

מכרז פומבי מס' 19/22

מסמך א'

הזמנה להציע הצעות לבחירת זכיין

לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג
יד להשכרה במרכז העיר ירושלים

בשיטת ה-D.B.O.T.

(גרסה מעודכנת אוגוסט 2022)

מסמכי המכרז

מסמך א' - הזמנה

- מסמך א'(1) – טופס הגשת הצעה.
- מסמך א'(2) – טופס הצעה כספית.
- מסמך א'(3) – טופס פרטי המציע והגופים הרלבנטיים לצורך הוכחת תנאי הסף במכרז.
- מסמך א'(4) – תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 40.8 להזמנה.
- מסמך א'(5) – תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 40.8 להזמנה באמצעות קבלן משנה.
- מסמך א'(6) – תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 40.9 להזמנה.
- מסמך א'(7) – תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
- מסמך א'(8) – אישור עו"ד בדבר חתימה על מסמכי המכרז.
- מסמך א'(9) – נוסח ערבות המכרז.
- מסמך א'(10) – נוסח אישור בנק בדבר יכולת פיננסית.
- מסמך א'(11) – תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון.
- מסמך א'(12) – תצהיר בדבר שיעור החזקות במיזם משותף.
- מסמך א'(13) – מסמכים ואישורים להוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים.

מסמך ב' - הסכם

מס' נספח	תיאור נספח
.1	מסמכי המכרז
.2	נספח ביטוח ואישור קיום ביטוחים לתקופת התכנון וההקמה ולתקופת התפעול
.3	נוסח צו התחלת עבודה ותעודת השלמה
.4	נוסח ערבות הביצוע, ערבות הבדק וערבות התפעול
.5	הצהרת העדר תביעות
.6	התחייבות לשמירה על סודיות
.7	הנחיות מחייבות למבנה הפיקוח באתר
.8	נוהל הגרלות ובחירת זכאים
.9	נוסח הסכם השכירות

מסמך ג' – מפרט מקצועי

מס' נספח	תיאור נספח
.1	נסח המקרקעין
.2	א. תקנון תוכנית מגרש בית העם ב. תקנון תוכנית מגרש המשולש
.3	מפרטי איפיון אדריכליים וטכניים
.4	נספח תפעול ותחזוקה כולל אמנת מתן שירותים (SLA)
.5	תכנון מוקדם של מגרש בית העם
.6	נספח גבולות העבודה בשטחים הציבוריים במתחם בית העם ובמתחם המשולש

מסמך ד' (כרך הגשות הזכיון)

מס' נספח	תיאור נספח
.1	לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע
.2	מסמכי התכנון המפורט המאושרים על ידי המזמין ובקשת הזכיון להיתר בניה
.3	תכנית עבודה
.4	תכנית עיצוב והצטיידות + רשימת תגמירים
.5	אישורי תיאום תשתיות
.6	כרך דוחות מקצועיים, כולל: דו"ח קרקע, קונסטרוקציה, אקוסטיקה, קרינה, בטיחות אש, תכנית בטיחות וכל דוח/תכנית הנדרשים לצורך הפרויקט.
.7	כל מסמך נוסף הנדרש להגשה על פי מסמכי המכרז בכפוף לאישורו על ידי המזמינה.

מסמך א'**הזמנה להציע הצעות**

1. עיריית ירושלים, באמצעות עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: "המזמינה"), מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאים המפורטים להלן, להגיש הצעות לבחירת זכיין לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים בשיטת ה- D.B.O.T. (להלן: "הפרויקט").
2. מכרז זה הינו לבחירת זכיין (ישות משפטית אחת או מיזם משותף או תאגיד ייעודי [S.P.C], בהתאם להוראות הזמנה זו), אשר יתכנן ויקים את הפרויקט בעצמו ו/או באמצעות קבלן משנה מטעמו (בכפוף להוראות מסמכי המכרז), יפעיל ויתחזק את הפרויקט ויפיק ממנו רווחים במהלך תקופת התפעול, וימסור אותו למזמינה בתום תקופת ההתקשרות, בכפוף להוראות מסמכי המכרז.
3. ניתן לעיין במסמכי המכרז במשרדי חברת עדן - רח' הלני המלכה 9 (קומה 3), ירושלים, וכן לעיין במסמכי ההזמנה בלבד באתר האינטרנט של חברת עדן: <https://www.jeden.co.il> (תחת לשונית 'מכרזים', מאגר יועצים ודרושים). מציעים אשר ירכשו את מסמכי המכרז יקבלו סט מלא של מסמכי המכרז.

לוחות הזמנים

4. מבלי לגרוע מסמכות המזמינה לדחות את המועדים הקבועים במסמכי המכרז, להלן מתווה לוחות הזמנים המתוכנן להליכי המכרז:

פעילות	תאריך
מועד סיור <u>חובה</u> באתר הפרויקט מקום מפגש: רחבת הכניסה של בניין "בית העם" אולם ז'ראר בכר, רחוב בצלאל 11, ירושלים. מובהר כי מציעים שהשתתפו באחד מסירוי החובה במועדים הקודמים, אינם נדרשים להשתתף בסיור זה.	11.9.2022 בשעה 10:00
מועד אחרון לרכישת מסמכי המכרז	15.9.2022 עד לשעה 10:00
מועד אחרון להעברת שאלות הבהרה	22.9.2022 עד לשעה 14:00
מועד אחרון להגשת טיוטת ערבות לאישור מוקדם של המזמינה (רשות)	2.10.2022
מועד אחרון להגשת הצעות	20.10.2022 עד לשעה 14:00

עיקרי הפרויקט

5. מבלי לגרוע מהוראות מסמכי המכרז, להלן תיאור תמציתי של עיקרי הפרויקט. תיאור תמציתי זה מובא לנוחות המציעים בלבד, והוא אינו מחייב את המזמינה.
6. במסגרת הפרויקט יידרש הזכיין להשלים תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט דירות להשכרה בהישג יד לזכאים, במרכז העיר ירושלים, בשיטת ה-D.B.O.T.
7. הפרויקט יבוצע וינוהל בהתאם ובכפוף לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 (להלן: "תקנות מטרה ציבורית") והוראות כל דין, ובכלל זאת: השכרת יחידות הדיור תתאפשר לזכאים בלבד (תוך שריון של עד 50% מהיחידות לבני המקום בהתאם לתקנות מטרה ציבורית); תיערך הגרלה בין הזכאים; שכר הדירה ודמי הניהול המרביים שהזוכה יוכל לגבות מהדיירים יהיו בהתאם לתקנות מטרה ציבורית והוראות מסמכי המכרז; וכן הלאה. המציעים נדרשים לעיין היטב בכל מסמכי המכרז בטרם הגשת הצעתם.
8. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 121 להלן, יצוין כי הפרויקט קיבל אישור עקרוני ממשרד הפנים וממשרד האוצר.
9. תקופת ההתקשרות עם הזכיין כוללת את השלבים הבאים:
 - 9.1. בתוך 12 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה ראשון – השלמת תכנון הפרויקט על כל חלקיו, אישור התכנון על ידי המזמינה והוצאת היתר בניה.
 - 9.2. בתוך 34 חודשים מהוצאת היתר בניה – השלמת הקמת הפרויקט עד לקבלת תעודת השלמה.

מובהר כי תכנון והקמת הפרויקט יושלמו בתוך 46 חודשים מצו התחלת עבודה, אף אם חלו עיכובים כלשהם במהלך התכנון והביצוע.
 - 9.3. תקופת הפעלה בת 24 שנים ו-11 חודשים – עם קבלת תעודת השלמה יקבל הזכיין את הזכות להפעלת הפרויקט ותחל תקופת הפעלת הפרויקט על ידו, במהלכה הזכיין יהא רשאי להיכנס למקרקעי הפרויקט ולהפיק ממנו רווחים בכפוף להוראות מסמכי המכרז. יובהר כי תקופת ההפעלה תחל בכל מקרה לא יאוחר מתום 46 חודשים מצו התחלת עבודה (ואף לפני כן, ככל שתינתן תעודת השלמה קודם לכן), אף אם חלו עיכובים כלשהם במהלך התכנון והביצוע.
 - 9.4. בתום תקופת ההפעלה יוחזר הפרויקט למזמינה ו/או למי מטעמה, על כל מתקניו וכל שיפור שנעשה בו, ללא כל תשלום ובמצב תקין והולם לשימוש, בכפוף להוראות הסכם הזיכיון – **מסמך ב'** (להלן: "**הסכם הזיכיון**" או "**ההסכם**").
 - 9.5. המזמינה אינה מתחייבת להוציא צו התחלת עבודה במועד מסוים לאחר הזכייה ועל הזוכה יהיה להיערך לביצוע העבודות עם קבלת צו התחלת עבודה מאת המזמינה.

9.6. עוד מובהר כי המזמינה תהא רשאית, מכל סיבה שהיא, להוציא צווי התחלה נפרדים למגרש המשולש ומגרש בית העם, מכל סיבה שהיא, ללא חובת הנמקה, ובמקרה כאמור תימנה תקופת ההפעלה ביחס לכל מתחם בנפרד, כמפורט בהסכם. שימוש המזמינה בסמכויותיה על פי סעיף זה לא יזכה את הזכיון בכל תשלום, תוספת, זכות וסעד כלשהם.

10. אתר הפרויקט

10.1. הפרויקט יוקם בתחומי המקרקעין הידועים כ"בית העם" (גוש שומה 30109 חלקה 1 וחלק מחלקה 267, וכן גוש שומה 30043 חלק מחלקה 13, תא שטח מס' 2 וחלק מתא שטח מס' 1 ותא שטח מס' 2, על פי תכנית 101-0858126 (תקנון התכנית מצורף כמסמך ג'(2)(א)); להלן: "מגרש בית העם" ו-"תכנית בית העם") ובתחומי המקרקעין הידועים כ-"מגרש המשולש" (גוש שומה 30109, חלקה 4, תאי שטח מס' 1, 2 ו-3 על פי תכנית 101-0663518 (תקנון התכנית מצורף כמסמך ג'(2)(ב)); להלן: "מגרש המשולש" ו-"תכנית המשולש") במרכז העיר ירושלים (ביחד להלן: "המתחם" או "המקרקעין"). תכנית בית העם ותכנית המשולש יכוננו להלן יחד: "התכנית התקפה" או "התוכניות התקפות".

מובהר כי כל ההוראות והמטלות אשר קבועות בתוכניות התקפות ביחס למגרש בית העם ומגרש המשולש כהגדרתם לעיל, לרבות ההוראות המתייחסות למטלות הציבוריות ולהשלמת התנאים למתן היתרי בניה, קבלת טפסי 4, תעודות גמר והיתרי אכלוס וכל מטלה אחרת הקבועה בתוכנית התקפה, יחולו במלואן על הזכיון, יהיו באחריותו ויבוצעו על ידו ועל חשבונו בלבד, בהתאם להוראות המזמינה ובהתאם לדין ולהנחיות הרשויות המוסמכות, אלא אם צוין אחרת במפורש במסמכי המכרז.

לא תשמע מפי הזכיון כל טענה בדבר עיכובים בפרויקט ו/או בהוצאת היתרי בניה ו/או טפסי 4 ו/או היתרי אכלוס ו/או בדבר ההוצאות ו/או הנזקים אשר נגרמו לו (אם יגרמו), כתוצאה ממטלותיו כאמור.

10.2. יובהר כי המקרקעין אינם מוסדרים וכי הרישום בפנקס השטרות ביחס אליהם מהווה ראיה לכאורה בלבד לתוכנו. עוד יובהר כי העברת הזכויות במקרקעין על שם עיריית ירושלים טרם הושלמה ולא תישמע כל טענה בהקשר זה כנגד המזמינה ו/או העירייה. יובהר עוד כי הזוכה לא יידרש לפעול לרישום הזכויות ע"ש עיריית ירושלים כאמור, וכי רישום זה הינו באחריות העירייה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות הזוכה ביחס לרישום, כאמור בסעיף 67 להסכם.

11. המזמינה פועלת בשלב זה לקידום הליך הסדר זכויות במקרקעין.

מובהר כי לא תישמע מפי הזכיון כל טענה בדבר עיכובים בפרויקט ו/או בהוצאת היתרי בניה ו/או טפסי 4 ו/או היתרי אכלוס ו/או בדבר ההוצאות ו/או הנזקים אשר נגרמו לו (אם יגרמו), כתוצאה מעיכוב בהשלמת הליכי ההסדר ו/או הרישום ו/או עריכת

התצ"רים ועוד פעולות נדרשות לשם השלמת הליכי ההסדר ורישום הזכויות במקרקעין על ידי המזמינה, וזאת מכל סיבה שהיא.

12. מצב תכנוני

12.1. מגרש בית העם :

12.1.1. על פי התכנית התקפה, המגרש מיועד לדיור בהישג יד להשכרה לצד שימושים ציבוריים נוספים. להלן זכויות בנייה ושימושים (בכפוף להוראות התוכנית התקפה):

תכנית 101-0858126 מתחם בית העם טבלת שטחים מרכזת						
מס'	יעוד	שימוש	תא שטח	בניין	סה"כ שטח במ"ר	הערות
1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	1	A	4,250	- אין משימות לזכיין בקשר לשטחים אלו. - שטחים אלו אינם נכללים בזיכיון על פי מכרז זה. - יש להתייחס להנחיות הקונסטרוקטור לחיבור בין בניין A+B
2	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	1	בניין B+C דיור להשכרה	8,460	- שטחים אלו יתוכננו, יוקמו ויתופעלו על ידי הזכיין. - שטחים אלו נכללים בזיכיון על פי מכרז זה.
3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	1	בניין B+C מחול	1,800	- שטחים אלו יתוכננו ויוקמו על ידי הזכיין ויימסרו לעיריית ירושלים ו/או לגורם אחר מטעמה על פי החלטתה עם תום הקמתם. - שטחים אלו אינם נכללים בזיכיון על פי מכרז זה.
4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	1	בניין C בית קפה	180	- שטחים אלו יתוכננו, יוקמו ויתופעלו על ידי הזכיין. - שטחים אלו נכללים בזיכיון על פי מכרז זה.
5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	בניין C מדרגות חרום	328	- שטחים אלו יתוכננו, יוקמו ויתופעלו על ידי הזכיין. - שטחים אלו נכללים בזיכיון על פי מכרז זה.
					10,768	סה"כ שטחים לתכנון ולבנייה ע"י היזם
					1,800	סה"כ שטחים לתכנון ובנייה ע"י היזם ומסירה לעיריית ירושלים (להלן: "שטחים לתכנון, הקמה ומסירה")
					8,968	סה"כ שטחים לתכנון, בנייה ותפעול ע"י היזם (להלן: "שטחי הזיכיון")

12.2. מגרש המשולש :

12.2.1. על פי התכנית התקפה, המגרש מיועד לדיור בהישג יד להשכרה לצד שימושים מסחריים וציבוריים נוספים. להלן זכויות בנייה ושימושים (בכפוף להוראות התוכנית התקפה):

תכנית 101-0663518 מבנה לדיור בר השגה טבלת שטחים מרכזת					
מס'	יעוד	שימוש	תא שטח	סה"כ שטח במ"ר	הערות
1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	780	- שטחים אלו יתוכננו ויוקמו על ידי הזכייין ויימסרו לעיריית ירושלים ו/או לגורם אחר מטעמה על פי החלטתה עם תום הקמתם. (* (**) - שטחים אלו אינם נכללים בזיכיון על פי מכרז זה.
2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	510	- שטחים אלו יתוכננו, יוקמו ויתופעלו על ידי הזכייין. - שטחים אלו נכללים בזיכיון על פי מכרז זה.
3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	9,335	- שטחים אלו יתוכננו, יוקמו ויתופעלו על ידי הזכייין. - שטחים אלו נכללים בזיכיון על פי מכרז זה.
				10,625	סה"כ שטחים לתכנון ובנייה ע"י היזם
				780	סה"כ שטחים לתכנון ובנייה ע"י היזם ומסירה לעירייה (להלן: "שטחים לתכנון, הקמה ומסירה")
				9,845	סה"כ שטחים לתכנון, ובנייה ותפעול ע"י היזם (להלן: "שטחי הזיכיון")
*					יבנו שני גני ילדים, לא פחות מ- 130 מ"ר עבור כל גן ילדים ובסה"כ לא פחות מ 260 מ"ר + שטחי חצר לא פחות מ- 150 מ"ר עבור כל גן ובסה"כ לא פחות מ- 300 מ"ר שטח חצרות.
**					יבנה שטח לטובת צרכי תרבות בהיקף של לא פחות מ- 300 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי שירות נדרשים (180 מ"ר)

13. הוראות לעניין הדיור בהישג יד להשכרה :

13.1. הפרויקט יבוצע בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם, כל אישור והנחייה של רשות מוסמכת ובהתאם לתקנות מטרה ציבורית והוראות כל דין.

