

הרשות לפיתוח כלכלי

תל אביב - יפו בע"מ



מכרז מס' 2/2017

לשכירות יחידה במבנה הידוע כמחסן

מס' 1 בנמל יפו

למטרות תרבות, בידור, בילוי, מסחר,

פנאי, תיירות, נופש, שייט וספורט

פרק א' – כללי

- כללי** .1
- 1.1 הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב - יפו בע"מ (להלן: "הרשות") מעוניינת לקבל הצעות לשכירות יחידה המהווה חלק ממבנה הידוע כמחסן מס' 1 בנמל יפו (להלן: "המבנה" ו-"נמל יפו", לפי העניין), הנמצאת במקרקעין הידועים כמגרש מס' 21 על פי תוכנית בניין עיר תא/2378 א' (להלן: "התב"ע"), חלקה 20 בגוש 7086 בתל אביב-יפו, והכל בתנאי חוזה השכירות ונספחיו המצ"ב כחלק ב' של מכרז זה (להלן: "חוזה השכירות" או "החוזה") וכמפורט במכרז זה להלן.
- 1.2 המבנה הינו מבנה לשימור, כמפורט בנספח היבטים אדריכליים **נספח ז'6** לחוזה השכירות.
- 1.3 היחידה המושכרת הינה חללים כמפורט בתשריט המצ"ב **כנספח ב'** לחוזה השכירות, המצויים בקומת הקרקע של המבנה, וכוללים שטח בנוי של כ-667 מ"ר (כולל ממ"מ בגודל של 17.9 מ"ר) (להלן: "השטח בקומת הקרקע"), יציע בנוי בגודל של כ-328 מ"ר (להלן: "שטח היציע") וזכויות שימוש בשטח פתוח בצמוד לשטח בקומת הקרקע בגודל של כ-340 מ"ר (להלן: "השטח המוצמד") (השטח בקומת הקרקע, שטח היציע והשטח המוצמד - להלן ביחד: "המושכר").
- 1.4 מובהר כי המושכר מושכר במצבו AS IS.
- 1.5 מכרז זה מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, והוא מופנה לכל אחד ואחת.
- 1.6 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינה עניינית בעיר תל-אביב-יפו.

מטרת השכירות

- 1.7 מטרת השכרת המושכר הינה ניהול והפעלה של עסק שיפעל בתחומי פעילות של תרבות, בידור, בילוי, מסחר, פנאי, תיירות, נופש, שייט וספורט (להלן: "תחומי הפעילות" או "מטרת השכירות"), לפי העניין, בהתאם לתוכנית רעיונית שתוצע על ידי המשתתף במכרז כמפורט בסעיף 6.18 להלן ותאושר על ידי ועדת המכרזים של הרשות, ואשר תכלול פירוט קונספט העסק המוצע במושכר. כמו כן, השכרת המושכר תהא בכפוף לקיום הוראות חוזה השכירות ונספחיו, בכפוף לקיום הוראות התב"ע ובכפוף לקבלת כל ההיתרים והרישיונות כנדרש על פי הדין.
- 1.8 על אף האמור בסעיף 1.7 לעיל מובהר כי לא תותר במושכר הפעלת עסק של בית קפה או גלידריה.
- 1.9 יצוין כי סעיף 3.1.2(ג) לתב"ע קובע כי:

"גודל יחידות למסחר לא יעלה על 250 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יחידות מסחר בודדות העולות בשטחן על 250 מ"ר ובתנאי שהמסחר המבוקש יהיה למטרות תיירות, בילוי ונופש, דיג או כל שימוש אחר התואם את אופי השימושים בתוכנית".

ככל שהעסק אשר יוצע על ידי המשתתף במסגרת המכרז יהיה למטרות מסחר, תפעל הרשות ביחד עם משתתף שהצעתו תזכה במכרז, לקבלת האישור כאמור בסעיף 3.1.2 (י) לתב"ע. על פי הוראות חוזה השכירות. קבלת האישור כאמור בתוך תקופה של 6 חודשים ממועד החתימה על חוזה השכירות, מהווה תנאי מתלה לכניסת חוזה השכירות לתוקף. מובהר כי אין באמור משום התחייבות מצד הרשות לקבלת האישור כאמור. כפי שמפורט בחוזה השכירות, בכל מקרה שאישור כאמור לא יתקבל, חוזה השכירות לא ייכנס לתוקף, יהיה בטל ומבוטל וזאת מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה ו/או תביעה ו/או דרישה האחד כלפי השני.

בנוסף לאמור, המשתתף מתחייב לפעול אך ורק בהתאם לתנאי רישיון עסק תקף ומאושר וכן מתחייב לפעול בתיאום מול עיריית תל אביב יפו בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שידרשו, על חשבונו ובאחריותו בלבד.

חוזה השכירות

- 1.10. ההתקשרות תהיה על פי תנאי המכרז וחוזה השכירות על כל נספחיו.
- 1.11. תקופת השכירות הינה למשך חמש (5) שנים. בכפוף להוראות סעיף 7 לחוזה, תוארך תקופת השכירות למשך חמש (5) שנים נוספות, אלא אם הודיע השוכר בכתב, לא יאוחר ממאה ועשרים (120) יום לפני תום תקופת השכירות, על רצונו שלא להאריך את תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת.
- 1.12. השוכר יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות עם הרשות לאחר שנתיים וחצי (2.5 שנים), בכפוף לתנאי סעיף 7.6 לחוזה.
- 1.13. סך תקופת ההתקשרות על פי חוזה השכירות לא יעלו על עשר (10) שנים.
- 1.14. דמי השכירות שישולמו בפועל לרשות על ידי השוכר יהיו דמי השכירות המינימליים לחודש כמפורט בהצעה הכספית של הזוכה או 7% ממחזור המכירות החודשי של הזוכה במושכר, לפי הגבוה מביניהם, הכל כמפורט בחוזה השכירות.
- 1.15. המבנה ינוהל באמצעות הרשות או מי מטעמה אשר יעסוק בניהול המבנה ואחזקתו, הכל כמפורט בחוזה השכירות, לרבות בסעיף 16 לחוזה ובהסכם הניהול נספח ח' לחוזה.
- 1.16. מובהר בזאת, כי בתקופת השכירות יבוצעו ו/או אמורות להתבצע בשטחי הנמל עבודות שונות בקשר לשיפוץ הנמל ו/או מחסנים 2 ו-3 שבנמל ו/או מבנים אחרים בו. עבודות אלה כוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, קידוחים, יציקות, חפירות, ציוד ואספקת חומרים, וזאת בכל צורה ואופן שיראו לרשות ו/או למנהל הנמל ו/או לגורמים אחרים בעלי זכויות בנמל, הכל כמפורט בסעיף 17 לחוזה השכירות.
- 1.17. השוכר יתחייב לאפשר את ביצוע העבודות בנמל ולקיים את כל ההוראות אשר הרשות תורה לו לצורך תיאום ביצוען. השוכר יתחייב, בין היתר, שלא להפריע ולא להתנגד לעבודות הבניה והשיפוץ כאמור, ויוותר על כל טענה ותביעה כלפי הרשות בגין כל רעש, מטרד, הפרעה, אי נוחות וכיוצא באלה אשר יגרמו לו או לעסק שינהל במושכר כתוצאה מהן.

