

**קול קורא 8/22 לקבלת הצעות לשכירת משרדים
בעיר חיפה עבור חברת נתיבי איילון בע"מ**

פברואר 2022

1. כללי:

1.1 חברת נתיבי איילון בע"מ, חברה ממשלתית (להלן: "המזמינה"), מבקשת לקבל הצעות לשכירת משרדים בעיר חיפה לפעילות המרחב הצפוני של החברה (להלן: "המשרדים בחיפה").

1.2 על תהליך קבלת ההצעות ובחינתן, ועל ההתקשרות עם המציע הזוכה יחולו התנאים הכללים המפורטים בפניה זו.

2. תנאי סף למשרדים המוצעים

2.1 שטח המשרדים המוצע יהא בין 500 מ"ר עד ל-700 מ"ר ברוטו .
2.2 המשרדים ימצאו בתחום המוניציפאלי של העיר חיפה ובמרחק שלא יעלה על כ-1,000 מטר ממתחם מרכזית המפרץ.

2.3 יעוד המשרדים יהיה כזה המתאים לצורך שימוש משרדי וללא חריגות בניה ;

2.4 המשרדים יהיו כ- OPEN SPACE אותו ניתן לחלק לכל הפחות 20 חדרים נפרדים המצויים יחד באותה קומה (לא חדרים נפרדים בבניין או בקומה) ויכללו מטבחון ושירותים.

2.5 מבנה המשרדים קיבל טופס אישור אכלוס החל מתאריך 1.1.2007 ואילך.

2.6 המשרדים יהיו בעלי נגישות על פי דין לאנשים עם מוגבלות, נגישות לתחבורה ציבורית.

2.7 במשרדים קיימים לפחות 5 מקומות חניה פנויים וזמינים.

3. הצעת המחיר

3.1 על המשיבים להליך זה לנקוב במסגרת הצעתם את המחיר המוצע למ"ר. מובהר כי התמורה תשולם בהתאם להצעת המחיר במכפלת שטח המשרדים שתשכור נתיבי איילון בפועל (ברוטו).

3.2 מובהר כי ככל ונתיבי איילון תגדיל או תקטין את שטח משרדיה בפועל. התמורה אשר תשולם תהא בהתאם למחיר המוצע למ"ר כפי שהוצע בהליך זה.

3.3 מובהר בזה, כי נתיבי איילון לא תשלם דמי תיווך.

4. אופן בחינת ההצעות

4.1 ההצעות תיבדקנה על ידי נתיבי איילון, אשר רשאית להיעזר לצורך כך ביועצים ומומחים כפי שתמצא לנכון.

4.2 בחירת ההצעה הזוכה תתבצע על פי השלבים הבאים :

4.2.1 שלב א' - בדיקת עמידת המציעים בתנאי הסף של ההליך

בשלב זה תיבדק עמידת המציעים בתנאי הסף של המכרז. רק מציעים העומדים בתנאי הסף של ההליך יעברו לשלב ב'.

4.2.2 שלב ב' - ניקוד איכות ההצעה

בשלב זה תיבחן איכות ההצעות (המהווה 60% מהציון הסופי המשוקלל של ההצעה).

בחינת איכות ההצעות תתבצע על ידי ועדת משנה מקצועית, אשר תמונה על ידי ועדת המכרזים של נתיבי איילון (להלן: "ועדת המשנה"). ניקוד איכות ההצעה שיוענק להצעת המציע יחושב כממוצע של הניקוד שיוענק להצעתו של המציע על ידי כל חברי ועדת המשנה.



להלן הפרמטרים על פיהם ינוקדו ההצעות :

ניקוד מירבי	אופן ניקוד	רכיב
5 נק'	ככל והמשרדים המוצעים יאפשרו תליית שילוט ומיתוג של נתיבי איילון על הבניין יוענקו 5 נק'	אפשרות לשילוט מיתוג
15 נק'	הניקוד ינתן באופן יחסי לקרבת המשרדים למרכזית המפרץ כדלקמן : במרחק של עד 200 מ' – 15 נק' ; מרחק של 201-400 מ' – 10 נק' מרחק של 401-600 מ' – 5 נק'	קירבה למרכזית המפרץ
10 נק'	הניקוד יינתן באופן יחסי לגיל המבנה כך שככל שמבנה המשרדים חדש יותר הוא יקבל ניקוד רב יותר : <ul style="list-style-type: none"> • מבנה אשר קיבל טופס אכלוס החל משנת 2017 ואליד יקבל 10 נק' • מבנה אשר קיבל טופס אכלוס החל משנת 2012 ועד שנת 2017 יקבל 7.5 נק' • מבנה אשר קיבל טופס אכלוס החל משנת 2007 ועד שנת 2012 יקבל 5 נק' 	גיל המבנה
30 נק'	הניקוד בגין אמת מידה זו תינתן לאחר סיור שתערוך וועדת המשנה של נתיבי איילון ובהתאם לפרמטרים הבאים : נראות המשרדים - עד 6 נק' ; אפשרות להוספת שטחים - עד 6 נק' ; נגישות והליכתיות - עד 6 נק' ; ניקיון ואחזקה - עד 6 נק' ; קרבה למקומות חניה - עד 6 נק' ;	התרשמות כללית