13.2. שטח יחידת דיור בפרויקט יהא בין 35-45 מ"ר, והוא יחושב בהתאם לכללים המפורטים לעניין "שטח הדירה" בסעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.

13.3. מספר יחידות הדיור שניתן יהיה להקים בפרויקט יעמוד על כ- 220 יח"ד. מובהר בזאת כי המדובר בהערכה בלבד המבוססת על שטח יחידות הדיור כפי שנקבע בהוראות התכנית התקפה (מסמך ג'2), ואין באמור כדי להוות התחייבות מצד המזמינה באשר להיקף הבינוי בפועל, אשר יהא מותנה, בין היתר, באופי התכנון של הזכייין בפרויקט אשר יאושר מראש על ידי המזמינה.

13.4. בחירת הזכאים להשכרת יחידות, מחירי ההשכרה, מנגנוני עדכון המחירים וכיוצ"ב, יבוצעו בהתאם להוראות תקנות מטרה ציבורית, מכרז זה, הוראות הרשויות המוסמכות והוראות כל דין, כפי שתהינה בתוקף מעת לעת. מובהר כי אך ורק בעלי תעודת זכאות מאת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לתקנה 2(2)(א) לתקנות מטרה ציבורית יוכלו להשתתף בהגרלה לבחירת שוכרי יחידות מגורים בפרויקט (לעיל ולהלן: "זכאים"); לא תתאפשר השכרת יחידות דיור בפרויקט לגורמים שאינם זכאים.

13.5. כל יחידה בפרויקט תצויד במוני חשמל ומים נפרדים: עלות הצריכה השוטפת תחול על הדיירים; למעט במידה ושטחי הפרויקט לא יהיו מושכרים בכל תקופה שהיא ומכל סיבה שהיא – אז תחול עלות הצריכה על הזכייין.

13.6. דמי הארנונה בגין כל שטחי המקרקעין של הפרויקט תשולם על ידי הזכייין, כדלקמן:

13.6.1. שטחי יחידות מושכרות אשר נרשמו על שם השוכרים – חבות הארנונה תהא מוטלת על השוכרים.

במידה ושטחים אלו לא יהיו מושכרים בכל תקופה שהיא ומכל סיבה שהיא – חבות תשלום הארנונה תחול על הזכייין.

13.6.2. ארנונה בגין שטחי המסחר ישולמו על ידי הזכייין או על ידי מחזיק/שוכר שטחים אלו מאת הזכייין כשהאחריות לתשלום הארנונה על ידי מחזיק/שוכר השטחים מאת הזכייין תחול בכל מקרה על הזכייין.

במידה ושטחים אלו לא יהיו מושכרים בכל תקופה שהיא – חבות תשלום הארנונה תחול על הזכייין.

13.6.3. הזכייין לא יחוב בתשלום ארנונה בגין השטחים לתכנון, הקמה ומסירה לעיריית ירושלים ו/או לגורם אחר על פי החלטתה עם תום הקמתם.

באחריות הזכייין להסדיר את רישום השטחים לצורך חיובי הארנונה כאמור.

על המציע לערוך את כל הבדיקות בעניין זה מול הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים, לרבות אך לא רק, אופן רישום הפרויקט, התעריפים החלים, סוגיות הקשורות בהחלפת שוכרים וכן הלאה, ולהביא בחשבון את כלל העלויות הכרוכות בכך במסגרת הצעתו במכרז.

- 13.7. תכנון הפרויקט, הקמתו ותפעולו ייעשו בכפוף לתכנית התקפה ובהתאם להוראות ההסכם (מסמך ב') וההוראות המקצועיות הקבועות במסמך ג', על תתי נספחיו.
- 13.8. סטנדרט הבינוי, הגמר והציוד של הפרויקט לא יפחת מהמפורט במפרטי האיפיון האדריכליים והמקצועיים (מסמך ג' (3)).
- 13.9. מובהר כי אולם התיאטרון "ז'ראר בכר" ופעילויות ציבוריות נוספות במגרש בית העם ובסביבתו, ימשיכו לפעול כסדרם, במקביל וללא קשר להקמתו והפעלתו של הפרויקט, והם אינם נכללים בזיכיון לפי מכרז זה, כמפורט בטבלת השטחים המרכזת שלעיל. באחריות הזכיון יהיה לתאם את הקמת הפרויקט בשים לב לאמור, תוך ביצוע כל התיאומים הנדרשים להקמת הפרויקט, לרבות שמירה על פעילות חדרי השירותים הקיימים היום בבניין B במגרש בית העם כמפורט בסעיף 11 לסקר הסיכונים ובסעיף 1 לניהול הסיכונים הקונסטרוקטיביים (מסמך ג' (3)), ובהתאם להוראות כל רשות מוסמכת וכל דין. על הזכיון להביא בין שיקוליו בהצעתו במכרז הגבלות העשויות להיגרם עקב כך, לרבות אך לא רק, מגבלות בשעות העבודה, מגבלות על יצירת מטרדים וכן הלאה.
- 13.10. הממ"קים אשר יוקמו בפרויקט ישמשו כחללים דו-תכליתיים וכן כחדרי מועדון לשימוש הדיירים, תוך זיוודם בהתאם לקבוע במפרטי האיפיון (מסמך ג' (3)). ניקיון והפעלת הממ"קים וכל הכרוך בכך הינם באחריות הזכיון.
- 13.11. מובהר כי כל תוצרי התכנון וכל יתר המסמכים ותכניות העבודה של הזוכה במכרז יובאו לאישור המזמינה בטרם התקדמות בשלבי הפרויקט.
- 13.12. לאחר השלמת התכנון והקמת הפרויקט וקבלת "טופס 4" ו- "טופס 5", ובכפוף לעמידת הזכיון בהוראות ההסכם, יקבל הזכיון מהמזמינה "תעודת השלמה" לפרויקט.
- 13.13. לאחר קבלת תעודת השלמה, ובמשך כל תקופת התפעול, הזכיון יפעיל ויתחזק את הפרויקט, והוא יהיה רשאי להפיק רווחים מהשכרת יחידות הדירור ושטחי המסחר בפרויקט, בכפוף להוראות מסמכי המכרז והדין.
14. הפרויקט יתוכנן, יוקם ויופעל בהתאם לתכנית התקפה על מסמכיה ונספחיה ו/או בהתאם לכל תכנית אחרת ו/או נוספת אשר תהיינה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט או במהלך תקופת ההפעלה, ובכפוף להוראות מסמכי המכרז והדין. יובהר כי ככל ויחול שינוי בהוראות התוכנית התקפה, לא יוכל הזכיון לבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי המזמינה, וההוראות שבתוקף במועד הוצאת כל היתר בניה תחייבנה את הזכיון.
15. זכות הכניסה לשטחי הפרויקט לצורך הקמתו, תינתן לזכיון לאחר השלמת כל מטלות תקופת התכנון (לרבות הוצאת היתר בניה) ובכפוף לקיום מלוא התחייבויות הזכיון על

פי מסמכי המכרז. על אף האמור, המזמינה תהא רשאית להורות לזכיין להיכנס לשטחי הפרויקט בכל מועד שהוא לאחר חתימת הסכם הזיכיון, לצורך שמירה על שטחי הפרויקט, גידור, מניעת כניסת פולשים, מניעת מטרדים ו/או לכל צורך שהוא לפי שיקול דעתה המוחלט. מובהר כי במהלך תקופה זו תוגבל זכות הכניסה לשטחי הפרויקט לצורך עבודות ההקמה בלבד, ולזכיין לא תהא כל זכות אחרת במקרקעי הפרויקט.

16. זכות השימוש בשטחי הפרויקט לצורך הפעלתם ותחזוקתם תינתן לזכיין לאחר קבלת תעודת השלמה.

לא תהינה לזכיין כל זכויות קנייניות ו/או מעין קנייניות כלשהן בשטחי הפרויקט, למעט זכות שימוש מוגבלת לשם התחזוקה והתפעול של שטחי הפרויקט לצורך ביצוע הפרויקט ותפעולו בהתאם להוראות מסמכי המכרז והסכם הזיכיון, ולצורך זה בלבד.

17. סקר סיכונים ראשוני הוכן על ידי המזמינה ומצורף כחלק מ**מסמך ג' (3)** (להלן: "**סקר סיכונים ראשוני**"). סקר הסיכונים הראשוני הינו לצרכי מתן מידע ראשוני בלבד לשלב המכרז והוא אינו ממצה את כלל הסיכונים והסוגיות הכרוכים בביצוע הפרויקט.

הזכיין יידרש לערוך סקר סיכונים מלא למיפוי כלל הסיכונים הכרוכים בהקמת הפרויקט, כולל הפתרונות שבכוונתו לנקוט במטרה לעמוד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם, ולביצוע הפרויקט על הצד הטוב והיעיל ביותר.

בהגשת הצעתו, מוותר הזכיין על כל טענה כנגד המזמינה בקשר עם סקר הסיכונים הראשוני, הנתונים שבמסגרתו וכל הנובע מהם ו/או הנעדר מהם.

18. יובהר כי הזכיין יישא לבדו בכל ההוצאות, ללא יוצא מן הכלל, הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות עלויות תכנון הפרויקט, הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו על כל הכרוך בכך גם אם לא צוין במפורש, וכן כל יתר מטלות הזכיין והתחייבויותיו כמפורט בהסכם הזיכיון (**מסמך ב'**). בהקשר זה יובהר כי במסגרת מטלות הזכיין יידרש הוא, בין היתר, להעתיק את הלוחות הסולאריים הקיימים על גג מבנה בית העם למיקום אחר עליו תורה המזמינה, באחריותו ועל חשבונו.

19. יובהר כי לא יתאפשר שעבוד של נכס מנכסי הפרויקט, לרבות המקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, אולם הזכיין יהא רשאי לשעבד את תזרים ההכנסות הצפויות מהפרויקט לצורך קבלת מימון פיננסי לפרויקט, בהתאם למקובל בפרויקטי D.B.O.T. בהיקף דומה, ובכפוף להוראות הסכם הזיכיון.

20. למען הסר ספק, הזכיין ומי מטעמו לא יהיו רשאים להפיק הכנסות נוספות מן הפרויקט בכל דרך שהיא, למעט באמצעות גביית דמי שכירות ודמי ניהול מהזכאים ובאמצעות גביית דמי שכירות ו/או תשלומים נוספים ו/או הפקת רווחים מהפעלת שטחי המסחר בפרויקט, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם והדין.

בהגשת הצעתו במכרז המציע מסכים לאמור בסעיף זה ללא סייג, והוא יהא מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בעניין זה.

21. לזכיון לא תהיינה כל זכות שלא הוקנתה לו במפורש במסמכי המכרז. בכלל זאת מובהר כי הפרויקט יבוצע בהתאם לתכנית התקפה ולהיתר הבניה שיוציא. הזכיון לא יוכל לשנות את התכנית התקפה בכל אופן ובכל מועד שהוא, והוא לא יוכל לפעול לשינוי הייעודים והשימושים בפרויקט, לרבות בדרך של הגשת בקשה לשימוש חורג ו/או הקלה, ולרבות על דרך הגדלת זכויות הבנייה בפרויקט וכל שינוי אחר, בין בדרך של שינוי התכנית התקפה ובין בדרך של הקלות מהתכנית התקפה ו/או היתר הבניה ו/או בכל דרך אחרת, אלא בהסכמת המזמינה ועיריית ירושלים מראש ובכתב. בהגשת הצעתו במכרז המציע מסכים לאמור בסעיף זה ללא סייג, והוא יהא מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בעניין זה.

מיסים, היטלים ואגרות

22. חובת תשלום כל המיסים, ההיטלים (לרבות היטלי השבחה, סלילה ותיעול) והאגרות, לרבות ארנונה (בכפוף לאמור בסעיף 13.6 לעיל), החלים על שטחי הפרויקט והסכם זה ו/או הנובעים ממנו בכל אופן שהוא (לרבות חיובים החלים, ככלל או מכח הוראות הדין, על בעלי המקרקעין או מחזיקיהם ו/או בעלי זכויות אחרים), יחולו במלואם על הזכיון. מובהר כי לא תישמע בהקשר זה מפי הזכיון טענה שעניינה כי זכויותיו בפרויקט פטורות מהיטלים ואגרות בשל היותן זכויות במסגרת הסכם D.B.O.T., לרבות טענה כי הזכויות אינן מגיעות לכדי חכירה לדורות.

23. באחריות המציעים לבחון בטרם הגשתם למכרז את כל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – כל היבטי המע"מ, מיסוי מקרקעין, היטלים ואגרות עירוניות וכיוצ"ב. מובהר בהקשר זה כי ככל שיוטלו מסי מקרקעין בגין הפרויקט (שבח או רכישה), יחולו אלו על הזכיון.

24. בהגשת הצעתו במכרז, מצהיר המציע כי ביצע באמצעות מומחים מטעמו את כל הבדיקות הנדרשות מול כל רשויות המס וכל רשות אחרת וכי הצעתו הכספית משקפת את נשיאת המציע בכל התשלומים דלעיל.

מבלי לגרוע מהאמור, כל חיוב מיסוי או חיוב סטטוטורי אחר בקשר עם הפרויקט והסכם זה אשר לא הושת במפורש על המזמינה – יחול במלואו על הזכיון.

25. למען הסדר הטוב מובהר כי אין בידי המזמינה חוות דעת מקדימה (פרה-רולינג) של רשויות המס בנוגע למתווה המס אשר יחול על הפרויקט.

מובהר כי הזכיון יידרש לשלם היטלי/אגרות סלילה ותיעול (ככל שיחולו) וכל חיוב, אגרה, תשלומי חובה ומיסים נוספים בגין הזכויות הקיימות על פי התכניות התקפות (**מסמך ג' (2)**), ובנוסף כל היטל השבחה והיטלי/אגרות סלילה ותיעול נוספים אשר יוטלו ביחס למקרקעין של הפרויקט ולמתחם במהלך תקופת הזכיון, לרבות במפורש בקשר לכל שינוי ו/או הגדלת זכויות ו/או בקשה להקלה ו/או לשימוש חורג וכיוצ"ב (ככל שיתאפשרו על פי הוראות המכרז והדין) – יחולו במלואם על הזכיון ושולמו על ידו ויחולו על כך הוראות סעיף זה לעיל.