רכישת מסמכי המכרז

.2

2.1. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב – יפו בע"מ, קריית עתידים בניין מס' 2, תל אביב החל מיום **20.7.2017** תמורת **1,000 ש"ח (אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ**, שישולמו באמצעות המחאה **לפקודת הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב - יפו בע"מ** שזמן פירעונה הוא יום רכישת מסמכי המכרז, ושלא יוחזרו בכל מקרה.

2.2. **לברורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז ניתן לפנות לגב' אתי דונג בטלפון 03-6497888, פקסימיליה 03-6498444.**

עיון במסמכי המכרז

.3

3.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם ללא תשלום, במשרדי הרשות בכתובת שלעיל, בימים א' – ה' בין השעות 00:15-08:00, בתיאום מראש עם גב' אתי דונג טל: 03-6497888. בנוסף ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו היא:

www.ta-eda.co.il

3.2. לאחר שרכש את מסמכי המכרז, עיין בהם וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ומילוי ההתחייבויות על פיו, מתבקש המשתתף להחזיר את הצעתו שתכלול את כל מסמכי המכרז המפורטים בסעיף 11.6 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף, בכל עמוד ועמוד.

3.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור בסעיף 3.2 לעיל:

3.3.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המקרקעין ו/או המבנה ו/או התב"ע ו/או המושכר, מיקומם, סביבתם ומצבם הפיזי והתכנוני, וחזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצא אותם מתאימים לצרכיו.

3.3.2 המשתתף יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה עליו לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי עיריית תל אביב - יפו.

3.3.3 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד הרשות ו/או כנגד מי מטעמה, באשר למקרקעין ו/או המושכר ו/או הוראות התב"ע ו/או קבלת אישור הועדה המקומית בהתאם להוראות התב"ע כמפורט בסעיף 1.9 לעיל; והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו.

שאלות הבהרה

.4

4.1. שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, תתקבלנה **אך ורק בכתב**, וזאת **לא יאוחר מיום 16.8.2017 בשעה 15:00**. תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל הפונים ו/או רוכשי המכרז בצרוף השאלות שנשאלו. משתתף לא יהיה רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו לו, אלא אם התשובות ניתנו בכתב כאמור. הרשות אינה אחראית למידע ו/או פירושים ו/או הסברים שניתנו למשתתף במכרז שלא במסגרת המתוארת לעיל של מתן מענה בכתב לשאלות הבהרה.

4.2. את השאלות וההבהרות יש להפנות לגבי אתי דונג, הן באמצעות מסמך חתום בפורמט PDF והן באמצעות העברת קובץ וורד פתוח לכתובת הדואר האלקטרוני inbar@ta-eda.co.il, בימים א' – ה' בין השעות 08:00-15:00.

סיור מציעים

4.3. הרשות לא תערוך סיור מציעים במושכר, ובהתאם לכך, השתתפות בסיור **אינה מהווה תנאי סף** להשתתפות במכרז.

4.4. כל המעוניין לבקר בשטח המושכר, רשאי לתאם זאת עם מינהלת נמל יפו בטלפון 03-6832255.

4.5. מובהר, כי בביקור בשטח המושכר כאמור לא יימסר כל מידע המחייב את הרשות בכל צורה שהיא.

מועד ומקום הגשת ההצעות

.5

את ההצעה הכספית, **נספח מס' 4** למכרז, יש להכניס למעטפה נפרדת וסגורה, שאותה יחד עם יתר מסמכי המכרז יש להכניס למעטפה סגורה נוספת אשר תישא את מספר המכרז (2/2017). את המעטפה הסגורה יש להגיש **עד יום 14.9.2017 בשעה 12:00** (להלן: "**היום הקובע**"), לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי הרשות, כאמור בסעיף 11.5 להלן.

פרק ב' - תנאי המכרז

תנאים כלליים

.6

- 6.1. ההתקשרות תיעשה על פי תנאי המכרז וחווה השכירות המצ"ב לו על נספחיו, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 6.2. אין הרשות מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי.
- 6.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז, תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 6.4. זכויות הבעלות, זכויות היוצרים וכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שהוא במסמכי המכרז שייכות לרשות. המשתתפים במכרז אינם רשאים לעשות במסמכי המכרז שימוש כלשהו, אלא לצורך הגשת ההצעה או לצורך ביצוע ההתקשרות עם הרשות.
- 6.5. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של הרשות לביצוע ההתקשרות.
- 6.6. הרשות תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים במכרז ו/או חלקם השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלאה ובכל דרך שהיא, על מנת לבחון את המשתתף ואת הצעתו, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף, לרבות הזמנת המשתתף לפגישת הבהרה. כן רשאית הרשות לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני החלטה על הזוכה במכרז.
- 6.7. במקרה של בקשת זכות עיון במסמכי המכרז על ידי מי מהמשתתפים במכרז זה, תהא הרשות רשאית להמציא מסמכים של המשתתפים האחרים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, והמשתתפים האחרים מאשרים זאת מראש בעצם חתימתם על מסמכי המכרז. מבלי לפגוע באמור לעיל, משתתפים הסבורים כי יש בהצעתם פרטים שהינם בבחינת סוד מסחרי או מקצועי מתבקשים לציין זאת מראש, בעת הגשת הצעתם, אולם לא יהא בכך בכדי להגביל או לחייב את שיקול דעת הרשות בעניין והקביעה לגבי עיון במסמך או חלק ממנו המכיל סוד מסחרי, תלויה בשיקול דעתה של הרשות ובהתאם לנסיבות של כל מקרה.
- 6.8. המשתתף יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז והחווה וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המשתתף לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי עיריית תל אביב - יפו וכן לבדוק את השטח המושכר, מצבו ותכולתו, לרבות תנאי הגישה אליו וכן את נקודות חיבור המים, החשמל, הביוב, בזק וכן את שטחי החניה בנמל, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.
- 6.9. על המשתתף לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמך זה. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 6.10. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חווה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