4.2.3. שלב ג' - שקלול מרכיב המחיר

בשלב זה תשוקללנה הצעות המחיר של המשתתפים.

במסגרת הליך זה, מתבקשים המציעים למלא בטופס הצעת המחיר המקוון, את המחיר למ"ר המוצע על ידם.

התמורה אשר תוצע במסגרת בהצעת המחיר תהווה תמורה סופית וכוללת עבור שכירת המשרדים המוצעים בכללותם, ותחול גם במקרה של הוספה או גריעה של שטחים בפועל וכן כל הוצאה נוספת ו/או אחרת, מכל מין וסוג בגין ו/או בקשר עם השירותים.



ציון המחיר ייקבע על ידי החברה ביחס להצעה הזולה ביותר, כך שההצעה הזולה ביותר תקבל את הניקוד המרבי וכל יתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי אליה.

הניקוד של ההצעה הנבחרת = 40 X בהצעה הזולה ביותר

ההצעה הנבחרת

בהתאם לכך, יינתן לכל הצעה ציון סופי בגין רכיב המחיר. התחרות בין המציעים בגין רכיב המחיר הינה על גובה הציון המשוקלל.

4.2.4. שלב ד' - שקלול מרכיב האיכות ומרכיב המחיר ומתן ציון סופי לבקשה

לאחר שקלול רכיב המחיר, יינתן לכל הצעה ציון סופי משוקלל על פי היחס הבא: משקלה של הצעת המחיר המשוקללת יהיה 40% ומשקלו של ציון האיכות יהיה 60%.

ההצעות תדורגנה בהתאם לציון הסופי המשוקלל

5. **תנאי ההתקשרות**

- 5.1. תקופת ההתקשרות עם המציע הזוכה תהא לתקופה של חמש שנים (60 חודשים) ממועד חתימה על הסכם ההתקשרות, לנתיבי איילון מוקנית בזאת זכות ברירה (אופציה), על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות ב-5 תקופות נוספת, בנות עד 12 חודשים כל אחת (להלן: "תקופת ההתקשרות"). מובהר כי הצדדים יהיו רשאים להאריך את תקופת ההתקשרות, לתקופות נוספות מעבר לאמור ובהתאם להסכמת הצדדים.
- 5.2. לנתיבי איילון תהא שמורה האפשרית להפסיק את תקופת ההתקשרות בכל שלב ובכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב וכפי שיקבע בהסכם ההתקשרות.
- 5.3. המשכיר ידרש לפרט במסגרת הצעתו את מספר החניות הזמינות למשרדים ואת המרחק ביניהן לבין המשרדים, וכן האם ניתנים על ידו שירותי שמירה אחזקה וניקיון בבניין (דמי ניהול) ועלותם וכן זמינות המשרדים (המועד המוצע למסירתם).
- 5.4. ככל ונתיבי איילון תתקשר עם מי מהמציעים, המשרדים ימסרו לה כשהם עומדים בכל החוקים והתקנות של הרשויות הממלכתיות, העירוניות וכל הרשויות המוסמכות האחרות, על פי כל דין ובהתאם לתנאי הסכם שכירות שיוסכמו בין הצדדים.
- 5.5. נתיבי איילון תהא רשאית לערוך התאמות במשרדים על חשבונה ובתיאום עם המשכיר.
- 5.6. לחלופין, ההצעה תכלול אפשרות כי ההתאמות יבוצעו ע"י המשכיר.
- 5.7. נתיבי איילון תהא רשאית לנהל מו"מ עם המציע המועמד לזכייה כתנאי לזכייתו. עוד מובהר כי אין בהסכם ההתקשרות, אשר יחתם בין נתיבי איילון למציע הזוכה בכדאי לגרוע מהאמור בפניה זו. ובכל מקרה של סתירה יגבר האמור בפניה זו.
- 5.8. המשכיר ידרש להמציא את כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, כתנאי להתקשרות עמו.
- 5.9. אין המזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או בעלת ציון משוקלל הגובה ביותר או כל הצעה שהיא.

