

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

### הזמנה להציע הצעות

מכרז מס' פק 03/2023

### השכרה של קומת משרדים בגודל כ- 222 מ"ר במרכז המסחרי איתן

#### תנאי המכרז

1. החברה לפיתוח קצרין בע"מ (להלן - "החברה"), חברת בת של מועצה מקומית קצרין (להלן - "המועצה") מזמינה בזאת הצעות לתשלום דמי שכירות בגין שכירות משרדים במרכז המסחרי איתן גוש 201000, חלקה 79 נכס הכולל משרדים בשטח של כ- 222 מ"ר ברוטו. (להלן - "המושכר") ומזמינה הצעות לשכור מאת החברה את המשרדים, הכל בהתאם לאמור בתנאי המכרז ובהסכם השכירות המצורף לתנאים אלה.
2. תקופת השכירות 36 (שלושים ושישה) חודשים, החל מיום 1.7.2023 ועד ליום 30.06.2026 עם אופציה לשוכר להארכת ההתקשרות ל - 2 (שתי) תקופות הארכה נוספות של שנה כל אחת.
3. על המשתתף לבדוק היטב את מסמכי המכרז ובכל מקרה של סתירה, שגיאה או ספק, עליו לפנות למזמין לפחות ארבעה (4) ימים לפני תום המועד להגשת ההצעות; השאלות ותשובות ימסרו לכל המשתתפים במכרז; לא פנה המשתתף כאמור לעיל, בכל מקרה של ספק, יפורש הדבר באופן המיטיב עם המזמין.
4. אם לא יפורט במפורש אחרת במסמכי המכרז, סדר העדיפויות של הנתונים במסמכי המכרז השונים הוא כדלקמן:
  - א. ההזמנה להציע הצעות ונספחיה.
  - ב. ההסכם על נספחיו.
5. כל הסתייגות של המשתתף עלולה לפסול את הצעתו, אולם המזמין רשאי לדון בהסתייגות או להתעלם מההסתייגות, ויראו את הצעת המשתתף כמוגשת ללא הסתייגות. הודיעה החברה למשתתף כי היא מתעלמת מההסתייגות, וסרב המשתתף לחתום על ההסכם, תהיה החברה רשאית לחלט הערבות הבנקאית.
6. המכרז הוא מכרז הצעת המחיר הגבוהה ביותר.
7. המושכר ישמש לטובת משרדים בלבד.
8. מציע שאינו אדם פרטי, יהיה אחד מיחידיו צד להסכם השכירות שיחתם בהתאם למכרז, בנוסף לתאגיד או לאישיות המשפטית שתגש למכרז, ואותו יחיד יחוב בכל חיובי האישיות המשפטית, ביחד ולחוד.
9. על המציע למלא בדיו צבעונית (לא בצבע שחור) את הטעון השלמה בהצעת המחיר.
10. על המציע למלא את המחיר בלבד.

