט ברמה התכנונית (כולל החלטת ועדה במידה וקיימת).

10. אמות מידה לקביעת ניקוד האיכות

10.1. ההצעות תנוקדנה בהתאם למידע שיוצג בטופס מס' 2 להזמנה ובמסמכים שיצורפו על ידי המציע, ובהתאם לקריטריונים שלהלן, וזאת עד לניקוד מקסימאלי של 80 נקודות.

10.2. מובהר, כי כל מציע נדרש לצרף לטופס מס' 2 מסמכים להוכחת הניסיון המקצועי המפורט בטופס, לרבות: חשבונות סופיים ותעודות גמר ואישורים מאת מזמיני הפרויקטים השונים.

10.3. להלן יובא פירוט אמות המידה על בסיסן יבחנו ההצעות ויקבע ניקוד האיכות:

מס"ד	מרכיב	רכיבי משנה	הניקוד המקסימלי
1	ניסיון המציע בייזום הקמה של מתחם נדל"ן למגורים	במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד בהתאם למספר מתחמי הנדל"ן למגורים שיזם המציע את הקמתם. לצורך קבלת ניקוד על פי אמת מידה זו, על המציע להציג מתחמי נדל"ן למגורים שהוקמו בייזום המציע, בין באמצעות מימון מההון העצמי של המציע ובין אם באמצעות הון זר, כאשר נדרש כי המתחמים האמורים יהיו בישראל, כי הם כללו 20 יחידות דיור לפחות וכי בניית המתחם החלה משנת 2013 ואילך והסתיימה נכון למועד האחרון להגשת ההצעות. הניקוד ינתן לפי המפתח הבא: בגין כל מתחם נדל"ן כאמור, מעבר למתחם הנדל"ן שהוצג לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף - יוענקו למציע 5 נקודות. הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין אמת מידה זו לא יעלה על 20 נקודות.	20 נקודות מקסימליות
2	ניסיון המציע בייזום הקמה של מתחמי נדל"ן שאינם מיועדים למגורים	במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד בהתאם לניסיון המציע בייזום הקמה של מתחמי נדל"ן שאינם מיועדים למגורים. לצורך קבלת ניקוד על פי אמת מידה זו, על המציע להציג מתחם נדל"ן המיועד לאחד או יותר מהייעודים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט או בתי אבות, כאשר נדרש כי המתחם היה בהיקף של 2,000 מ"ר לפחות וכי בניית המתחם החלה משנת 2013 ואילך והסתיימה נכון למועד האחרון להגשת ההצעות. הניקוד ינתן לפי המפתח הבא: בגין כל מתחם כאמור - יוענקו למציע 10 נקודות. הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין אמת מידה זו לא יעלה על 5 נקודות.	10 נקודות מקסימליות
4	חניות, מרפסות ויחידות דיור	במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד ככל שהפרויקט כולל חניות, מרפסות ויחידות דיור. הניקוד ינתן לפי המפתח הבא: ככל שהפרויקט המוצע כולל לפחות 30% חניות צמודות לכל אחת מיחידות הדיור בפרויקט - המיועדות למרפסות הקבע - יוענק למציע 3 נקודות.	15 נקודות מקסימליות

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מס"ד	מרכיב	רכיבי משנה	הניקוד המקסימלי
		<p>ככל שהפרויקט המוצע כולל לפחות 50% חניות צמודות לכל אחת מיחידות הדיור בפרויקט - המיועדות למשרתי הקבע - <u>יוענק למציע 5 נקודות</u>.</p> <p>בגין כל מרפסת שמש בשטח של לפחות 6 מ"ר שתוקצה ליחידות הדיור המיועדות למשרתי הקבע - <u>יוענק למציע נקודה אחת (1), כאשר הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין רכיב זה לא יעלה על 5 נקודות</u>.</p> <p>בגין כל יחידת הורים (חדר שינה, כולל שירותים ומקלחת צמודים) הכלולה ביחידות הדיור המיועדות למשרתי הקבע - <u>יוענק למציע נקודה אחת (1), כאשר הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין רכיב זה לא יעלה על 5 נקודות</u>.</p> <p>הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין אמת מידה זו לא יעלה על 15 נקודות.</p>	
5	קיומם של שירותים נוספים בפרויקט המוצע מטעם המציע	<p>במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד בהתאם לקיומם של שירותים נוספים לטובת הדיירים בפרויקט המוצע על ידו. הניקוד יתן לפי המפתח הבא:</p> <p><u>ככל שהפרויקט כולל חדר כושר המשמש את כלל דיירי הפרויקט - יוענק למציע 5 נקודות</u>.</p> <p><u>ככל שהפרויקט כולל חדר מועדון ו/או מועדון דיירים ו/או חללי עבודה משותפים ו/או חדר קולנוע המשמשים את כלל דיירי הפרויקט - יוענק למציע 5 נקודות</u>.</p> <p><u>ככל שהפרויקט כולל חזית מסחרית לבניין (הכוללת, לצורך הדוגמא, בית קפה, מכולת, סופר-פארם וכו') והמשמשים בין היתר את דיירי הפרויקט - יוענק למציע 5 נקודות</u>.</p> <p>הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין אמת מידה זו לא יעלה על 15 נקודות.</p>	15 נקודות מקסימליות
6	התרשמות כללית מהפרויקט המוצע ומסביבתו	<p>במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד בהתאם להתרשמות כללית מהפרויקט המוצע ומסביבתו.</p> <p>נציגי ועדת המכרזים יתאמו עם כל אחד מהמציעים סיוור התרשמות בפרויקט המוצע ובסביבתו. כל מציע יידרש להציג נציג מוסמך שיצטרף לסיוור ההתרשמות בפרויקט ושיוכל לתת מענה מקצועי ושלם לכלל פרטי המידע הרלוונטיים ביחס לפרויקט ולסביבתו.</p> <p>הניקוד המקסימלי שיוענק בגין אמת מידה זו יהיה 20 נקודות מקסימליות, כאשר בבואה להעניק את הניקוד בגין אמת מידה זו תביא המזמינה בחשבון שיקולים העוסקים בסטנדרט הפרויקט ובסטנדרנט החיים בסביבת הפרויקט, ובכלל זה את השיקולים הבאים:</p> <p>א. התאמת תכנון הפרויקט להוראות "תדריך תכנון לדיור להשכרה ארוכת טווח" (המצורף להזמנה להציע הצעות כטופס מס' 13), כאשר במסגרת בחינה זו יילקחו בחשבון השיקולים הבאים: יחס לסביבה, תמהיל המגורים, טיפולוגיות והעצמת הזכויות, פתרונות מיגון, שטחי ומתקני שירות, תפעול ואחסנה, רווחת הדיירים, חזית עירונית פעילה - שילוב מסחר ותעסוקה ושילוב צרכי ציבור.</p> <p>ב. סביבת מגורים "צעירה ותוססת" בעלת מאפיינים המתאימים לאוכלוסייה צעירה כגון: מקומות בילוי, מסעדות, פאבים, בתי קפה, שרותי מסחר</p>	20 נקודות מקסימליות

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מס"ד	מרכיב	רכיבי משנה	הניקוד המקסימלי
		<p>שמותאמים לאוכלוסייה צעירה וכיו"ב.</p> <p>ג. סביבת מגורים "בטוחה" ונגישה. בכלל זה יובאו בחשבון מיקומו של הפרויקט, הביטחון האישי הקיים להולכים והשבים בסביבתו, קרבתו לשירותי תחבורה ציבורית ומוקדי עניין נוספים (כגון: פארקים, מתקני ספורט, ספרייה וכו').</p> <p>ד. עיצוב הפרויקט ויחידות הדיור המתוכננות בו - בכלל זה יובאו בחשבון שיקולים העוסקים בחדשנות וברעננות של עיצוב הפרויקט, לרבות ניצול מיטבי של מרחבי יחידות הדיור, וזאת בין היתר באמצעות התרשמות ממצגות, מסמכים ותוכניות.</p>	
		סה"כ	עד 80 נקודות

11. כללי הגשת ההצעות

11.1. אופן הגשת ההצעה

11.1.1. מציע המעוניין להשתתף במכרז יגיש את הצעתו לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי דירה להשכיר, ברחוב אפעל 25 קריית אריה פתח-תקווה, בית אמות פלטינום, קומה 6, כשהיא מלאה ושלמה על צרופותיה.

11.1.2. הצעת המציע תימצא בתוך מעטפה סגורה היטב וזו תכלול בתוכה שתי מעטפות משנה (להלן ביחד: "מעטפת ההצעה").

מעטפת המשנה הראשונה תכלול שני (2) עותקים מלאים וחתומים של ההצעה (מקור והעתק) כאמור בסעיף 11.1.6 **(הכל למעט הצעת המחיר - טופס מס' 8 למסמכי המכרז)** (להלן: "המעטפה הראשונה").

מעטפת המשנה השנייה תכלול שני (2) עותקים מלאים וחתומים של הצעת המחיר **(טופס מס' 8)**, הכל כמפורט בסעיף 11.1.4 להלן (להלן: "המעטפה השנייה").

11.1.3. על גבי מעטפת ההצעה לא יהיה כל ציון וסימן ולא כל סימון זיהוי של המציע בפרט, מלבד ציון ברור של שם ומספר המכרז כדלקמן:

"מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע"

11.1.4. הצעת המחיר (טופס מס' 8) תוכנס, כאמור, למעטפה השנייה (אשר תימצא בתוך מעטפת ההצעה) ואשר תהיה סגורה ונפרדת מהמעטפה הראשונה ובה שאר מסמכי ההצעה. יודגש, כי במעטפה השנייה אין לכלול כל פרט בקשר עם הצעת המציע ובמעטפה הראשונה אין לכלול כל פרט בקשר להצעת המחיר של המציע. מובהר, שהכללת פרטים הנוגעים להצעת המחיר במעטפה הראשונה או ציון סימני זיהוי של המציע על גבי מעטפת המכרז, עלולים להביא לפסילת הצעתו מטעמי חוסר תום לב, תכסיסנות, העדר ניקיון כפיים, וניסיון להשפיע על שיקול דעת הוועדה.

11.1.5. המועד האחרון להגשת ההצעות יחול ביום 26.02.2024 המציעים יהיו רשאים להגיש את הצעותיהם באחד מהמועדים האמורים, במהלך שעות פעילות המזמינה החל משעה 9:00 ועד

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

לשעה 16:00. את מעטפת ההצעה יש להגיש לתיבת המכרזים. מודגש, כי המזמינה לא תבדוק הצעות שתוגשנה לפני או אחרי המועדים הללו. הצעה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות כאמור, מכל סיבה שהיא, לא תשתתף במכרז ותוחזר למציע במועד שתמצא המזמינה לנכון.

11.1.6. הצעת המציע על כל פרקיה ונספחיה תוגש בהתאם להוראות ההזמנה כאשר היא כוללת את כל המסמכים כדלקמן:

- 11.1.6.1. כל מסמכי המכרז, כאמור בסעיף 5 לעיל;
- 11.1.6.2. כל המסמכים הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הסף וניקוד ההצעה כאמור בסעיף 9 לעיל;
- 11.1.6.3. ההזמנה להציע הצעות;
- 11.1.6.4. הסכם להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע, על נספחיו;
- 11.1.6.5. כלל הודעות ההבהרה אשר פורסמו על ידי המזמינה (ככל שפורסמו);
- 11.1.6.6. טופס מס' 1 - תכולת מעטפת הצעה;
- 11.1.6.7. טופס מס' 2 - תצהיר עמידה בתנאי הסף ופירוט ניסיון המקצועי של המציע;
- 11.1.6.8. טופס מס' 2 - 1 - הצהרת קבלן משנה;
- 11.1.6.9. טופס מס' 2א' - תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הפיננסיים;
- 11.1.6.10. טופס מס' 2-ב' - נוסח אישור רו"ח לעמידת המציע בתנאי הסף הפיננסיים;
- 11.1.6.11. טופס מס' 2-ג' - תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי סף למקרקעין ולפרויקט המוצע על ידי המציע
- 11.1.6.12. טופס מס' 3 - אישור העדר הליכי כינוס, פירוק וכיו"ב;
- 11.1.6.13. טופס מס' 4 - אישור הבנת תנאי המכרז;
- 11.1.6.14. טופס מס' 5 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים;
- 11.1.6.15. טופס מס' 6 - אישור זכויות חתימה;
- 11.1.6.16. טופס מס' 7 - פרטי המציע;
- 11.1.6.17. טופס מס' 8 - הצעה כספית;
- 11.1.6.18. טופס מס' 9 - כתב הצהרה והתחייבות להעדר ניגוד עניינים;
- 11.1.6.19. טופס מס' 10 - סודות מסחריים;
- 11.1.6.20. טופס מס' 11 - ערבות ההצעה למכרז;
- 11.1.6.21. טופס מס' 12 - מפת השכונות;

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

11.1.6.22. טופס מס' 13 - תדריך תכנון לדיור להשכרה ארוכת טווח;

מובהר, כי על כל מסמכי המכרז, כמפורט לעיל, להיות חתומים בראשי תיבות בתחתית כל אחד מעמודי מכרזי המכרז וזאת בנוסף למילוי ולחתימת המסמכים, בהתאם להוראות ולהנחיות הספציפיות המופיעות במקומות שונים במסמכי המכרז.