על אף האמור לעיל, מובהר כי הזכיון לא יידרש לשלם **היטל השבחה** (והיטל זה בלבד) בגין הזכויות הקיימות על פי התכניות התקפות (**מסמך ג' (2)**).

בהגשת הצעתו מצהיר המציע כי הוא מסכים לאמור בסעיף-קטן זה ללא סייג וכי הביא בהצעתו הכספית את כל העלויות הכרוכות בכך. לא תישמע מפי הזכיון כל טענה בעתיד בעניין זה, לרבות לעניין נשיאת המזמינה ו/או כל גורם אחר בחיוב כלשהו ו/או מעמד הזכיון בפרויקט ו/או פרשנות הדין ובהגשת הצעתו מתחייב הזכיון לשאת בתשלום כל מס, חיוב, אגרה והיטל בקשר עם הפרויקט ללא עוררין.

ההצעה הכספית

26. במסגרת ההצעה הכספית יתחרו המציעים על אופן וגובה התשלום כדלקמן (להלן: **"התמורה"**):

26.1. ניתן להגיש הצעה לקבלת מענק הקמה שישולם לזכיון על ידי המזמינה (להלן: **"מענק ההקמה"**);

או לחילופין:

26.2. ניתן להגיש הצעה לתשלום דמי זיכיון שהזכיון ישלם למזמינה (להלן: **"דמי הזיכיון"**).

27. ההצעה שנקבה בתמורה המוחלטת המרבית למזמינה תוכרז כזוכה במכרז, בכפוף ליתר הוראות הזמנה זו והדין. מובהר כי לצורך דירוג ההצעות במכרז - מענק ההקמה המוצע יחושב כערך **שלילי** (בעוד שדמי הזיכיון יחושבו כערך חיובי). יתר ההצעות תדורגנה בהתאם לגובה ההצעה הכספית המוצעת ביחס להצעה הזוכה כאמור.

28. התמורה הינה סופית ומוחלטת, ומלבדה לא יהא הזכיון זכאי לקבל כל תשלום, זכות או תמורה אחרים בגין ביצוע הפרויקט.

29. תשלום התמורה יבוצע בהתאם להוראות ההסכם.

הוראות כלליות נוספות לגבי הפרויקט

30. למזמינה עומדת האופציה להזמנת מערכות מתח נמוך, מערכות אור קוליות, מתקני במה והצטיידות לאולמות המחול במגרש בית העם, כולם או חלקם, כמפורט **במסמך ג' (3)**, ובהתאם להוראות הנקובות בו (להלן: **"הצטיידות אולמות המחול"**). הפעלת האופציה תהא בהוראה בכתב מהמזמינה לזכיון, במסגרתה תובהר תכולת הצטיידות אולמות המחול המוזמנת (באופן מלא או חלקי, בהתאם לתעריפים הנקובים **במסמך ג' (3)**). מובהר כי התכולה המנויה **במסמך ג' (3)** הינה הערכה ראשונית של תכולת העבודות, והיא עשויה להתעדכן, לגדול או לקטון, לעת תכנון וביצוע העבודות. בכל מקרה, הזכיון מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להוראה בכתב כאמור גם אם תכולת העבודה השתנתה, והתשלום יהיה בהתאם לעבודות שהוזמנו ובוצעו בפועל על ידי הזכיון. התשלום בגין הצטיידות כמפורט **במסמך ג' (3)** ובהסכם הינו סופי ומוחלט, ומלבד זאת לא יהא הזכיון לכל תשלום, הקלה וסעד אחר בגין האמור, לרבות

במפורש – הארכת לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט או שינוי התמורה בגינו. מבלי לגרוע מהאמור, אלא אם צוין אחרת במפורש, כל הוראות ההסכם תחולנה על הצטיידות אולמות המחול.

31. בהתאם לאמור בהסכם, על הזוכה במכרז יהא לעמוד, בין היתר, בתנאים והדרישות הבאות, המהווים תנאי לקבלת צו התחלת עבודה, וזאת תוך 30 ימים מיום כניסתה לתוקף של הזכייה במכרז ובכפוף לכל דין:

31.1. המצאת ערבות ביצוע, אשר תחליף את ערבות המכרז כמפורט בהסכם.

31.2. המצאת טופס אישור קיומי ביטוח חתומים, כמפורט בהסכם.

31.3. קבלת אישור המנהל מטעם המזמינה לצידוד בו ייעשה שימוש בביצוע העבודות בהתאם להסכם ונספחיו.

31.4. קבלת אישור המנהל מטעם המזמינה לזהותם של מנהל הפרויקט מטעם הזוכה, מנהל העבודה מטעמו, מוסמך הבטיחות, ראשי צוותים, מהנדס הביצוע, המודד המוסמך, הקונסטרוקטור ויתר אנשי הצוות מטעם הזכיין, וכי הם עומדים בכל דרישות ההסכם וכל דין.

31.5. ככל שיבקש הזוכה לבצע חלק מהעבודות באמצעות קבלני משנה מטעמו והדבר הותר במסגרת מסמכי המכרז, יידרש המציע לקבל אישור המנהל מטעם המזמינה מראש ובכתב כי קבלני המשנה מטעמו עומדים בכל הדרישות המפורטות בהסכם ובנספחיו, ובהוראות כל דין.

31.6. קבלת אישור המנהל מטעם המזמינה כי המעבדה לבדיקת חומרי בניין והעבודות עומדת בכל הדרישות המפורטות בהסכם ובנספחיו, ועל פי כל דין.

31.7. קבלת אישור המנהל מטעם המזמינה ללוח זמנים ותוכנית עבודה מפורטים, כולל תוכנית התארגנות ובטיחות, בהתאם למפורט בהסכם ובנספחיו.

31.8. הצגת תכנית התארגנות לביצוע הפרויקט בהתאם להסכם, לתכנית התקפה ולדין, הכוללת, בין היתר, את מיקום המשרדים, דרכי הגישה ושינוע חומרים ומיקום המנופים באתר העבודות.

31.9. הגשת תכנית הסדרי תנועה לזמן עבודות הקמת הפרויקט וכל נספח אחר המתחייב מהתכנית התקפה.

31.10. אישור ו/או אסמכתאות לעמידת הזכיין בדרישות הקבועות בהסכם ובדין בנוגע לאיכות הסביבה בפרויקט.

31.11. הגשת כל מסמכי המכרז (כולל ההסכם – **מסמך ב'** ונספחיו **ומסמך ג'**) – המפרט המקצועי על כל תתי נספחיו, כשהם חתומים על ידי הזוכה במקומות המיועדים לכך ובשולי כל עמוד.

32. עם קבלת צו התחלת עבודה יחל הזכייין בעבודות לתכנון הפרויקט, בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות ההסכם על נספחיו.

33. הפרויקט יוקם על-ידי הזכייין בשיטת ה-D.B.O.T., כאשר באחריות הזכייין יהא, בין היתר:

33.1. לבצע תכנון מלא של הפרויקט על כל חלקיו (כולל מפרטים, תכניות עבודה וכו') בהתאם להוראות מסמכי המכרז, התוכנית התקפה והנחיות המזמינה, ולהגישו לאישורה:

33.1.1. תשומת הלב כי ביחס לחלק מתכולות העבודה נקבעו הוראות פרטניות לגבי אופן התכנון, כמפורט במפרטי האפיון (מסמך ג' (3)).

למשל, תכנון גני הילדים במגרש המשולש יבוצע בהתאם להנחיות משרד החינוך לבניית גני ילדים, הנחיות עיריית ירושלים לבניית גני ילדים וכן הלאה; תכנון אולמות המחול יתבצע בהתאם לקבוע במפרטי האפיון האדריכליים והטכניים – מסמך ג' (3) ובתכנון המוקדם (מסמך ג' (5)) (הכולל תכנון בקני"מ 1:100 ועוד).

33.1.2. בנוסף לאמור לעיל, היזם יהא אחראי לתכנון מלא ולהקמה של המבנים ומוסדות הציבור המיועדים לטובת צרכי תרבות במגרש המשולש, בהתאם להוראות והנחיות שתימסרנה לו על ידי המזמינה.

33.1.3. מובהר כי התכנון יבוצע בהתאם למפרטי האפיון האדריכליים והטכניים – מסמך ג' (3), לתכניות וליתר מסמכי ההסכם, וכל חלק הימנו יובא לאישור המזמינה אשר רשאית ליתן הערות ותיקונים לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

33.1.4. תכנון מוקדם של הבינוי בבית העם מצורף כמסמך ג' (5). אין בתכנון המוקדם כדי לגרוע ממלוא התחייבויות ואחריות הזוכה על פי מסמכי המכרז, לרבות במפורש לביצוע תכנון מלא של הפרויקט על כל חלקיו. מובהר כי התכנון המוקדם הינו מנחה, והזוכה במכרז יהיה רשאי לסטות ממנו בכפוף לאישור מראש של המזמינה, בכפוף להוראות מסמכי המכרז והדין וקבלת כל אישור הנדרש לשם כך מכל רשות מוסמכת, וכן מהמזמינה ומעיריית ירושלים במקרים בהם נדרש אישורה ע"פ כל דין.

33.1.5. בית הקפה במגרש בית העם יתאים ויתמוך בצרכי דיירי הפרויקט ובסביבת מוסדות התרבות, והוא יאושר מראש על ידי המזמינה ועיריית ירושלים. אין באמור כדי לגרוע מחבות היזם להוציא רישיון עסק וכל אישור אחר הנדרש על פי דין לצורך השימושים המסחריים.

33.2. להביא לאישור המזמינה תכנית עיצוב והצטיידות מפורטת לפרויקט בהתאם להוראות מפרטי האפיון האדריכליים והטכניים (מסמך ג' (3)).

מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי הזכיון ישלים את הבינוי, המערכות, המחוברים והמתקנים ביחידות הדיור ובמבנים בהתאם לקבוע במפרט המקצועי, ההסכם וכדרישות כל דין, ואולם הוא אינו נדרש לצייד במיטלטלין את יחידות הדיור.

33.3. להוציא היתר/י בניה להקמת הפרויקט, על כל חלקיו, אשר יהא בהתאם לתכנית התקפה ודרישות כל דין.

33.4. לעמוד בכל התנאים הקבועים בתכנית התקפה, המהווים תנאי להוצאת היתר ו/או היתרי בניה לפרויקט, לרבות עמידה בהוראות התכנית התקפה בכל הנוגע לפיתוח השטחים הציבוריים, פיתוח סביבתי, איכות הסביבה, הסדרת הנגישות לבעלי מוגבלויות וכיוצ"ב.

מודגש כי כל מטלה, דרישה וחיוב הקבועים בתכנית התקפה, לרבות מטלות שלא צוין לגביהן במפורש מי בעל האחריות/החבות לבצען, הינן באחריות הזכיון ועל חשבונו, על כל הכרוך והנובע מכך. לא תשמע מפי הזכיון כל טענה בנוגע לחבות/אי חבות שלו במטלה תב"עית כלשהי ו/או להחזר או קיזוז של עלות המטלה מתוך היטלים ו/או מיסים ו/או אגרות שיהא חייב בהם הזכיון בהתאם למסמכי המכרז וההסכם.

33.5. לשאת בכל ההוצאות, חיובים, מיסים, היטלים ואגרות שיחולו בגין הפרויקט ובגין קבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים לשם הוצאתו לפועל.

33.6. לבצע את כל התיאומים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט מול בעלי הזכויות, מחזיקים, שכנים, עסקים, מבני ציבור ומפעילי השטחים באתר הפרויקט ובסביבתו, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שיצמצם את המטרד שייגרם לאותם צדדים שלישיים, ובין היתר על פי ההנחיות שינתנו לו על ידי הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים ורשויות התכנון המוסמכות. מובהר כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות התכנון, ההקמה וההפעלה של הפרויקט עם בעלי הזכויות באתר הפרויקט ובסביבתו, וטיפול מלא בכל טענה, דרישה ותביעה מצד כל אותם גורמים, מכל סוג שהם, הינה של הזכיון בלבד. מובהר כי לוחות הזמנים ויתר הוראות ההסכם לא ישתנו בשל הנ"ל, לרבות בשל הליכים משפטיים ואחרים העשויים להינקט על ידי כל גורם שהוא בקשר עם הפרויקט, הסכם זה, הזכיון וכל סיבה אחרת.

33.7. להקים את הפרויקט, על כל חלקיו, מתקניו ומרכיביו, בהתאם למפרט המקצועי, להסכם הזכיון ובהתאם לתוכניות המפורטות שיוכנו על ידי הזכיון ויאושרו על ידי המזמינה;

33.8. להוציא לפרויקט היתר אכלוס ("טופס 4") ותעודת גמר ולעמוד בכל התנאים הקבועים בתוכנית התקפה כתנאי לקבלתם;

33.9. להעסיק, לשם הקמת וליווי הפרויקט, בעלי מקצוע מעולים, לרבות קבלן ביצוע, אדריכל, מהנדס, חברת ניהול וכיוצ"ב – הכל כמפורט במסמכי המכרז;

33.10. לדאוג לקיומם של רישיונות עסק וכל אישור על-פי כל דין לפרויקט על כל חלקיו, לרבות ביחס לשטחי המסחר בפרויקט;

33.11. להפעיל ולתחזק עבור המזמינה את הפרויקט במשך תקופת הזיכיון, הכל באחריותו הבלעדית של הזכיון ועל חשבוננו עד תום תקופת הזיכיון, והכל בהתאם להוראות והתנאים המפורטים בהסכם הזיכיון, בנספח התפעול והתחזוקה (מסמך ג' (4)) ובהתאם להוראות הדין;

33.12. לנהל את מערך השכרת השטחים בפרויקט, לנהל את ההגדרות לבחירת הזכאים הזוכים (כולל רישום, פרסום וכו') בהתאם לדרישות כל דין והוראות המכרז, תחת פיקוח ישיר של המזמינה וכל גורם מבקר ו/או מפקח מטעמם, לגבות דמי שכירות, לחתום על הסכמי שכירות מול הדיירים בנוסח מסמך ב' (9), לפנות דיירים בעת הצורך, לנהל כל הליך משפטי בקשר עם הפרויקט (בהתאם להנחיות המזמינה, אם תינתנה), וכל הכרוך במערך השכרת השטחים בפרויקט, בין אם צוין במפורש במסמכי המכרז ובין אם לאו;

מובהר כי באחריות הזכיון להקפיד הקפדה יתרה על קיום הוראות תקנות מטרה ציבורית והוראות כל דין, לרבות הנחיית כל רשות מוסמכת, ולקיים את כל הוראות המזמינה והעירייה בכל דבר ועניין הקשור בכך, בין אם הדבר צוין במפורש במסגרת מסמכי המכרז ובין אם לאו.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר כי חריגת הזכיון מהוראה מהוראות תקנות מטרה ציבורית תהווה הפרה יסודית של הסכם הזיכיון.

33.13. להפעיל ולתחזק את כל שטחי הפרויקט (הכוללים בין היתר את יחידות הלינה, שטחים מסחריים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, ממ"קים, לובי ראשי, לובי קומתי, מערכות ותשתיות המשרתות את הפרויקט וכן הלאה), ברמה ואיכות מעולות, בהתאם להוראות נספח תפעול ותחזוקה (מסמך ג' (4));

מבלי לגרוע מהאמור, במהלך כל תקופת ההפעלה הזכיון יתחזק, ישפץ, יתקן, יחליף, ינקה וישמור במצב טוב ותקין את מבני הפרויקט, השטחים הציבוריים, הגינות, השבילים, שטחי הגינון, הצנרות וכן כל המתקנים, מערכות ותשתיות אשר הוקמו על ידי הזכיון במסגרת מכרז זה, לרבות (אך לא רק) מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל ותקשורת.