11. המזמין שומר לעצמו את הזכות לבצע תיקונים אריתמטיים בהצעת מחיר שבה יופיעו טעויות חשבוניות.
12. המציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד במסגרת המכרז, בעצמו או באמצעות אחרים.
13. המציע אינו רשאי לערוך כל שינוי, תוספת או תיקון בטופס הצעת מחיר.
14. מובהר כי שעורם של דמי השכירות המוצעים לא יפחת מ- 14,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "השעור המינימלי של דמי השכירות") מובהר ומודגש כי הצעה הנוקבת בסכום מוצע של דמי שכירות חודשיים הנמוך מהשעור המינימלי של דמי השכירות תיפסל על הסף.
15. בין הזוכה במכרז ובין המזמין יחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת המצורף לתנאי המכרז.
16. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית על סך חמש עשרה אלף שקלים חדשים (15,000 ₪) (לא תתקבל כל ערבות אחרת); הערבות תהיה בלתי מותנית וניתנת לגביה מיידית על ידי החפ"ק לפי דרישתו של מנכ"ל החפ"ק, ללא כל צורך לנמק את הדרישה; תוקף הערבות יהיה עד 31.7.2023. הצעה אשר אליה לא תצורף ערבות כנדרש לא תובא לדיון.
17. החברה תהיה רשאית לחלט את סכום הערבות הבנקאית, או חלק ממנו וזאת בלי לפגוע בזכותה לדרוש ביצוע בעין של ההסכם, אם זכה המציע במכרז ולא חתם על ההסכם.
18. הערבות הבנקאית תוחזר למציע שהצעתו לא נתקבלה עם החתימה על הסכם לביצוע העבודות נשוא המכרז, עם הזוכה.
19. המציע יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
20. מציע שזכה במכרז נדרש לצרף להסכם ערבות בנקאית אוטונומית ערוכה לפקודת החברה על-סך 45,000 ₪ (ארבעים וחמישה אלף ₪) שתעמוד בתוקפה עד ליום סיום החוזה כאמור בסעיף 23 לחוזה.
21. יובהר כי, תליית שילוט בסביבתו של המושכר מותנה באישור מראש ובכתב של החברה.
22. לידיעה, במבנה קיים מונה חשמל אך המונה הראשי נמצא בחנות מתחת למושכר באחריות השוכר לשלם לשוכר מהחנות את צריכת החשמל כפי שמופיעה במונה עם קבלת הדרישה לתשלום מצד שוכר החנות. התשלום כולל את צריכת החשמל של המעלית.
23. **על המשתתף לצרף להצעתו:**
- א. אישור מעודכן בכתב מפקיד השומה או ממושרד המכס והבלו, או עובד הכפוף להם שמונה על ידם, או רואה חשבון, או יועץ מס שמעיד שהמשתתף:
- ב. מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, או שהוא פטור מלנהלם (לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים אכיפת ניהול חשבונות, התשל"ו - 1976).
- ג. נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח להמכס והבלו על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.
- 1.ג. אישור ניהול ספרים כחוק.

- 2.ג אישור עוסק מורשה לצרכי מע"מ.
- 3.ג חוזה, טופס הצעה והזמנה להציע הצעות חתומים על גבי כל עמוד.
- 4.ג ערבות בנקאית כאמור בסעיף 16 דלעיל.
- 5.ג קבלה על רכישת מסמכי המכרז.
- 6.ג במידה והמציע אינו עוסק קיים, ואין בידו את האישורים המוזכרים בסעיפים 23 א-ג, המציע מתחייב להמציא את המסמכים המוזכרים בסעיפים 23 א-ג לעיל לחברה תוך 30 ימים מההודעה על זכייתו במכרז, לכל המאוחר.
- 7.ג במידה ולא יומצאו האישורים כאמור החברה תהיה רשאית לממש את ערבות המכרז ותהיה משוחררת מכל התחייבות כלפי הזוכה.
- יובהר כי החברה ו/או המועצה אינם מתחייבים להעניק למי שישכור את המושכר על פי מכרז זה, כל זכות יתר בסוף תקופת השכירות ו/או האופציה, בין אם החברה תבחר לערוך מכרז נוסף ובין אם החברה תבחר לנהוג בדרך אחרת ו/או תחליט על שימוש אחר במושכר, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
24. המזמין רשאי לפסול כל הצעה שלא צורפו לה כל המסמכים הנ"ל
25. **תנאי סף לדיון בהצעת המציע:**
- א. המציע הוא בעל אישיות משפטית אחת - חברה בע"מ או עוסק מורשה (לא יותר צירוף מספר הצעות של קבלנים או אישיות משפטיות שונות), העומד בכל תנאי המכרז במועד הגשת ההצעה.
- ב. חתימה על כל מסמכי ההצעה והמכרז, **לרבות הסכם השכירות.**
- ג. המצאת ערבות בנקאית כנדרש.
26. סיור מוקדם במושכר ייערך ביום **24/01/2023** בשעה **12:00** בצהריים. המשתתפים יפגשו בכניסה לבניין המועצה המקומית קצרין, מרכז איתן, קצרין; השתתפות בסיור הינה בגדר **חובה**, מציע שלא ישתתף בסיור, **לא יוכל לגשת למכרז** - תנאי זה הינו חובה מציע שלא ישתתף בסיור זה הצעתו תיפסל.
27. הרשות בידי המזמין לראיין המשתתפים, כולם או חלקם, וכן לקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים וכיוצא באלה.
28. אומדן של המזמין לגבי דמי שכירות ראויים בגין המושכר, יופקד בתיבת המכרזים; האומדן יפתח במועד פתיחת ההצעות, ולפני פתיחתן.
29. לתנאי מכרז אלו מצורפים הנספחים הבאים, כולם או חלקם:
- א. נוסח כתב ערבות.
- ב. טופס הצעה והצהרת משתתף.
- ג. הסכם השכירות על נספחיו.
- ד. תשריט המבנה (נספח ב' למכרז).