11.1.7. מסמכי ההצעה שיוגשו במענה למכרז זה יהיו בעברית בלבד. במידה וביקש המציע לצרף למסמכי ההצעה מסמכים נוספים אשר לא נתבקשה הגשתם, לרבות מסמכים תומכים שנועדו לבסס, להבהיר או לתמוך בהגשה, הם יהיו בשפה העברית או האנגלית בלבד, ואם במקור נערכו בשפה אחרת - יוגשו בתרגום לעברית או לאנגלית, מאושר על ידי נוטריון.

11.1.8. לא צירף מציע להצעתו את המסמכים שצירופם נדרש, כמפורט לעיל, רשאית המזמינה לפי שיקול דעתה הבלעדי לפסול את הצעת המציע.

11.1.9. ככל שבקבות ההתמודדות עם מחלת הקורונה בישראל יוטלו על המציעים הגבלות תנועה או הגבלות אחרות כלשהן, אשר יש בהן על מנת למנוע, או למצער, להקשות באופן משמעותי, את הגשתן של ההצעות לתיבת המכרזים של המזמינה, תודיע המזמינה על פרוצדורה חלופית להגשת הצעות במסגרת הודעת הבהרה מטעמה שתפורסם באתר האינטרנט של המזמינה (ראו פירוט על הבהרות מטעם המזמינה בסעיף 13 להלן), וזאת לכל המאוחר כ-7 (שבעה) ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות.

11.2. התאמה לתנאי המכרז

11.2.1. ההצעות תהיינה ערוכות ומוגשות לפי תנאי ודרישות המכרז. המציע אינו רשאי לשנות בכל דרך שהיא כל פרט ו/או תנאי המופיעים במכרז זה, והוא חייב למלא את הצעתו ולהגישה אך ורק על גבי המסמכים הכלולים במכרז זה, אלא אם כן נאמר אחרת.

11.2.2. המזמינה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול כל הצעה שיש בה התניה, הסתייגות, שינוי, תוספת או השמטה ביחס לתנאי המכרז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז, לרבות בהסכם, או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים, ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, לא יחייבו את המזמינה ולא יהיה להם כל תוקף מחייב כלפי המזמינה.

11.3. הצעה חתומה ואישור זכויות חתימה

11.3.1. ככל שהדבר נדרש בטופס ו/או במסמך המוגשים במסגרת ההצעה על ידי המציע - יהיו חתומים בחתימה מלאה ומקורית של מורשי החתימה מטעם המציע, כשהחתימות מאושרות על ידי רו"ח או עו"ד. כמו כן, יחתום כל מציע, בין אם הוא תאגיד ובין אם הוא יחיד, בתחתית כל עמוד המוגש במסגרת הצעתו בראשי תיבות.

11.4. הגשת ההצעה

11.4.1. הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר בזאת, כי הוא (או היועץ מטעמו, במקרה בו ההצעה מוגשת מטעם תאגיד) עומד בתנאי הסף האמורים לעיל, הבין את מהות השירותים המתבקשים, הסכים מראש לכל תנאי המכרז בלא שינוי ו/או תוספת ו/או הסתייגות וכי בטרם הגיש את הצעתו קיבל את מלוא המידע האפשרי הרלבנטי מבחינתו, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות וביקש הבהרות על כל סוגיה שנמצאה בעיניו בלתי ברורה או עמומה, ולפיקח המציע יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

פרטיו וחלקיו או כי עמימות או חוסר בהירות במכרז גרם לו לעלות נוספת שלא תמחר או לא לקח בחשבון הצעתו או כי נגרם לו נזק אחר כלשהו.

11.4.2. הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה בלתי הדירה ומוחלטת מראש לכל תנאי המכרז על נספחיו והכל בלא שינוי ו/או הסתייגות ו/או תוספת.

11.5. תוקף ההצעה

11.5.1. ההצעה תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, במשך 180 ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות כאמור בסעיף 6 לעיל. למזמינה הזכות להודיע, בכל עת, על הארכת תוקף ההצעות במשך 180 ימים נוספים, ללא צורך בהסכמת המציעים.

11.5.2. המזמינה תהא רשאית לבקש מהמציעים (או מי מהם) להאריך את תוקף הצעתם לתקופה נוספת, אחת ו/או יותר, וזאת מעבר לאמור בסעיף 11.5.1 לעיל.

12. ערבות ההצעה

12.1. המציע יצרף להצעה ערבות מקורית אוטונומית בלתי הדירה ובלתי מותנית מטעם "גורם פיננסי מאושר" (כהגדרתו להלן) לטובת המזמינה ולהבטחת התחייבויות המציע לעמידה בתנאי המכרז, בנוסח המצורף **כטופס מס' 11** להזמנה, בסכום של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים).

12.2. לעניין פרק זה - "גורם פיננסי מאושר" משמעו: (א) תאגיד בנקאי אשר הינו בעל רישיון לפי סעיף 4(א)(1) או סעיף 4(א)(2) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981; (ב) מבטח ישראלי כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

12.3. הנערב/המבקש הרשום בכתב הערבות לקיום ההצעה חייב להיות המציע עצמו.

12.4. במקרה שהערבות תוצא על ידי חברת ביטוח, הוצאת כתב הערבות והחתימה עליו תתבצע אך ורק על ידי חברת הביטוח, ולא באמצעות סוכנות ביטוח מטעמה. ערבות אשר תיערך ותיחתם על ידי סוכנות ביטוח, ולא על ידי חברת ביטוח, תיחשב כערבות פגומה, ותיפסל וכך גם הצעת המציע.

12.5. הערבות תישאר בתוקף עד ליום 23.06.2024. המזמינה תהא רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את משך תוקפה של הערבות לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים. עשתה המזמינה שימוש בסמכותה האמורה והאריכה את תוקף ההצעות, יאריך כל אחד מהמציעים את ערבות ההצעה שלו בהתאם וזאת על חשבונו.

12.6. קבעה המזמינה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי להצעה לא צורפה ערבות בהתאם לאמור לעיל, תהיה המזמינה רשאית לפסול את אותה הצעה.

12.7. נוכח מקרים קודמים בהם נאלצה המזמינה לפסול הצעות עקב אי התאמות בערבויות שהוגשו להבטחת קיום ההצעה, ממליצה המזמינה למציעים לוודא, כי נוסח הערבות המונפק עבורם מטעם הגורם הפיננסי המאושר הוא כנדרש על פי סעיף זה ותואם את הנוסח המצורף להזמנה להציע הצעות.

12.8. כל מציע יהיה רשאי, עד 7 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, להגיש את נוסח הערבות לבחינה מוקדמת. המזמינה תהיה רשאית לבחון את נוסח הערבות, להודיע למציע אם הוא עומד בדרישות המכרז בעניין זה, ובכלל זה תהיה רשאית המזמינה לפרסם את נוסח הערבות למציעים תוך השמטת זהות המציע; בכלל זה, תהיה המזמינה רשאית להורות מהם העניינים המהווים סטיות מותרות מנוסח כתב הערבות, ומהם העניינים אותם נדרשים המציעים לתקן. יובהר, כי אין בבחינה מוקדמת כאמור של נוסח הערבות כדי לגרוע מאחריות המציע לעמידת הערבות בדרישות המכרז, ולא יהיה בהליך הבחינה המוקדמת כאמור כדי לחייב את המזמינה, במישרין או בעקיפין.

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

12.9. הערבות תשמש כביטחון לקיום ההצעה על ידי המציע וכביטחון למילוי כל התחייבויותיו כמפורט בהזמנה זו ובהצעת המציע.

12.10. המזמינה תהיה רשאית להציג את ערבות ההצעה לפירעון ולחלט את הסכום הנקוב בה (או כל חלק ממנו), לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאחר מתן הזדמנות למציע להשמעת טענותיו, אם יתקיימו במציע, בין היתר, אחד מאלה:

12.10.1. המציע נהג במהלך המכרז בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, או לא קיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות או שסטה בכל דרך אחרת מהוראות המכרז;

12.10.2. המציע מסר למזמינה מידע כוזב, או מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

12.10.3. המציע הסתייג בהצעתו מתנאי המכרז, או חזר בו מהצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד להגשת ההצעות;

12.10.4. המציע סירב למלא אחר הדרישות ממנו בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ההוראות בדבר חתימת החוזה והתנאים לחתימת החוזה, או שלא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה ולהוראות מסמכי המכרז. הכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרת הנתונה למזמינה על פי כל דין ו/או על פי מסמכי המכרז.

12.11. המזמינה לא תפסול הצעה מחמת הפגמים שבכתב ערבות אם אין מדובר בסטייה מהותית מאחד העניינים המהותיים שבערבות. כעניינים מהותיים בערבות ייחשבו העניינים הבאים:

12.11.1. סכום הערבות במועד ההגשה;

12.11.2. תאריך הפקיעה שלה;

12.11.3. היותה עצמאית, בלתי הדירה ואוטונומית;

12.11.4. ההוראה לפיה התשלום יבוצע על פיה בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב מוועדת המכרזים;

רק פגם במילוי הדרישות האמורות יחייב את פסילת ההצעה. מובהר, כי הפרה של כל עניין שאיננו נחשב מהותי לא יביא לפסילת הערבות וההצעה, לרבות עניינים הנוגעים לדרכי המצאה. מודגש שערבות מיטיבה לא תחשב לפגומה בפגם מהותי אלא אם כן קבעה המזמינה שהערבות המיטיבה הוגשה בחוסר תום לב ומסיבות שאינן נובעות מטעות כנה של המציע. כמו כן לא ייחשבו פגמים הנוגעים לדרכי מסירת הערבות לצורך מימושה או אי התאמות אחרות שאינן מהותיות כפגמים הפוסלים את הערבות.

12.12. בנוסף לקביעתה המפורשת של המזמינה, לפיה לא תיפסל ערבות בנקאית אלא אם חלה בה סטייה מהותית מאחד העניינים המהותיים שבערבות, מובהר כי בכל מקרה בו הוגשה ערבות אשר נפל בה פגם הנובע מפליטת קולמוס, או מטעות סופר, או מהשמטה מקרית, או מהוספת דבר באקראי (גם אם חלו בעניינים מהותיים שבערבות) תאפשר המזמינה למציע לתקן את הפגם שנפל ובלבד שמתקיימים לגבי הפגם התנאים המצטברים הבאים:

12.12.1. הפגם נלמד מהערבות עצמה;

12.12.2. ניתן לעמוד על כוונתו המדויקת של המציע, תוך שימוש בראיות אובייקטיביות מובהקות, המצויות בפני המזמינה במועד פתיחת תיבת המכרז;

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

- 12.12.3. על פני הדברים נראה כי הפגם, או אי-גילויי טרם הגשת ההצעה, מקורם בתום לב והם נובעים מהיסח דעת גרידא ולא מכוונת מכוון כלשהי של המציע, או של הבנק הערב; ;
- 12.12.4. אין בפגם ובתיקונו כדי להקנות למציע יתרון הפוגע בעקרון השוויון.
- 12.13. אופן תיקון הערבות יהיה בהמצאת כתב ערבות מתוקן במועד שייקבע בפנייה למציע בדרישה לעשות כן. רק לאחר המצאת כתב הערבות המתוקן, יהיה המציע רשאי לקבל לידי חזרה את כתב הערבות בו נדרש התיקון. למען הסר ספק, לא יותר למציע לבטל את הערבות שתיקונה נדרש או להמעיט מתוקפה בשום דרך, לפני שתומצא למזמינה הערבות המתוקנת.
- 12.14. אין בסמכויות הוועדה המתוארות לעיל בקשר לערבות הבנקאית לגרוע מכל סמכות הנתונה לה לפסול ערבות בנקאית/הצעה בנסיבות בהן נוכחה לדעת שהתקיימו במציע או בהצעה נסיבות המצדיקות בהתאם להוראות כל דין פסילת הצעה, ולרבות פעולת מציע בחוסר תום לב ו/או בתכסיסנות ו/או בהעדר ניקיון כפיים.
- 12.15. עשתה המזמינה שימוש בסמכותה והאריכה את תוקף ההצעות, יאריך כל אחד מהמציעים את ערבות ההצעה שלו בהתאם על חשבונו.
- 12.16. המזמינה תהא רשאית לחלט את ערבות ההצעה, מבלי שתצטרך לנמק בקשתה או לבסס דרישתה או לפנות קודם לכן אל המציע, וזאת על ידי הצגת כתב הערבות בפני הגורם הפיננסי המאושר.
- 12.17. במקרה של חילוט כאמור, סכום הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם בגין ההפרה, והמציעים מצהירים ומסכימים, כי סכום הפיצוי המוסכם הינו סביר והגיוני ביחס לנזק שניתן לצפותו מראש. מובהר בזאת, כי אין בחילוט הפיצוי המוסכם לגרוע מזכות המזמינה לכל פיצוי או סעד אחר לפי דין או הסכם.
- 12.18. אם וכל עוד יהיה הליך תלוי ועומד בבית משפט מוסמך, הנוגע למכרז זה, יאריכו כל אחד מהמציעים במכרז את ערבות הצעתם עד לתום המכרז ומתן פסק דין חלוט בו.
- 12.19. מובהר, כי אין בזכויות המזמינה כמפורט בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סעד אחר אשר עומד לרשותה בהתאם למסמכי המכרז או על פי כל דין.
- 12.20. הערבות תשמש כביטחון לקיום ההצעה על-ידי המציע וכביטחון למילוי כל התחייבויותיו כמפורט בהזמנה זו ובהצעת המציע.