- 6.11. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס הצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספת מס' 3** למכרז.
- 6.12. **במקרה שהמשתתף הוא תאגיד :**
- 6.12.1. על התאגיד לעמוד בתנאים המקדמיים כמפורט בסעיף 7 להלן, למעט התנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן בדבר ניסיון המשתתף בו, שבמקומו יחול האמור להלן:
- 6.12.1.1. על התאגיד לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן ;
או לחלופין -
- 6.12.1.2. על בעל מניות המחזיק לפחות 25% מהון המניות המונפק לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן ;
או לחלופין -
- 6.12.1.3. על כל אחד משני בעלי המניות המחזיקים ביחד לפחות 30% מהון המניות המונפק לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן ;
או לחלופין –
- 6.12.1.4. על כל אחד משלושה בעלי המניות המחזיקים ביחד לפחות 40% מהון המניות המונפק לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן ;
או לחלופין –
- 6.12.1.5. על כל אחד מארבעה בעלי המניות המחזיקים ביחד לפחות 50% מהון המניות המונפק, לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן.
- 6.12.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על בעל המניות כאמור בסעיפים 6.12.1.2 – 6.12.1.5 לעיל, להיות בעלים פעיל ו/או מעורב בניהול ו/או תפעול התאגיד במהלך תקופת ההתקשרות עם הרשות על פי החוזה.
- 6.12.3. על מנהליו המוסמכים של המשתתף לחתום על ההצעה. עם ההצעה יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף בתוספת חותמת המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 6.12.4. להצעה תצורף תעודת התאגדות של המשתתף וכן תדפיס מרשם החברות, המפרט מהו הון המניות המונפק והנפרע של המשתתף, את הבעלויות בו, ואת רשימת השעבודים עליו, נכון למועד הסמוך ליום הגשת ההצעה.

6.12.5. מבלי לגרוע מסעיף 19 לרבות סעיף 18.5 לחוזה השכירות, מובהר בזאת כי ככל שהתאגיד יזכה במכרז וככל שהגורם העומד בתנאי המקדמי בדבר הניסיון בסעיף 7.3 להלן אינו התאגיד עצמו אלא בעל המניות כאמור בסעיף 6.12.1.2 עד 6.12.1.5 לעיל, לא תתאפשר העברת ו/או הוספת ו/או הפחתת ו/או שינוי במניות התאגיד באופן שיפחית את אחוז אחזקת המניות של אותו בעל מניות, למשך עשרים וארבעה (24) חודשים לאחר מועד הגשת ההצעות; וכל העברת ו/או הוספת ו/או החלפת ו/או הפחתת ו/או שינוי מניות התאגיד המפחיתה את אחוז אחזקת המניות של אותו בעל מניות כאמור, ייחשב כהפרה של המכרז ו/או חוזה השכירות ויזכה את הרשות בביטול זכיית התאגיד במכרז ו/או בביטול חוזה השכירות עמו. בתום עשרים וארבעה (24) החודשים יחול האמור בסעיף 19 לחוזה בלבד.

6.13. במקרה שהמשתתף הוא שותפות רשומה:

6.13.1. על השותפות לעמוד בתנאים המקדמיים כמפורט בסעיף 7 להלן, למעט התנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן בדבר ניסיון המשתתף בו, שבמקומו יחול האמור להלן:

6.13.1.1. על השותפות לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן;

או לחלופין –

6.13.1.2. על שותף המחזיק לפחות 25% מהשותפות לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן;

או לחלופין -

6.13.1.3. על כל אחד משני שותפים המחזיקים ביחד לפחות 30% מהשותפות, לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן;

או לחלופין –

6.13.1.4. על כל אחד משלושה שותפים המחזיקים ביחד לפחות 40% מהשותפות, לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן;

או לחלופין –

6.13.1.5. על כל אחד מארבעה שותפים המחזיקים ביחד לפחות 50% מהשותפות, לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן.

6.13.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השותפים בכל אחת מהחלופות המפורטות בסעיפים 6.13.1.2 לעיל עד 6.13.1.5 לעיל, להיות פעיל ו/או מעורב בניהול ו/או תפעול השותפות הרשומה במהלך תקופת ההתקשרות עם הרשות על פי החוזה.

6.13.3. על כל אחד מהשותפים בשותפות הרשומה לחתום, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, על ההצעה. עם ההצעה יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם כל השותפים במשתתף וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף בתוספת חותמת המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

6.13.4. להצעה תצורף תעודת התאגדות של השותפות הרשומה וכן תדפיס מרשם השותפויות, המפרט מיהם השותפים בשותפות הרשומה ואת רשימת השעבודים על השותפות הרשומה, נכון למועד הסמוך ליום הגשת ההצעה.

6.13.5. מבלי לגרוע מסעיף 19 לרבות סעיף 19.4 לחוזה השכירות, מובהר בזאת כי ככל שהשותפות הרשומה תזכה במכרז וככל שהגורם העומד בתנאי המקדמי בדבר הניסיון בסעיף 7.3 להלן אינו השותפות הרשומה עצמה אלא השותף/ים כאמור בסעיף 6.13.1.2 עד 6.13.1.5 לעיל, לא תתאפשר כל החלפת ו/או הוספת ו/או הפחתת שותף/ים ו/או שינוי אחוזי השותפות בכל דרך אחרת באופן שיפחית את אחוז השותפות של השותף/ים כאמור למשך עשרים וארבעה (24) חודשים לאחר מועד הגשת ההצעות; וכל הוספת ו/או החלפת ו/או הפחתת ו/או שינוי אחוזי השותפות המפחיתה את אחוז השותפות של השותף/ים כאמור, ייחשב כהפרה של המכרז ו/או חוזה השכירות ויזכה את הרשות בביטול זכיית השותפות הרשומה במכרז ו/או בביטול חוזה השכירות עמה. בתום עשרים וארבעה (24) החודשים יחול האמור בסעיף 19 לחוזה בלבד.

6.14. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד ביסוד:

6.14.1. על התאגיד ביסוד לעמוד בתנאים המקדמיים המפורטים בסעיפים 7.1, 7.2 ו-7.4 להלן.

6.14.2. על הערבות הבנקאית, כאמור בסעיף 7.2 להלן לכלול את שמותיהם של כל בעלי המניות העתידיים.

6.14.3. על כל אחד מבעלי המניות שעתידיים להחזיק במניות התאגיד ביסוד לעמוד בתנאים המקדמיים הקבועים בסעיפים 7.4 ו-7.5 להלן.

6.14.4

6.14.4.1. על כל בעל מניות שעתידי להחזיק לפחות 25% ממניות התאגיד ביסוד לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן; או לחלופין -

6.14.4.2. על כל אחד מבעלי המניות שעתידיים להחזיק ביחד לפחות 30% ממניות התאגיד שביסוד, לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן; או לחלופין -

6.14.4.3. על כל אחד משלושה בעלי המניות שעתידיים להחזיק ביחד לפחות 40% ממניות התאגיד שביסוד, לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן; או לחלופין -

6.14.4.4. על כל אחד מארבעה בעלי המניות שעתידיים להחזיק ביחד לפחות 50% ממניות התאגיד שביסוד, לעמוד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 להלן.