33.14. מבלי לגרוע מהתחייבויות הזכיון במהלך תקופת הבדק, מובהר כי אחזקת והפעלת השטחים הבאים אינן באחריות הזכיון (אף אם הוא הקים אותם ו/או ביצע בהם עבודות כלשהן במסגרת הפרויקט) והם אינם חלק משטחי הזיכיון:

33.14.1. שטחי המדרכות, התשתיות והמערכות העירוניות מסביב לפרויקט.

33.14.2. השטחים המיועדים לתכנון, הקמה ומסירה, לרבות גני הילדים, המבנים ומוסדות הציבור לטובת צרכי תרבות במגרש המשולש ואולמות המחול במגרש בית העם.

שטחים אלו יתוכננו ויוקמו באופן שיאפשר את האמור, לרבות התקנת מוני חשמל ומים נפרדים ומערכות נפרדות כמפורט במפרט המקצועי ובהתאם להנחיות שתיתן המזמינה, וימסרו למזמינה ו/או למי שתורה על ידה עם תום הקמתם.

אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות הזכיין לתקינות הבניין, מערכותיו והמערכות המשותפות, ולתיקון כל תקלה מחוץ לשטחים אלו (אך בתוך שטחי הפרויקט) אשר עלולה להשפיע ו/או לגרום לנזקים ו/או להפריע לשימושים בשטחים אלו, במהלך כל תקופת ההתקשרות.

33.15. הזכיין מתחייב לאפשר לכל אחד מהגורמים הנ"ל ו/או למזמינה ולמי מטעמם גישה לכל מערכת בפרויקט המשמשת את אותם גורמים ו/או את הציבור ולכל מקום בו נדרשות עבודות תחזוקה ואחרות לאותם גורמים, כדוגמת מערכות מיזוג האוויר של אולמות המחול הממוקמת על גג מבנה בית העם, מוני חשמל ומים וכן הלאה;

33.16. לפעול להכנת תשריטים ולרישום הפרויקט והזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין (לרבות בית משותף וכל רישום, הערה והסדרה נוספים הנדרשים לצורך השלמת הרישום על פי התכניות התקפות וכל דין) על שם עיריית ירושלים ובהתאם להנחיות המזמינה, כמפורט בהסכם ההתקשרות;

33.17. להשיב את הפרויקט לעיריית ירושלים בתום תקופת הזיכיון במצב תקין, מעולה וראוי לשימוש, כמפורט בנספח התפעול והתחזוקה **(מסמך ג' (4))**;

33.18. לממן, ממקורותיו העצמיים או באמצעות ליווי פיננסי מתאים, את כל עבודות התכנון, ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של הפרויקט;

33.19. לבצע מטלות ולעמוד בהתחייבויות נוספות, כמפורט במסגרת מסמכי המכרז והסכם הזיכיון.

34. יובהר כי הפרויקט מוקם באזור מרכזי הכולל מגורים, דרכים, מבני ציבור, מוסדות תרבות ועסקים. הזכיין מתחייב לפעול להקמת הפרויקט ותפעולו באופן שיצמצם את המטרד שייגרם לצדדים שלישיים, לרבות לכל הגורמים במתחם ובסמוך לו, ובין היתר על פי ההנחיות שיינתנו לו על ידי המזמינה, הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים וברשויות התכנון המוסמכות.

בכלל זאת, מתחייב הזכיין לפעול בתיאום עם בעלי הזכויות ומפעילי השטחים במתחם ובסמוך לו, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שיצמצם את המטרד שייגרם לאותם צדדים שלישיים.

מובהר כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות ההקמה וההפעלה של הפרויקט עם הרשויות המוסמכות ועם צדדים שלישיים, ובפרט עם בעלי הזכויות במגרש, במגרשים הסמוכים, במבנים הקיימים, במבנים הסמוכים, ובסביבתם של כל אלו, הינה של הזכיין בלבד ועל חשבונו.

כל ההליכים המשפטיים אשר עשויים להתעורר מצד כל גורם שהוא בקשר עם הפרויקט – יטופלו באופן בלעדי על ידי הזכיין ועל חשבוננו, ובהתאם להנחיות המזמינה (ככל שתינתנה).

35. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 121 להלן ומיתר הוראות מסמכי המכרז, מובהר בזאת כי ביצוע הפרויקט מותנה בקבלת תקציבים ממקורות שונים, וכי במידה ולא יתקבלו התקציבים האמורים, כולם או חלקם, ו/או במידה ותוצאות ההליך המכרזי יחרגו מתקציב המזמינה, תהא המזמינה רשאית לבטל את המכרז בכל שלב שהוא, לרבות לאחר קבלת ההצעות ולרבות לאחר הכרזה על הזוכה במכרז; כן תהא רשאית המזמינה שלא לממש את ההתקשרות ו/או להפסיק ו/או לצמצם את היקף העבודות על-פי מכרז זה, בכל שלב שהוא, והכל מבלי שהמציע יהא זכאי לכל פיצוי שהוא בגין החלטת המזמינה.

מבלי לגרוע מהאמור, המזמינה תהא רשאית לצמצם את היקף הפרויקט באופן שבו הפרויקט ישתרע על מגרש אחד בלבד (מגרש המשולש או מגרש בית העם) ו/או לתת צווי התחלה נפרדים לכל מגרש, בכל שלב שהוא, בכפוף להוראות ההסכם.

36. כל מטלה הקבועה בתכנית התקפה ובדין ביחס להתקנת מקומות חנייה בפרויקט – הינה באחריות מוחלטת של הזכיין ועל חשבוננו.

מבלי לגרוע מהאמור, הסדרת סוגיות מקומות החנייה בפרויקט, התקנת חניות לאופניים, זכאות הדיירים לתו חניה אזורי ועמידה בדרישות התכנית התקפה, תקן החניה לפרויקט ודרישות כל דין וכל עלות והוצאה הנובעים מכך, וכל הבדיקות הנדרשות לשם כך הינם באחריות הזכיין.

מבלי לגרוע מהאמור בכל אופן שהוא, מובא לידיעת המציעים: 1. כי על פי סעיף 14.1.6 בתכנית 5166/ב, יחידת דיור בשטח של עד 45 מ"ר בתחום המ.ע.ר פטורה מהחובה להתקין מקום חניה, ובנוסף בהחלטת הוועדה המחוזית ביחס לתכניות התקפות מיום 18.4.2021 צוין כי "הוועדה מחליטה לפטור את הפרויקט מחניה"; 2. כי בסמוך למתחם קיים חניון ציבורי ("מנורה"), אשר נכון לעת פרסום המכרז כולל כ-100 חניות לבעלי תו חניה אזורי. אין באמור כדי לגרוע מחובות הזכיין בכל הנוגע למקומות חניה בהתאם להוראות כל דין, והזכיין לא יבוא בכל טענה שהיא למזמינה בקשר עם האמור, הנובע ממנו והנעדר ממנו, לרבות כל שינוי העשוי לחול בני"ל.

37. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי המכרז, יחולו הוראות סעיף 2 להסכם. לכל המונחים הנזכרים בכתב הזמנה זה יינתן הפירוש אשר ניתן להם בגוף ההסכם (מסמך ב'), אלא אם כן נאמר אחרת.

המציעים מתבקשים להגיש את הצעותיהם בהתאם לתנאי ההזמנה המפורטים להלן.

רכישת מסמכי המכרז

38. מסמכי המכרז ניתנים לרכישה במשרדי עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ, רח' הלני המלכה 9 (קומה 3), ירושלים, וזאת בתיאום מוקדם, בטל': 02-6297966.

עלות רכישת המסמכים הינה בסך 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) כולל מע"מ במידה ויחול על פי דין, שישולמו באמצעות המחאה שזמן פירעונה יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת **עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ**, ושלא יוחזרו בכל מקרה.

מודגש, למען הסר ספק, כי אין בעצם קבלת התשלום ממציע כלשהו כדי ליצור הכרה בהתאמת המציע, כשירותו ו/או כישוריו לצורך עמידה באיזה מתנאי המכרז.

39. בעת רכישת מסמכי המכרז, יקבל כל מציע קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז שתצורף להצעתו ועותק של מסמכי המכרז המלאים. מובהר כי רכישת מסמכי המכרז הינה חובה והיא מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז, ובכלל זה מהווה תנאי סף להגשת שאלות הבהרה ולהגשת הצעות. מציע אשר לא ירכוש את מסמכי המכרז, לא יוכל להציג שאלות הבהרה ולא יוכל להשתתף במכרז.

תנאי סף להשתתפות במכרז

40. רק מציעים אשר מקיימים את כל תנאי הסף המפורטים להלן, יהיו זכאים להגיש הצעה במכרז זה:

40.1. המציע הינו עוסק, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975;

א:

המציע הינו מיזם משותף (קונסורציום) של עד שלושה עוסקים כהגדרת "עוסק" לעיל, אשר חברו במשותף לצורך הגשת הצעה במכרז זה, כאשר אחד מהם מחזיק ב- 50% במיזם המשותף לפחות, וכל אחד מהשותפים הנוספים מחזיק ב- 25% לפחות במיזם המשותף (להלן בהתאמה: "**מיזם משותף**" ו- "**שותף במיזם המשותף**").

בהזמנה זו: "**אחזקה/ות במיזם המשותף**" – אחזקת השותף במישרין באחוז זהה בחובות, זכויות, רווחים וזכויות הניהול במיזם המשותף;

א:

המציע הינו תאגיד ייעודי (S.P.C) שהינו "עוסק", כהגדרתו לעיל, של עד שלושה בעלי מניות שכל אחד מהם מחזיק 25% לפחות ממניות התאגיד הייעודי, אשר הוקם לצורך מכרז זה לאחר מועד פרסום המכרז (להלן בהתאמה: "**תאגיד ייעודי**" ו- "**בעל מניות בתאגיד ייעודי**").

- בכל מקום בו קיימת התייחסות למיזם משותף יחולו ההוראות בשינויים המחוייבים על תאגיד ייעודי, זולת אם צוין במפורש אחרת; כל הוראה המתייחסת לשותפים במיזם משותף תחול על בעלי המניות בתאגיד הייעודי, זולת אם צוין במפורש אחרת.

• שותפים במיזם משותף ובעלי מניות בתאגיד ייעודי לא יהיו רשאים לשנות את היקף אחזקותיהם במציע לאחר הגשת הצעתם, אלא לאחר הזכייה ובכפוף להוראות הסכם הזיכיון.

40.2. המציע או שותף במיזם המשותף רכש את מסמכי המכרז ;

מובהר כי במעמד רכישת מסמכי המכרז יש לציין את שמו המדויק של המציע (או את פרטי התאגיד הייעודי לפי העניין) או את זהותו המדויקת של כל אחד מהשותפים במיזם המשותף.

40.3. המציע (או שותף במיזם משותף) המציא ערבות מכרז חתומה כנדרש בסעיף 60 להלן, בנוסח המצורף **כמסמך א' (9)** להזמנה זו.

לא ניתן להגיש ערבות על שם בעל מניות בתאגיד ייעודי.

40.4. המציע (או מי מטעמו) השתתף בסיוור חובה באתר, כמפורט בסעיף 56 להלן.

תנאים פיננסיים

"שנות הדיווח" – 2018, 2019 ו-2020.

"יום הדיווח" – 31.12.2020.

"שנת הדיווח האחרונה" – 2020.

40.5. המציע או שותף המחזיק ב- 50% לפחות במיזם המשותף או בעל מניות המחזיק

ב- 50% לפחות במניות התאגיד הייעודי, עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף

40.5.1 להלן ("חלופה א'") אן באחת החלופות הקבועות בסעיפים 40.5.2 -

40.5.5 להלן (**חלופות ב' – ה'**):

40.5.1. חלופה א':

40.5.1.1. בעל הון עצמי של 50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון שקלים

חדשים) לפחות, נכון ליום הדיווח.

40.5.1.2. הגיש מכתב המלצה בנוסח **מסמך א' (10)** מבנק בישראל

שביכולתו לקיים התחייבות בהיקף כספי של 150,000,000

ש"ח (מאה וחמישים מיליון שקלים חדשים).

"בנק" – בהתאם להגדרת המונח "מוסד פיננסי" בפקודת מס

הכנסה [נוסח חדש].

40.5.1.3. בעל מחזור הכנסות שנתי ממוצע משוקלל (רכיב 'A' בהתאם

לנוסחה להלן) מפעילות שוטפת (לא כולל הכנסות ממכירת

מקרקעין ומע"מ), של 40,000,000 ש"ח (ארבעים מיליון

שקלים חדשים) לפחות, בשנות הדיווח.

נוסחת השקלול:

$$A = (3 \cdot C_t + 2 \cdot C_{t-1} + C_{t-2}) / 6$$

C - מחזור שנתי (לא כולל הכנסות ממכירת מקרקעין ומע"מ).

t - שנת 2020 (t-1 שנת 2019 וכו').

כל התנאים הפיננסיים לעיל יתקיימו בגורם אחד. אין לצרף נתוני מספר גופים (שותפים/בעלי מניות/חברות אם) לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים באופן מצטבר.

ההוכחת עמידה בחלופה א' לעיל, יוגשו אישורים/מסמכים חתומים על ידי רואה חשבון מבקר של אותו גורם שלגביו מתקיימים התנאים הפיננסיים, ומסמכים אלו יצורפו כמסמך א'(13). בנוסף, יצורף מכתב המלצה כאמור מבנק, בנוסח המצורף כמסמך א'(10).

מבלי לגרוע מסמכויות המזמינה בהזמנה זו, תהא המזמינה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדרוש פרטים ומסמכים נוספים להוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים, ככל שהיא סבורה כי נדרש מידע נוסף.

הוכחת תנאי הסף הפיננסי הקבוע בחלופה א' לעיל באמצעות חברה אם:

"חברה אם" – חברה בעלת שליטה במציע או בשותף במיזם משותף או בבעל מניות בתאגיד ייעודי.

"שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

מציע או שותף המחזיק ב- 50% לפחות במיזם המשותף או בעל מניות המחזיק ב- 50% לפחות במניות התאגיד הייעודי יוכל להוכיח עמידה בתנאי הסף הפיננסי הקבוע בסעיף 40.5.1 לעיל (חלופה א') באמצעות הנתונים הפיננסיים של חברה אם השולטת בו, בכפוף לתנאים הבאים:

40.5.1.4. למציע / לשותף המחזיק ב- 50% לפחות במיזם המשותף / לבעל מניות המחזיק ב- 50% לפחות במניות התאגיד הייעודי ולחברת האם דוחות כספיים מאוחדים לשנה המסתיימת ביום הדיווח (כהגדרת המונח לעיל).

40.5.1.5. יוגש נסח חברה של המציע וחברת האם ויצורף כחלק ממסמך א'(13).

מובהר כי לא ניתן להוכיח עמידה בחלופות ב' – ה' להלן באמצעות חברת אם.

40.5.2. קרן ריט (חלופה ב')

המציע או שותף המחזיק ב- 50% לפחות במיזם המשותף או בעל מניות המחזיק ב- 50% לפחות במניות התאגיד הייעודי שהינו קרן ריט, רשאי להוכיח עמידה בכל תנאים הפיננסיים להלן (במקום חלופה א'):

40.5.2.1. הוכחת מחזור הכנסות שנתי ממוצע עבור שנות הדיווח של קרן הריט בהיקף של 40,000,000 ש"ח לפחות.

40.5.2.2. הוכחת הון עצמי של קרן הריט עבור שנת הדיווח האחרונה, בהיקף של 50,000,000 ש"ח לפחות.

"קרן ריט" - "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, הרשומה למסחר בבורסה.