13. עידוד נשים בעסקים

13.1. בסעיף זה - "אישור" - אישור של רואה חשבון, כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים 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;

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

"נושא משרה" - מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה;

"עסק" - חברה הרשומה בישראל שמניותיה 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, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא;

"תצהיר" - תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה (חתום על ידי המחזיקה בשליטה ומאומת על ידי עו"ד).

13.2. מציע שהינו עסק בשליטת אישה כאמור לעיל - יצרף להצעתו אישור ותצהיר כהגדרתם לעיל.

13.3. אם לאחר שקלול התוצאות, קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת 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.

14. הבהרות מטעם המזמינה ובדיקת קיום דרישות ההליך

14.1. למזמינה הסמכות לבקש מכל מציע השלמות, מידע נוסף, תיקונים, הגשת מסמכים, אסמכתאות, נימוקים וכל כיוצא באלה, בכל עניין הנוגע להצעה על כל אחד מחלקיה, וכן לזמן כל מציע, בכל שלב, לפני הבחירה בזוכה ולאחר מכן, להציג בפניו את ההצעה שהגיש, כולה או מקצתה (ללא תלות בראיון שיבוצע ובנוסף לו), 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.

14.2. המזמינה תהיה רשאית, אך לא מחויבת, בכל עת, ואף לאחר ההודעה על הזכייה במכרז, לדרוש מכל מציע פרטים נוספים ו/או חלופיים, לתקן טעויות שנתגלו ולקבל החלטות אחרות במקומן, מכל סיבה שהיא. בכלל זה, המזמינה תהא רשאית לדרוש מהמציעים להוסיף ולצרף אסמכתאות ונתונים נוספים ו/או חלופיים בקשר להוכחת נסיונם המקצועי של המציעים, לרבות אסמכתאות שנוצרו או הוכנו לאחר הגשת ההצעות למכרז, ולהוסיף ולדרוש אסמכתאות נוספות, ובלבד שיוכח כי הנסיון המקצועי התקיים במועדו. המזמינה תהא רשאית לאפשר למציע להציג מידע חלופי לזה שהוצג בהצעת המציע, הן לצורך בדיקת עמידתו בתנאי הסף והן לצורך מתן ניקוד האיכות. ככל שיתווספו או יצורפו, יהיו האסמכתאות והנתונים לעיל חלק ממסד הנתונים המשמש את המזמינה לצורך קביעת ניקוד האיכות של ההצעות. למען הסר ספק מובהר, כי סמכותה של המזמינה לדרוש ולקבל נתונים נוספים או משלימים ביחס למידע הקיים בהצעת המציעים תחול בכל שלב של המכרז, לרבות בשלב בדיקת עמידת המציעים בתנאי הסף ולרבות בשלב בדיקת איכות ההצעות.

14.3. המציעים יעבירו למזמינה את כל הנתונים והמסמכים המבוקשים בתוך המועד שקבעה המזמינה בפנייתה, לפי כתובת המזמינה. תגובת המציעים תצורף להצעה ותיחשב כחלק בלתי נפרד ממנה.

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

15. הודעת הזכייה

15.1. הודעה למציע בדבר זכיית הצעתו במכרז (להלן: "הודעת הזכייה") תימסר למציע בכתב לכתובת המצוינת בהצעתו. מציע שקיבל הודעת זכייה חייב למלא אחר האמור במסמכי המכרז בהתאם למועדים המפורטים בהם ובהודעת הזכייה, ובכלל זה:

15.1.1. הגשת ההסכם חתום תוך 14 ימים מיום קבלת הודעת הזכייה;

15.1.2. המצאת אישור בדבר קיום ביטוחים כאמור בנספחים ה' ו-ה'1 להסכם ההתקשרות להבטחת קיום התחייבויותיו, בתוך 14 ימים מיום קבלת הודעת הזכייה; לעניין זה מובהר, כי נספח/י הביטוח המצורף/ים להסכם הינם סופיים, לא יעשה בהם כל שינוי והמציע ו/או המציע הזוכה מוותר על כל טענה ביחס לנוסח נספח/י הביטוח. המזמינה לא תנהל מו"מ לעניין נספחי הביטוח אל מול חברות הביטוח של המציע ו/או המציע הזוכה.

15.1.3. המצאת ערבות ביצוע בהתאם לנוסח המצורף כנספח י' להסכם ההתקשרות.

אי המצאת המסמכים הנ"ל במועד עלולה לגרום לביטול הזכייה.

15.2. ביצוע ההתקשרות מותנה בחתימת ההסכם על ידי המציע ועל ידי מורשי החתימה של המזמינה.

15.3. מובהר בזאת, כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בין המזמינה לבין הזוכה וההתקשרות תכנס לתוקף רק (ובכפוף) לאחר שמורשי החתימה המוסמכים מטעם המזמינה יחתמו על המסמכים הנדרשים ויתנו את האישורים המתאימים להתקשרות (אישורים שאין הם מחויבים לתת). עוד מובהר שהמזמינה תהיה רשאית בכל עת לפי שיקול דעתה המלא להימנע מלקדם התקשרות, בין היתר, בנסיבות בהן קיים חשש מזכייה של מציע נתונה במחלוקת בתום לב או מצריכה דיון או שקילה נוספים או בכל מקרה אחר בו נמצאו נסיבות המצדיקות זאת לפי שיקול דעתה המלא של המזמינה, וזאת ללא כל פיצוי או שיפוי לזוכה.

15.4. היה ובמהלך התקופה שלאחר המועד האחרון להגשת הצעות, וכל עוד הצעתו תקפה, יחזור בו המציע מהצעתו ו/או לא יעמוד בהתחייבות הנובעת ממנה, תהא המזמינה רשאית לראות את ההצעה כבטלה ולבטל את הודעת הזכייה למציע (להלן: "ההודעה"), ככל שנסלחה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המזמינה כקבוע במכרז ו/או על פי כל דין.

15.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי בהתקיים הנסיבות כאמור, תהא המזמינה רשאית להורות על מניעת השתתפות המציע שהצעתו בוטלה, כאמור לעיל, במכרזים עתידיים שיפורסמו על ידה, וזאת לפרק זמן ובתנאים אשר יקבעו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

15.6. מיום משלוח ההודעה כאמור תהיה רשאית המזמינה לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לקבלת השירותים בלא שתהיה למציע כל טענה ו/או תביעה כנגדה ולנקוט בכל צעד אחר הנראה לה לנכון, לרבות תביעת כל סעד ו/או פיצוי נוסף על פי דין.

15.7. בנוסף, שומרת המזמינה על זכותה לבחור עד שני כשירים נוספים (כל אחד מהם להלן: "הכשיר הנוסף"). המזמינה רשאית להתקשר עם הכשיר הנוסף, בין היתר, בנסיבות בהן בוטלה התקשרות עם מציע שנמסרה לו הודעת זכייה משום שלא פעל בהתאם להוראות הקבועות במכרז, לרבות ההוראה הקבועה בסעיף 14.4 לעיל, או פעל בהתאם להוראות אך מכל סיבה שהיא המזמינה החליטה שלא להמשיך איתו בביצוע החוזה, או במקרה שלא תוארך ההתקשרות עם מציע שזכה או תבוטל ההתקשרות עם מציע שזכה או מכל סיבה אחרת, לרבות רצון המזמינה מכל סיבה שהיא בפיצול השירותים בין המציעים. כל זאת ובלבד שבמועד בחירתו, יעמוד הכשיר הנוסף בכל תנאי הסף ויתר התנאים האחרים הנדרשים לפי המכרז, ואין מניעה אחרת לבחירתו לפי שיקול דעת המזמינה. החלטה על הכרזת מציע ככשיר נוסף יכול ותינתן בכל עת בו תעמוד הצעת המציע, הכשיר הנוסף, בתוקף, בהתאם לתנאי המכרז (לרבות הארכת תוקף ההצעה); ולאחר

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

פקיעת תוקף ההצעה - החלטה על בחירה בכשיר נוסף יכולה להיעשות לפי הסכמת הצדדים, והיא תיחשב כהחלטה שנתקבלה בהתאם להוראות מכרז זה.

15.8. להלן הוראות נוספות בנוגע לכשיר הנוסף:

15.8.1. שני הכשירים הנוספים יהיו המציעים שדורגו במקומות הגבוהים ביותר למעט המציעים הזוכים.

15.8.2. הכשירים הנוספים לא יידרשו לחתום על ההסכם בשלב זה, אלא אם הם ישתלבו בהמשך במערך ביצוע העבודות והשירותים.

15.8.3. בכפוף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הכשירים הנוספים ייוותרו במעמד זה למשך שנה מיום תחילת ביצוע העבודות והשירותים על ידי המציעים הזוכים.

16. סוד מסחרי או מקצועי

16.1. על כל מציע לציין מראש בהצעתו אלו סעיפים ו/או חלקים בהצעתו ו/או מסמכים שצורפו להצעתו חסויים בפני הצגה למשתתפים במכרז מטעמי סוד מסחרי או מקצועי כאמור בטופס מס' 10.

16.2. למען הסר ספק יובהר, כי הצהרת המציע בעניין סוד מסחרי או מקצועי אינה מחייבת את ועדת המכרזים וכי שמורה לוועדת המכרזים של המזמינר הסמכות הבלעדית להחליט מהם הסעיפים ו/או חלקים שבהצעת הזוכה ו/או המסמכים שצורפו לה שהם חסויים בפני הצגה למשתתפים במכרז מטעמי סוד מסחרי או מקצועי.

16.3. יודגש, כי מציע שלא יציין מהם הסעיפים ו/או החלקים ו/או המסמכים שלדעתו חסויים מן הטעמים האמורים לעיל, יראה כמי שהסכים לחשיפת הצעתו.

16.4. מציע שציין סעיפים בהצעתו כסעיפים חסויים, יראו אותו כמסכים לכך שאותם סעיפים בהצעותיהם של המציעים האחרים יהיו חסויים בפניו, במקרה שהוא יבקש לעיין בהצעות של מציעים אחרים, אלא אם המזמינר קבעה אחרת.

16.5. המענה לתנאי הסף לא ייחשב בכל מקרה כחוסה תחת סודיות, והעיון בו יותר.

16.6. יובהר, כי החלטה הסופית בעניין טענת המציעים בקשר עם סודות מסחריים או מקצועיים מסורה למזמינר/וועדת המכרזים, שתהיה רשאית על פי שיקול דעתה להתיר עיון במסמכים, בכפוף להוראות כל דין.

17. אישור הבנת תנאי המכרז

17.1. כל מציע אחראי לבדיקת מסמכי המכרז וכל התנאים וההנסיבות העשויים להשפיע על הצעתו ועל מתן השירותים.

17.2. המציע יאשר, כי קיבל לידיו את כל מסמכי המכרז, קרא והבין אותם, וכי הוא מקבל על עצמו את תנאיהם ואת כל ההתחייבויות האמורות בהם והכל כאמור בנוסח האישור המצורף כטופס מס' 4.

18. בקשת הבהרות למסמכי המכרז

18.1. המציעים רשאים לבקש מהמזמינר הבהרות למסמכי המכרז, בבקשה בכתב שתופנה לכתובת דואר אלקטרוני המפורטת בסעיף 1.13 לעיל ושתוגש עד למועד הנקוב בסעיף 6 לעיל, או כפי שיעודכן בהודעה למציעים, אם יעודכן.

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

18.2. הפניה תכלול פרטים כדלקמן: פרטי השואל, כתובת דוא"ל, שם המכרז, מס' עמוד, הסעיף במכרז אליו מתייחסת השאלה ופירוט השאלה. השאלות תוגשנה על גבי קובץ WORD בלבד ועל בסיס הטבלה הבאה (לא יתקבלו מסמכים סרוקים או מסמכים בפורמט PDF):

מס"ד	מס' עמוד במסמכי המכרז	סעיף במכרז/ בהסכם	פירוט השאלה

18.3. המזמינה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לענות לכל או לחלק משאלות ההבהרה. לא התייחסה המזמינה לבקשה להבהרות עד למועד האחרון להגשת ההצעות יראו בכך דחיית פניית המציע. יובהר, כי המזמינה תהא רשאית לנסח מחדש את השאלות שנשאלו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

18.4. המזמינה רשאית, בכל עת, עובר למועד האחרון להגשת ההצעות, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את תנאי המכרז ובכלל זה את תנאי ההסכם, וזאת בין ביוזמתה ובין בתשובה לבקשות המציעים כאמור לעיל. שינוי תנאי המכרז ייעשה בהודעה בכתב למציעים שתועלה לאתר האינטרנט של המזמינה.

