

מסמך א'

הזמנה להציע הצעות

לשכירתו בשכירות חופשית של נכס הנמצא בתוך תחומי העיר העתיקה, בסמוך לשער יפו בירושלים (כיכר אבן חיטאב 1, ירושלים) כמסומן באדום תשריט המצ"ב, המשמש כחנות (להלן: "הנכס").

1. הח"מ, פיתוח מזרח ירושלים בע"מ (להלן: "המזמין" או "החברה"), שהיא בעלת זכויות השכירות בנכס, מזמינה בזאת הצעות לשכירתו של הנכס, בשכירות חופשית, לתקופה שהחל מיום קבלת הצעתו של הזוכה במכרז ועד ליום 31.12.2026, כאשר לחברה תהיה האופציה להאריך את החוזה, בהתאם למפורט בנוסח הסכם השכירות.
2. מטרת השכירות תהיה אך ורק לפעילות מסחרית, בהתאם לכל דין, ובלבד שפעילות זו היא בתחום עיסוקו וניסיונו של המציע. הצעה שלא תתאם את הוראות סעיף זה תיפסל.
3. הנכס יושכר, במצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא (as is). על המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו את מצבם של הנכס, לרבות מצב הזכויות בקשר עימם, התוכניות החלות עליו, והאישורים הנדרשים, לפי כל דין, לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, במסגרת מטרת השכירות המוצעת.
4. בלא לפגוע באמור בסעיף 3 לעיל, מובהר בזאת, כי המזמין הוא בעל זכויות דיירות מוגנת בחלק מהנכס ושוכר חופשי בחלקו האחר של הנכס. המכרז והסכם השכירות, לרבות תקופת השכירות, מותנים בתוקפם של הסכמי השכירות של המזמין, כאמור, וככל שיפוג תוקפו של איזה מההסכמים, כאמור, מכל סיבה שהיא, תבוטל השכירות והשוכר יחויב לפנות את הנכס, בהודעה מראש של 14 יום (או תקופה אחרת, לפי שיקול דעתו של המזמין), ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין, והוא יחוב בתשלום דמי השכירות למזמין עד למועד הפיגוי, כאמור.
5. השתתפות במכרז איננה כרוכה בתשלום.
 - א. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא תשלום (ללא זכות להעתיקם), במשרדי החברה, ברח' שלומציון המלכה 18, ירושלים (להלן: "משרדי החברה"), החל מיום ד', י"ד חשוון, תשפ"ב (20.10.21), ועד ליום א', י"ז כסלו, תשפ"ב (21.11.21), בתיאום מראש, באמצעות טל' מס' 02-6231221 ו/או 02-6254404. כמו כן, ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה בכתובת www.pami.co.il (להלן: "אתר האינטרנט"), תחת הלשונית "מכרזים", ולהדפיס אותם.
 - ב. מתעניין במכרז שיבקש שהחברה תדפיס עבורו עותק נייר של מסמכי המכרז יוכל לקבל עותק, כאמור, במשרדי החברה, במועדים האמורים בס"ק א', בתיאום מראש, כנגד הפקדת שיק בסכום של 500 ₪, בתוספת מע"מ לפקודת החברה. השיק יוחזר למתעניין, כאמור, שיגיש הצעה מלאה למכרז, במועדים הנקובים במסמכי המכרז.

מתעניין שהפקיד את השיק, כאמור, אך לא הגיש הצעה מלאה למכרז, תפרע החברה את השיק שהפקיד בתמורה להדפסת מסמכי המכרז עבורו.

