עיריית בית שמש

הליך תחרותי פומבי לאיתור נכס לצורך רכישה או שכירות עם זכות ברירה לרכישה, לשימוש כ"בניין העירייה" של עיריית בית שמש

חשוון - תשפ"ז

נובמבר - 2026

עיריית בית שמש

הליך תחרותי פומבי לאיתור נכס לצורך רכישה או שכירות עם זכות ברירה לרכישה, לשימוש כ"בניין העירייה" של עיריית בית שמש

1. כללי

1.1. עיריית בית שמש (להלן: "**העירייה**") מזמינה בזה מציעים להציע לה הצעות להתקשר עימה בהסכם רכישה או הסכם שכירות ארוך טווח עם זכות ברירה לרכישה של נכס אשר ישמש כבית העירייה.

1.2. הליך תחרותי זה נעשה בפטור ממכרז לפי תקנה 3(1) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח-1987 ומשכך לא יחולו עליו דיני המכרזים והוא ינוהל בהתאם לקבוע במסמך זה לרבות ביצוע בחינות של הנכסים שיוצעו על פי אמות המידה המפורטות במסמך זה, קיומו של מו"מ וכיו'.

1.3. מובהר כי בהליך זה העירייה לא תשלם דמי תיווך לאף גורם וכי המציע יישא בכל עלויותיו ביחס להצעה.

1.4. לנוחות המציעים, להלן ריכוז הפעילויות בהליך זה עפ"י סדרם הכרונולוגי:

האירוע	מידע ומועדים
מועד ואופן הגשת הבהרות ושאלות.	לא יאוחר מיום **16/11/26** עד השעה **15:00**. במועד, בפורמט ובמבנה שהוכתבו במסמכי הליך זה.
טלפון לבירורים טכניים ודוא"ל להגשת שאלות.	טל': **02-9909817** דוא"ל: rachelk@bshemesh.co.il
ערבות להבטחת ההצעה	ערבות בסך של **25,000** ₪ בתוקף עד ליום **15/03/27** לפחות.
מועד ומקום הגשת הצעה	ההצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה ובמסירה ידנית בלבד לא יאוחר **מיום שלישי 08/12/26** עד השעה **12:00** לתיבת המכרזים המוצבת בבניין העירייה, מחלקת מכרזים והתקשרויות, דרך יצחק רבין 2, קניון נעימי בנין C, קומה 3 בית שמש.
תוקף ההצעות	כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. העירייה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 30 (שלושים) ימים נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

1.5. העירייה תוכל להודיע על שינוי התאריכים שלעיל וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, גם אם חלף המועד האחרון להגשת הצעות וכל עוד טרם נפתחו ההצעות וזאת בכתב או בהודעה שתוצג באתר האינטרנט של העירייה.

2. <u>הנכס המבוקש</u>:

על המציעים להציע לעירייה נכסים לרכישה או שכירות (בתנאי הליך זה) העומדים בתנאים הבאים.

אין מניעה כי יוצעו מספר נכסים על ידי אותו מציע והעירייה תבחן את ההצעות "פר נכס".

2.1. מיקום גיאוגרפי: בתחומי העיר בית שמש.

2.2. ייעוד שימוש: משרדים.

2.3. גודל: לפחות 10,000 מ"ר ברוטו.

2.4. מבנה: עדיפות למבנה אחד, עם קומות עוקבות (ללא דילוג קומה).

2.5. מצב הנכס: בנוי או שבנייתו עתידה להסתיים עד 36 חודשים ממועד הזכייה.

2.6. <u>חניות</u>: קיימות חניות או עתידים להיות מקומות חניה ציבוריים וכן לפחות **<u>25</u>** מקומות חניה פרטיים כחלק מהעסקה.

2.7. <u>נגישות הגעה</u>: קיימת או עתידה להיות קיימת תחבורה ציבורית בקרבת הנכס.

2.8. <u>נגישות לאנשים עם מוגבלות</u>: הנכס בעצמו או השטחים הציבוריים בו הוא מצוי נגיש לאנשים עם מוגבלות.

2.9. הנכס בנוי כדין בהתאם להיתר בניה ויש לו או שעתיד להיות לו טופס אכלוס.

2.10. בנכס לשכירות: תקופת השכירות לא תפחת מ-10 שנים עם זכות ברירה של העירייה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים עם זכות ברירה של העירייה לרכישת הנכס בתום תקופת השכירות הראשונה.