18.5. מובהר בזאת, כי המזמינה תפרסם הודעות למציעים בכתב, ככל שתהינה כאלה, באתר האינטרנט של המזמינה, כי בכל מקרה, באחריותם הבלעדית של המציעים להתעדכן בכל השאלות והתשובות כפי שתפורסמה במסגרת ההודעות למציעים באתר האינטרנט של המזמינה, וכי יראו בכל המציעים ככאלה המודעים בפועל לכל הודעה למציעים שפורסמה באתר כאמור.

18.6. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה תוקף לכל התייחסות של המזמינה למסמכי המכרז, אלא אם ניתנה בהודעה למציעים בכתב. הודעות למציעים אלה תהוונה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויש לצרף העתק חתום שלהן להצעה.

18.7. אין לפנות לנציגי המזמינה במהלך תקופת המכרז אלא במתכונת המתוארת לעיל ואין לקיים עימם שיחות הבהרה או בירורים טלפוניים או פנים אל פנים. שאלות ופניות כאמור, יש להפנות בכתב בלבד בהתאם לאמור בסעיף 18 לעיל. מודגש, כי כל הבהרה שניתנה בעל-פה (שלא באופן רשמי ומחייב המופנה לכלל המציעים) לא תחייב בשום צורה ואופן את המזמינה או את מוסר/ת 'ההבהרה' והסתמכות עליה מצד מציע תהא פסולה ועלולה להיחשב, לפי שיקול דעת המזמינה, כהתנהלות שלא בתום לב ותכסיסנות.

18.8. בכל מקרה של סתירה, בין האמור בהודעות למציעים ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור בהודעות למציעים. במקרה של סתירה בין ההודעות למציעים ובין עצמן, יגבר האמור בהודעה המאוחרת יותר.

19. כנס מציעים

19.1. בהליך מכרזי יתקיים כנס מציעים. הודעה על קיומו של כנס מציעים תפורסם באתר האינטרנט של המזמינה.

19.2. על המציעים המשתתפים בכנס המציעים, ככל שיתקיים, להקפיד כי נוכחותם תירשם על ידי נציג המזמינה. במהלך כנס המציעים יינתנו הסברים בעל פה ביחס למכרז וביחס לאופן קיום הסכמי ההתקשרות שייחתמו בין המציעים הזוכים לבין המזמינה.

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

19.3. לא יהיה תוקף לכל התייחסות של המזמינה לתנאי המכרז במהלך כנס המציעים, ככל שיתקיים, אלא אם היא באה לאחר מכן לידי ביטוי בהודעה בכתב שתפורסם באתר האינטרנט של המזמינה.

20. תנאים כלליים

20.1. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפסול על הסף מציעים (ובתוך כך- יועצים מטעמים של מציעים) אשר עבדו בעבר עם המזמינה או עם גורם ממשלתי או עירוני אחר (לרבות חברות ממשלתיות, עיריות וחברות עירוניות), ולא עמדו בסטנדרטים הנדרשים לעבודה, לרבות העדר עמידה בלוחות זמנים לביצוע או שקיימת לגביהם חוות דעת שלילית על טיב עבודתם. המזמינה רואה בהגשת הצעה על ידי המציע, הסכמה לפנייה מסוג זה לגורמים כאמור לעיל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל במכרז זה, למזמינה שמורה הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי:

20.1.1. לדחות את כל או חלק מההצעות.

20.1.2. שלא לדון בהצעה אשר לא צורפו לה כל המסמכים והנתונים הנדרשים במכרז זה, או לפי שיקול דעתה, לדרוש השלמתם.

20.1.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית המזמינה שלא לפסול הצעה אשר לא צורפו לה כל הפרטים הנדרשים.

20.1.4. שלא להתייחס להצעה בלתי סבירה או להצעה שאין בה התייחסות לאחד מסעיפי המכרז או שישנה אי התאמה בין המסמכים שהוגשו.

20.1.5. לא לקבל הצעה כלשהי בעקבות מכרז זה, לבטל או לשנות את המכרז או חלקים ממנו, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהתאם לשיקול דעתה. כמו כן, המזמינה רשאית שלא להתקשר בהסכם כלשהו כתוצאה ממכרז זה. למציעים לא תהא כל זכות לפיצוי באחד מן המקרים הנ"ל.

20.1.6. למען הסר ספק יובהר, כי המזמינה רשאית לבטל או לשנות את החלטתה בדבר ההתקשרות עם הזוכה, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, וללא כל זכות לפיצוי לזוכה.

20.1.7. המציע, לרבות בעל מניות או שותף ולרבות יועץ או כל גורם מקצועי אחר המוצע במכרז, או כל גוף שאחד מהם בעל עניין בו, או נושא משרה או אורגן באחד מכל אלה, לא יפעלו לתיאום הצעתו של המציע עם הצעת מציע אחר ו/או גורם מקצועי המוצע מטעמו או עם מי שהשתתפותו בהליך זה נאסרה, ולא יהיו מעורבים בדרך כלשהי ביותר מאשר מהצעה אחת.

20.1.8. לשקול כל שיקול רלוונטי, לרבות שיקולים תקציביים וכל שיקול אחר וזאת אף לאחר בחירת ההצעה הזוכה, ולא תהיה למי מן המשתתפים בהליך זה, לרבות המציע שיזכה בו, כל דרישה או תביעה בגין החלטת המזמינה כאמור.

20.2. המציע ישא לבדו בהוצאות השתתפותו בהליך, ולא יהא זכאי לכל שיפוי מאת המזמינה בגין הוצאות אלה.

20.3. על ההצעה להיות מוגשת על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל האישורים הנדרשים על פי מכרז זה יהיו על שמה של אותה ישות משפטית.

20.4. יובהר, כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפנות לממליצי המציע ו/או לכל גורם אחר לצירוף בירור מידע אודות המציע ו/או אודות הצעתו, אך אינה מחויבת לעשות כן.

20.5. מובהר, כי המזמינה רשאית למנות ועדת משנה מטעמה, לרבות, אך מבלי להגביל, לצורך בדיקת ההצעות, פנייה למציעים כאמור להלן, ומתן המלצות לוועדת המכרזים.

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

20.6. מכרז זה הוא קניינה הרוחני של המזמינה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת הצעה בלבד. אין לעשות בו שימוש שאינו לצורך הכנת הגשת הצעה. המזמינה מתחייבת לא לעשות שימוש בהצעת המציע, אלא לצורכי הזמנה זו לקבלת הצעות או באם יתחייב הדבר על פי כל דין.

21. שינוי תנאים ע"י המזמינה

21.1. המזמינה תהיה רשאית, בכל עת לפני הגשת ההצעות, להורות כי איזו דרישה מדרישות המכרז, לרבות דרישות סף, וכן ההוראות בקשר עם בדיקת ההצעות, תבוטל באופן חלקי או מלא, לרבות באמצעות קביעה מחדש ושינוי התנאים, זאת, אם סברה המזמינה, כי הדבר יהיה לטובת ההליך, ובלבד שהחלטותיה יחולו באופן שוויוני על כל המציעים. החליטה המזמינה לעשות כן, תודיע זאת למציעים.

21.2. למען הסר ספק, המזמינה לא תהיה חייבת לעשות שימוש בסמכויות אלה ולא תהיה מחויבת להתיר תיקונים או השלמות כאמור לעיל, והדבר יהיה כפוף לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה ולצרכיה ושיקוליו המקצועיים.

21.3. אימוץ מדיניות המתירה תיקון פגמים מסוג אחד אין בה כדי לחייב אימוץ מדיניות המתירה תיקון פגמים מסוג אחר.

22. שינויים, השמטות ותוספות

בכל מקרה של שינוי, השמטה או תוספת שיעשו על ידי המציע בהצעתו לעומת הנדרש במסמכי המכרז, לרבות בקשר עם תנאי הסף, או כל הסתייגות לגבי הנדרש, בכל דרך או צורה שהיא (להלן: "הסתייגות"), תהיה המזמינה רשאית:

22.1. לפסול את הצעת המציע;

22.2. לראות בהסתייגות כאילו לא נכתבה כלל, ולהתעלם ממנה;

22.3. לראות בהסתייגות כאילו היא מהווה פגם טכני בלבד, ולהכשירה;

22.4. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגות, בין באמצעות הגשת הצעתו מחדש, כולה או חלקה, בין באמצעות הודעה של המציע למזמינה כי הוא מסיר את ההסתייגות, ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה והחלטתה הבלעדית של המזמינה;

22.5. מובהר, כי ההחלטה בין האפשרויות המנויות לעיל מסורה לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה. אם תחליט המזמינה לפעול לפי אחת החלופות המנויות בסעיפים הקטנים לעיל, והמציע יודיע, כי הוא מסרב להסכים להחלטתו, רשאית המזמינה לפסול את הצעתו של המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות וסמכות אחרת המוקנים לה. בנסיבות מיוחדות תהיה רשאית המזמינה להקל בדרישה מסוימת, אף אם מדובר בדרישת סף, והכל אם מצאה שיהיה הדבר לטובת המזמינה והמכרז כולו.

23. פסילת הצעות

23.1. המזמינה תהא מוסמכת לפסול כל הצעה שאינה עומדת בתנאי המכרז, או שהתקיימו לגביה עילות המאפשרות חילוט ערבות בהתאם לתקנות.

23.2. המזמינה תהא מוסמכת לפסול כל הצעה שהינה בלתי סבירה, בין השאר בכל הנוגע לאיכות שירותיה או האמצעים או התכניות למימושה, בין הצעה שהיא בלתי סבירה לטובה ובין שהיא בלתי סבירה לרעה.

23.3. המזמינה תהא רשאית לפסול הצעה בהתקיים אחת או יותר מהנסיבות הבאות:

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

- 23.3.1. פתיחת הליכי פירוק, כינוס נכסים, פשרה והסדר כנגד המציע, ובלבד שההליכים כאמור לא התבטלו בהחלטה שניתנה על ידי בית המשפט לאחר קיום דיון במעמד הצדדים, או תוך פרק זמן סביר אשר קבעה לכך המזמינה.
- 23.3.2. הפרה יסודית מצד המציע, של הוראות שלב בהליך, לרבות המצגים וההתחייבויות שהגיש המציע במסגרת הצעתו, לרבות אך מבלי להגביל, הצגת מידע שאיננו נכון או הצגה מכוונת של מידע שאיננו שלם בפני המזמינה, ותיאום הצעות עם מציעים אחרים.
- 23.3.3. הרשעת המציע או נושא משרה או אורגן במציע, בעבירה אשר לדעת המזמינה יש בה כדי להשפיע באופן מהותי על התנהלות המציע, לרבות בעבירה שיש עימה קלון ו/או עבירה מסוג מרמה והפרת אמונים ו/או בכל עבירה אחרת שיש בה, לדעת המזמינה, כדי להשליך על יושרו ו/או אמינותו של המציע. הקביעה האם העבירה או ההרשעה תואמת את האמור לעיל תיעשה על פי שיקול דעתה המוחלט של המזמינה.
- 23.3.4. אם המציע קיבל ו/או מקבל שירותים, ללא קבלת אישורה המוקדם של המזמינה, לצורך השתתפותו בהליך, מגוף אשר ייעץ ו/או מייעץ למזמינה, בקשר עם המכרז.

24. עיין

- 24.1. ההצעה הזוכה, פרוטוקולים של ועדת המכרזים והתכתבויותיה עם המציעים, יהיו פתוחים לעיון בהתאם להוראות הדין, ובכפוף להוראות סעיף 16 לעיל.
- 24.2. מודגש, מציע שיבקש לעיין בהצעה הזוכה או במסמכים נוספים לאחר ההכרזה על הזוכה במכרז, יידרש לשלם למזמינה בגין צילום המסמכים, וזאת בהתאם לתקנה 21(ו) לתקנות חובת המכרזים.

25. תקפות מסמכי המכרז - עיקרון העיפרון הכחול

- 25.1. אם ימצא בית משפט מוסמך כי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, או חלקי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, אין להם תוקף, או שהם בטלים, או שלא ניתן לאופסם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר חלקי מסמכי המכרז, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין.
- 25.2. המזמינה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי וככל שתראה צורך בכך לפרסם מכרז חדש.
- 25.3. לזוכה במכרז אין זכות מוקנית לספק את השירותים המפורטים לעיל, כולם או חלקם. מובהר כי גם לאחר חתימת הסכם ההתקשרות אין המזמינה מתחייבת להיקף שירותים מסויים למציע.