- 6.14.5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על בעלי המניות העתידיים בכל אחת מהחלופות המפורטות בסעיפים 6.14.4.1 עד 6.14.4.4 לעיל, להיות פעיל ו/או מעורב בניהול ו/או תפעול התאגיד ביסוד במהלך תקופת ההתקשרות עם הרשות על פי החוזה.
- 6.14.6. על כל בעלי המניות העתידיים לחתום, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, על ההצעה. עם ההצעה יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם בעלי המניות העתידיים של התאגיד ביסוד וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 6.14.7. כמו כן להצעה יצורף הסכם יסוד התאגיד ו/או מסמכים אחרים ובהם פרטים על בעלי המניות, חלוקת המניות, דירקטורים, מנכ"ל וכן פרטים מהותיים נוספים לגבי התאגיד שיוקם, חתומים ומאושרים על ידי רו"ח ו/או עו"ד מטעמו.
- 6.14.8. מבלי לפגוע בסעיפים 6.14.6 ו- 6.14.7 לעיל, על המשתתף לצרף התחייבות חתומה ומאושרת על-ידי רו"ח או עו"ד מטעמו, בדבר הקמת התאגיד ורישומו כדין עד למועד הקבוע בסעיף 6.14.9 להלן.
- 6.14.9. ככל שתאגיד ביסוד יזכה במכרז, עליו לסיים את כל הליכי רישום התאגיד תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה ולהגיש לרשות במועד הנ"ל העתק של תעודת ההתאגדות וכן תדפיס רשם חברות המוכיח כי הוא תואם את האמור בסעיף 6.14.7 לעיל, לרבות לעניין חלוקת המניות. כמו כן יהיה על הזוכה להמציא לרשות במועד הנ"ל אישורים כדין בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.
- מובהר בזאת כי ככל שתאגיד ביסוד יזכה במכרז, רישום התאגיד והמצאת המסמכים כאמור לעיל הינם תנאי מתלה לחתימת החוזה בין הרשות לבין התאגיד ביסוד. מבלי לפגוע בכל סעד אחר של הרשות לפי המכרז ו/או הדין, אם התאגיד ביסוד לא יבצע את כל הדרוש כאמור בסעיף 6.14.9 זה לעיל, יחשב הדבר כהפרה של המכרז ויזכה את הרשות בביטול זכיית התאגיד ביסוד במכרז.
- 6.14.10. מבלי לגרוע מסעיף 19 לרבות סעיף 19.5 לחוזה השכירות, מובהר בזאת כי ככל שתאגיד ביסוד יזכה במכרז, לא תתאפשר העברת ו/או הוספת ו/או הפחתת ו/או שינוי במניות התאגיד באופן שיפחית את אחוז אחזקת המניות של אותו/ם בעלי המניות העומדים בתנאי המקדמי בדבר הניסיון והפעילות בסעיף 7.3 להלן כאמור בסעיפים 6.14.4.1 עד 6.14.4.4 לעיל, למשך עשרים וארבעה (24) חודשים לאחר מועד הגשת ההצעות; וכל העברת ו/או הוספת ו/או החלפת ו/או הפחתת ו/או שינוי מניות התאגיד המפחיתה את אחוז אחזקת המניות של אותו/ם בעלי המניות כאמור, ייחשב כהפרה של המכרז ו/או חוזה השכירות ויזכה את הרשות בביטול זכיית התאגיד במכרז ו/או בביטול חוזה השכירות עמו. בתום עשרים וארבעה (24) החודשים יחול האמור בסעיף 19 לחוזה בלבד.
- 6.15. למעט כמפורט בסעיף 6.13 ו- 6.14 לעיל הגשת הצעות במשותף לא תותר, לרבות הגשת הצעות על ידי שותפות שאינה רשומה.
- 6.16. על המשתתף במכרז לעמוד בכל התנאים המקדמים המפורטים בסעיף 7 להלן וכן, לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאים המקדמיים לרבות קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.

מובהר בזאת כי התנאים המקדמיים נקבעו כמפורט בסעיף 7 להלן, בין היתר, בשל רגישות וייחודיות נמל יפו והאזור ומתוך מטרה לפעול להצלחתו ושגשוגו של המבנה כמרכז מסחרי ותרבותי.

6.17. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון הקודם הנדרש בסעיף 7.3 להלן וכן לצורך ניקוד האיכות המפורט להלן, על המשתתף במכרז למלא ולחתום על תצהיר ניסיון ופעילות המשתתף **נספח מס' 5**, ולצרף לו המלצות. המשתתף רשאי לצרף להצעתו כל מידע שיש בו כדי ללמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו.

במסגרת תצהיר ניסיון ופעילות המשתתף, על המשתתף לציין גם את ניסיונו הקודם עם עיריית תל אביב יפו ו/או תאגידיים עירוניים של עיריית תל אביב יפו, ככל שקיים, במהלך החמש שנים האחרונות.

6.18. על המשתתף במכרז להגיש, במסגרת מסמכי המכרז, תוכנית רעיונית אשר תכלול פירוט מילולי של קונספט העסק המוצע במושכר, לרבות תוכנית עיצובית ראשונית מחייבת הכוללת התייחסות לנושאים שלהלן (להלן: "**התוכנית הרעיונית**"):

6.18.1. מטרת השכירות;

6.18.2. ייחודיות;

6.18.3. התאמה לנמל יפו;

6.18.4. קהלי יעד;

6.18.5. מיתוג;

6.19. התוכנית הרעיונית תכלול הדמיה אחת לפחות של העסק המוצע. במידה והעסק המוצע כולל מספר פעילויות/תחומים תכלול התוכנית הרעיונית את פירוט התמהיל הפנימי וחלוקת השימושים בשטח המושכר.

6.20. על התוכנית הרעיונית יחולו ההוראות שלהלן:

6.20.1. התוכנית הרעיונית תכלול תיאור של התאגיד ו/או בעלי השליטה של התאגיד ו/או מנהלי התאגיד לרבות ניסיון קודם במהלך חמש השנים האחרונות בניהול ותפעול של הפעילות נשוא מטרת השכירות של המשתתף וכן בכל פעילות רלוונטית אחרת.

6.20.2. בין היתר יפורט ניסיונו הקודם של המשתתף עם עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידיים עירוניים של עיריית תל אביב-יפו, ככל שקיים, במהלך החמש השנים האחרונות כמפורט בסעיף 6.17 לעיל.

6.20.3. המשתתף יהיה רשאי לצרף לתוכנית הרעיונית כל מסמך אשר עשוי להיות רלבנטי לדעתו לצורך בחינת הצעתו.

6.20.4. התוכנית הרעיונית, על מסמכיה, תוגש בהתאם לעקרונות והוראות חוזה השכירות, לרבות נספח דגשים לבית העסק במושכר (**נספח ה' לחוזה השכירות**).

6.20.5. בנוסף לאמור, התוכנית הרעיונית, על מסמכיה, תכלול התייחסות לקריטריונים אשר יבחנו במסגרת הדירוג האיכותי, המפורטים ב**נספח 6** המצ"ב למכרז זה.