3. **<u>עבודות שיפוצים והתאמה</u>**:

3.1. העירייה תוכל לדרוש מהזוכה לבצע עבורה עבודות שיפוצים והתאמות, לרבות חלוקת החללים בנכס בחלוקה ללשכות, אגפים, מחלקות וכיו' לפי הנחיות העירייה ופרוגרמה שתועבר על ידה.

3.2. עיקרן של עבודות השיפוצים וההתאמה יהיה:

א. חלוקת חללים.
ב. ריצוף מסוגים שונים לרבות פרקטים.
ג. קירות זכוכית (בחלק מהנכס).
ד. נקודות חשמל ונקודות רשת.
ה. לוח חשמל.
ו. דלתות: עץ, פלדלת, זכוכית וכיו'.
ז. צבע.

ח. תקרות אקוסטיות.

ט. חללים מיוחדים ולחירום ובטחון.

י. אופציה לריהוט.

יא. אחר.

3.3. תמחור עבודות השיפוצים וההתאמה יהא בשלב ב' של הליך זה, ביחס לנכסים רלוונטיים, לאחר הגדרות של העירייה ביחס לצרכיה השונים בתצורת +cost, והוא יכול שישולם על ידי העירייה באחת הדרכים הבאות (לפי שיקול דעתה):

א. כחלק מעסקת המכירה כחלק ממחיר המכירה.

ב. כנספח לעסקת המכירה ו/או בהסכם נפרד, בתשלום אחד או בפעימות או בפריסת תשלומים לתקופה ארוכה.

ג. בפריסת תשלומים כחלק מעסקת שכירות לתקופת השכירות (ככל שתבחר עסקת שכירות).

4. **<u>תנאי סף להגשת הצעה</u>**:

על כל מציע לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן:

4.1. המציע הינו בעל הזכויות בנכס/ים המוצע/ים על ידו.

להוכחת תנאי הסף יצרף המציע אסמכתאות כדלקמן:
ככל שנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין: העתק נסח טאבו ע"ש המציע או הערת אזהרה ע"ש המציע בצירוף הסכם רכישה.
ככל שנכס טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין: אסמכתא לזכויות המציע במקרקעין כגון: העתק "נאמן למקור" של הסכם רכישה מאומת (ניתן למחוק תנאים מסחריים) וכן אסמכתא לרישום הערת אזהרה לטובת המציע בלשכת רישום המקרקעין או אישור עדכני (מתוארך עד שבוע לפני המועד להגשת הצעות) מהמוכר על תוקפו של הסכם הרכישה.

4.2. הנכס המוצע על ידו עומד בכל התנאים המפורטים בסעיף 2 לעיל.

להוכחת עמידתו בתנאי הסף יפרט המציע על הנכס במסמך א' וכן יצרף כל מסמך או אסמכתא כנדרש שם.

4.3. לא מתנהלים כנגד המציע או מי מבעליו הליכים פליליים ביחס לדיני תכנון ובניה ו/או חוקי עזר אחרים בעיר בית שמש.

תנאי סף זה ייבדק על ידי העירייה באמצעות רישומיה.

4.4. לא יוכל להגיש הצעה ו/או להיות מוכרז בהליך זה משתתף שהינו בעל קירבה לעובד עירייה ו/או חבר מועצת העירייה.

להוכחת עמידתו בתנאי סף זה על המשתתף לצרף תצהיר היעדר קירבה בנוסח המצורף כמסמך ב'.

5. <u>הגשת ההצעות:</u>

5.1. ההצעה תוגש על ידי בעל הזכויות בנכס בלבד. אם היו מספר בעלי זכויות בנכס המוצע תיחתם ההצעה על ידי כלל הבעלים.

5.2. הצעת המשתתף תוגש אך ורק על גבי הטופס להגשת הצעה המהווה חלק בלתי נפרד מהליך זה ואשר ימולא בשלמותו בהתאם לתנאים המפורטים בו. מובהר כי יש להגיש את טופס ההצעה הכספית המצורף כמסמך ד'.

5.3. הצעת המחיר תכלול מע"מ בשיעור של 18%.

5.4. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי ההליך.