26. ניגוד עניינים

- 26.1. המציע מתחייב כי אין מניעה, לפי כל דין ו/או הסכם שהמציע צד לו, להשתתפות במכרז ואין ניגוד עניינים, ישיר או עקיף, בין ענייני המציע ו/או בעלי השליטה בו ו/או נושאי המשרה שלו ו/או יועץ או בעלי תפקיד אחרים הפועלים מטעמו, לבין ענייני המזמינה ו/או מתן השירותים המבוקשים.
- 26.2. מציע אשר חלה לגביו מניעה כאמור, מנוע מלהגיש הצעה במסגרת מכרז זה.
- 26.3. במקרה של ספק כלשהו הנוגע להוראות האמורות לעיל מוטלת על המציע החובה ליידע את המזמינה ולקבל את אישורה המוקדם בטרם הגיש הצעתו וכן לפני כל התקשרות או הסכם.
- 26.4. המציע יצהיר ויתחייב, כי לא יהיה לו, במהלך תקופת מתן השירותים ניגוד עניינים או חשש כאמור מכל מין וסוג, ובכללם קשרים עסקיים או אישיים או קשרים אחרים או כל עניין אחר שעלולים להעמיד אותו

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

במצב של ניגוד עניינים או חשש לקיומו של ניגוד עניינים בין השירותים שניתנו על ידו לבין עניין בו הוא קשור (להלן: "ניגוד עניינים"), בנוסח המצורף בטופס מס' 9.

26.5. המציע יתחייב, כי במידה שיזכה ימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים או עשוי להיות בה חשש לניגוד עניינים בין מילוי תפקידו על פי ההסכם לבין מילוי תפקיד ו/או התחייבויות אחרות שלו ו/או של מי מטעמו, במישרין או בעקיפין. המציע מתחייב בזאת להודיע למזמינה על כל חשש לקיום ניגוד עניינים בין התחייבויותיו לבין פעילות אחרת שלו ו/או מי מטעמו, והוא מתחייב לפעול בהתאם להוראות המזמינה למניעת ניגוד עניינים.

26.6. לעניין סעיף זה, "המציע או מי מטעמו" - לרבות המציע, בני משפחה של המציע, היועצים מטעמו, עובדיו ומועסקיו, ותאגיד שהמציע, בעליו, עובדיו ומועסקיו או בני משפחתם כאמור הינם בעלי עניין בהם. "בן משפחה" ו"בעל עניין" יפורשו בסעיף זה כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

26.7. ועדת המכרזים תהא רשאית לפסול את השתתפות מציעים או הצעות אשר בהכנתן הופרו הוראות אלה.

27. דין חל ומקום שיפוט

27.1. הליך זה כפוף לדיני מדינת ישראל, בנוסחם מעת לעת. ההצעות תערכנה ותוגשנה בהתאם לכל דין, והמציעים ייחשבו כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך ההשתתפות בהליך והגשת ההצעות.

27.2. מקום השיפוט הבלעדי לכל דבר ועניין הנוגע למכרז זה, הינו אך ורק בבית המשפט המוסמך בתל אביב.

בברכה,

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

נספח 1 - הסכם להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מכרז פומבי מס' 3/23 - להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

טופס מס' 1 - תכולת מעטפת הצעה

- המציע יבדוק את תכולת המעטפה לפני סגירתה ויסמן את בדיקתו בטור "ביקורת המציע".
- המציע יכין עותק נוסף של **טופס מס' 1**.
- המציע יכניס את **טופס מס' 1** המקורי למעטפה לפני סגירתה והכנסתה לתיבת המכרזים של המזמינה.
- העתק חתום של **טופס מס' 1**, ישמש למציע כאישור על הפקדת הצעתו בתיבת המכרזים של המזמינה.
- על כלל המסמכים המפורטים בטופס זה להיכלל במעטפת ההצעה כשהם חתומים (ומאומתים מקום בו נדרש אימות חתימה). מעטפת ההצעה תכלול גם את כל שאר המסמכים שנדרש לצרפם בהתאם להוראות ההזמנה.

ביקורת המציע	תיאור
	1. הצעה הכספית ערוכה בהתאם ל טופס מס' 8 (במעטפה סגורה, מסומנת ונפרדת!, בתוך מעטפת ההצעה)
	2. תכולת מעטפת הצעה (טופס מס' 1).
	3. תצהיר עמידה בתנאי הסף ופירוט הניסיון המקצועי של המציע (טופס מס' 2).
	4. תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הפיננסיים (טופס מס' 2א').
	5. נוסח אישור רו"ח לעמידת המציע בתנאי הסף הפיננסיים (טופס מס' 2-ב').
	6. תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי סף למקרקעין ולפרויקט המוצע על ידי המציע (טופס מס' 2-ג').
	7. אישור בדבר העדר הליכי כינוס, פירוק וכיוצ"ב (טופס מס' 3).
	8. אישור בדבר הבנת מסמכי המכרז (טופס מס' 4).
	9. אישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 לרבות תצהיר (טופס מס' 5).
	10. אישור עו"ד בדבר זכויות חתימה (טופס מס' 6).
	11. אישור ותצהיר לעניין עסק בשליטת אישה כאמור בסעיף 12 לתנאי המכרז (ככל שרלוונטי).
	12. פרטי המציע (טופס מס' 7).
	13. תצהיר והתחייבות בדבר היעדר ניגוד עניינים (טופס מס' 9).
	14. סודות מסחריים (טופס מס' 10).
	15. ערבות הצעה (טופס מס' 11).
	16. כלל מסמכי ההזמנה וההסכם, על נספחיהם.
	שם המציע:
	חתימה (כולל חותמת):
	תאריך:

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכות טווח בבאר שבע

טופס מס' 2 - תצהיר עמידה בתנאי הסף ופירוט הניסיון המקצועי של המציע

פרטי המציע

שם התאגיד:	
ח.פ.:	
כתובת דוא"ל:	
שם איש קשר:	
טלפון:	
כתובת דוא"ל:	

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

א. הנני עושה תצהירי זה במסגרת ההצעה המוגשת מטעם _____ (להלן: "המציע") במסגרת מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכות טווח בבאר שבע שפרסמה דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "המכרז").

ב. הריני להצהיר, כי המציע מקיים את כל התנאים הקבועים במכרז.

ג. הריני להצהיר, כי המציע עומד הן בכל תנאי הסף המנהליים (שבסעיפים 8.1.1 - 8.1.2 לעיל), הן בכל תנאי הסף המקצועיים (שבסעיפים 8.1.3 לעיל), הן בכל תנאי הסף הפיננסיים (שבסעיפים 8.1.4 - 8.1.7 לעיל) והן בכל תנאי הסף הקשורים במקרקעין ובפרויקט המוצעים על ידי המציע (שבסעיפים 8.1.8 - 8.1.13 לעיל), וזאת באמצעות הדרכים להוכחת העמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 9 לעיל, על תת סעיפיו.

ד. לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1.1 יצוין, כי למציע כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ו-1976. כמו כן, להוכחת העמידה בתנאי סף זה מצורף אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, חתום ומאומת כדין, בנוסח המצ"ב כטופס מס' 5.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכות טווח בבאר שבע

ה. לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1.2 יצוין, כי המציע הוא תאגיד הרשום כדון בישראל במרשם הרשמי הרלוונטי, או שהוא עוסק מורשה הרשום בישראל. כמו כן, להוכחת העמידה בתנאי סף זה מצורף אישור על רישומו של המציע במרשם המתנהל על פי כל דין לגבי תאגידים מסוגו של המציע, תעודת עוסק מורשה ו-מסמך המתאר את המציע ואת פעילותו מהשנים האחרונות (פרופיל חברה).

ו. לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1.3 לעיל יפורטו להלן פרטי הניסיון המקצועי של המציע בייזום הקמה של מתחם נדל"ן למגורים:

שם מתחם הנדל"ן	האם המתחם הוא מתחם למגורים?	מספר יחידות הנדל"ן במתחם	האם המתחם הוא בישראל?	ככל שהמתחם אינו מתחם למגורים – יש לפרט את סוג המתחם ואת היקפו המצטבר:	מתי החלה הקמת המתחם ומתי הסתיימה הקמת המתחם?	איש קשר
יש לסמן ✓	כן <input type="checkbox"/>		כן <input type="checkbox"/>	סוג המתחם: _____ היקף השטח המצטבר של המתחם: _____	מועד הקמת המתחם: _____ מועד השלמת הקמת המתחם: _____	שם: _____ טלפון: _____ דוא"ל: _____

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכות טווח בבאר שבע

להלן המידע הנדרש לצורך מתן ניקוד האיכות על פי אמות המידה הראשונה:

איש קשר	מתי החלה הקמת המתחם ומתי הסתיימה הקמת המתחם?	ככל שהמתחם אינו מתחם למוגורים – יש לפרט את סוג המתחם ואת היקפו המצטבר: [סוג המתחם החלופי האפשרי: מעונות סטודנטים ו/או בני מלון ו/או בני משפטי ו/או בתי אבות ו/או נדל"ן למוגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים]	האם המתחם הוא בישראל?	מספר יחידות דיור שנכללו במתחם הנדל"ן	האם המתחם היה מתחם למוגורים? יש לסמן ✓	שם מתחם הנדל"ן
שם:	מועד הקמת המתחם:	סוג המתחם:	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>		כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
טלפון:	מועד השלמת הקמת המתחם:	היקף השטח המצטבר של המתחם:	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>			
דוא"ל:	מועד השלמת הקמת המתחם:	היקף השטח המצטבר של המתחם:	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>			
שם:	מועד הקמת המתחם:	סוג המתחם:	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>		כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
טלפון:	מועד השלמת הקמת המתחם:	היקף השטח המצטבר של המתחם:	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>			

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכות טווח בבאר שבע

_____ דוא"ל: _____	המתחם: _____	_____	_____	_____	_____
שם: _____ טלפון: _____ דוא"ל: _____	מועד הקמת המתחם: _____ מועד השלמת הקמת המתחם: _____	סוג המתחם: _____ היקף השטח המצטבר של המתחם: _____	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	_____
שם: _____ טלפון: _____	מועד הקמת המתחם: _____ מועד השלמת הקמת המתחם: _____	סוג המתחם: _____ היקף השטח המצטבר של המתחם: _____	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	_____

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכות טווח בבאר שבע

דוא"ל:						

ח. להלן המידע הנדרש לצורך מתן ניקוד האיכות על פי אמות המידה השנייה:

איש קשר	מתי החלה הקמת המתחם ומתי הסתיימה הקמת המתחם?	תיאור סוג המתחם והיקף שטחו	האם המתחם הוא בישראל?	מספר יחידות דיור שנכללו במתחם (כולל שרלוונטי)	ייעודו	שם המתחם
שם:	מועד הקמת המתחם:	סוג המתחם:	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>			
טלפון:	מועד השלמת הקמת המתחם:	היקף השטח המצטבר של המתחם:				
דוא"ל:	_____	_____				
_____	_____	_____				

ט. כמפורט בטופס 2-ג' - לצורך מתן ניקוד האיכות על פי אמות מידה 4, 5 ו-6 יציג המציע מסמך מפורט מטעמו הכולל תיאור נרחב של הפרויקט, סביבתו, יחידות הדיור שבו, כולל צילומים, תשריטים, וכל מידע רלוונטי נוסף המתאר את הפרויקט, את תכולתו ואת יחידות הדיור שבו.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכות טווח בבאר שבע

זה שמי, זו חתימתי להלן ותוכן תצהיר אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימת המצהיר

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ שכתובתי _____ מאשר בזה
כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי תעודת זהות מספר
/ המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיה/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעושים הקבועים בחוק אם
לא עשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני:

חתימה וחותמת עוה"ד

תאריך

טופס מס' 2-א'

תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הפיננסיים

אני הח"מ, _____ בעלת ת.ז. שמספרה _____, מורשה חתימה מטעם תאגיד _____ שמספרו _____ ("המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בכתב כדלהלן:

1. אני מנהלה/תה במציע ומוסמך מטעמו ליתן תצהיר זה כחלק מההצעה במסגרת מכרז פומבי מס' _____ להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע (להלן - **המכרז**).
2. המציע עומד בתנאי הסף הפיננסיים להזמנה להציע הצעות.
3. עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (שנת 2020, 2021 ו-2022) (להלן: "**שנות הדיווח האחרונות**"), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע _____.
4. המציע הינו בעל הון עצמי של _____ בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2021.
5. זה שמי, זו חתימתי להלן ותוכן תצהיר אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימת המצהיר

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ שכתובתי _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי תעודת זהות מספר _____ / המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עוה"ד

תאריך

טופס מס' 2-ב'

נוסח אישור רו"ח לעמידת המציע בתנאי הסף הפיננסיים

הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת _____ לשנים 2020 - 2022

אנו רואי החשבון המבקר של _____ (להלן "המציע"), מאשרים כי ביקרנו את ההצהרה של המציע בדבר הנתונים הכספיים לשנים 2020 - 2022 של המציע (בהתאם לדרישות מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע (להלן: "המכרז").