- 6.21. הרשות רשאית לעשות שימוש במסמכים שיוגשו בהתאם למפורט בסעיפים 6.17 – 6.20 לעיל, לצורך מתן ניקוד בקריטריון האיכותי כמפורט בסעיף 13 להלן.
- 6.22. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לדחות ו/או להאריך את המועדים הנקובים במכרז זה לרבות את המועד האחרון להגשת ההצעות.
- 6.23. הרשות רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח למשתתפים מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות המשתתפים.

7. תנאים מקדמיים להשתתפות במכרז (תנאי סף):

על המשתתף במכרז לעמוד בכל התנאים המקדמיים המצטברים (תנאי סף) שלהלן:

- 7.1. המשתתף רכש את מסמכי המכרז.
- 7.2. המשתתף המציא ערבות בנקאית (להלן: "הערבות") לפקודת הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו בע"מ, להבטחת ההצעה, בסך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) שהינה בתוקף עד יום **14.12.2017** בנוסח המצ"ב **כנספח 2** למסמכי המכרז.
- 7.3. המשתתף הינו בעל ניסיון מוכח של לפחות שנתיים רצופות במהלך חמש השנים אשר קדמו למועד הגשת ההצעה על פי המכרז, בניהול עסק בתחום הפעילות שתוצע על ידו במסגרת הצעתו במכרז.
- 7.4. המשתתף ו/או בעל השליטה במשתתף (בשרשור עד לבעלי השליטה היחידים) אינו שוכר ו/או מפעיל ו/או מנהל ו/או בעל שליטה בשני עסקים (או יותר) במבנה, במועד האחרון להגשת הצעות. בעל "שליטה" - כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
- 7.5. לא עומדות כנגד המשתתף ו/או מי מבעלי מניותיו (לרבות העתידיים במקרה של תאגיד בייסוד) או שותפיו, לפי העניין, תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

8. תוקף ההצעה

- 8.1. הצעת המשתתף הינה בלתי חוזרת, ותהיה בתוקף עד יום **14.12.2017**.
- 8.2. הרשות תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה עד ליום **14.3.2018**. דרשה זאת הרשות, יוארך תוקף ההצעה ויוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.

9. מחויבות להצעה

- 9.1. כל משתתף במכרז יגיש, יחד עם מסמכי המכרז, טופס הצהרה בו הוא מאשר כי קרא ובחן בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז וכי הגיש את הצעתו בהתאם לכך.
- 9.2. ההצהרה תינתן על גבי טופס הצהרת המשתתף המצורף **כנספח מס' 1 א'** למכרז.

10. ערבות למכרז

- 10.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו לפי המכרז, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל ולאמור להלן.
- 10.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה על פי נוסח טופס כתב הערבות הבנקאית, המצורף **כנספח מס' 2** למכרז.
- 10.3. **תוקף הערבות יהיה עד יום 14.12.2017**. המשתתף יהיה חייב להאריך את תוקפה עד יום **14.3.2018** על פי דרישת הרשות.
- 10.4. משתתף במכרז שלא יצרף את הערבות הבנקאית באופן הנדרש בסעיף זה, הצעתו לא תדון כלל והיא תיפסל.
- 10.5. משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו הערבות שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת חוזה השכירות עם המשתתף במכרז שהצעתו נקבעה כהצעה הזוכה על ידי הרשות (לעיל ולהלן: "הזוכה").
- 10.6. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לרשות את חוזה השכירות, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות, לרבות ערבויות, אישורי ביטוח, והמחאות במועד שייקבע ע"י הרשות, תהא הרשות רשאית, בין היתר, לחלט את סכום הערבות שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 16.5 – 16.7 להלן.

אופן הגשת ההצעות

.11

- 11.1. המשתתף מתבקש לעיין היטב בכל המסמכים המפורטים בסעיף 11.6 להלן ולהחזיר לרשות את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11.6 להלן עם הנספחים, כשהכל חתום על ידי המוסמכים מטעם המשתתף בכל עמוד ועמוד.
- 11.2. המשתתף לא יציין את שמו על גבי המעטפה.
- 11.3. על המשתתף לציין בטופס ההצעה הכספית **נספח מס' 4** למכרז, את דמי השכירות המינימליים לחודש המוצעים על ידו; ההצעה הכספית המלאה והחתומה תוגש במעטפה נפרדת וסגורה ותסומן באופן קריא וברור כ-"ההצעה הכספית למכרז מס' 2/2017" (לעיל ולהלן: "מעטפת ההצעה הכספית"), ותוכנס לתוך המעטפה בה יוגשו כל יתר מסמכי המכרז.
- 11.4. מסמכי המכרז כולם יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שיחתם בין הזוכה במכרז לבין הרשות.
- 11.5. המשתתף במכרז יגיש את הצעתו **במסירה יזנית** עד היום הקובע, לכתובת הבאה:

תיבת המכרזים מס' 1

הנמצאת במשרדי הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו בע"מ

בניין מס' 2, קריית עתידים

תל אביב

- 11.6. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל: "מסמכי המכרז") **כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים** על פי הוראות מכרז זה:

- 11.6.1 תוכנית רעיונית אשר תכלול פירוט קונספט העסק המוצע במושכר, מטרת השכירות, קהל יעוד, מיתוג, לרבות הדמיה והכלל כמפורט בסעיפים 1.7 ו-6.18 עד 6.20 למכרז זה;
- 11.6.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף **כנספח מס' א1** למכרז;
- 11.6.3 הצהרה לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976, כמפורט **בנספח ב1** למכרז;
- 11.6.4 אישורים לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976;
- 11.6.5 ערבות בנקאית כנדרש בסעיפים 7.2 ו-10 לעיל, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2** למכרז זה;
- 11.6.6 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף **כנספח מס' 3** למכרז;
- 11.6.7 טופס ההצעה הכספית המצורף **כנספח מס' 4** למכרז, כשהוא מלא, חתום וסגור בתוך מעטפת ההצעה הכספית כאמור בסעיף 11.3 לעיל;
- 11.6.8 תצהיר ניסיון ופעילות המשתתף המצורף **כנספח מס' 5** למכרז, כולל המלצות וכל מידע שיש בו כדי ללמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור;
- 11.6.9 פרוטוקול זכויות חתימה כמפורט בסעיפים 6.12.3, 6.13.3 ו- 6.14.6 לעיל;
- 11.6.10 תעודת התאגדות ותדפיס רשם החברות/רשם השותפויות כמפורט בסעיפים 6.12.4 ו- 6.13.4 לעיל. לחלופין כל המסמכים הדרושים בנוגע לתאגיד ביסוד כאמור בסעיפים 6.14.7 ו- 6.14.8 לעיל;
- 11.6.11 תעודת עוסק מורשה בתוקף כדין (יצורף על ידי משתתף שהינו עוסק מורשה);
- 11.6.12 קבלה בגין רכישת המכרז;
- 11.6.13 כל מסמכי המכרז, לרבות חוזה השכירות ונספחיו המצורפים **כנספח מס' 7** למכרז, כשהם חתומים על ידי המשתתף.