40.5.3. מבטח (חלופה ג')

המציע או שותף המחזיק ב- 50% לפחות במיזם המשותף או בעל מניות המחזיק ב- 50% לפחות במניות התאגיד הייעודי שהינו מבטח, רשאי להוכיח עמידה בתנאי הפיננסי להלן (במקום חלופה א'):

40.5.3.1. בעל הון עצמי של 50,000,000 ש"ח לפחות מעל סף הון מינימלי (MCR), ביחס לשנת הדיווח האחרונה.

"מבטח" – כהגדרת המונח בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981.

"הון עצמי" וכן "סף הון מינימלי (MCR)" - כהגדרתם בחוזר ביטוח 2017-1-9 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס (1.6.17) Solvency II".

40.5.4. קרן השקעות פרטית (חלופה ד')

המציע או שותף המחזיק ב- 50% לפחות במיזם המשותף או בעל מניות המחזיק ב- 50% לפחות במניות התאגיד הייעודי, רשאי להוכיח עמידה בתנאי הפיננסי להלן (במקום חלופה א'):

40.5.4.1. הוכחת התחייבויות משקיעים בקרן, בסך של לפחות 100,000,000 ש"ח, נכון לשנת הדיווח האחרונה;

40.5.4.2. הוכחת ביצוע השקעה ו/או השקעות בעשר השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת בעל השליטה בשותף הכללי בקרן, בהיקף של 50,000,000 ש"ח לפחות.

"קרן השקעות פרטית" – קרן שמרבית משקיעיה (כלומר, המשקיעים המחזיקים בלמעלה מ-50% מהאחזקות בקרן)

הינם גורמים מוסדיים ישראלים, לרבות גורמים שהוכרו כמוסד להשכלה גבוהה בישראל לפי חוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958, ושאיננה רשומה למסחר.

40.5.5. גורם מוסדי אחר (חלופה ה')

המציע או שותף המחזיק ב- 50% לפחות במיזם המשותף או בעל מניות המחזיק ב- 50% לפחות במניות התאגיד הייעודי שהינו גורם מוסדי אחר, רשאי להוכיח עמידה בתנאי הפיננסי להלן (במקום חלופה א'):

40.5.5.1. הוכחת ניהול נכסים בהיקף של 2 מיליארד ש"ח לפחות בשנת הדיווח האחרונה.

"גורם מוסדי אחר" – ישות משפטית שאינה "מבטח" או "קרן השקעות פרטית", כגון קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה של חוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל.

40.5.6. להוכחת התנאים הפיננסיים בהתאם לחלופה הנבחרת (חלופות ב'-ה'), יוגשו מסמכים ו/או אישורים חתומים על ידי רואה חשבון מבקר של אותו הגוף שלגביו מתקיימים התנאים הפיננסיים, ומסמכים/אישורים אלו יצורפו כמסמך א' (13).

מבלי לגרוע מסמכויות המזמינה בהזמנה זו, תהא המזמינה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדרוש פרטים ומסמכים נוספים להוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים, ככל שהיא סבורה כי נדרש מידע נוסף.

40.6. נכון למועד הגשת ההצעה, המציע (במיזם משותף - כל אחד מהשותפים במיזם המשותף; בתאגיד ייעודי - התאגיד הייעודי וכל בעלי המניות שלו) אינו לקוח מוגבל באמצעים, הוא אינו מצוי, ולא הוגשה לגביו בקשה ל- כינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים.

להוכחת עמידה בתנאי הסעיף לעיל, יצרף המציע (ובמקרה של מיזם משותף, כל אחד מהשותפים במיזם המשותף; ובמקרה של תאגיד ייעודי - התאגיד הייעודי וכל אחד מבעלי המניות שלו) תצהיר בנוסח המצורף כמסמך א' (11).

40.7. למציע (לרבות כל אחד מהשותפים במיזם המשותף) אישור ניהול ספרים תקף, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

40.8. ניסיון בהקמה

"חברה בת" – חברה הנשלטת על ידי המציע או על ידי שותף במיזם משותף או על ידי בעל מניות בתאגיד ייעודי.

"חברה אם" – חברה בעלת שליטה במציע או בשותף במיזם משותף או בבעל מניות בתאגיד ייעודי.

"שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

40.8.1. המציע אן אחד השותפים במיזם משותף אן בעל מניות בתאגיד ייעודי אן חברה אם של מי מהם אן חברה בת של מי מהם (כהגדרת המונחים לעיל) אן קבלן משנה מטעם המציע, הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, בענף ראשי בניה - 100, בקבוצה ג', בסיווג 5, לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח – 1988.

הגורם באמצעותו מוכח תנאי סף זה, להלן: "הקבלן המוצע".

40.8.2. הקבלן המוצע הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה, כקבלן ראשי, של שני פרויקטים במדינת ישראל, אשר כל אחד מהם עונה לכל התנאים הבאים:

40.8.2.1. הפרויקט כולל 100 יח"ד לפחות למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים או בפרויקט נבנו 10,000 מ"ר לפחות (ברוטו) למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים;

במכרז זה "הייעודים המותרים": מגורים ו/או מעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן ו/או בית אבות ו/או בית מלון ו/או דיור להשכרה. שטחי חניה, שטחי שירות ושימושים/ייעודים אחרים בפרויקט לא יימנו כחלק מהפרויקט לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף לעיל ולהלן.

מובהר כי ניתן להציג פרויקט המקיים את הדרישות המפורטות בתנאי שלעיל באופן מצטבר (לדוגמא: פרויקט הכולל 50 יח"ד + 5,000 מ"ר ברוטו או פרויקט הכולל ייעוד מגורים וייעוד דיור להשכרה).

40.8.2.2. הקמת הפרויקט הושלמה לאחר 1.1.2014.

להוכחת עמידה בדרישות סעיפים 40.8.1 - 40.8.2 לעיל, יוגשו תעודת רישום תקפה של הקבלן המוצע אצל רשם הקבלנים בסיווג הנדרש וכן תצהיר בנוסח מסמך א'(4).

במידה והמציע או מי מיחידי המציע מעוניין להוכיח עמידה בתנאי הסף שבסעיף זה באמצעות קבלן משנה, יוגשו תעודת רישום תקפה של קבלן המשנה אצל רשם הקבלנים בסיווג הנדרש, וכן תצהיר בנוסח מסמך א'(5), חתום על ידי קבלן המשנה.

במקרה של הסתמכות על חברה אם או חברה בת, יוגש נסח חברה של המציע ושל חברת האם או חברת הבת.

מובהר כי במסגרת ההצעה יש להציג קבלן מוצע אחד בלבד לביצוע כל העבודות להקמת הפרויקט כקבלן ראשי, העומד בכל התנאים הקבועים בסעיפים 40.8.1 - 40.8.2 לעיל.

הזוכה לא יוכל להחליף את הקבלן המוצע, אלא באישור המזמינה מראש ובכתב, בכפוף להוראות הסכם.

40.9. ניסיון בניהול ותחזוקה

"חברה בת" – חברה הנשלטת על ידי המציע או על ידי שותף במיזם משותף או על ידי בעל מניות בתאגיד ייעודי, וכן תאגיד ייעודי (S.P.C) בו מחזיק אחד מהנ"ל בהיקף של 25% לפחות ממניותיו.

"שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

40.9.1. המציע אן אחד השותפים במיזם משותף אן בעל מניות בתאגיד ייעודי אן חברה בת של מי מהם (כהגדרת המונח לעיל) (בסעיף זה להלן: "בעל הניסיון"), הינו בעל 24 חודשי ניסיון רצופים, שנצברו לאחר יום 1.1.2014, בניהול ותחזוקה של שני פרויקטים העונים לכל הדרישות להלן:

40.9.1.1. הפרויקטים כוללים (במצטבר) 300 יח"ד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים) או 30,000 מ"ר (ברוטו) (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, למעט מגורים).

מובהר כי ניתן להציג פרויקטים המקיימים את הדרישות המפורטות בתנאי שלעיל באופן מצטבר (לדוגמא: פרויקט הכולל 150 יח"ד + 15,000 מ"ר ברוטו).

40.9.1.2. פרויקט אחד לפחות הינו בהיקף 100 יח"ד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים) או 10,000 מ"ר (ברוטו) (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, למעט מגורים) לפחות.

40.9.2. יש להקפיד על הצגת 24 חודשי ניסיון רצופים.

40.9.3. ניתן להציג פרויקטים אשר במסגרתם התקשר בעל הניסיון עם קבלן משנה לצורך קבלת שירותי הניהול והתחזוקה, ובלבד שהשירותים סופקו תחת פיקוחו הישיר של בעל הניסיון.

40.9.4. מובהר כי חברת הניהול של הפרויקט מטעם הזכיין, תובא לאישור המזמינה בהתאם להוראות ההסכם, ובין היתר, היא תידרש להוכיח עמידה בתנאים הקבועים בנספח התפעול והתחזוקה.

להוכחת עמידה בדרישות סעיף 40.9 לעיל, יוגש תצהיר בנוסח מסמך א'6.

40.10. למען הסר ספק, המזמינה שומרת על זכותה לדרוש הוכחות ו/או מסמכים נוספים להוכחת עמידת המציע ו/או מי מיחידי המציע ו/או מקבלן המשנה של המציע בתנאי הסף המפורטים לעיל, מאת המציע ו/או מאת מזמיני העבודות.

41. כללי

41.1. במידה והמציע הינו מיזם משותף:

41.1.1. כל ההוראות החלות על המציע יחולו בשינויים המחויבים על כל אחד מהשותפים במיזם המשותף.

41.1.2. ההתקשרות תהא עם כל השותפים במיזם המשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיה ביחד ולחוד ובערבות הדדית, וזאת מבלי לגרוע מהאמור ברישא לסעיף זה.

41.1.3. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים, והמזמינה תהא רשאית לחלט את כל סכום ערבות ההצעה כפיצוי קבוע ומוסכם.

41.2. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין כיחיד ובין במשותף (לרבות כבעל מניות בתאגיד ייעודי), כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, תיפסלנה.

ההצעה הכספית

42. המציע יגיש הצעה כספית הנקובה בשקלים חדשים לקיום מלוא התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז על גבי טופס ההצעה הכספית – מסמך א' (2) (להלן: "ההצעה הכספית").

הסכום המוצע (בין אם דמי זיכיון ובין אם מענק הקמה) יצוין כסכום כולל וסופי (כולל מע"מ, במידה ויחול) לקיום כל התחייבויות הזכיון על פי מסמכי המכרז וההסכם וכל הנלווה להם גם אם לא צוינו במפורש. התמורה תשולם בכפוף להוראות ההסכם.

43. ההצעה הכספית החתומה תוגש במעטפת ההצעה הכספית כאמור בסעיף 71.2 להלן, ותכלול 2 עותקים מודפסים וחתומים של ההצעה הכספית.

44. המחיר הנקוב בהצעה הכספית (בין אם מענק הקמה בין אם דמי זיכיון) יהווה מחיר סופי ומוחלט לביצוע כל התחייבויות מושא מסמכי המכרז, וכל הוצאה ישירה ועקיפה הנדרשת לביצוע הפרויקט במהלך כל תקופת ההתקשרות, בין שפורטו במסמכי המכרז ובין אם לאו.

45. התמורה לא תהא צמודה לכל מדד או שער חליפין כל שהם. ההצעה הכספית לא תשתנה (כלפי מעלה או מטה) מכל סיבה שהיא, לרבות בשל הוצאות הזכיון (צפויות ושאינן צפויות), שינויים בביקושים, שינויי נסיבות, טעות בכדאיות כלכלית, גורמים

בלתי צפויים, כל פעולה, הוראה והנחייה של המזמינה בקשר עם הפרויקט וכל מימוש זכויות המזמינה על פי ההסכם, הליכים משפטיים העשויים להתעורר וכיוצ"ב.

הזכיין לא יקבל כל תשלום, זכות והנאה נוספים על התמורה.

מודגש כי אין בתשלום הזיכיון (בין אם מענק הקמה ובין אם דמי זיכיון) כדי לגרוע מזכויות וסמכויות המזמינה על פי מסמכי המכרז. לא תשמע מפי הזכיין טענה כי תשלום הזיכיון, ובפרט דמי הזיכיון, משיתים הגבלה כלשהי על זכויות המזמינה על פי מסמכי המכרז.

הבהרות ושינויים

46. המציעים רשאים לפנות בבקשות הבהרה בנוגע למכרז ולמסמכי המכרז, עד המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה, הקבוע בסעיף 4 לעיל.

47. שאלות הבהרה יש להפנות בכתב בלבד, באמצעות מייל: BID@jed.co.il.

ככל שלא התקבל אישור בדואר אלקטרוני חוזר על קבלת שאלות הבהרה, על המציע חלה החובה לבדוק טלפונית כי הדואר האלקטרוני ששלח התקבל, בטלפון שמספרו-02-5468085.

48. מציע שלא יפנה בשאלת הבהרה עד למועד האמור, יהיה מנוע מלהעלות בעתיד (בין כמציע ובין כזוכה) כל טענה בדבר אי בהירויות, סתירות או אי התאמות במסמכי המכרז, לרבות בהסכם על נספחיו.

49. שאלות הבהרה יוגשו בפורמט הבא על גבי קובץ וורד:

כותרת הפנייה: "מכרז מס' 19/22".

שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום אחר (הפניה למקום המדויק במסמכי המכרז ונספחיו אליו) מתייחסת	מס' סידורי

50. שאלות הבהרה תתקבלנה רק ממציע אשר רכש את מסמכי המכרז והציג אסמכתא מתאימה על התשלום.

51. המזמינה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להשיב על שאלות הבהרה כאמור, לרבות עריכת השאלות לפי שיקול דעתה המוחלט. הבהרות או תיקונים של מסמכי המכרז לא יחייבו את המזמינה אלא אם נעשו בכתב על ידי מי שמוסמך לכך. הבהרות או תיקונים כאמור יימסרו על ידי המזמינה לכל המשתתפים אשר שילמו את דמי ההשתתפות במכרז או יפורסמו באתר האינטרנט. במקרה של משלוח הבהרות או תיקונים כאמור לעיל, על

המציע לצרף הבהרות או תיקונים אלו להצעתו, במסגרת כל מסמכי המכרז כאמור בסעיף 69 להלן, כשהם חתומים על ידו. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב תחייבנה את המזמינה.

52. לגבי כל שינוי, תוספת או הסתייגות שיעשו על ידי המציע ביחס למסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים, בין במסמך לוואי ובין בדרך אחרת, תהיה המזמינה, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט, רשאית, אך לא חייבת, להתעלם מכל שינוי כאמור ולראותו כאילו לא נעשה ו/או תהיה רשאית לפסול את ההצעה.

53. המזמינה רשאית להכניס בכל עת שינויים במסמכי המכרז ורק המסמכים הסופיים, כפי שייחתמו על ידי המזמינה יחייבו אותה. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומתנאיו ויובאו בכתב לידיעתם של כל משתתפי המכרז לפי הפרטים שנמסרו מראש.

54. להסרת ספק, בכל מקרה, ובכלל זה במקרה בו תימצא סתירה בין מסמכי המכרז השונים ו/או אי בהירויות לגבי מסמכי המכרז, המזמינה תקבע את הפרשנות המחייבת. למציע לא תהיה כל טענה או תביעה הנובעת מאי בהירות ו/או סתירה במסמכי המכרז ו/או כל אי התאמה בגין הפירוש או הנוסח שבחרה המזמינה. לא קבעה המזמינה כאמור, הרי שתינתן עדיפות לפרשנות המטיבה עם המזמינה.

55. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המציע לא יבצע במסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט חתימה על המסמכים ומילוי המקומות המיועדים למילוי, בהתאם להנחיות הזמנה זו.

סיור חובה באתר

56. המציע (או מי מטעמו) נדרש להשתתף בסיור חובה באתר הפרויקט, באחד מהמועדים הקבועים בסעיף 4 לעיל, ולהביא במסגרת שיקוליו כל גורם והעלויות הנובעות ממנו והכרוכות בביצוע הפרויקט במתחם, כולל מגבלות הקבועות בדין. **השתתפות בסיור באתר (באחד מהמועדים) הינה חובה ומהווה תנאי סף להשתתפות במכרז**, כאמור בסעיף 40.4 לעיל. על שינויים במועדי סיור המציעים ו/או במקום הכינוס ו/או הוספת מועדים לסיורי מציעים על פי שיקול דעתה של המזמינה, תימסר הודעה באתר האינטרנט של המזמינה.

57. פרוטוקול סיור מציעים חתום על ידי המציע (ככל שפורסם), יצורף למסמכי המכרז, יהווה חלק בלתי נפרד מהם, וישמש אישור בלתי חוזר להסכמת הצדדים לכל האמור בו.

58. מובהר כי פרט למסמך הפרוטוקול החתום שישלח למציעים, לא יהיה תוקף לכל הצהרה, הבהרה או מידע שניתנו, אם ניתנו, בעל פה או בכתב במהלך הסיור, לפניו או לאחריו.

נציג מוסמך

59. כל מציע נדרש למנות נציג מטעמו אשר במהלך המכרז יהיה מוסמך לפנות לוועדת המכרזים של המזמינה (להלן: "ועדת המכרזים") בשם המציע ולקבל הודעות ו/או הנחיות עבורו ("הנציג המוסמך"). המציע יפרט **במסמך א' (3)**, פרטים לגבי הנציג המוסמך, כפי שמפורט בטופס זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עד להגשת ההצעה, ישמשו בידי ועדת המכרזים פרטי רוכש מסמכי המכרז לעניין פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע. יובהר כי ועדת המכרזים והמזמינה תקבל פניות בשם המציע ותפנה הודעות מטעמה אך ורק לנציג המוסמך.

ערבות המכרז

60. להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע לקיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות, ולהבטחת רצינות הצעתו של המציע ושיפוי המזמינה, ימסור המציע (או שותף במיזם משותף) לידי המזמינה ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מותנית בסך 1,000,000 ש"ח (מיליון שקלים חדשים), מאת בנק מסחרי בישראל או חברת ביטוח בישראל (שניהם יקראו להלן: "הבנק") החתומה כדין על ידי הבנק (להלן: "ערבות המכרז").

ערבות המכרז תהיה בתוקף עד ליום **16.2.2023** לפחות, ותיערך בנוסח כתב ערבות המכרז - **מסמך א' (9)**. על אף האמור, המזמינה, תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהמציע הארכת הערבות לתקופה נוספת של עד 120 ימים ו/או לתקופה ארוכה יותר בהתאם להוראות הזמנה זו.

במקרה של מיזם משותף – הערבות יכולה להיות מוצאת לבקשת אחד או יותר מהשותפים במיזם משותף ואין צורך כי הערבות תוצא לבקשת כל השותפים במיזם המשותף.

אין להוסיף לזהות מבקש הערבות את המילה "ואחרים" או כל ביטוי היוצר חוסר בהירות לגבי זהות מבקשי הערבות.

במקרה של תאגיד ייעודי – הערבות תוצא לבקשת התאגיד הייעודי (ולא לבקשת בעלי המניות).

61. המזמינה תהיה רשאית, לאחר שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו, בכתב או בע"פ, לפי לוח הזמנים שייקבע על ידה, להציג את ערבות המכרז לפירעון ולחלט את מלוא הסכום הנקוב בה או את חלקו, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, בכל מקרה בו המציע לא קיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות, ובכלל זה אם נהג בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, מסר מידע בלתי מדויק, חזר בו המציע ו/או מי מיחידי המציע מההצעה בעודה בתוקפה, או חזר בו מכל חלק שלה בכל צורה שהיא ו/או סירב למלא אחר הדרישות ממנו בגין הזכייה במכרז ו/או לא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה וליתר מסמכי המכרז ו/או סטה בכל דרך אחרת מהוראות המכרז.

למען הסר ספק מובהר, כי המזמינה תהא רשאית להציג את ערבות המכרז לפירעון ולחלט את מלוא הסכום הנקוב בה או את חלקו, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, בכל מקרה בו יפעל המציע בקשר עם המכרז שלא בתום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז מעין זה.

זכותה של המזמינה להציג את ערבות המכרז לפירעון הינה בנוסף לכל סעד אחר אשר עומד למזמינה בהתאם למסמכי מכרז זה ועל פי כל דין.

62. ערבות המכרז תוחזר למציע אם לא נתקיימו אף אחת מהנסיבות המפורטות לעיל בדבר זכות המזמינה להציג את הערבות לפירעון ובתנאי נוסף כי אם נתקבלה הצעתו של המציע, הופקדה בידי המזמינה ערבות ביצוע, כהגדרתה בהסכם. לא התקבלה הצעתו של המציע, תוחזר ערבות המכרז למציע לא יאוחר מ- 120 ימים ממועד הגשת ההצעות (בכפוף לזכותה של המזמינה לבקש את הארכת תוקפה של הערבות).

63. מציע אשר ערבות המכרז שהוגשה על ידו במסגרת הצעתו במכרז, הוחזרה לו, לא יוכל לערער על הזכייה במכרז או על תוצאותיו, אלא אם כן המציא למזמינה במצורף לבקשתו לערער, ערבות שתום תוקפה הינו 120 ימים מיום החזרתה למזמינה.

64. המזמינה תהא רשאית לפסול הצעה אשר הערבות שצורפה לה אינה עומדת בתנאי מכרז זה, או להכשירה למרות הפגמים שנפלו בה, ככל שהתרשמה, לפי שיקול דעתה המוחלט, כי המדובר בפגמים שאינם מהותיים ואינם פוגעים בשוויון בין המציעים.

אישור מוקדם (Pre-Ruling) של נוסח הערבות

65. עד למועד הקבוע בסעיף 4 לעיל, המציעים רשאים להגיש לאישור המזמינה טיוטה של הערבות הבנקאית מאת הגורם המנפיק באמצעות דואר אלקטרוני, בנוסח **מסמך א' (9)**. המזמינה תבחן את טיוטת הערבות, והיא תהא רשאית לדרוש שינויים בנוסח, על מנת להתאימו במדויק לנוסח **מסמך א' (9)**. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של המזמינה לתיקון פגמים בערבות ו/או התעלמות מהם ו/או לפסול ערבות מכרז שתוגש שלא בהתאם להוראות ההזמנה.

הדין החל

66. מכרז זה ינוהל ויפורש בהתאם להוראות דיני מדינת ישראל, לרבות חוק חובת המכרזים, תשנ"ב- 1992, ותקנות חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

67. הסמכות הבלעדית לדון בכל עניין הנוגע למכרז נתונה לבתי המשפט המוסמכים בעיר ירושלים בלבד.

68. ההצעות תיערכנה ותוגשנה בהתאם להוראות כל דין והוראות מסמכי המכרז והמציעים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך הכנת והגשת הצעותיהם ולצורך השתתפותם במכרז.

69. בחתימתו על גבי **מסמך א' (1)**, מאשר המציע כי קיבל לידיו את מלוא מסמכי המכרז על נספחיהם, לרבות מפרטים ומסמכים המוזכרים בהם, קרא אותם והבין את תוכנם וכי הוא מקבל על עצמו את כל התנאים וההתחייבויות על פיהם.

הגשת ההצעות

70. את ההצעות יש להגיש במסירה ידנית, לתיבת המכרזים שבמשרדי עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ, בכתובת האמורה בסעיף 38 לעיל, עד המועד הנקוב בסעיף 4 לעיל (להלן: "**מועד הגשת ההצעות**").

הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד סגירת המכרז לא תשתתף במכרז. על אף האמור לעיל, המזמינה רשאית להאריך את מועד סגירת המכרז, על פי שיקול דעתה, בהודעה בכתב למציעים.

71. ההצעה תוגש ב- 2 עותקים (כולל אישורים ונספחים למיניהם), במעטפה סגורה, ללא זיהוי חיזורי של המציע, שעליה ייכתב "**מכרז מס' 19/22**", שלתוכה יוכנסו שתי מעטפות סגורות וחתומות באופן הבא:

71.1. מעטפה ראשונה אשר תכיל את כל מסמכי המכרז (למעט **מסמך ג'** – המפרט המקצועי) ב- **3 עותקים כרוכים**, לרבות הערבות הנזכרת בסעיף 60 וקבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, כולל התקן נייד (Disk-on-key) שיכלול את הגרסה הממוחשבת של המסמכים הנ"ל סרוקים על גבי קובץ בפורמט PDF, **ולמעט** ההצעה הכספית. **על המעטפה יצוין – "מכרז מס' 19/22 – מעטפה מס' 1"**.

71.2. מעטפה שנייה אשר תכיל רק את טופס ההצעה הכספית – **מסמך א' (2)** כשהוא מלא וחתום כדין בשני עותקים (מקור + העתק), ועליה יצוין "**מכרז מס' 19/22 – מעטפה מס' 2**".

72. המציע יצרף להצעתו את כל מסמכי המכרז, לרבות כל התשובות לשאלות ולבקשות ו/או הודעות על שינויים שנמסרו על ידי המזמינה, על כל צרופותיהם ונספחיהם, כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה מטעם המציע.

73. בנוסף, יש להקפיד על הוראות אלה:

73.1. מסמכי ההצעה יוגשו **בשלושה עותקים כרוכים**: מקור ושני העתקים.

73.2. אין צורך לחתום על כל עמוד במסמכי המכרז אלא במקומות המיועדים לכך, על ידי מורשי החתימה של המציע ושל כל השותפים במיזם המשותף.

73.3. אין צורך לחתום על נספחי ההסכם.

74. המציע רשאי לצרף לכל מעטפה כרך נוסף שבו יסמן המציע, על גבי הטקסט, מידע, נתונים, מסמכים וכיו"ב שלדעתו הם בגדר סוד מקצועי ו/או מסחרי שאין לגלותם

ליתר המשתתפים, בהתאם להוראות חוק חובת המכרזים, התקנות והפסיקה. הסימון כאמור ילווה בנימוק, בהתחשב בהוראות הדין והפסיקה.

על פי התקנות, סמכות ההכרעה נתונה לוועדת המכרזים. יחד עם זאת, הוועדה מעוניינת לקבל את התייחסות המציע מראש.

אי התייחסות כמוה כהסכמה לכך שהחלקים שבהצעתו שאינם מסומנים כאמור, אינם בגדר סוד מקצועי/מסחרי.

למען הסר ספק, ההצעה הכספית של הזוכה במכרז ומסמכים הקשורים בהוכחת העמידה בתנאי הסף - לא יחשבו כסוד מסחרי/מקצועי.

על עותק ההצעה שיצורף לשם סימון מידע שלדעת המציע הינו בגדר סוד מקצועי/מסחרי יצוין באופן בולט: "מכרז 19/22 – סימון מידע שהנו בגדר סוד מקצועי".

מבלי לגרוע מהאמור, השחרת קטע מסוים בהצעה, תהווה ראיה לויתור המציע על עיון בקטע המושחר בהצעות אחרות.

מסמכי ההצעה

75. כל מציע נדרש לצרף להצעתו את כל מסמכי המכרז, לרבות נספחים וצרופות, כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך, על ידי מורשי החתימה המוסמכים מטעמו ומאומתים כדין (ככל הנדרש), לאחר שהושלמו בהם כל הפרטים הנדרשים להשלמה, ובכלל זאת:

75.1. טופס הגשת הצעה בנוסח מסמך א' (1).

75.2. טופס הצעה כספית בנוסח מסמך א' (2) אשר יוגש במעטפה נפרדת כנדרש בסעיף 71.2 לעיל.

75.3. טופס פרטי המציע בנוסח מסמך א' (3).

75.4. תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 40.8 להזמנה בנוסח מסמך א' (4).

75.5. ככל שהמציע צירף להצעתו קבלן משנה, יוגש תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 40.8 להזמנה באמצעות קבלן משנה בנוסח מסמך א' (5), חתום על ידי קבלן המשנה ומאומת כדין.

75.6. תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 40.9 להזמנה בנוסח מסמך א' (6).

75.7. אישור תקף על רישום הקבלן המוצע בפנקס הקבלנים וסיווגו.

75.8. תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בנוסח מסמך א' (7).

- 75.9. אישור עו"ד בדבר החתימה על מסמכי המכרז בנוסח מסמך א'(8).
- במקרה של מיזם משותף – יוגש מסמך נפרד כאמור עבור כל אחד מהשותפים. הוראה זו (הגשת מסמך נפרד כאמור) אינה חלה על בעלי מניות בתאגיד ייעודי.**
- 75.10. ערבות מכרז בנוסח מסמך א'(9).
- 75.11. אישור בנק בדבר יכולת פיננסית בנוסח מסמך א'(10).
- 75.12. תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון בנוסח מסמך א'(11).
- במקרה של מיזם משותף ותאגיד ייעודי – יוגש מסמך נפרד כאמור עבור כל אחד מהשותפים/בעלי המניות.**
- 75.13. תצהיר בדבר שיעור החזקות במיזם משותף (ימולא רק אם המציע הינו מיזם משותף כהגדרתו בסעיף 40.1 לעיל) בנוסח מסמך א'(12).
- 75.14. אישורים/מסמכים חתומים על ידי רואה חשבון מבקר של אותו גורם שלגביו מתקיימים התנאים הפיננסיים, אשר יצורפו כמסמך א'(13), להוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים.
- 75.15. נסח חברה של המציע, של כל אחד מהשותפים במיזם משותף או של כל אחד מבעלי המניות בתאגיד הייעודי, ושל כל גורם אחר שצורף להצעת המציע (ככל שהדבר הותר על פי הזמנה זו), כדוגמת חברת האם או חברת הבת.
- 75.16. הסכם הזיכיון על נספחיו בנוסח מסמך ב'.
- 75.17. תיאור פרופיל המציע (לרבות כל אחד מהשותפים במיזם משותף ו/או קבלן משנה ככל שהוגש במסגרת ההצעה ו/או בעלי המניות בתאגיד ייעודי), הכולל התייחסות ליכולת המקצועית לביצוע העבודות מושא מכרז זה ופירוט בדבר ניסיון קודם.
- 75.18. קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז.
- 75.19. אישור השתתפות בסיוור המציעים ופרוטוקול סיוור מציעים חתום על ידי המציע (ככל שהופץ).
- 75.20. אישור ניהול ספרים תקף, לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 75.21. הודעות הבהרה ותשובות לשאלות הבהרה חתומים על ידי המציע, ככל שפורסמו על ידי המזמינה.
76. במידה והמציע הינו מיזם משותף:
- 76.1. כל אחד מהשותפים במיזם משותף יגיש את המסמכים הבאים מלאים וחתומים על ידו בנפרד:

76.1.1. תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, בנוסח מסמך א'(7).

76.1.2. אישור עו"ד בדבר החתימה על מסמכי המכרז בנוסח מסמך א'(8).

76.1.3. תצהיר כי השותף אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון בנוסח מסמך א'(11).

מסמך זה יוגש גם עבור כל אחד מבעלי מניות בתאגיד ייעודי.