6. **מנהלה**

6.1. **המסמכים המצורפים לפניה זו:**

6.1.1. פרטי משותף (נספח א'); ;



6.1.2. תצהיר (נספח ב');

6.1.3. טופס הצעה (נספח ג');

6.2. הליך מקוון

6.2.1. הליך זה יתנהל כהליך ממוכן. המציעים מודעים לכך כי עליהם לפעול כך שהצעתם תוגש באמצעות מערכת המכרזים האלקטרונית המתופעלת ומתחזקת על ידי חברת "דקל" ("המערכת הממוכנת"), וכי לא יתקבלו הצעות שלא יוגשו באמצעות המערכת הממוכנת.

6.2.2. כל המעוניין להשתתף בהליך, נדרש להירשם מראש במערכת הממוכנת. לצורך הרישום מראש, יש להיכנס ללינק למערכת הממוכנת אשר יפורסם באתר נתיבי איילון תחת לשונית "מכרזים" בעמוד המכרז הרלוונטי, מומלץ להקדים ולהירשם כדי שלא לאחר בהגשה עקב עיכובים ותקלות אפשריות שונות. מובהר כי על מנת להגיש שאלות הבהרה להליך, על המציעים לבצע רישום מראש כאמור בסעיף זה.

6.2.3. יובהר כי ככל שהמשתתף נרשם בעבר למערכת הממוכנת אין צורך בביצוע רישום מחדש.

6.2.4. לאחר ביצוע הרישום למכרז יקבל המציע, בהודעת דוא"ל, אישור מהמערכת על ביצוע הרישום עם פרטי כניסה למערכת. על המציעים לשמור אישור זה להמשך מעקב ובקרה.

6.2.5. ככל שלא התקבל אישור הרישום, על המציע ליצור קשר עם הגב' קטיה גולדוביץ' מחב' דקל בטלפון 04-8145400 שלוחה 1 או במייל: service@dekel.co.il ולוודא כי הבקשה לרישום למכרז בוצעה. באחריותו הבלעדית של המציע לוודא זמן מספיק מראש כי הרישום למכרז בוצע כהלכה וכי ניתנה לו גישה למערכת הממוכנת לשם השתתפותו בהליך, והמציע מוותר בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה כלפי החברה בדבר היעדר אפשרות של המציע להגיש את שאלות הבהרה / הצעות במועד באמצעות המערכת הממוכנת כאמור.

6.2.6. מאחר ורק מציע שביצע רישום מוקדם למכרז והצטייד באמצעי הזיהוי כנדרש יהיה רשאי להגיש את שאלות הבהרה להליך / הצעותו למכרז, לא תתקבל כל טענה לפיה נמנע מהמציע להגיש את שאלותיו / הצעותו במועד בשל כל סיבה שהיא, לרבות בשל תקלה טכנית, העדר חיבור אינטרנטי מתאים או חוסר זמינות של הסיוע הטכני בביצוע הרישום.

6.2.7. על המציע לסרוק את כל מסמכי ההליך החתומים על ידו, לרבות נספחי ההליך, ולצרף את כל המסמכים הנדרשים לשם תמיכה בהצעה והוכחה בעמידה בתנאי הסף.

6.3. שאלות ביחס לפנייה

6.3.1. שאלות בקשר לפנייה זו יש להפנות לנציג נתיבי איילון בכתב, עד לשעה 12:00 ביום 8.3.2022 בלשונית הייעודית בעמוד המכרז **במערכת הממוכנת**. מציע שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי בהירות, שגיאות, אי התאמות, טעות וכיו"ב.



6.3.2. יובהר כי לצורך הגשת שאלות הבהרה, יש להירשם למערכת הממוכנת כמפורט לעיל.

6.3.3. תשובותיה של החברה לפניות המציעים תועלנה לעמוד המכרז במערכת הממוכנת, תחת לשונית המכרז, ותהינה זמינות לעיון המציעים יחד עם כל יתר מסמכי המכרז. על המציעים מוטלת החובה להתעדכן באתר באופן שוטף ביחס לפרסומי החברה בקשר עם המכרז.

6.3.4. יודגש, כי בתום המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה, המערכת תהיה נעולה בפני הגשת שאלות הבהרה. אין להגיש שאלות הבהרה בכל אופן אחר מאשר כמפורט לעיל ובאמצעות המערכת הממוכנת כאמור.