12. בחינת ההצעות

- 12.1 הצעות שיוגשו באופן השונה מהמפורט במכרז זה ו/או ללא איזה מן המסמכים המפורטים בסעיף 11.6 לעיל, עלולות להיפסל.
- 12.2 הסתייגות כלשהי של המשתתף במכרז עלולה לגרום לפסילת הצעתו.
- 12.3 הצעות שיוגשו לאחר היום הקובע להגשת ההצעות, לא תיפתחנה.
- 12.4 הרשות רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת הרשות מונע הערכת ההצעה כדבעי.

13. דירוג הצעות המשתתפים

- 13.1. הצעות המשתתפים במכרז תדורגנה בדירוג איכותי אשר יבוצע על ידי ועדת בדיקה שהרכבה ייקבע על ידי הרשות.
- 13.2. ועדת הבדיקה תבחן את איכות המשתתפים וכן תקבע ציון איכותי לכל משתתף (ציון בין 0 ל- 100) בהתאם לקבוע בסעיף זה להלן ועל פי הקריטריונים המפורטים ב**נספח 6** למכרז.
- 13.3. לכל משתתף ייקבע ציון איכותי, בין היתר בהתבסס על התוכנית הרעיונית שהגיש כאמור בסעיפים 6.18 – 6.20 לעיל, לרבות הרעיון, השימושים ואופי הפעילות שהוא מתעתד לעשות במושכר והתאמתם לתחומי הפעילות, לעקרונות חוזה השכירות, וכן על בסיס ראיונות, שיחות, בדיקות וכדומה שוועדת הבדיקה, רשאית (אך לא חייבת) לקיים לשם בדיקת הצעת המשתתף לרבות באמצעות אנשי קשר וממליצים ועל פי הקריטריונים המפורטים ב**נספח 6** למכרז.
- מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי במסגרת מתן הציון האיכותי כאמור יינתן יתרון לעסק הפתוח שבעה (7) ימים בשבוע.
- 13.4. מבלי לפגוע בסעיף 13.3 לעיל, לצורך הציון האיכותי ועדת הבדיקה תהא רשאית לפעול כדלקמן:
- 13.4.1. ועדת הבדיקה תהא רשאית לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 7 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה, את האמור בסעיפים 6.17 – 6.20 לעיל.
- 13.4.2. ועדת הבדיקה תהא רשאית לבקר בבית העסק של המשתתף או בעסק אותו ציון המשתתף במסגרת התוכנית הרעיונית. בנוסף, ועדת הבדיקה תהא רשאית לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר ניסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה והחוזה, במיומנות ובאיכות גבוהים.
- 13.4.3. ועדת הבדיקה תהיה רשאית לדרוש מן המשתתף במכרז כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את הצעתו (להלן: **"ההבהרות וההשלמות"**).
- 13.4.4. ההבהרות וההשלמות, יהיו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 13.4.5. ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז לרשות, תוך פרק הזמן שייקבע על ידי ועדת הבדיקה.
- 13.5. תוצאות דירוג קריטריון האיכות (להלן: **"הציון האיכותי"**) של הצעות המשתתפים במכרז, כפי שנערכו על ידי ועדת הבדיקה, יובאו כהמלצה בפני ועדת המכרזים של הרשות.
- 13.6. הצעתו של המשתתף במכרז צריכה לצבור במסגרת הדירוג האיכותי ציון של לפחות 75 מתוך 100, בהתאם לקריטריונים המפורטים במכרז זה (להלן: **"הציון האיכותי המינימלי"**), על מנת לעבור לשלב הבא של בדיקת ההצעה הכספית. הצעות שלא תקבלנה את הציון האיכותי המינימלי תיפסלנה.
- 13.7. מובהר בזאת כי מעטפת ההצעה הכספית תפתח רק לאחר קביעת הציון האיכותי, ובכפוף לעמידת המשתתף בציון האיכותי המינימלי הנזכר.

14.1. לצורך קביעת הזוכה במכרז תדורגנה הצעות המשתתפים במכרז על פי אמות המידה המפורטות להלן:

מוחלט	משקל מירבי	הקריטריון	סוג הקריטריון
100 נקודות	במשקל משוקלל של 60%	דמי השכירות המינימליים לחודש כמפורט בהצעה הכספית של המשתתף במכרז, נספח 4 למכרז	A – כמותי
100 נקודות	במשקל משוקלל של 40%	הציון האיכותי שקיבל המשתתף, בכפוף לאמור בסעיף 13.6 לעיל	C – איכותי

14.2. השקלול יעשה בהתאם לנוסחה הבאה:

נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

$$(A/B \times 100) \times 60\% + C \times 40\%$$

כאשר:

- A - דמי השכירות המינימליים לחודש כמפורט בהצעה הכספית של המשתתף במכרז **נספח 4** למכרז;
- B- הצעת דמי השכירות המינימליים לחודש הגבוהה ביותר מבין ההצעות שהוגשו על ידי משתתפי המכרז;
- C- סה"כ הניקוד שנצבר למשתתף במסגרת הציון האיכותי (75 נקודות הציון המינימלי).

בחירת הזוכה במכרז

.15

15.1. בכפוף לסעיף 6.2 לעיל וסעיף 15.2 להלן, ומבלי לפגוע בסעיפים 14-12 לעיל, כחלק משיקוליה לבחירת ההצעה הזוכה במכרז, תהא הרשות רשאית, אך לא חייבת, לשקול בין היתר שיקולים כגון: מטרת השכירות, שעות הפתיחה של העסק שינוהל במושכר, הידע המקצועי, היכולת הכספית, ניסיונו המקצועי של המשתתף, כח האדם הניהולי המוצע על ידי המשתתף, המלצות מגורמים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק מסוג העסק נשוא הצעתו במכרז או כל עסק אחר, אמינות המשתתף, יכולתו של המשתתף לבצע את החוזה המוצע, את ניסיונה של הרשות ו/או העירייה ו/או תאגיד עירוני עם המשתתף בעבר וכן את ניסיונו הקודם של המשתתף ו/או כל פעילות אחרת וכן לשקול שיקולים הנובעים מההתרשמות האישית מהמשתתף.

15.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרשימה המפורטת לעיל מובאת כדוגמא לשיקולים אפשריים בלבד, ואינה מהווה רשימה סגורה. אין באמור ברשימה זו כדי לפגוע בשיקולים אחרים ו/או נוספים שהרשות תהא רשאית להתחשב בהם.