הצהרת המציע בדבר הנתונים הכספיים כאמור, הינה באחריות הנהלת המציע. אנו אחראים לחוות דעה על ההצהרה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ונקטנו את אותם נהלי ביקורת אשר ראינו אותם כדרושים לפי הנסיבות. הביקורת בוצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי ההנהלה של המציע וכן הערכת נאותות ההצגה בהצהרה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, ההצהרה בדבר הנתונים המפורטים בטופס מס' 2-א' להזמנה משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את המפורט בה וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של המציע לשנים 2020 - 2022, לרבות בדבר היעדר הערת "העסק החיי" לשנת 2022.

בכבוד רב,

שם רואה חשבון: _____ כתובת: _____

תאריך: _____ חתימה: _____

טופס מס' 2-ג'

תצהיר המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי סף למקרקעין ולפרויקט המוצע על ידי המציע

אני הח"מ, _____ בעלת ת.ז. שמספרה _____, מורשה חתימה מטעם תאגיד _____ שמספרו _____ ("המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בכתב כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה במסגרת ההצעה המוגשת מטעם _____ (להלן: "המציע") במסגרת מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע שפרסמה דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "המכרז").
2. להלן פרטי הפרויקט המוצע על ידי המציע:

שם הפרויקט:	
כתובת הפרויקט:	
השכונה בה ממוקם הפרויקט:	
מספר יחידות הדיור בפרויקט:	
האם כלל יחידות הדיור בפרויקט מושכרות:	
ייעוד המקרקעין עליהם בנוי הפרויקט:	

3. האם קיימת תב"ע מאושרת ותקפה המאפשרת מתן היתר בניה וכן כי הוגשה על ידי המציע בקשה למתן היתר והתקבלה החלטה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע למתן היתר בניה בתנאים. ככל שתנאי זה מתקיים יש לציין:

שם התכנית:	
מספר התכנית:	
האם התב"ע מאושרת ותקפה ומאפשרת מתן היתר בניה?	
מועד הגשת הבקשה למתן היתר:	
מועד קבלת ההחלטה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע למתן היתר בניה	

מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

	בתנאים:
--	---------

4. המציע מצהיר, כי מלוא הזכויות בפרויקט המוצע על ידי המציע נמצאות בבעלות אחודה של המציע. יש לצרף נסח מקרקעין מעודכן מאת לשכת רישום המקרקעין.
5. המציע מצהיר, כי המקרקעין עליו בנוי הפרויקט המוצע על ידי המציע נקיים מכל שעבוד או זכויות צד ג', למעט שעבודים או זכויות הקשורים בגורם מממן.
6. לצורך מתן ניקוד האיכות על פי אמות מידה 4, 5 ו-6 יציג המציע מסמך מפורט מטעמו הכולל תיאור נרחב של הפרויקט, יחידות הדיוור שבו וכן פרוגרמה הכוללת את פרטי הדירות והשטחים המשותפים לרבות:
 - 6.1. שטח פלדלת;
 - 6.2. מרפסות שמש;
 - 6.3. מחסנים;
 - 6.4. חניות;
 - 6.5. תיאור סביבת הפרויקט;
 - 6.6. תיאור נגישות הפרויקט;
 - 6.7. צילומים של הפרויקט;
 - 6.8. תשריטים של הפרויקט;
- 6.9. ככל והוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר שטרם אושרה נדרש לצרף מהו סטטוס הפרויקט ברמה התכנונית (כולל החלטת ועדה במידה וקיימת);
- 6.10. וכל מידע רלוונטי נוסף המתאר את הפרויקט, את תכולתו ואת יחידות הדיוור שבו;
7. זה שמ, זו חתימתי להלן ותוכן תצהיר אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימת המצהיר

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ שכתובתי _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי תעודת זהות מספר _____ / המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עוה"ד

תאריך

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

טופס מס' 3 - אישור העדר הליכי כינוס, פירוק וכיו"ב

תאריך _____

לכבוד
דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה
פתח תקווה - 4951125

א.ג.נ.,

הנדון: אישור בדבר מצב המציע

הנני, עו"ד/רו"ח של המציע, _____ אשר הגיש הצעה למכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע (להלן: "המציע"), מאשר בזאת ביחס למציע כדלקמן:

1. המציע אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, פשיטת רגל או פירוק.
2. לא הוטלו על נכסי המציע עיקולים בשיעור הגבוה מההון העצמי שלו.

בכבוד רב,

_____ תאריך

_____ חתימת עו"ד/רו"ח

טופס מס' 4 - אישור הבנת תנאי המכרז

תאריך: _____

לכבוד

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה

פתח תקווה - 4951125

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

הרינו לאשר, כי קראנו בקפידה את מסמכי המכרז שבנדון על כל נספחיהם, למדנו והבנו את האמור בהם, ובדקנו בקפידה את כל הדרישות, התנאים והנסיבות, הפיזיים והמשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו או על מתן השירותים, וכי אנו מוותרים בזאת מראש על כל טענה שעילתה באי-ידיעה או אי-הבנה של דרישות, תנאים או נסיבות כלשהם, פיזיים ומשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו או על מתן השירותים.

לעניין זה הרינו להבהיר, כי נספח/י הביטוח המצורף/ים להסכם הינם סופיים, לא נעשה בהם כל שינוי והח"מ מוותרים על כל טענה ביחס לנוסח נספח/י הביטוח. הח"מ לא ינהל עם דירה להשכיר מו"מ לעניין נספחי הביטוח אל מול חברות הביטוח של הח"מ.

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת המציע
	<p>הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות המכרז.</p>		

טופס מס' 5 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

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

1. אני עושה תצהירי זה במסגרת הצעת _____^[1] (להלן: "המציע") למכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע.
2. הח"מ משמש כ- _____^[2] במציע, והוסמך כדין לעשות תצהיר זה מטעם המציע ובשמו.

תצהיר לפי סעיף 2ב(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים

3. אני מצהיר בזה, לאחר בירור ובדיקה שביצעתי, כי נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הנ"ל, המציע ובעל זיקה אליו - [יש לסמן ✓ במקום הרלוונטי]

לא הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי (2) עבירות לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 (להלן: "חוק עובדים זרים") וחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 (להלן: "חוק שכר מינימום").

הורשעו ביותר משתי (2) עבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, אך נכון למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז הנ"ל חלפה שנה אחת (1) לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הורשעו ביותר משתי (2) עבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, על פי הפירוט דלהלן, ונכון למועד האחרון להגשת ההצעות טרם חלפה שנה אחת (1) לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

מס"ד	פירוט העבירה [מספר סעיף ושם חוק]	תאריך ההרשעה [חודש ושנה]
1.		
2.		

* מספר השורות הנו להמחשה בלבד – ניתן להוסיף שורות, ככל שיש בכך צורך.

לצורך סעיף 3 זה: "הורשע", "עבירה" ו-"בעל זיקה" - כמשמעותם בסעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

תצהיר לפי סעיף 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים

4. אני מצהיר בזה, לאחר בירור ובדיקה שביצעתי, כי נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הנ"ל, מתקיימת אחת מהחלופות הבאות: [יש לסמן ✓ בחלופה הרלוונטית]

חלופה א' - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע^[4].

חלופה ב' - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

[למציע שסימן את חלופה ב' – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות]:

חלופה (1) - המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים;

מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

חלופה (2) - המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) – הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

5. למציע שסימן את חלופה ב' לעיל - המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר דלעיל למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים מ"מועד ההתקשרות", כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים.

6. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר, בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי תעודת זהות מספר _____ /המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עורך הדין

[1] יש להשלים את השם המלא של המציע כפי שמופיע בתעודת התאגדות.

[2] יש להשלים את תפקיד המצהיר במציע

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

טופס מס' 6 - אישור זכויות חתימה

תאריך: _____

לכבוד
דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה
פתח תקווה - 4951125

א.ג.נ.,

הנדון: אישור זכויות חתימה

הנני, עו"ד _____ מאשר בזאת כי, ה"ה _____, החתום/ים על ההצעה שהוגשה על ידי _____ (להלן: "המציע") ועל שאר המסמכים הנדרשים במסגרת מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע, מוסמך/ים לחייב את המציע בחתימתו/ם בצירוף חותמת החברה.

בכבוד רב,

_____ חתימת עו"ד המציע

טופס מס' 7 - פרטי המציע

שם התאגיד:

מספר התאגיד:

כתובת:

פקס:

כתובת דואר אלקטרוני:

איש הקשר מטעם המציע

שם ושם משפחה:

תפקיד במציע:

כתובת:

מס' טלפון:

מס' טלפון נייד:

מספר פקס:

כתובת דוא"ל:

טופס מס' 8 - הצעה כספית

(טופס זה ימולא על ידי המציע)

לכבוד

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה

פתח תקווה - 4951125

א.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

1. עם קבלת אישורכם בכתב על קבלת הצעת _____ (להלן: "המציע"), יהוו התנאים המפורטים בה, על כל נספחיה, הסכם מחייב בין חברתכם לבין המציע.
2. במידה והצעת המציע תתקבל, המציע מתחייב תוך 14 יום ממועד קבלת הודעתכם על כך, לבוא למשרדכם ולהפקיד בידיכם את פוליסות הביטוח המפורטות בו, ואת כל המסמכים והראיות הנוספים הטעונים המצאה.
3. הצעת המציע זו תעמוד בתוקפה כקבוע בסעיף 11.5 להזמנה להציע הצעות.
4. המציע מתחייב למנוע את גילוי פרטי הצעת המציע ו/או לא לגלותם לאחרים בכלל, ולמשתתפים אחרים במכרז נשוא הצעת המציע.
5. ידוע למציע, כי כל הסכומים הכספיים המפורטים בהצעה הכספית להלן יהיו ללא מע"מ.

דמי ניהול	דירת 3 חדרים	דירת סטודיו/2 חדרים	סוג הדירה
320 ש"ח (לא כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	1,384 ש"ח (לא כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	1,508 ש"ח (לא כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	גובה המענק
	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 363 ש"ח (לא כולל מע"מ) למ"ר מרפסת	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 389 ש"ח (לא כולל מע"מ) למ"ר מרפסת	

6. כל אחד מהמציעים הזוכים יהיה זכאי למענק, לפי המפתח שפורט לעיל, אשר ישולם על פי אבני דרך הבאות:
 - 6.1. אבן דרך ראשונה - בעת קבלת טופס 4 ישולם למציע הזוכה תשלום בגובה 20% מגובה המענק;
 - 6.2. אבן דרך שניה - במועד האכלוס ישולם למציע הזוכה תשלום בגובה 60% מגובה המענק;
 - 6.3. אבן דרך שלישית - בחלוף 5 שנים ממועד תחילת ביצוע שירותי התפעול והתחזוקה לשביעות רצון המזמינה, ישולם למציע הזוכה תשלום בגובה 20% מגובה המענק;
7. על המציע להעניק אחוז הנחה ביחס לתעריפי המענק המתוארים לעיל. אחוז הנחה יהיה אחיד לכל גובה המענק המפורט בטבלה לעיל.
8. ידוע למציע, כי המציע לא יהיה רשאי להסתייג בשום צורה ואופן מטופס ההצעה וידוע למציע, כי הצעת מחיר זו תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, כמפורט בתנאי המכרז.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

גובה ההנחה המוצעת
_____ %
(במילים: _____ אחוז)

			נציג המציע - שם מלא ותפקיד:
	חתימת המציע + חותמת		תאריך

טופס מס' 9 - כתב הצהרה והתחייבות להעדר ניגוד עניינים

לכבוד

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה

פתח תקווה - 4951125

א.ג.ג,

הגדון : הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת להעדר ניגוד עניינים

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

1. אני עושה תצהירי זה במסגרת הצעת _____ (להלן: "המציע") למכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע (להלן: "המכרז"). הח"מ משמש כ- _____ במציע, והוסמך כדין לעשות תצהיר זה מטעם המציע ובשמו.
2. הנני מצהיר ומתחייב שאין ולא יהיה למציע, במהלך תקופת מתן השירותים למזמינה, ניגוד עניינים מכל מן וסוג שהוא, קשרים עסקיים ו/או אישיים ו/או קשרים אחרים ו/או כל עניין אחר שעלולים להעמיד אותי במצב של ניגוד עניינים או חשש לקיומו של ניגוד עניינים (להלן: "ניגוד עניינים").
3. הנני מתחייב, במהלך תקופת מתן השירותים, להימנע מכל פעולה שיש בה או עשוי להיות בה חשש לניגוד עניינים, במישרין ו/או בעקיפין, ובכלל זה להימנע ממתן שירותים לכל גוף או גורם אחר אשר יעמיד אותי במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים כלפי המזמינה.
4. אני מתחייב להודיע באופן מיידי על כל נתון או מצב אשר בשלם אני עלול להימצא בניגוד עניינים כאמור, מיד עם היוודע לי עליהם וזאת בכל שלב משלבי ההתקשרות עם המזמינה.
5. ההחלטה על קיומו של ניגוד עניינים במקרה של זיקה או קשר לגורמים המפורטים בסעיף זה תבחן ע"י היועץ המשפטי של המזמינה ואני מתחייב לקבל את החלטתו לעניין זה.
6. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מהחובה החלה עלי להימנע מניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים ומהחובה להימנע מקיומם של זיקה או קשר לאותם גורמים אשר עלולים להעמיד אותי במצב של ניגוד עניינים.
7. ידוע לי שההחלטה בדבר ניגוד עניינים, נתונה ליועץ המשפטי של המזמינה באופן בלעדי ואני מתחייב לקבל על עצמי לבצע כל החלטה של היועץ המשפטי בעניינים הנוגעים להצהרתי זו, לרבות כל החלטה על הפסקת ההתקשרות ביני לבין המזמינה או ביני לבין צד ג' אחר כלשהו.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימת המצהיר

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____, שכתובתי _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי תעודת זהות מספר _____ / המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי/וה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

טופס מס' 10 - סודות מסחריים

1. להלן החלקים בהצעת המציע המהווים לדעת המציע סודות מקצועיים או מסחריים:

2. להלן הנימוקים לבקשת המציע כאמור בסעיף 1 לעיל:

3. המציע מצהיר כי ידוע לו כי הסמכות לקבוע האם מדובר בסוד מקצועי או מסחרי נתונה למזמינה. כן מצהיר המציע, כי ידוע לו, כי הוא מנוע מלדרוש לעיין בהצעות אחרות בחלק המקביל לחלק שסיווג בהצעתו כסודי, וזאת אף אם המזמינה תדחה את בקשתו ואף אם תעמיד חלק זה מתוך הצעתו לעיון.