76.1.4. תצהיר בדבר שיעור החזקות במיזם המשותף בנוסח מסמך א'(12).

76.1.5. יש לצרף אישור תקף על ניהול ספרים, לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנפרד עבור כל אחד מהשותפים.

76.2. כל יתר מסמכי המכרז, ייחתמו על ידי כל השותפים במיזם המשותף. חתימתו של כל אחד מהשותפים, תחייב אותו, ביחד ולחוד בערבות הדדית, עם יתר השותפים במיזם המשותף בכל החובות החלות על המציע/הזכיון.

77. יובהר כי הגשת המסמכים אינה מוגדרת כתנאי-סף בהזמנה זו. לא צירף מציע להצעתו אי-אלו מהמסמכים המפורטים לעיל, או שהגישם מבלי שמולאו בהם כל הפרטים או שנפל פגם באופן מילויים, תהא ועדת המכרזים רשאית, בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את ההצעה או לבקש את השלמת המסמכים החסרים או לבקש מידע ופרטים נוספים או לתקן בהם טעויות טכניות ו/או חשבונאיות או להתעלם מפגמים שאינם מהותיים לפי קביעת הוועדה.

מבלי לגרוע מסמכותה של הוועדה לדרוש פרטים נוספים ו/או הבהרות ו/או השלמות להצעה, הוועדה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להמציא אסמכתאות (כגון חשבונות סופיים ואישורים מטעם מזמיני עבודות) ו/או לבקש הבהרות אחרות, להוכחת עמידת המציעים בתנאי הסף כאמור, לרבות לעניין הוכחת ניסיון המציע וכל מי מטעמו, וזאת על אף התצהירים שהוגשו מטעמם כאמור לעיל.

78. מבלי לגרוע מן האמור, בכל מקרה בו ימצא חוסר ו/או אי בהירות ו/או אי התאמה ו/או טעות בנתונים, רשאית ועדת המכרזים, בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לבקש את השלמת הנתון החסר ו/או הבהרתו ו/או תיקונו מן המציע. יובהר עוד, כי מבלי לגרוע מסמכותה של הוועדה לדרוש פרטים נוספים ו/או הבהרות כאמור, הוועדה תהיה רשאית לעדכן בעצמה נתון שגוי.

79. בנוסף לאמור לעיל ולאמור במסמכי המכרז, יחולו הוראות תקנה 6 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

תוקף מסמכי המכרז

80. ההצעות תעמודנה בתוקפן ותחייבנה את המציעים לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

81. המזמינה תהא רשאית לפסול על הסף הצעה שלא תוגש במועד כאמור או שתוגש שלא בהתאם לתנאי המכרז או לקבל אותה למרות הפגמים שנפלו בה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.
82. המזמינה תהא רשאית להודיע למציעים על הארכת תוקף הצעתם למכרז לתקופות נוספות וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. הודעה כאמור תאריך אוטומטית את הצעת המציע. אף לאחר חלוף תקופת הארכה לעיל, תישאר ההצעה בתוקף, אלא אם יודיע המציע בכתב למזמינה כי הוא חוזר בו מההצעה.
83. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי במקרה ובמשך התקופה האמורה בסעיף 80 לעיל או במהלך התקופה המוארכת יחזור בו המציע מהצעתו או מכל חלק ממנה בכל צורה שהיא, ו/או יפעל בחוסר תום לב ו/או בדרך שאינה מקובלת, תהא המזמינה זכאית לחלט את ערבות המכרז.
84. בהגשת הצעתו במכרז מצהיר המציע ומאשר כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות אנשי מקצוע מיומנים את כל מסמכי המכרז ואת אתר הפרויקט, הבין את תהליך תכנון הפרויקט, הקמתו והפעלתו, ואת כל המסמכים הסטטוטוריים החלים ו/או עשויים לחול על הפרויקט, לרבות מסמכי התוכנית התקפה על נספחיה ותשריטיה (לרבות אותם חלקים שלא צורפו כנספחים להזמנה זו וכל תכנית סטטוטורית אחרת החלה/בעלת השלכות על הפרויקט); וכן כי בחן את כל הנתונים הרלוונטיים לפרויקט מכל סוג שהוא והגיש הצעתו על בסיס זה. בנוסף, מצהיר המציע כי הוא מכיר היטב את הדין בישראל, לרבות - מבלי לגרוע מכלליות האמור - את דיני המכרזים החלים בישראל, לרבות כל דרישות הרישום החלות על המשתתפים ו/או הזוכים במכרז.
85. אם ימצא בית משפט מוסמך כי אין תוקף לסעיף או לסעיפים במסמכי המכרז או לחלקי סעיפים במסמכי המכרז או שהם בטלים או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר מסמכי המכרז אשר ייוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין; זולת אם החליטה המזמינה כי עקב ביטול או צמצום כאמור, יש לערוך במכרז שינויים נוספים או לבטל את המכרז. מובהר כי למציעים ו/או הזוכה במכרז לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמינה עקב השינויים הנוספים או ביטול המכרז על ידי המזמינה כאמור.
86. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא עניין הנוגע או הקשור למכרז בפני ערכאה שיפוטית ונפסק על ידי אותה ערכאה כי הוראה או חלק מהוראה מהוראות מסמכי המכרז פסולה, מבוטלת או בטלה, משום שאינה עומדת בדרישות הדין או מכל סיבה אחרת, יראו את אותו חלק בהוראה כאילו צומצמה במידה הפחותה ביותר הנדרשת על מנת שתוסיף לעמוד בתוקפה.

עלות הכנת הצעות

87. המציעים יישאו בהוצאות השתתפותם במכרז והכנת ההצעות ולא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת המזמינה בגין הוצאות אלו, וזאת אף אם המכרז יבוטל מכל סיבה שהיא, לרבות בנסיבות כאמור בסעיף 35 לעיל ובסעיף 121 להלן.

88. מסמכי המכרז הינם רכוש המזמינה והם נמסרים למציעים לצורך הגשת הצעותיהם במכרז בלבד. אין לעשות בהם כל שימוש שאינו לצורך הכנת ההצעה. המציע אינו רשאי להשתמש במסמכי המכרז ובמידע שבהם לגבי הצעות אחרות ו/או לכל מטרה שהיא.

מידע המסופק למציעים

89. מובהר, כי המידע והנתונים אשר נמסרים למציעים במסגרת מכרז זה, הינם נתונים כלליים וחלקיים בלבד, ויש לראותם בגדר דרישות מינימאליות לקיום התחייבויות הזכיון.

90. על המציע לבדוק בעצמו באופן עצמאי את כל ההיבטים הקשורים והנובעים מהמכרז ומהפרויקט, לרבות (ומבלי לגרוע) מסמכי המכרז, מיקום הפרויקט, בדיקת שטחי הפרויקט וסביבתם, בדיקת עבודות אשר נעשות/מתוכננות במתחם ובסביבתו, בחינת המחזיקים, הדיירים והעסקים במתחם ובשטחים הסמוכים לו, הכנת סקר סיכונים מלא, תיאום תשתיות ובדיקת מצבן, בחינת המצב התכנוני החל על שטחי הפרויקט (לרבות הוראות התכנית התקפה ונספחיה, תוכניות סטטוטוריות בהכנה, תכניות סטטוטוריות אחרות החלות/בעלות השלכה על הפרויקט וכיוצ"ב), מועדים ולוחות זמנים צפויים להקמת הפרויקט לצורך קיום התחייבויותיו על פי הצעתו ועל פי הוראות הסכם, התאמת שטחי הפרויקט והציוד שיהיה בהם להוראות כל דין, כל רישיון ו/או היתר הנדרשים על פי כל דין להקמת הפרויקט וכן כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, ביחס לכל אחד מאלה, אשר רלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז, ההסכם והזמנה זו. יראו את הצעתו הכספית של המציע במכרז ככוללת את כל האמור; לא תשמע בעתיד כל טענה בדבר טעות, מחסור במידע, אי הבנה וכיוצ"ב מטעם המציע ו/או הזוכה.

91. הסתמכות המציע ו/או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי המכרז או כל מידע שנמסר או יימסר לידיהו על ידי המזמינה או מי מטעמה במהלך המכרז הינה באחריות המציע בלבד והמזמינה או מי מטעמה לא תישא באחריות לכל סוג שהוא של נזק ו/או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו עקב הסתמכות של מי מהם על מידע כאמור.

92. הוענק הזיכיון לזוכה במכרז, יהיה הזוכה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או הסתמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרטיכל, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ לזיכיון, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שניתן הזיכיון, לרבות במסגרת הליכי המכרז ובין לאחר שניתן.

93. יש לקרוא את מסמכי המכרז יחד עם הוראות הדין, כפי שאלו יהיו בתוקף מעת לעת. למען הסר ספק, מובהר כי קיימים דינים ודברי חקיקה נוספים מעבר למתואר במסמכי

המכרז אשר עשויים להשפיע על המציעים ועל בעל הזיכיון, ועל כן המציע נדרש לקיים בדיקה עצמאית בעניין זה.

שינוי תנאי המכרז

94. המזמינה רשאית בכל עת, עד למועד הקבוע להגשת ההצעות, לשנות כל תנאי מתנאי המכרז ובכלל זה את תנאי ההסכם, בין אם מיוזמתה ובין אם בתשובה לשאלות או בקשות מציעים שתוגשנה בהתאם להוראות סעיף 46 לעיל.

95. שינוי תנאי המכרז ייעשה בהודעה בכתב שתופץ לכל המציעים שרכשו את מסמכי המכרז אצל הנציג המוסמך שמונה על ידם (כמפורט בסעיף 59 לעיל), וכן באתר האינטרנט של המזמינה.

באחריות המציעים לבדוק באופן שוטף את ההודעות המתפרסמות באתר האינטרנט, ככל שתהיינה. הודעות אלה תהוונה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז המפורטים במסמכי המכרז. למען הסר ספק, מובהר כי לא יהא תוקף לכל התייחסות של המזמינה למסמכי המכרז, אלא אם ניתנה הודעה על כך בכתב שתישלח לכל רוכשי מסמכי המכרז לכתובתם כפי שנרשמה אצל המזמינה במועד רכישת מסמכי המכרז, או באתר האינטרנט הנ"ל.

הארכת מועדים

96. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4 לעיל (לוח זמנים למכרז) ובסעיף 94 לעיל (שינוי תנאי המכרז), המזמינה רשאית לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בהזמנה זו, לרבות מועד הגשת ההצעות, ככל שתמצא לנכון ואף מספר פעמים, בהודעה לפי סעיף 95 לעיל, ללא חובת הנמקה. על מועד הגשת ההצעות החדש אשר ייקבע על ידי המזמינה, במידה שייקבע, תחולנה כל ההוראות אשר חלו על מועד הגשת ההצעות אשר קדם לו, אלא אם כן נאמר אחרת בהודעה בדבר הדחייה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה בכדי להבטיח הענקת ארכה להגשת הצעות.

שפת ההצעות

97. ההצעות על כל צרופותיהן, לרבות טפסי המכרז, ההודעות והבקשות הנוגעות למכרז, יוגשו בשפה העברית בלבד.

98. במידה שהמסמך המקורי איננו ערוך בשפה העברית – יצורף המסמך המקורי ואישור עו"ד לתרגום לשפה העברית.

הגשת הצעה אחת

99. כל מציע (לרבות שותף במיזם משותף ובעל מניות בתאגיד ייעודי) רשאי להגיש הצעה אחת בלבד.

100. מציע (לרבות שותף במיזם משותף ובעל מניות בתאגיד ייעודי) יהיה רשאי להשתתף במכרז רק אם הוא וכל גוף שהוא בעל עניין בו או גוף שהוא בעל עניין במציע או גוף

הנשלט על ידי המציע ו/או מי מיחידי המציע, לוקחים חלק בהשתתפות במכרז בהצעה אחת בלבד.

101. למען הסר ספק, מובהר כי לא ניתן לשנות את ההצעה לאחר מועד הגשת ההצעה, למעט כתוצאה משינויים, תיקונים ו/או התאמות אשר נתבקשו על ידי המזמינה בהתאם למסמכי המכרז.

ההליכים לבחירת המציע הזוכה

102. בחינת ההצעות ועריכת ההשוואות והבדיקות ביניהן תבצע על ידי חברת עדן, אשר תעביר את המלצתה לבחירת זוכה במכרז לוועדת המכרזים בעיריית ירושלים, וזו תובא לאחר מכן לאישור מועצת העיר ירושלים. חברת עדן תהא רשאית להסתייע בבדיקותיה, בין היתר, ביועצים מקצועיים ובוועדות משנה מטעמה. ועדת המכרזים המוסמכת לעניין ניהולו של מכרז זה הינה ועדת המכרזים של עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ, ואולם מובהר כי ההחלטה בדבר אישור הזוכה במכרז מסור לוועדת המכרזים בעיריית ירושלים.

מובהר כי ניהול הליכי המכרז על ידי המזמינה יכול להתבצע בכל אמצעי שהוא, לרבות באמצעים דיגיטליים (כדוגמת שיחות "זום", או הגשת מסמכים לתיבת דואר אלקטרונית).

103. ועדת הבדיקה ו/או ועדת המכרזים של חברת עדן רשאית לדרוש קבלת הבהרות להצעה, או הסרת אי-בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות ו/או לקבל השלמות ו/או תיקונים, והמציע מתחייב לשתף פעולה עם המזמינה במתן כל הבהרה כאמור. כן רשאית המזמינה לדון עם מציע/ים בפרטי הצעתו/ם ו/או לבקש מציע/ים לתקן ו/או לשפר את הצעתו/יהם, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים, בין לפני בחירת זוכה ובין לאחריה והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.

104. דירוג ההצעות ייעשה על בסיס גובה ההצעה הכספית כמפורט בסעיף 26 לעיל.

שלבי בדיקת ההצעות וקביעת הזוכה במכרז

105. בדיקת והערכת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה תתבצע כדלקמן:

105.1. **שלב א'**: בדיקת זהות המציע ועמידתו בתנאי הסף - בשלב זה יבדקו המסמכים שהוגשו על ידי כל מציע על מנת לוודא שההצעה עומדת בדרישות הסף שנקבעו לצורך השתתפות במכרז, וכן שהינה כוללת את כל המסמכים והאישורים שהמציע נדרש לצרף להצעתו.

לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית ועדת המכרזים, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין; לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה או לחלופין; לבצע מיוזמתה כל תיקון של פגם טכני ו/או חשבונאי ו/או טעויות

השמטה; וכן רשאית המזמינה להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

למען הסר ספק, כל שינוי ו/או תיקון ו/או השמטה במסמכי ההצעה, מכל סיבה שהיא, לא יחייבו את המזמינה, אף אם המזמינה לא איתרה שינויים אלו ו/או לא מסרה על כך הודעה למציע. אך ורק מסמכי המכרז הרשמיים שפורסמו על ידי המזמינה ואשר ייחתמו על ידה יחייבו אותה, בכפוף ליתר הוראות הזמנה זו.

105.2. **שלב ב'**: לאחר קביעת ההצעות שעמדו בתנאי הסף כאמור לעיל, תפתח ועדת המכרזים את מעטפות ההצעה הכספית של המשתתפים, ותמליץ על בחירה בהצעה המיטיבה כמפורט בסעיף 26 לעיל, בכפוף ליתר הוראות הזמנה זו. המלצת ועדת המכרזים של חברת עדן תובא לאישור ועדת המכרזים של עיריית ירושלים, כמתואר בסעיף 102 לעיל.