6. על המציע להציע את הצעתו, בהתאם לנוסח המצ"ב להזמנה זו, כנספח א'.
7. מובהר בזאת, כי המזמין הוא חברה ממשלתית, וכי על ההליך, נשוא הזמנה זו, יחולו הוראות דיני המכרזים, וכל האמור בהזמנה זו ו/או במסמכים הנלווים לה, כפוף להוראות דיני המכרזים.
8. כל שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת, שייעשו במסמכי ההזמנה לא יחייבו את המזמין, והמזמין, על פי שיקול דעתו הבלעדי, יהיה רשאי לפסול את ההצעה.
9. המזמין אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא. המזמין יהיה רשאי לערוך מו"מ בין המציעים ו/או עם חלקם ו/או עם גורמים אשר לא הגישו הצעה לשכירתו של הנכס ו/או לערוך התמחרות בין המציעים ו/או חלק מהם, לקבל אחת מההצעות ללא קיום התמחרות ו/או לבטל את ההזמנה ו/או לנקוט בכל הליך הדרוש להשכרתו של הנכס, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
10. בלא לפגוע באמור, להלן אמות המידה לקביעת ההצעה הזוכה בכל נכס בנפרד:
- | | | |
|----|--|-----|
| א. | גובה ההצעה הכספית: | 85% |
| ב. | חוסנו הכלכלי של המציע: | 10% |
| ג. | שנות ניסיונו של המציע בתחום מטרת השכירות המוצעת: | 5% |
11. המזמין לא ידון בהצעה, שדמי השכירות החודשיים לפיה יהיו נמוכים מסך של 12,500 ₪, בתוספת מע"מ.
12. מסמכי ההזמנה מצורפים להלן, והם כוללים את המסמכים הבאים:
- כתב הזמנה להציע הצעות.
 - טופס הצעה, כולל נוסח נספחים ו' – ח', כמפורט בסעיף 18 לטופס.
 - נוסח ערבות המכרז.
 - הסכם שכירות, על נספחיו.
- מסמכים אלה, על נספחיהם, יכוננו להלן, ביחד ולחוד "מסמכי ההזמנה".
13. מובהר בזאת, כי הגשת הצעה ע"י מציע, כמוה כהצהרה, כי הוא בדק את הנכס, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, והוא מציע את הצעתו על סמך בדיקותיו הוא בלבד, לרבות ביחס למתחם, בלא להסתמך על כל מצג של המזמין.
14. מובהר בזאת, כי אין בהזמנה זו משום מצג או התחייבות מטעם המזמין לכך, כי ניתנו ו/או יינתנו האישורים הדרושים לפי דין לצורך הפעלתו של הנכס למטרת השכירות ו/או

לכל מטרה שהיא. על המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו את מצב האישורים הנדרשים על פי כל דין להפעלת עסקו של המציע בנכס למטרת השכירות, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין בקשר לכך.

הגשת ההצעה:

15. ההצעה תוגש בכתב ע"י מילוי הפרטים הרלוואנטיים במסמכי ההזמנה, כשהיא חתומה ע"י המציע, בחתימה מאושרת כדין ע"י עו"ד (ככל שמדובר בתאגיד), לרבות הסכם השכירות, על נספחיו, כשכל הפרטים החסרים בו שלמים ומלאים ע"י המציע.

16. ההצעה, כאמור, תוגש לא יאוחר מיום ג', י"ט כסלו, תשפ"ב (23.11.21), בשעה 12.00 בצהריים, ותונח במעטפה סגורה בתיבת המכרזים במשרדי המזמין, ברחוב שלומציון המלכה 18, ירושלים (קומה 1 במשרדים).

17. המציע יחתום על כל מסמכי ההזמנה, כאמור, לרבות על כל עמוד ועמוד, **ולרבות במקום המיועד לחתימת השוכר בהסכם השכירות ובשטר החוב המצורף לו**, בחתימה מאושרת ע"י עו"ד.

18. בשולי החתימה יפורטו פרטי החותם ותפקידו. ככל שההצעה מוגשת ע"י תאגיד, תאושר החתימה ע"י עו"ד כמחייבת את התאגיד כדין.

19. בנוסף יחתים המציע, במקום המיועד לכך בשולי הסכם השכירות ובשטר החוב, שני ערבים טובים, בעלי הכנסה חודשית ממוצעת בשנה האחרונה של 6,000 ₪ לפחות, וידאג למלא את פרטיהם, כאמור בהסכם השכירות.