30. מבלי לגרוע מן האמור בתנאים האלה, אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
31. המזמין יהא רשאי (אך לא חייב) לבחור זוכה שני וזוכה שלישי וכן הלאה, למקרה שהסכם ההתקשרות עם הזוכה הראשון או השני וכן הלאה לא יצא אל הפועל, מכל סיבה שהיא, או יופר על ידי הזוכה.
32. הרשות בידי המזמין שלא להתחשב בפגמים טכניים, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
33. המזמין רשאי לפסול הצעה חסרה, מוטעית או מבוססת על הנחה בלתי נכונה או על הבנה מוטעית של נושא המכרז וכן הצעה שעולה ממנה שבקיום ההתקשרות ייפגעו זכויות עובדים, זולת אם החליטה וועדת המכרזים אצל המזמין אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.
34. כל מסמכי המכרז, הינם רכושה הבלעדי של החברה, והמשתתף אינו רשאי להעתיקם ו/או לעשות בהם שימוש כלשהו, למעט לצורך הגשת הצעתו.
35. המזמין אינו אחראי לכל הסבר או פירוש שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז; רק מסמך בכתב, חתום על ידי המזמין, יהיה בו כדי לחייב את המזמין.
36. ההצעות תוגשנה רק על גבי כתב הוראות זה; טפסי ההצעות ימולאו על ידי המציע ויוכנסו כשהם חתומים בידי המציע למעטפה המצורפת לכתב הוראות זה; על גבי המעטפה ירשום המציע את מספר המכרז.
37. אסור למציע למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות מסמכים שהועברו אליו או תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או המכרז; החברה רשאית לראות בכל שינוי או מחיקה או תיקון כאמור משום הסתייגות מתנאי המכרז ו/או פרטיו ולפסול את הצעתו של המציע.
38. המציע יציע את הצעתו בסכום נקוב בשקלים חדשים.
39. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כהצהרה ואישור שכל פרטי המכרז וההסכם ידועים ונהירים למציע וכי יש לו כל הידיעות והכישורים והסגולות המקצועיות והאחרות כדי לבצע את ההסכם המוצע במכרז; כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.
40. זכה המציע במכרז, יהיה עליו לחתום כל ההסכם עם המועצה תוך שבעה (7) ימים מיום שתשלח לזוכה הודעה על זכייתו בדואר רשום או באמצעות הפקס (נוסח ההסכם מצורף לתנאי המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו).
41. עם החתימה על ההסכם יפקיד הזוכה בידי המועצה לכל המאוחר תוך שבעה (7) ימים את המסמכים הבאים;

(1) ערבות בנקאית אוטונומית ערוכה לפקודת החברה ע"ס 45,000 ש"ח, (ארבעים וחמישה אלף ש"ח) שתעמוד בתוקפה עד ליום סיום החוזה כאמור בסעיף 23 לחוזה (ערבות ביצוע).