- 15.3. המשתתפים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם הרשות ו/או עם מי מטעמה שיבצעו את הבדיקות המצוינות לעיל. מבלי לפגוע מהאמור בסעיף 13 לעיל וסעיף 15 זה לעיל, הרשות תהא רשאית שלא לבחור הצעה אם לדעת הרשות המשתתף אינו משתף פעולה באופן מלא עם הרשות.
- 15.4. ועדת המכרזים של הרשות אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

הודעה על הזכייה וההתקשרות

.16

- 16.1. הצעות המשתתפים, תובאנה בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה במכרז (להלן: "ההחלטה").
- 16.2. הרשות תמסור לכל משתתף שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על ההחלטה.
- 16.3. בין הזוכה לבין הרשות ייחתם חוזה השכירות נספח 7 למכרז.
- 16.4. תוך שבעה (7) ימי עסקים מקבלת הודעת הזכייה, ימציא הזוכה לרשות את חוזה השכירות על נספחיו שיומצא לו על ידי הרשות כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לרשות בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ערבויות, המחאות ואישורי ביטוח, וככל שתאגיד ביסוד יזכה במכרז - לרבות כל המסמכים הדרושים בסעיף 6.14.9 לעיל.
- 16.5. איחר הזוכה בביצוע התחייבויותיו על פי סעיף 16.4 לעיל, במלואן ובמועדן, ישלם לרשות פיצוי בסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) בגין כל יום של איחור, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית הרשות על פי מכרז זה ו/או הדין. הרשות תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, בשיעור מלוא סכום הפיצוי.
- 16.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו כאמור בסעיפים 16.3 ו-16.4 לעיל, תהא הרשות רשאית לבטל את הזכייה במכרז בהודעה בכתב לזוכה, החל מן התאריך שייקבע על ידי הרשות בהודעה זו.
- 16.7. במקרה שמשותף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, הרשות תהא זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא הרשות רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש וללא צורך בהוכחת הנזק, וסכום הערבות הבנקאית הנ"ל יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של הרשות. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של הרשות, לרבות לקבלת כל סעד, על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.
- 16.8. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 15 לעיל וסעיף 16 זה, לרשות זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לא לקבל הצעה של משותף במכרז, או לבטל את ההכרזה על הצעה של משותף במכרז כהצעה הזוכה במכרז, בעקבות אירוע מהותי אשר אירע עד למועד חתימת החוזה על ידה.
- בסעיף זה, המונח "אירוע מהותי" משמעו, אירוע שיש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד המשתתף במכרז, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי החוזה.

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז: שכירת יחידה במבנה הידוע כמחסן מס' 1 בנמל יפו

מספר המכרז: 2/2017

אני החתום מטה, משמש כ..... מטעם (להלן: "המשתתף") מוסמך ליתן תצהיר זה מטעם המשתתף, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

1. אני מצהיר בזה, כי קראתי ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, כי הבנתי את כל האמור בהם וכי ההצעה הוגשה בהתאם. אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז, ומצהיר בזה כי המשתתף לא יציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, וכי המשתתף מוותר מראש על טענות כאמור.
2. אני מצהיר, כי המשתתף עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעת המשתתף עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי המשתתף מקבל על עצמו לבצע את ההתקשרות, בהתאם לתנאים המפורטים במכרז ובחוזה השכירות ונספחיו.
3. אני מצהיר בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
4. הצעה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה עד יום 14.12.2017 או לתקופה נוספת עד יום 14.3.2018 על פי דרישת הרשות כאמור במסמכי המכרז.
5. להבטחת קיום הצעת המשתתף נמסרת ערבות בנקאית בתוקף ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
6. אני מתחייב, כי בתוך שבעה (7) ימי עסקים מיום קבלת חוזה השכירות על נספחיו, ימציא המשתתף את חוזה השכירות על נספחיו כשהם חתומים על ידי המשתתף, לרבות כל המסמכים אותם נדרש המשתתף להמציא על פי המכרז, כולל ערבויות בנקאיות ואישורי ביטוח.
7. אם מסיבה כל שהיא לא יעמוד המשתתף בהתחייבויותיו, מוסכם שהערבות הבנקאית, שצורפה למכרז, כולה או מקצתה, תחולט כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו הנכם זכאים על פי המכרז ו/או הדין.
8. אני מסכים, כי הצעת המשתתף היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אני זכאי לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתי בשם התאגיד על הצעה זו.
9. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגד המשתתף ו/או מי מבעלי מניותיו (לרבות בעלי מניות עתידיים במקרה של תאגיד בייסוד) או שותפיו, לפי העניין, תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

10. עוד הנני מצהיר, כי המשתתף ו/או בעל השליטה במשתתף (בשרשור עד לבעל/י השליטה היחידים) אינו שוכר ו/או מפעיל ו/או מנהל ו/או בעל שליטה בשני עסקים (או יותר) במחסן 1 בנמל יפו, במועד האחרון להגשת הצעות (בעל "שליטה" - כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968).
11. המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז מצורפים להצעה.

חתימה

תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד מאשר/ת בזאת כי ביום הופיעה בפני המוכר/ת לי אישית שזהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' ואשר הינו מורשה חתימה מטעם המשתתף ולאחר שהזהרתיו כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עורך דין

פרטי המשתתף במכרז:

שם המשתתף: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

שם איש קשר: _____

תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים

התשל"ו-1976:

אני הח"מ, נושא ת.ז., לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להצעה שמגיש (להלן: "התאגיד") במסגרת מכרז מס' 2/2017 שפרסמה הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו בע"מ (להלן: "המכרז").
2. הנני מכהן בתאגיד בתפקיד , ומוסמך ליתן תצהיר זה מטעם התאגיד.
3. למיטב ידיעתי, עד מועד ההתקשרות כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "החוק"), לא הורשעו התאגיד ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות; ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה. לעניין סעיף זה, כל המונחים יהיו כמשמעותם בסעיף 2ב(א) לחוק.
4. למיטב ידיעתי, הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על התאגיד; ואם חלות - הוא מקיים אותן, ומתחייב לפעול בהתאם להוראות סעיפים 1ב2(2)(ב) עד 1ב2(2)(ד) לחוק (אם חלים על התאגיד).
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור

אני הח"מ, עו"ד מרחוב מאשר/ת בזאת כי ביום הופיעה לפני מר/גב' , שזיהה/תה עצמו/לפי תעודת זהות מס' / המוכר/ת לי אישית, וחתם/מה על תצהיר זה לאחר שהזהרתי אותו/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהא/תהא צפוי/יה לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה/תעשה כן.