20. להצעה תצורף ערבות צמודה אוטונומית, בלתי חוזרת ובלתי מותנית, מבנק ישראלי או מחברת ביטוח ישראלית מורשית, לטובתו של המזמין, בתוקף עד ליום כ"ח אדר ב', תשפ"ב (31.3.22), בסך השווה ל-75% מדמי השכירות השנתיים, בהתאם להצעתו של המציע, בתוספת מע"מ, בנוסח המצ"ב להזמנה זו, ובנוסח זה בלבד, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, בהתאם למדד הידוע ביום הגשת ההצעה. מובהר בזאת, כי ככל שהמציע יחזור בו מהצעתו ו/או לא יחתום על הסכם השכירות במועד שייקבע ע"י המזמין, לאחר שהצעתו התקבלה ע"י המזמין, יחלט המזמין את הערבות, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה למזמין לפי מסמכי ההזמנה ו/או לפי כל דין.

חולטה הערבות, ייחשב סכום הערבות כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזק, שנגרם למזמין עקב פעולותיו של המציע, כאמור, וזאת בלא לפגוע בזכותו של המציע לתבוע כל סעד אחר שהוא זכאי לו בגין הביטול, לרבות סעד של פיצויים ראויים. לא צורפה להצעה ערבות מכרז, כאמור, למסמכי ההזמנה, לא תקובל ההצעה ע"י המזמין.

המציע יוכל לקבל בחזרה את ערבות ההצעה מיד עם מסירת ערבות הסכם אוטונומית להבטחת ביצוע התשלומים לפי הסכם השכירות, או, ככל שלא התקבלה הצעת המציע, בתוך 30 יום ממועד החלטת וועדת המכרזים של החברה בדבר הזוכה במכרז. למען הסר ספק, מכתב עיכוב ו/או המחאה בנקאית ו/או המחאה אישית ו/או תשלום במזומן לא יהוו תחליף לערבות הנדרשת.

21. דמי השכירות המוצעים יינקבו בשקלים חדשים, ואליהם יתוסף מע"מ בשיעור שיחול על פי דין במועד ביצוע התשלומים לפי הסכם השכירות.

22. מובהר בזאת, כי הצעה, שלא תוכנס לתיבת המכרזים במשרדי המזמין עד למועד האמור בסעיף 20 לעיל, לא תילקח בחשבון, ולא תישמע כל טענה של המציע בדבר דחייתה של ההצעה, כאמור.

מפגש מציעים:

23. מפגש מציעים וסיור בנכס ייערך במתחם ביום א', כ"ה חשוון, תשפ"ב (30.10.21), בשעה 10:00 (נקודת המפגש – בשער יפו). ההשתתפות בסיור היא תנאי להגשת הצעות לשכירתו של הנכס.

פרוטוקול הסיור, אשר יופץ לרוכשי ההזמנה, אשר ישתתפו בסיור, יהיה חלק ממסכי ההזמנה, **ויוגש חתום ע"י המציע במסגרת הגשת הצעתו.**

24. למען הסר ספק, אין בכל דבר שייאמר ו/או יוצג ו/או יימסר במסגרת הסיור ו/או במסגרת פרוטוקול הסיור, כדי לפגוע בהצהרתו של המציע, כאמור בטופס ההצעה ובסעיף 14 לעיל, ולא יהיה בו משום מצג כלשהו של המזמין ביחס לנכס ו/או למצבו.

תנאי סף:

25. המציע הוא אישיות משפטית אחת, יחיד תושב ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל. למען הסר ספק, לא תתקבל הצעה של משתתף במכרז שהינו "מיזם משותף" או "חברה בייסוד" או תאגיד שאיננו רשום בישראל.

לצורך הוכחת העמידה בתנאי סף זה, על המציע לצרף להצעתו:

א. העתק ת.ז. של המציע או העתק תעודת ההתאגדות של המציע, לפי העניין, מאושר כנאמן למקור ע"י עו"ד.

ב. במקרה של מציע שהוא תאגיד - תדפיס עדכני (לכל המאוחר חודש לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז) של התאגיד ברשם החברות.