ככל והמציע הינו יחיד:

תאריך	חתימת המציע
-------	-------------

ככל והמציע הינו תאגיד:

תאריך	חתימת וחותמת המציע	תאריך	חתימת וחותמת עו"ד
	הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות המכרז.		

טופס מס' 11 - ערבות ההצעה למכרז

לכבוד

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה

פתח תקווה - 4951125

א.ג.ג,

הנדון: ערבות מספר

1. לבקשת _____ בע"מ (להלן: "הנערב"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 20,000 ₪ (במילים: עשרים אלף שקלים חדשים), (להלן: "הסכום הקרן") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") כמוגדר להלן, שתדרשו מאת הנערב בקשר עם מכרז מס' _____ להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע.
2. אנו נשלם לכם את סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 4 להלן, תוך 7 ימים מקבלתם דרישתכם הראשונה בכתב, בלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם, ובלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלי לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.
3. בכתב ערבות זה:
 - "המדד" משמעו – מדד המחירים לצרכן – כללי, כולל ירקות ופירות, המתפרסת ע"י "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" (הלמ"ס), בירחון לסטטיסטיקה של מחירים.
 - "מדד הבסיס" משמעו – המדד לחודש 11.2023 העומד על 105.1 נקודות.
 - "המדד הקובע" משמעו – המדד האחרון הידוע ביום ביצוע התשלום לדרישה לפירעון ההתחייבות.
4. אם יתברר כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיס, יהוו הפרשי ההצמדה הנוספים לתשלום הקרן – סכום השווה למכפלת סכום הקרן בהפרש בין המדד הקובע למדד הבסיס מחולק במדד הבסיס.
5. היה המדד הקובע, במועד התשלום בפועל של תשלום כלשהו שנשלם לכם עפ"י כתב ערבות זה, נמוך ממדד הבסיס או שווה לו – יהיה התשלום בהתאם לסכום הקרן הנקוב בסעיף 1 לכתב ערבות זה.
6. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל.
7. דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק ו/או משרדנו שכתובתו היא: _____.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

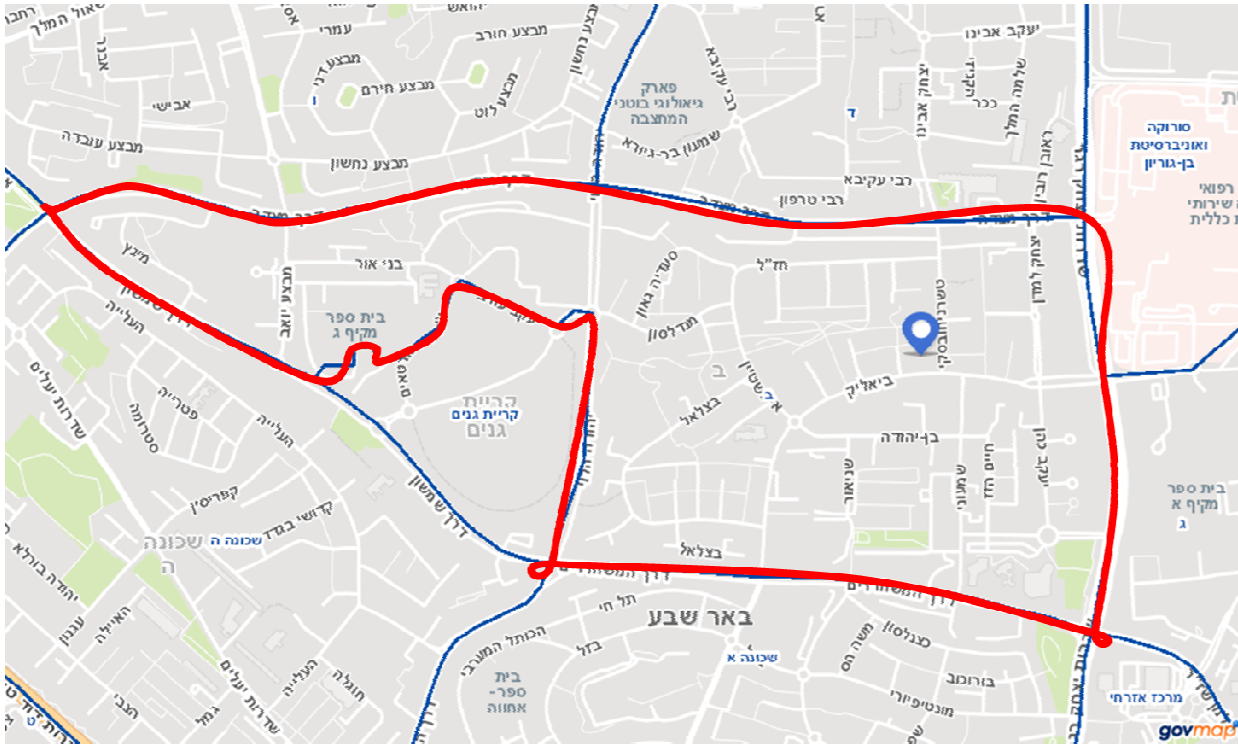
תאריך

חתימה

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

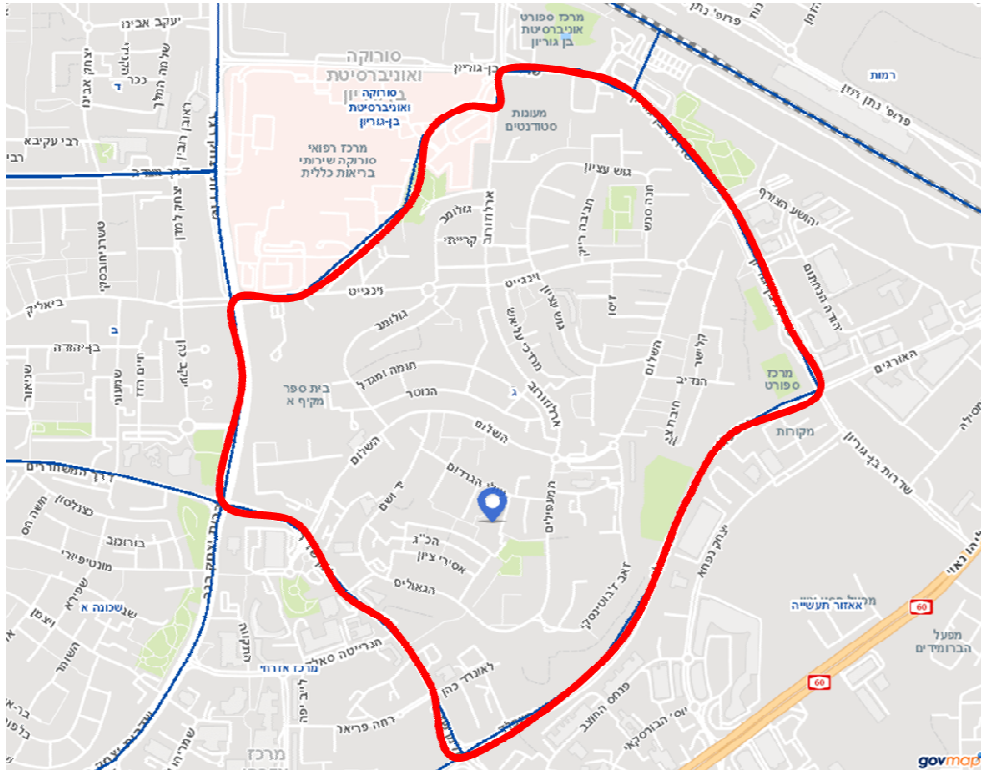
טופס מס' 12 - מפת השכונות

מפת שכונה ב



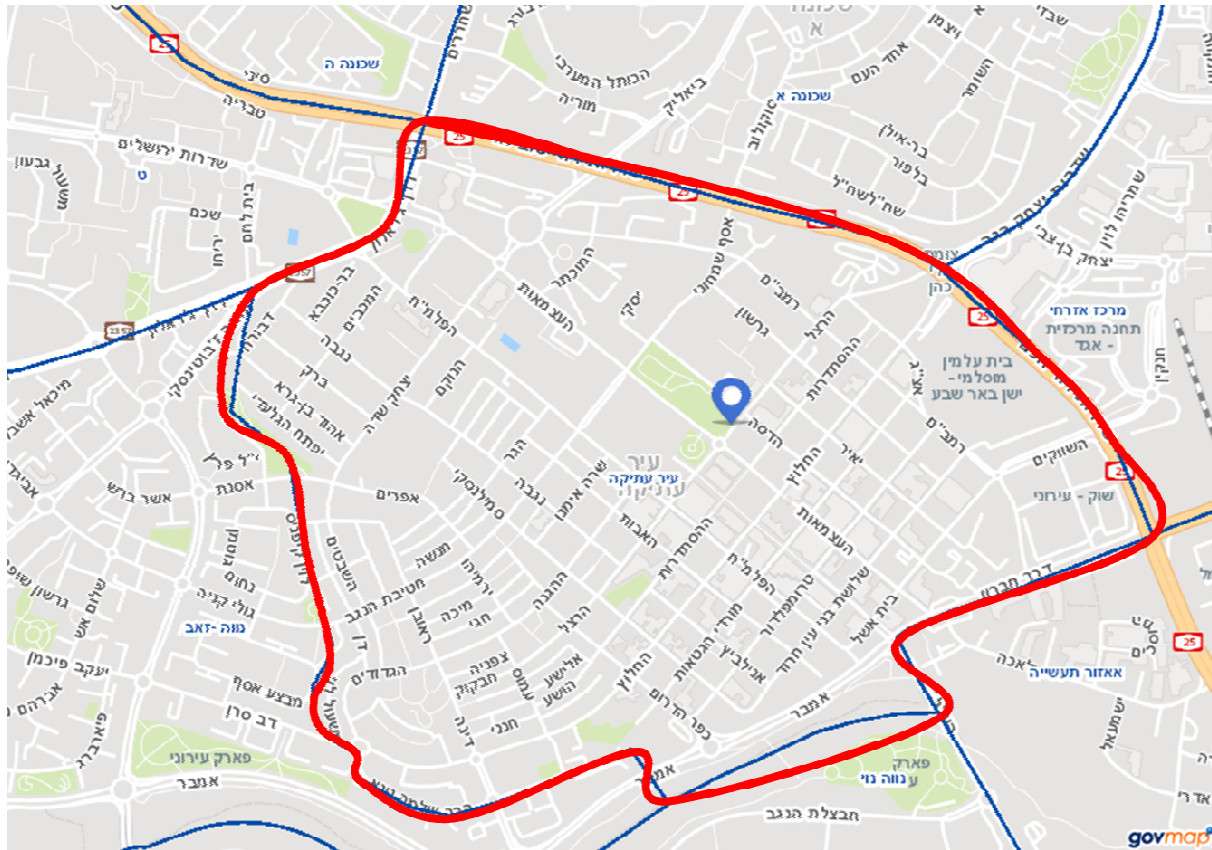
דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מפת שכונה ג



דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

מפת שכונת העיר העתיקה



דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

טופס מס' 13

תדריך תכנון לדיור להשכרה ארוכת טווח

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

הנחיית מנכ"ל מינהל התכנון

דיוור להשכרה

מבוא

כחלק מן הצורך ליצור שוק דיוור מגוון קיימים מספר כלים, כגון דיוור בהישג יד (לפי התוספת השישית או דיוור בהישג יד להשכרה כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית, תשע"ה - 2014)), דיוור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ועוד.