105.3. מובהר כי המזמינה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. כן רשאית היא להתנות את הזכייה בתנאים ללא חובת הנמקה וכן רשאית היא לדרג מציע או מציעים נוספים, מלבד בחירת זוכה, ולקבוע כי במקרה שזוכה לא יעמוד בתנאי כלשהו, יבוא במקומו המציע שדורג אחריו.

105.4. המזמינה תהיה רשאית אף לבטל את המכרז ו/או להוציא מכרז חדש תחתיו, ובכל מקרה לא תהא למי מהמציעים כל טענה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה של המזמינה, באשר תהיה.

105.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע למציע כי במקרה של אי התמלאות התנאים המוקדמים הנדרשים ו/או במקרה של קבלת הצעות בלתי מתאימות, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המזמינה, לא תתקבל הצעת המציע ו/או כל הצעה שהיא, ולא תהא למציע כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך ו/או בקשר להוצאות שהוציא להגשת הצעתו.

אומדן

106. המזמינה שומרת על זכותה לערוך אומדן לשווי ההתקשרות (להלן: "האומדן"), ומבלי לגרוע מכל זכות העומדת למזמינה על-פי מסמכי הזמנה זו ו/או על-פי דין, תהא המזמינה רשאית לבחון את הצעותיהם הכספיות של המציעים, ביחס לאומדן, ואף בנסיבות בהן יתגלה פער משמעותי בין ההצעה המדורגת ראשונה (כמפורט בסעיף 26 לעיל) לבין האומדן, לנקוט בכל אחת מהפעולות המפורטות להלן, הכל על-פי שיקול-דעתה המוחלט:

106.1. לבצע בדיקה בקשר לקיומו של פער משמעותי כאמור, לרבות עריכת שימוע, ככל שנדרש, ולרבות פסילת ההצעה בעקבות השימוע;

- 106.2. לבחור את ההצעה הזוכה במכרז, חרף קיומו של פער משמעותי ;
- 106.3. לבטל את המכרז, ובמקרה כאמור לא יהא זכאי הזוכה במכרז לפיצוי כלשהו ;
- 106.4. לנהל משא-ומתן במטרה להפחית את הפער בין ההצעה הזוכה לבין האומדן ;
- 106.5. להורות על הגשת הצעות כספיות חלופיות ;
- 106.6. לקיים הליך תחרותי נוסף ;
- 106.7. במידה ומדובר בהצעה יחידה – שלא לבחור בהצעה זו או לבטל את המכרז, ללא חובת הנמקה ;
- 106.8. לפעול בהתאם לזכויותיה על פי סעיף 35 לעיל ;
- 106.9. לנקוט בכל צעד אחר על פי סמכויותיה על פי הזמנה זו והדין.
- המציעים מודעים לאופי הפרויקט ומורכבותו והם מוותרים על כל טענה ביחס לאומדן המזמינה וביחס לצעד/צעדים אשר תנקוט במקרה של חריגה מהאומדן כמפורט לעיל.
107. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה ו/או בזכויות המזמינה על-פיו כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות המזמינה בהתאם ליתר הוראות הזמנה זו, וכן אין בהוראות אלו כדי לגרוע מזכויות המזמינה בהתאם לתקנות 21(א) ו-23(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ומזכויות המזמינה על-פיהן, באופן שהמזמינה תהא רשאית על-פי שיקול-דעתה הבלעדי לדרוש מכל אחד מהמציעים שהגישו הצעות כשרות, הצעה כספית חוזרת ומשופרת, וזאת בכל מקרה שבו התגלה פער כלשהו (חיובי או שלילי) בין הצעותיהם לבין האומדן.
108. המציעים מצהירים ומתחייבים בזאת כי הם מודעים ומסכימים לסמכויות המזמינה על-פי סעיף זה, והם מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה בקשר עם הפעלת סמכויותיה של המזמינה כאמור.

ניהול משא ומתן עם מציעים ותיקון הצעות

109. המזמינה או מי מטעמה רשאים על פי שיקול דעתם לנהל משא ומתן עם כל מציע ו/או לדון עם מציע בפרטי הצעתו, לבקש הבהרות לגביה ולבקש מהמציעים, בין אם מדובר במציע בודד ובין אם מדובר במספר מציעים, לתקן או לשפר את הצעותיהם, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים. סדרי הדיון עם המציעים ייקבעו על ידי המזמינה. המזמינה תודיע למציעים או לחלקם, לפי העניין, על המועד האחרון להגשת הצעה מתוקנת או משופרת. למען הסר ספק, אין בסמכות זו של המזמינה בכדי לחייב את המזמינה לנהל

מו"מ כאמור, כדי לאפשר למציע להסתייג בכל דרך שהיא מהאמור במסמכי המכרז או כדי לאפשר למציע לחזור בו מהצעתו ו/או חלקים ממנה.

110. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף מצהיר ומאשר המציע כי הפרויקט נשוא מסמכי המכרז הינו בעל מורכבות מיוחדת ובין היתר משום כך תהיה המזמינה רשאית לנהל משא ומתן עם המציעים השונים. בכל מקרה לא יהיה בניהול משא ומתן כדי לגרוע מתוקפה של הצעה כפי שהוגשה טרם ניהול המשא ומתן.

החלטה על הזוכה במכרז

111. המזמינה תבחר את המציע הזוכה בהתאם להוראות מסמכי המכרז ובכפוף לאישור הזכייה על ידי ועדת המכרזים של עיריית ירושלים כאמור בסעיף 102 לעיל, ותודיע למשתתפים במכרז, סמוך ככל הניתן לאחר קבלת ההחלטה, על החלטתה.

112. מובהר בזאת כי המזמינה אינה מתחייבת לקבל את הצעה הכספית המיטיבה או כל הצעה אחרת או הצעה במלואה, וכי המזמינה רשאית לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא, קודם או לאחר הזכייה, והכל בהתאם להוראות ההסכם. בסמכותה של ועדת המכרזים לבחור את המציע גם על פי הערכתו ו/או המסמכים שהעביר במסגרת מכרז זה. כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה. מובהר בזאת מפורשות, כי לא תהא למציע כל דרישה - כספית ו/או אחרת - מהמזמינה, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול הצעה או ביטול המכרז.

113. החלטת המזמינה להתקשר עם מציע לצורך ביצוע הפרויקט, כולו או חלקו, תהיה בכתב וחתומה בידי הגורמים המוסמכים לכך מטעם המזמינה. שום הודעה אחרת, בין בכתב ובין בעל-פה, לא תיצור הסכם מחייב בין הזוכה למזמינה ולא תקנה כל טענת השתק או מניעות כלפי המזמינה ו/או כלפי מי מטעמה.

על אף האמור, לא יראו את הודעת הזכייה כקיבול הצעת הזוכה והזוכה לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודה בטרם נחתם ההסכם (מסמך ב') על ידי המזמינה, ובכפוף ליתר התנאים המתלים בהזמנה זו.

114. המזמינה תודיע לזוכה גם את המועד והמקום לחתימת הסכם ויתר מסמכי המכרז, אשר יהיה לא יאוחר מתום 21 יום ממועד משלוח הודעת המזמינה כאמור, ובכפוף להוראות סעיף 121 להלן. מובהר כי עד למועד דלעיל יהיה הזוכה חייב לבצע כל מעשה ו/או להשלים כל פרט אשר על פי מסמכי המכרז כולם הוא מחויב לבצע ו/או להשלים לפני חתימת הסכם.

115. הזוכה יופיע במקום ובמועד שתקבע לכך המזמינה בהודעתה וימציא למזמינה, לא יאוחר ממועד זה, את כל המסמכים אשר נדרש להמציאם עובר לחתימת הסכם, לרבות, בין היתר, ערבות הביצוע, כהגדרתה בהסכם, הכל ככל שנדרש ולפי הענין, לרבות סט מלא של מסמכי המכרז וההצעה חתומים על ידי המציע.

116. בוטלה הזכייה במכרז בשל אי עמידת הזוכה בתנאי הזמנה זו ו/או מכל עילה אחרת, זכאית המזמינה לכל סעד המוקנה לה בדין ו/או בתנאי מכרז זה, לרבות חילוט ערבות המכרז, וכן למסור את ביצוע העבודות נשוא המכרז למדורג השני או למי שיקבע על ידה, ובנוסף יפצה המציע את המזמינה על כל הפסד שיגרם לה בגין כך.

117. מובהר כי ועדת המכרזים אינה מחוייבת להכריז על כשיר שני, והיא תהא רשאית להכריז על המדורג השני כזוכה במקרה וייבצר מהזוכה לבצע את העבודות ו/או להשלימן ו/או במקרה שלא עמד בתנאי הזמנה זו ו/או בכל מקרה אחר של ביטול הזכייה ו/או מכל סיבה שהיא, בין שמקורה במציע ובין שמקורה במזמינה. על פי הוראה מטעם המזמינה, המדורג השני יהא חייב בכל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה על פי מכרז זה, לרבות השלמת כל האישורים והמסמכים הנזכרים בסעיף 31 לעיל, הכל כאילו היה הוא הזוכה הראשון במכרז.

118. למען הסר ספק, במקרה שתבטל הצעת מציע מסוים שהצעתו התקבלה, וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו הסכם ובין לאחר מכן, לא תהא המזמינה חייבת להתקשר עם המדורג השני או עם כל מציע אחר.

119. גם לאחר קביעת הזוכה, ועדת המכרזים רשאית לבוא עמו בדברים במטרה לתקן או לשפר את הצעתו.

120. הזוכה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או סמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ להסכם, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שנחתם ההסכם עימו – לרבות במסגרת הליכי מכרז זה – ובין לאחר שנחתם.

אישורי שר האוצר ושר הפנים – תנאי מתלה

121. על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, זכיית הזוכה על פי הזמנה זו וחתימת המזמינה על ההסכם עם הזוכה (**מסמך ב'**), מותנים, בתנאים המתלים הבאים: 1. קבלת אישור שר הפנים ושר האוצר (או מי שהוסמך על ידם), בהתאם לסמכות המוקנית להם על פי כל דין (לרבות פקודת העיריות [נוסח חדש] וחוק יסודות התקציב, התשמ"ח-1985); 2. אישור מועצת עיריית ירושלים וכן כל גורם מטעם העירייה לפי נהליה, הוראות הדין ודרישות משרד הפנים והאוצר ("גורם מטעם העירייה" - כדוגמת ועדת כספים, ועדת מכרזים וכיוצ"ב) (להלן בסעיף זה בלבד: "**האישורים**").

למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל עוד לא התקבלו האישורים לא יהא כל תוקף לזכיית הזוכה במכרז. בכל מקום בו מוזכרים הביטויים "הזכייה במכרז", "כניסתה לתוקף של הזכייה במכרז", "ההתקשרות עם הזוכה" וכיוצ"ב, הכוונה לקבלת כל האישורים, התקיימות כל יתר תנאי הזמנה זו וחתימת המזמינה על ההסכם, כולם יחדיו.

ידוע למציעים כי אין התחייבות כלשהי מצד המזמינה למועד קבלת האישורים, והזוכה במכרז לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי המזמינה בענין זה, לרבות בגין

עיכובים כלשהם בהשגת האישורים ו/או לגבי מהות האישורים ו/או עצם הצורך בקבלתם. הזוכה במכרז מתחייב להאריך את ערבות המכרז מעת לעת, באופן שתהא בתוקף לאורך כל התקופה שעד לקבלת האישורים, ועד להפקדת ערבות הביצוע כאמור בסעיף 62 לעיל.

מוסכם כי ככל שלא יתקבלו האישורים במהלך 12 החודשים שלאחר ההודעה על הזכייה, יהא כל צד רשאי להודיע לצד שכנגד על ביטול הזכייה, מבלי שהדבר יזכה מי מהצדדים בפיצוי ו/או החזר הוצאות כלשהן בגין כך.

המזמינה והזוכה יוכלו להסכים, מעת לעת, על ארכה לקבלת האישורים.

גילוי מידע במכרז

122. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדרוש ממציע (בסעיפים להלן, "מציע" - לרבות שותף במיזם משותף, בעל מניות בתאגיד ייעודי, קבלן משנה מוצע, חברת אם, בעלי מניות וכן הלאה) לגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, או של בעלי ענין בו, וכן כל מידע אחר שלדעתה יש ענין בגילוי וכן לפנות לכל צד ג' בעניין זה. כן רשאית ועדת המכרזים (או מי מטעמה), על פי שיקול דעתה, לבקר בפרויקטים אחרים של המציע במסגרת בדיקתה את המציע.

123. מציע אשר נמנע מלמסור לוועדת המכרזים את המידע הדרוש או מסר מידע לא נכון – רשאית ועדת המכרזים שלא לדון עוד בהצעתו או לפוסלה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לוועדת המכרזים ו/או למזמינה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין.

124. זכה המציע, ולאחר מכן התברר למזמינה כי הוא נמנע מלמסור מידע נכון ו/או מסר מידע חלקי בלבד או מטעה, רשאית המזמינה לשלול את זכיותו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לקבל כל פיצוי או החזר הוצאות וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לוועדת המכרזים ו/או למזמינה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין.

125. ועדת המכרזים והמזמינה שומרות לעצמן את הזכות לוודא ממקורותיהן ובכל דרך בה יבחרו, אמיתות כל מידע שימסור המציע. בהגשת הצעתו יראו את המציע, ואת בעלי העניין בו כאילו הסכימו לכך שוועדת המכרזים והמזמינה תקבלנה לגביהם מידע הקשור למכרז מכל גורם אחר, ככל שהסכמה זו נחוצה.

126. מציע אשר יבקש, לאחר קבלת החלטת הוועדה בנוגע להצעתו במכרז, לעיין ו/או לצלם את מסמכי המכרז, פרוטוקולים וכל מסמך אחר בקשר עם הליכי המכרז, יידרש לשלם מראש 1,000 ש"ח + מע"מ לכיסוי העלות הכרוכה בהפקת המסמכים המבוקשים.

127. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 74 לעיל, בהגשת הצעתו מביע המציע הסכמתו מראש לגילוי הצעתו בפני מציעים אחרים, אם ועדת המכרזים תידרש לעשות כן בקשר להליך משפטי הקשור במכרז, פרט למידע שהינו, לפי שיקול דעתה של ועדת המכרזים,

בבחינת סוד מקצועי או מסחרי. עם זאת, מסכים כל מציע במכרז, כי במקרה שועדת המכרזים תסבור, לפי שיקול דעתה, ולרבות בשל התנגדות מצד מציע אחר, כי קיים ספק כלשהו בשאלה האם יש לגלות מידע כאמור, תהיה ועדת המכרזים רשאית להימנע מלגלות כל מידע כאמור, כל עוד לא ניתן צו בית משפט לפי פניית המעוניין בגילוי.

128. המציע חייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים או למזמינה, בפרק הזמן שיחלוף מעת הגשת הצעתו למכרז ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר הזוכה, ואם נקבע כזוכה – עד לחתימה על ההסכם, וככל שהדבר רלבנטי במשך כל תקופת זיכיון.

סודיות

129. המציע מתחייב לשמור על סודיות כל מידע שיימסר לו על-ידי המזמינה בקשר או לצורך המכרז או ביצוע העבודות על-פי.

130. מציע לא יהיה רשאי לגלות את פרטיו ואת פרטי הצעתו במכרז לכל גורם שהוא אלא בהסכמת המזמינה מראש ובכתב.

131. המציעים מתחייבים לציית לכל הוראות המזמינה בנוגע לשמירת סודיות.

132. כל מסמכי המכרז הנם רכוש המזמינה והמסמכים מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע ו/או כל גורם אחר רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה, או קיבל הודעה מהמזמינה כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע את מסמכי המכרז, אם נדרש לעשות כן על-ידי המזמינה.