ג. מציע שהוא חברה ציבורית, יצרף להצעתו תדפיס עדכני של הבורסה לניירות ערך ו/או הרשות ניירות ערך לגבי האחזקות בחברה.

26. המציע הינו עוסק מורשה בישראל ועומד בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס), התשל"ו - 1976.
לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סף זה, יצרף המציע להצעתו:
א. אישור בדבר היותו עוסק מורשה, ומספרו אצל רשויות המס.
ב. אישור מפקיד השומה או מרואה חשבון שהוא מנהל ספרי חשבונות כחוק, או שהוא פטור מלנהלם.
ג. אישור מאת פקיד שומה על ניכוי מס במקור.
ד. תצהיר, כי המציע עומד בדרישות סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, לעניין תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין, חתום כדין ומאושר ע"י עו"ד, בנוסח שצורף למסמכי ההצעה כנספח ה'.
ה. כל אישור אחר הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.
27. המציע או בעל השליטה במציע, במקרה של תאגיד, פועל בתחום עיסוק הכלול במטרת השכירות המוצעת לפחות 5 שנים.
לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סף זה, יידרש המציע לצרף להצעתו מסמכים המוכיחים את ניסיונו כאמור.
28. המציע הוא בעל מחזור כספי שנתי בשנים 2018-2020 בסכום של 350,000 ₪ לשנה לפחות, בהתאם לדו"חות הכספיים המבוקרים של המציע בשנים האמורות.
לצורך הוכחת עמידתו בסעיף זה, על המציע לצרף להצעתו תצהיר המציע לעניין מחזור ההכנסות שלו לשנים 2018-2020, ואישור רו"ח בנוסח שצורף למסמכי ההצעה כנספח ו'.
29. המציע אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או פירוק ואין בקשות תלויות שעומדות נגדו מסוג זה, הוא אינו עומד בפני חדלות פירעון, הדו"חות הכספיים שלו אינם כוללים אזהרת "עסק חיי", וכן לא הוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים.
לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף שבסעיף זה, על המציע לצרף להצעתו תצהיר המציע לעניין האמור, בצירוף אישור עו"ד או רו"ח בנוסח שצורף למסמכי ההצעה כנספח ז'.
30. המציע הגיש ערבות ההצעה כנדרש בסעיף 20 לעיל, בנוסח המצ"ב כנספח ג', ע"ש המציע.
31. המציע השתתף במפגש וסיור המציעים, כאמור בסעיף 23 לעיל.
לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סף זה, על המציע לצרף להצעתו את פרוטוקול מפגש המציעים.
32. מציע שלא יעמוד בתנאי הסף, הצעתו תיפסל.

בקשות הבהרה:

33. המציעים יהיו רשאים לפנות בבקשה לקבלת הבהרות בקשר עם מסמכי המכרז, עד ליום ב', י"ד חשוון, תשפ"ב (8.11.21), בשעה 12:00. את בקשות ההבהרה יש להפנות בכתב לגבי שרונה מזרחי בדוא"ל sharona@pami.co.il. ככל שלא יתקבל אישור על קבלת הבקשה במייל חוזר בתוך יום עסקים, חובה לוודא קבלת השאלות בטל' 02-6231221.

רק תשובות בכתב תחייבנה את החברה.

כללי:

34. ההצעות יתייחסו לדמי שכירות חודשיים בשקלים חדשים בשכירות חופשית, ללא מע"מ (מע"מ לפי דין יחול על השוכר בלבד). דמי השכירות המינימאליים יעמדו ע"ס של 85 ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ. מובהר בזאת, כי המחירים המינימאליים הנ"ל הם לתקופת השכירות הראשונה. בתקופת האופציה (24 חודשים נוספים) יחויב הזוכה בתוספת של 10% למחירים הנקובים בהצעתו.