6.4. הגשת הצעות

6.4.1. על כל אחד מהמשתתפים בהליך לצרף להצעתו:

א. תצהיר המפרט ככל האפשר בדבר המשרדים המוצעים כך שניתן יהיה להוכיח את

עמידתו בתנאי הסף ולצורך קביעת ניקוד הצעה ;

ב. כל מסמכי פנייה זו, לרבות הנספחים המצורפים אליה, ולרבות הודעות הבהרה

שיפורסמו במסגרת הפנייה (ככל שיפורסמו), כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה של המציע ;

ג. פרטים רלוונטיים נוספים, ככל שהמציע מעוניין בכך.

6.4.2. על המשתתף בהליך להגיש את הצעתו המפורטת בהתאם לדרישות ותנאי ההליך על כל נספחיו וכן את יתר מסמכי ההליך שנמסרו לו על ידי החברה במערכת הממוכנת כמפורט לעיל.

6.4.3. מובהר בזאת כי המערכת הממוכנת לא תאפשר הגשת הצעות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, גם אם במועד זה המציע יהיה מחובר למערכת, ויש להשלים הגשת הצעות עד למועד הקבוע לכך. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תיבדק.

6.4.4. המועד האחרון להגשת הצעות הנו **22.3.2022 בשעה 12:00**. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במערכת הממוכנת במועד האחרון להגשת הצעות לא תתקבל.

6.4.5. מבלי לפגוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון שומרת על זכותה לשנות את מועדי הפניה המפורטים לעיל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

6.4.6. כמו כן, ומבלי לפגוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון שומרת על זכותה לבטל את הפניה, מכל סיבה שהיא, בכל מועד שהוא, לרבות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

6.4.7. נתיבי איילון תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציע ו/או לצדדים שלישיים בדרישה להמציא מידע נוסף ו/או הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס למענה של מציע ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך, אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי פניה זו ובלבד שכל מסמך, רישיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת הצעות.



- 6.4.8.** מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לה, נתיבי איילון תהא רשאית שלא להתקשר עם מי מהמציעים מכל סיבה שהיא, על פי שיקול דעתה המקצועי והבלעדי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא נתיבי איילון רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, וזאת על פי שיקול דעתה הסופי והבלעדי של נתיבי איילון.
- 6.4.9.** ההתקשרות עם נתיבי איילון, ככל שתבצע, תכנס לתוקפה רק בכפוף ולאחר חתימת ההסכם על ידי מורשי החתימה של נתיבי איילון ופניה זו לא מקנה כל זכות משפטית לכל גורם כלפי נתיבי איילון.
- 6.4.10.** בעצם הגשת ההצעה, המציעים מצהירים כי הם מסכימים לכל תנאי הפניה, ומוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור בפניה.
- 6.4.11.** למען הסר ספק מובהר, כי אין בפניית נתיבי איילון לגורם כזה או אחר בכדי להקנות לו כל זכות משפטית כלפי נתיבי איילון, וכי ההתקשרות עם נתיבי איילון תכנס לתוקפה רק בכפוף ולאחר חתימת הסכם התקשרות מחייב על ידי מורשי החתימה של נתיבי איילון.
- 6.4.12.** נתיבי איילון רשאית לבטל את ההליך בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא, ובכלל זה בשל אילוצים תקציביים.
- 6.4.13.** ההצעה תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, למשך 90 ימים. המזמינה תהא רשאית לבקש מהמשתתפים (או מי מהם) להאריך את תוקף הצעתם לתקופות נוספות.

בברכה,
עו"ד יניב שבו
מ"מ מנכ"ל



נספח א

טופס פרופיל המציע

שם המציע: _____ מס' התאגיד/הע.מ: _____

שנת ייסוד: _____

כתובת

המציע: _____

טלפון: _____

פקס: _____

דואר אלקטרוני: _____

שם איש הקשר במציע: _____

תפקיד: _____

טל' סלולארי: _____

שמות בעלי המציע: _____

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

3. ת.ז. _____

(אם בעל התאגיד הנו תאגיד יש לפרט את בעליו של אותו תאגיד)

שמות מורשי החתימה מטעם התאגיד: _____

חתימת המציע: _____



נספח ב'

תצהיר

להוכחת ניסיון המציע

לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף ולצורך ניקוד איכות ההצעה

אני הח"מ, מר/גב' _____, נושא/ת ת.ז. _____, שמספרה _____, לאחר הוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני משמש כמנהל בחברת _____, מס' תאגיד _____ (להלן: "המציעי") והוסמכתי כדין על ידי המציע לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעת המציע לקול קורא 8/22 לקבלת הצעות לשכירת משרדים בעיר חיפה עבור חברת נתיבי איילון בע"מ
2. להלן פרטי הצעתי:

פירוט ההצעה *יש למלא את כל השדות			
	יש לציין את ייעוד המבנה		כתובת המשרדים המוצעים
	האם כולל מטבחון ושירותים (יש לציין כן /לא)		שטח המשרדים (יש לפרט בהתאם למספר הקומות)
	מספר החניות אותן ניתן להקצות (ניתן לציין גם את מחיר החניה)		מרחק ממרכזית המפרץ (ימדד בעזרת GOOGLE MAPS)
	האם קיימת אפשרות מיתוג ושילוט על המבנה (ככל שכן יש לציין גם את העלות)		מועד קבלת טופס אכלוס
	מחיר אופציונלי למ"ר לאחר גמר* *מובהר כי מדובר בתמחור אופציונלי בלבד וכי נתיבי איילון אינה מתחייבת לממש אופציה זו, ושומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם המציע הזוכה		המבנה פועל ללא חריגות בניה [יש לרשום כן /לא]



3. פרטים נוספים לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף ו/או ניקוד האיכות:

**על המציע לצרף את כל המסמכים והאסמכתאות הנדרשות לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף.

תאריך _____ שם מלא: _____ חתימת המציע: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עורך דין, מרחוב _____, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה במשרדי מר/גב' _____, המוסמך לחתום מטעם המציע, ושזיהה עצמו באמצעות ת.ז. שמספרה _____, ואחרי שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

_____ חתימה וחורתמת עו"ד



נספח ג'

*****תשומת לב המציעים כי את טופס הצעת המחיר, וכן כל מסמך אחר המפרט את מחיר ההצעה, יש להגיש באמצעות המערכת הממוכנת בלבד. הצעת המחיר תיפתח ותיבדק רק לאחר שיושלם תהליך בדיקת העמידה בתנאי הסף להצעות המציעים וניקוד האיכות, בהתאם לשלבים המפורטים בחוברת תנאי המכרז*****

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
רח' שדרות נים 2
ראשון לציון
א.ג.נ.,

הנדון: טופס הצעת המחיר

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון, בחנו והבנו את הוראות חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "החברה") במסגרת קול קורא 8/22 לקבלת הצעות לשכירת משרדים בעיר חיפה עבור חברת נתיבי איילון בע"מ מציעים בזה בהתאם לכל דרישות החברה המפורטות במסמכי המכרז ובהסכם ההתקשרות, וזאת בתמורה לתשלום כפי שיפורט להלן:

בשים לב לאמור במסמכי המכרז, על כל נספחיו, הצעתו הכספית הינה כדלהלן:

אנו מתחייבים להעניק לחברה אחוז הנחה אחיד ביחס לכתב הכמויות המצורף כמסמך ג' למסמכי המכרז, כפי שיעודכנו מעת לעת, כמפורט להלן:

מחיר למ"ר	** יושלם באופן מקוון בלבד**
------------------	------------------------------------

אנו מאשרים כי בדקנו את כל הטעון בדיקה מוקדמת ושקלנו כל דבר אשר עשוי להשפיע על קביעת הצעת המחיר, ואנו מוותרים מראש באופן מפורש, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כלפי נתיבי איילון בגין ו/או בקשר עם האמור.

הבהרות והצהרות בנוגע להצעת המחיר:

ידוע לנו כי התמורה המוצעת על ידינו לביצוע השירותים כאמור לעיל, הינה תמורה סופית וכוללת למתן השירותים נשוא המכרז בכללותם, וכי לא תשולם לנו כל תוספת, מכל מין וסוג, בגין ו/או בקשר עם עבודתנו, מעבר לתמורה הנקובה בהצעתנו לעיל, בתוספת מע"מ.

ידוע לנו כי התמורה תחושב על פי ביצוע השירותים בפועל באישורה של נתיבי איילון ובהתאם להנחיותיה ולשביעות רצונה ובהתאם למפרט המצורף כמסמך ג' למסמכי המכרז והמחירים שהוצעו על ידינו, כפי שנקבעו על פי תוצאות המכרז.

אנו מצהירים כי כל הפרטים שנמסרו על ידינו כאמור לעיל הנם נכונים ומדויקים.

שם המציע (מלא): _____

שמות מורשי החתימה מטעם המציע: _____

חתימות מורשי החתימה: _____

חותמת המציע: _____ תאריך: _____