חתימה וחותמת עורך דין

נספח מס' 2

לכבוד

הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב – יפו בע"מ

קריית עתידים (בניין 2)

תל אביב

ג.א.נ.,

תאריך _____

כתב ערבות מס'

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של 150,000 ש"ח (מאה וחמשים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת (להלן: "המשתתף") בקשר עם מכרז מס' 2/2017 של הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו בע"מ.
2. אנו נשלם לכם, תוך שבעה ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המשתתף, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.
3. בערבות זו:
 - "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, כולל אותו מדד, אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר וכן, כל מדד רשמי שיבוא במקומו, אם יבוא.
 - "המדד הבסיסי" - מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2017 אשר התפרסם ביום 15.6.2017.
 - "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.
 - "הפרשי הצמדה למדד" - אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד החדש שונה ממדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל או מוקטן בהתאם לעליית או ירידת המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
4. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 14.12.2017 ועד בכלל.
5. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה , וצריכה להגיע לסניף זה עד יום בשעה
6. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק:

סניף:

נספח מס' 3הצהרה על מעמד משפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי	ב. פרטים כלליים
<input type="checkbox"/> חברה <input type="checkbox"/> שותפות רשומה <input type="checkbox"/> עמותה <input type="checkbox"/> תאגיד ביסוד	שם: _____ (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / השותפויות / העמותות/ הסכם ומסמכים כאמור בסעיפים 6.14.6 - 6.14.8 לעיל לתאגיד ביסוד) כתובת _____ טלפון _____ מספר עוסק מורשה _____ מספר התאגיד/שותפות _____

ג. שמות בעלי זכות החתימה

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (במקרה של שותפות רשומה) או שמות בעלי המניות העתידיים (במקרה של תאגיד ביסוד)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

ההצעה הכספית של המשתתף

מכרז 2/2017

שכירות יחידה במבנה הידוע כמחסן מס' 1 בנמל יפו

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, אנו מציעים לשלם, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בחוזה השכירות ובהתאם לתנאי חוזה השכירות **חלק ב'** למכרז, דמי שכירות מינימליים לחודש עבור המושכר, בסך של ש"ח (..... שקלים חדשים) בצירוף מע"מ.

אנו מאשרים שידוע לנו, כי דמי השכירות החודשיים שישולמו בפועל לפי חוזה השכירות יהיו דמי השכירות המינימליים לחודש כמפורט בהצעה זו לעיל או 7% ממחזור המכירות החודשי שלנו במושכר, לפי הגבוה מביניהם, הכל כמפורט בחוזה השכירות.

מובהר בזאת כדלקמן:

1. לדמי השכירות החודשיים עבור המושכר יתווסף מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס כדין.
2. לדמי השכירות המינימליים לחודש עבור המושכר יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
3. דמי השכירות המינימליים לחודש יוגדלו בהתאם לקבוע בנספח התנאים המיוחדים, **נספח א'** לחוזה השכירות.
4. דמי השכירות החודשיים משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
7. מובהר כי עבודות השוכר כהגדרתן בחוזה השכירות, ככל שתבוצענה במושכר, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי חוזה השכירות ונספחיו, וללא כל תמורה מצד הרשות.
8. בנוסף אנו נישא בכל המסים ותשלומים הנוספים, לרבות מע"מ, אשר יחולו בקשר עם העסקה נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

שם המשתתף:

כתובת:

טלפון:

חתימת וחותמת המשתתף:

נספח מס' 5תצהיר ניסיון המשתתף

מכרז 2/2017

שכירת יחידה במבנה הידוע כמחסן מס' 1 בנמל יפו למטרת ניהול עסק מסוג

אני הח"מ, מס' זיהוי המשמש כ-....., המשתמש ב-..... מטעם המשתתף*, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. בכפוף לסעיף 2 להלן, ** הינה/ו הבעלים בעל/ת ניסיון מוכח של לפחות שנתיים רצופות אשר קדמו למועד הגשת ההצעה על פי מכרז זה, בבעלות, בניהול, ובתפעול עסק פעיל בתחום ניהול עסק מסוג כמפורט בטבלה שלהלן.

לצורך סעיף זה "פעיל" הינו נכון למועד הקובע כמפורט במסמכי המכרז.

2. בהתאם לסעיף 6.12.1 למכרז או סעיף 6.13.1 למכרז או סעיף 6.14.4 למכרז, על תני סעיפיהם, הגורם אשר עומד בתנאי המקדמי הקבוע בסעיף 7.3 למכרז בדבר ניסיון המשתתף ***:

_____ המשתתף (השותפות/התאגיד);

_____ השותף/בעל המניות/בעל המניות העתידי מספר זיהוי המחזיק/העתידי להחזיק 25% מהשותפות/מהון המניות המונפק של התאגיד;

_____ כל אחד משני השותפים / בעלי המניות / בעלי המניות העתידיים מספר זיהוי מספר זיהוי המחזיקים / העתידיים להחזיק ביחד לפחות 30% מהשותפות / מהון המניות המונפק של התאגיד;

_____ כל אחד משלושת השותפים / בעלי המניות / בעלי המניות העתידיים מספר זיהוי מספר זיהוי המחזיקים / העתידיים להחזיק ביחד לפחות 40% מהשותפות / מהון המניות המונפק של התאגיד.

_____ כל אחד מארבעת השותפים / בעלי המניות / בעלי המניות העתידיים מספר זיהוי מספר זיהוי המחזיקים/העתידיים להחזיק ביחד לפחות 50% מהשותפות / מהון המניות המונפק של התאגיד.

4. יש ל..... (שם המשתתף ו/או שם השותף/בעל המניות/בעל המניות העתידי) ניסיון קודם עם עיריית תל אביב יפו ו/או תאגידים עירוניים של עיריית תל אביב יפו (סעיף 6.18 למכרז).

שם פרויקט	שם המזמין (עיריית תל אביב יפו/תאגיד עירוני)	מהות הניסיון/ הפרויקט	איש קשר ומספר טלפון

6. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור

אני הח"מ, עו"ד מרחוב מאשר/ת בזאת כי ביום הופיעה לפני מר/גב' שזיהה/תה עצמו/לפי תעודת זהות מס' / המוכר/ת לי אישית, וחתם/מה על תצהיר זה לאחר שהזהרתי אותו/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהא/תהא צפוי/יה לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה/תעשה כן.

חתימה וחותמת עורך דין

בכפוף לסעיפים 6.12, 6.13 ו- 6.14 למכרז :

* ימולא שם מורשה החתימה במשתתף במכרז ותפקידו, אשר יצהיר בשם המשתתף במכרז.

** ימולא שם המשתתף במכרז.

*** יש לסמן את החלופה המתאימה ולמלא את הפרטים החסרים לרבות שמות בעלי המניות/השותפים.

אופן בדיקת מרכיב האיכות על ידי ועדת הבדיקה

הקריטריון	הניקוד המרבי לקריטריון
איכות התוכנית הרעיונית המוצגת ושלמותה	25
התאמת התוכנית הרעיונית לנמל	25
פוטנציאל משיכת קהל	25
כישורי המציע, ניסיונו ויכולתו המוכחת להקמת עסק והפעלתו	15
התרשמות כללית	10
סה"כ	100

לכל משתתף ייקבע ציון איכותי על פי הקריטריונים שלעיל בין 0 ל- 100 נקודות.

במסגרת בדיקת מרכיב האיכות יינתן יתרון לעסק הפתוח שבעה (7) ימים בשבוע.

הצעתו של משתתף במכרז צריכה לצבור במסגרת בדיקת מרכיב האיכות ציון של לפחות 75 נקודות כדי לעבור לשלב הבא של בדיקת ההצעה הכספית.