- (2) אישור בדבר עריכת ביטוח.
- (3) 12 (שתים עשרה) המחאות בגין דמי השימוש החודשיים לתאריך 1 בחודש ללא מע"מ כמפורט בסעיף 9 לחוזה וכן המחאה נוספת לכיסוי מלוא מס ערך מוסף בגין כל סדרת המחאות לתאריך 15 בחודש העוקב לחודש החשבונית.
- .42 אם המציע הוא תאגיד עליו לצרף אישור מעורך דין או מרואה חשבון אשר בו יפורט מהו סוג התאגיד ומי מוסמך לחייב את התאגיד בחתימתו, וכן את מסמכי ההתאגדות של התאגיד מאושרים כדין.
- .43 על המשתתף להגיש את הצעתו (מסירה ידנית ולא בדואר), בצרוף כל מסמכי המכרז האמורים לעיל, כשהם חתומים על ידו (בתחתית כל עמוד), לתיבת המכרזים במשרדי המועצה לא יאוחר מיום **31.01.23** בשעה **15:00** בצהריים.
- .44 **העדפת מציע מקומי :**
- א. החברה תהיה רשאית להעדיף את הצעתו של מציע שהוא בבחינת "מציע מקומי", כהגדרתו להלן בס"ק ב', על פני מציע שאינו "מציע מקומי", ובתנאי שהצעתו לא תהיה נמוכה בלמעלה מ- 5% מההצעה הגבוהה ביותר אם היא הצעה של מציע שאינו מציע מקומי ובכפוף להתחייבותו של המציע המקומי להשוות את הצעתו להצעה הגבוהה ביותר.
- ב. "מציע מקומי" לענין זה - מציע אשר בשנה האחרונה שקדמה למועד האחרון להגשת הצעות למכרז מענו הרשום בספרי מרשם האוכלוסין הינו בתחום מועצה מקומית קצרין, ו/או מציע שבשנה החולפת היה בעל עסק בתחומי קצרין ואם הוא תאגיד אם בשנה האחרונה לפחות שקדמה למועד האחרון להגשת הצעות למכרז כתובת משרדו הרשום ו/או אחד מסניפיו הפעילים הינו בתחום מועצה מקומית קצרין, ושולמה על ידו ארנונה למועצה.
- .45 אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא .

בכבוד רב,

**אורן משלומי, מנכ"ל  
החברה לפיתוח קצרין**

לכבוד  
החברה לפיתוח קצרין

**נספח א' למכרז**

**הנדון: ערבות בנקאית - ערבות מציע**

על פי בקשת החברה לפיתוח קצרין בע"מ (להלן - "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 15,000 שקלים חדשים (חמש עשרה אלף שקלים חדשים), שתדרשו מאת המבקשים.

ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן החל ממועד הנפקתה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת, אוטונומית ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על פיה בהליך משפטי, או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים, ולדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד 31.7.23 ועד בכלל; דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

בכבוד רב,

**נספח ג' למכרז****טופס הצעה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
 החברה לפיתוח קצרין בע"מ  
קצרין 12900

**טופס הצעה והצהרת המשתתף**

אני הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני מצהיר בזה כי הבנתי את כל האמור במסמכי המכרז והגשתי את הצעתי בהתאם, כי אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז וכי לא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.
2. אני מצהיר בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
3. הריני להצהיר כי בכוונתי לעשות שימוש במושכר למטרת משרדים בלבד.
4. הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
5. אני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו, ובקבלתה על ידכם, חוזה מחייב ביני לביניכם.
6. להבטחת קיום הצעתי אני מוסר ערבות בנקאית על סך 15,000 ₪ (חמש עשרה אלף ש"ח) בתוקף ולתקופה של עד ליום 31.7.2023, ואני מסכים מראש שתהיו רשאים להאריכה ב- 60 יום נוספים.
7. היה והצעתי תתקבל אני מתחייב כי תוך 7 ימים ממועד הודעתכם לחתום על מסמכי החוזה, ואפקיד בידיכם ערבות בנקאית (ערבות ביצוע) בשעור הנקוב בחוזה.
8. היה ומסיבה כלשהי לא אעמוד בהתחייבויות, אני מסכים כי הערבות הבנקאית שנמסרה על ידי בקשר עם השתתפות במכרז תחולט ותוגש לגביה על ידכם כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.

**ההצעה**

הנני מבקש לשכור את המושכר המהווה משרדים במרכז המסחרי איתן בשטח של כ- 222 מ"ר ברוטו ומציע לשלם דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (לא פחות מ- 14,000 ₪), בתוספת מע"מ לחודש.

**פרטי המציע:**

שם: \_\_\_\_\_

ת.ז.: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת וחותימת המציע \_\_\_\_\_