מסמך זה עוסק בסוג נוסף, של בניה ייעודית לדיוור להשכרה (במחירי שוק) כך שייעוד הקרקע אינו תחום בזמן. ייעוד זה יהיה תקף כל עוד לא שונה בתכנית חדשה. יובהר, כי אין המדובר במסלול שבו חלה הגבלת זמן על משך תקופת השכירות.

מטרת ההנחיה: לקבוע כללים לבחינת תכנית מפורטת בהתאמה לדרישות ולהזדמנויות בדיוור להשכרה, על מנת להבטיח איכות עירונית לצד היתכנות כלכלית. העקרונות התכנוניים המפורטים להלן יחולו רק על השימוש של דיוור להשכרה, ולא על יעודים אחרים בתכנית.

מאפיינים:

למבנה מגורים להשכרה יש מספר מאפיינים ייחודיים בהשוואה למגורים, והם מצדיקים את השימוש ביעוד קרקע 'דיוור מיוחד' במקום יעוד 'מגורים'. מאפיינים אלה הם:

1. עוצמות בינוי גבוהות במיוחד, המהוות תמריץ כלכלי. ניתן למצות את הזכויות בטיפוסי בינוי שונים בהתאם למאפייני האזור בו ממוקם הפרויקט;
2. מאפייני בינוי ייחודיים הכוללים תמהיל דיוור הכולל שיעור גבוה של יח"ד קטנות;
3. המבנה היחודי של בנין להשכרה כולל יח"ד קטנות ולצידן שטחים מבונים מחוץ לדירות בשיעור גבוה יותר ממגורים רגילים, הכוללים מערכות משותפות, שטחים תפעוליים, מחסנים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים;
4. שימוש בממ"קים מאפשר דירות איכותיות יותר בתמהיל עם שיעור גבוה של יח"ד קטנות.
5. תקן חניה נמוך במיוחד;

דיוור להשכרה יוגדר בסעיף 4 לתכנית ביעוד "דיוור מיוחד" והשימוש שיקבע ביעוד זה יהיה של "מגורים להשכרה".

שיקולים תכנוניים

יובהר כי כלל ההוראות בהנחיה הינם המלצה בלבד ועל מוסד התכנון הדין בתוכנית לבחון אותן בהתאם לשיקול דעתו ביחס למאפייני המקום. כללים אלה יהווו כלי עזר למוסד התכנון, כאשר הוא מפעיל את שיקול דעתו ובוחן את התכנית שבפניו.

מיקום ויחס לסביבה

מוצע למקם את הפרוייקט לדיור להשכרה בסמיכות לאחד מהבאים:

- (1) ציר מתע"ן.
- (2) מוקדי תעסוקה.
- (3) מוקדי פעילות מושכי קהל רב כגון: אוניברסיטאות, בי"ח, מינהל קהילתי, בריכה עירונית, מרכז תרבות וכו'.
- (4) במיקום בו רשת הרחובות תומכת בהתכנות שטחי מסחר דוגמא צמתים מרכזיות, מיקום המסייע להגדיל את כוח הקנייה עבור המסחר המוצע כחלק מעירוב השימושים בדיור להשכרה.

תמהיל המגורים

התמהיל המומלץ:

קבוצת גודל	שטח פלדלת ממוצע*	תמהיל (% מכלל יח"ד)
קטנה מאוד ¹	30-55 מ"ר	15%-20%
קטנה א	56-70 מ"ר	10%-25%
קטנה ב	71-80 מ"ר	25%-40%
בינונית	81-105 מ"ר	5%-15%
גדולה וגדולה מאוד	מעל 106 מ"ר	5%

* שטח פלדלת ממוצע כולל ממ"ד

¹ לתשומת לב: קטגוריה "קטנה מאוד" תואמת להגדרה של דיור מכליל לפי תמ"א 35 תיקון 4.

למוסד תכנון יש שיקול דעת לקבוע תמהיל לתכנית השונה מהמפורט בלוח, בהתאם לשיקולים תכנוניים נוספים, ביניהם מיקום התכנית, מאפייני האוכלוסיה ועוד.

שיעור יחידות Micro עד 30 מ"ר יקבע על ידי מוסד התכנון ויכלול בתוך קבוצת יח"ד הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר).

טיפולוגיות בינוי והעצמת זכויות

יעילות - על מנת להבטיח תפעול באמצעות חברת ניהול, מומלץ שמתחם לדיור להשכרה לא יפחת מ- 100 יח"ד.

היתכנות כלכלית - מומלץ כי צפיפות יח"ד בשימוש לדיור להשכרה יעמוד על לפחות כפל צפיפויות מתמ"א 35 תיקון 4 ביחס למתחמים אינטנסיביים בהתאם לטבלה.

למרות עיקרון זה על מוסד התכנון לבחון את הצפיפות המתאימה לתוכנית, בשים לב לאפשרות לתימרוץ המתחם אף מעבר לצפיפות זו, וליתר שקולי התכנון.

פתרונות מיגון

מומלץ לאפשר שילוב ממ"קים (מרחבים מוגנים קומתיים) ולא ממ"דים בכל הדירות. גם אם בוחרים לשלב ממ"ד ביח"ד הגדולות, רצוי שלכל הפחות הפתרון לדירות הקטנות יאפשר ממ"ק על מנת לאפשר דירות איכותיות. יחד עם זאת, למוסד התכנון שמור שיקול הדעת לעניין פתרון המיגון המתאים לאיזור.

על מנת לוודא כי תמהיל גודל הדירות כפי שייקבע בתכנית ישמר, מוצע כי ייקבע שטח הדירה הכולל (שטח פלדלת) לא ישתנה אף אם פתרון המיגון יהיה באמצעות ממ"ד.

לשם יישום האמור, כל עוד קיימת בתכניות הבחנה בין שטח עיקרי ושטחי שרות, על מנת לאפשר את הגמישות בבחירת ממ"ק או ממ"ד, ולעודד שימוש בממ"ק תתווסף ההערה הבאה לטבלה 5 בהוראות התכנית:

"שטח הדירה הסופי (עיקרי + שרות) יהיה על פי המוגדר בתמהיל. במקרה בו הפתרון הוא ממ"ד, עד 12 מ"ר מתוך שטח הפלדלת יהוו שטח שרות. במקרה בו הפתרון יהיה ממ"ק, עד 12 מ"ר יהוו שטח עיקרי. אם הפתרון הוא באמצעות ממ"ק, שטחי השרות עבורו נובעים משטחי השרות הקבועים בטבלה 5".

שטחים משותפים בבניין

אחד מהמאפיינים של מבנה שמיועד לדירות להשכרה (בתמהיל מרובה דירות קטנות) הוא היקפים משמעותיים של שטחים משותפים המיועדים לרווחת הדיירים. בדיור להשכרה יש להקצות זכויות בניה בהיקפים משמעותיים מעבר לשטחים המיועדים ליחידות הדיור עצמן עבור שטחים משותפים:

מחסנים - בשל גודל הדירות הקטנות, השוכרים זקוקים לשטחי אחסנה גדולים יותר.

מערכות משותפות - יש לשלב מערכות משותפות יעילות ושילוב של תשתיות אנרגיה מתחדשת בשטחים משותפים, וכן הוצאת שטחי מערכות ותשתיות (דודים, חשמל, מיזוג אוויר, מים ועוד) משטח הדירה לחללים משותפים ונגישים. זאת על מנת לאפשר גישה ישירה וזמינה 24/7 לתחזוקה שוטפת ולניהול תקלות שבר.

שטחים תפעוליים - מתחם להשכרה מצריך שטחי תפעול רבים יותר מאשר בניין אחר לצרכי ניהול, תחזוקה ואחסנה (משרד ניהול, חדר אב-בית, מחסן ציוד לאחסנה ואפסנה של חלקי חילוף לכלל הדירות), מוצע לקבוע היקף של לכל הפחות כ- 100 מ"ר למתחם.

שטחים לרווחת דיירים - בשל תמהיל הדירות נדרשים שטחים נוספים לרווחת הדיירים, בנויים ופתוחים: מועדון דיירים, חדר כושר, ג'ימבורי, חללי עבודה משותפים, חדר אופניים, חדר עגלות.

מוצע לקבוע כי שטחי הבניה שאינם דירות (ללא שטחי חנייה) יהוו כ-40% מסה"כ שטחי הבנייה, בנוסף לשטחים המיועדים לדירות מגורים. יש לוודא כי בטבלת זכויות הבניה נקבעו שטחים מתאימים, המיועדים לשימושים הבאים: מחסנים, שטחי ניהול, תפעול ותחזוקה, וחניה.

עבור השטחים לרווחת הדיירים יש לצרף הוראה בטבלה 5 הקובעת כי "שטחים האלה הם בנוסף לשטחי המגורים ויוכלו לשמש רק עבור שימושים אלו".

כל עוד קיימת הבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות יש להבטיח שיוקצו שטחים עיקריים ייעודיים לרווחת הדיירים הדורשים שטח עיקרי, כדוגמת חלל עבודה משותף ומשרד ניהול.

חניה

מומלץ שהוראות התוכנית בנושא חניה יגדירו את התקן, מכיוון שהתקן המומלץ נמוך יותר מהתקן שנקבע בתקנות החניה. זאת, בהתקיים התנאים הקבועים בתקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שתוקנו בשנת 2016.

סוג דירה		מרחק של עד 300 מ' ממערכת מתע"ן		מרחק של עד 600 מ' ממערכת מתע"ן		מעל 600 מ' ממערכת מתע"ן או ללא מתע"ן	
	שינוי	תקן	שינוי	תקן	שינוי	תקן	שינוי
דירות קטנות (עד 80 מ"ר)	0-1 חניה ליח"ד	0-0.5 חניה ליח"ד	0 עד 1.5 חניה ליח"ד	0-0.5 חניה ליח"ד	0.5-1.5 חניה ליח"ד	0.5-1 חניה ליח"ד	

1-1.5	1-2 וחניה	0.5-1	1-1.5	0-0.5	0.5-1	שאר הדירות
חניה	ליח"ד	חניה	חניה	חניה	חניה	
ליח"ד		ליח"ד	ליח"ד	ליח"ד	ליח"ד	

ככלל, מומלץ כי החניונים יהיו תת קרקעיים.

על מנת לאפשר ניצול וייעול שטחי תת הקרקע מוצע לאפשר גם את השימושים הבאים: מועדון דיירים, אחסנה לוגיסטית, מחזור ופסולת.

יש להוסיף לתכנית תקן חניה לדו גלגלי ואופניים בהתאם לתקנות החניה.

שטחים פתוחים

מומלץ לנצל את שטחי הבינוי ואת טיפולוגיות הבינוי ולשלב שטחים פתוחים משותפים בתוך השטח המבונה, לדוג' גג ירוק בבניה מרקמית, מרפסת המנצלת את תוואי השטח במידה וקיימים הפרשים טופוגרפיים, וכדומה.

על מנת להבטיח גישה לכלל הדיירים לשטחים הפתוחים מומלץ שלא לאפשר כניסה פרטית לגינה או חצר לדירות בקומת הקרקע.

במסגרת השיקולים לפריסת הבינוי יש להביא בחשבון שיקולי ניהול נגר ושטחים לנטיעת עצים במגרש.

עירוב שימושים

ניתן לקבוע בתא שטח אחד שני ייעודי קרקע, כך שלצד השימוש של דיור להשכרה, יתקיים עירוב שמושים עם ייעודי קרקע נוספים, לרבות מסחר, תעסוקה ומגורים שאינם להשכרה, על מנת להבטיח כדאיות כלכלית. עירוב שימושים כאמור אף יכול שיתקיים באותו בנין בחלקים נפרדים בו.

שטחים מסחריים ושטחי תעסוקה למשרדים ישולבו בהתאם לתפיסה העירונית הכוללת ועל פי מיקום המגרש ביחס למוקדי ביקוש עירוניים. שיעור שטחי המסחר שייקבעו יהיה בהתאם למדיניות התכנונית ולבחינת הביקושים.

שטחים לצרכי ציבור

הקצאת שטחי הציבור במתחם תקבע בהתאם למאפייני משקי הבית כפי שיוגדרו בתמהיל יח"ד.

מומלץ להקצות שטחי ציבור המהווים צורך מיידי עבור דיירי המתחם.

בעלות אחודה

הוראה בדבר בעלות אחודה תיקבע לאחר היוועצות עם היועץ המשפטי של מוסד התכנון ובשים לב לחוות דעתה של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (אזרחי) מיום 9.1.23 בנושא 'הוראת בעלות אחודה בתכניות לטובת בנייני דיור להשכרה', ולאמות המידה המקצועיות שנקבעו במסמך זה.