35. בתוך 14 ימים מיום קבלת הודעה על זכייתו במכרז, וככל שהמזמין ידחה את הערבים שהוצעו ע"י המציע במסגרת הגשת מסמכי ההזמנה, ידאג המציע לספק למזמין שני ערבים טובים, להנחת דעתו של המזמין, להבטחת התחייבויותיו בהתאם להסכם השכירות.

36. קבלת ההצעה תהיה מותנית בהסכמתו של המציע לבדיקת איתנותו הכלכלית וניסיונו (בהתאם למטרת השכירות המבוקשת), ע"י החברה.

37. הגשת ההצעה היא על אחריותו הבלעדית של המציע ולא תישמע מצדו כל טענה בדבר טעות ו/או הטעיה ו/או אי ידיעה, של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור במכרז ו/או בהצעתו.

38. החברה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה היקרה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, והיא שומרת על זכותה לנהל מו"מ או התמחרות עם המציעים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין.

39. המציע יישא לבדו בהוצאות השתתפותו בהליך, ולא יהא זכאי לכל שיפוי מאת החברה בגין הוצאות אלה, לרבות במקרה שיבוטל מכרז זה.

40. המציע, בחתמו על מסמכי המכרז, מצהיר בזאת כי הוא ראה ובדק את כל פרטי המכרז, לרבות כל הנספחים לו (בין אם אלו צורפו ובין אם לאו), והבין אותם, כי הצעתו כוללת את המחיר המלא ואת כל הפרטים המפורטים במכרז, והוא מסוגל למלא אחר כל ההתחייבויות המופיעות בתנאי המכרז וההסכם.

41. הליך מכרז זה כפוף לדיני מדינת ישראל. בהגשת הצעתו מצהיר המציע ומאשר כי הוא מכיר היטב את הדין בארץ, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את דיני המכרזים החלים בישראל, וכן את כל הדרישות החוקיות החלות על המשתתפים והזוכים במכרז, לפי כל דין.
42. למען הסר ספק, בכל מקרה בו תימצא סתירה בין מסמכי המכרז השונים ו/או אי בהירות לגבי מסמכי המכרז, יקבע המזמין את הפרשנות המחייבת. למציע לא תהיה כל טענה ו/או תביעה הנובעות מסתירה ו/או אי בהירות ו/או הפרשנות שנקבעה על ידי המזמין כאמור. לא קבע המזמין פרשנות כאמור, הרי שתינתן עדיפות לפרשנות המטיבה עם המזמין.
43. המציע (לרבות המציע הזוכה) יהא מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או סמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ למסמכי המכרז, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שהוגשו ההצעות ו/או נחתם הסכם השכירות ובין לאחר הגשת ההצעות וחתימת הסכם השכירות.
44. כתובתה של החברה היא כמפורט בהזמנה זו. כתובתם של המציעים תהיה בהתאם לכתובת שתוגדר על ידם במסמכי ההצעה שיגישו. הודעות יפורסמו באתר האינטרנט של החברה. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך בכל מקרה לא חייבת, לשלוח הודעות לאנשי הקשר מטעם המציעים, כפי שנמסרו במועד מפגש המציעים. כל הודעה אשר תישלח מצד למשנהו בדואר רשום, תיראה כאילו התקבלה אצל הנמען בתוך שלושה (3) ימי עסקים מיום המשלוח; אם נשלחה בפקסימיליה או בדוא"ל תיראה כאילו התקבלה אצל הנמען ביום העסקים שלאחר היום בו נשלחה (בכפוף לכך, שכל שנשלחה לחברה, יידרש השולח לוודא קבלתה בטלפון); ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.
45. החברה תהיה רשאית לבטל את המכרז ו/או חלקו, מכל סיבה שהיא, בכל שלב, לרבות לאחר קביעת ההצעה הזו ועד לחתימת הסכם השכירות עם הזוכה/ים.
46. בחתימתו על מסמכי ההזמנה, מסכים המציע לכל תנאי הסכם השכירות, על כל פרטיהם.
47. כל עניין הנוגע למכרז זה, לפרויקט ולהסכם ההתקשרות שייחתם בעקבותיו, יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים בעיר ירושלים.

בכבוד רב

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