6. <u>הליך בחינת ההצעות:</u>

6.1. ההצעות אשר יתקבלו עד למועד האחרון להגשת הצעות ייבחנו ראשית בהיבט עמידה בתנאי הסף שבסעיף 4 לעיל.

6.2. מציעים <u>שלא</u> הוכיחו עמידה בתנאי הסף יקבלו הודעה מתאימה מהעירייה והערבות שהגישו עם הצעתם תוחזר להם.

6.3. **<u>שלב א' של בחינת ההצעות</u>**:

מציעים אשר הוכיחו עמידה בתנאי הסף יעברו לשלב הבחינה הראשונית של התאמת הנכס לצרכי העירייה:

א. ועדה מקצועית אשר תכלול את: מנכ"ל העירייה או מי מטעמו, גזבר העירייה או מי מטעמו, יועמ"ש העירייה או מי מטעמו, מהנדס/ת העירייה או מי מטעמו/ה, מנהל/ת הנכסים בעירייה או מי מטעמו/ה, וכן בעלי תפקיד אחרים שימונו על ידי מנכ"ל העירייה ככל שימונו (להלן: "**הועדה המקצועית**") תבחן את הנכסים המוצעים לעירייה בהליך זה והתאמתם לצרכי העירייה בהיבטים הבאים:

1. מיקום הנכס בהתחשב בנגישות גיאוגרפית לציבור ועובדי העירייה.
2. מצב הנכס (פיסית ומשפטית).
3. גודל הנכס ואפשרות התרחבות עתידית.
4. מבנה פרטי או מבנה עם שימושים ומשתמשים נוספים.
5. אומדן רמת ההשקעה הנדרשת בנכס על ידי העירייה (בהיבט עבודות השיפוצים וההתאמה).
6. מפרט מוצע של המציע לעבודות שיפוצים והתאמות.
7. זמינות הנכס לכניסה ושימוש.
8. מספר מקומות חניה לציבור וזמינותם וכן אופן השימוש בהם (חינם או בתשלום).
9. מקומות חניה פרטיים.
10. התרשמות כללית להתאמה לצרכי העירייה.

הועדה תדרג כל אחד מהפרמטרים לעיל בדירוג של 0 – 4 נקודות. סה"כ עד 40 נקודות לשלב זה.

ב. נכס שיקבל בשלב זה פחות מ-28 נקודות יוכרז "**כלא מתאים**" והודעה למציע בדבר אי התאמת הנכס תועבר אליו יחד עם הנחיה לאסוף את הערבות שהגיש עם הצעתו (ככל שלא היו נכסים אחרים שהוצעו על ידי המציע).

ג. מציעים אשר הנכסים שהוצעו על ידם נמצאו כמתאימים יעברו לשלב ב' של בחינת ההצעות.

ד. לא נמצאו נכסים מתאימים, תוכל העירייה לפרסם הליך זה שוב או לפעול בהליך אחר מתאים.

6.4. **<u>שלב ב' של בחינת ההצעות</u>**:

6.4.1. ככל שנמצאו נכסים מתאימים יעברו המציעים של אותם נכסים לשלב ב' של בחינת ההצעות.

6.4.2. בשלב ב' של בחינת ההצעות יחולקו הנכסים המוצעים לעסקאות "מכירה" ועסקאות "שכירות" עם זכות ברירה לרכישה (להלן: "**סוגי העסקאות**").

6.4.3. הצעות המחיר ידורגו באופן שניתן יהא לקבל ביחס אליהן 60 נקודות. המציע ביחס לסוג עסקה מסוים עם המחיר הכולל הנמוך ביותר (כולל הכפלת המחיר למ"ר במ"ר הנדרש, מחיר לחניה שיוכפל במספר החניות הנדרש ומחיר דמי ניהול שיוכפל במס' המ"ר הנדרש) יהא זכאי ל-60 נקודות ויתר המציעים יקבלו ניקוד יחסי אליו בהתאם לנוסחה הבאה:

A – המחיר המוצע.

B – המחיר הנמוך ביותר.

C – ציון.

$$\frac{B}{A} \times 60 = C$$

6.4.4. ביחס לכל אחד מסוגי העסקאות יעברו לשלב הבא **<u>עד</u>** שני נכסים אשר ציון ההתאמה שניתן להם על ידי הועדה המקצועית בצירוף ציון הצעת המחיר הבסיסית יהא הגבוה ביותר (אין מניעה שייבחרו פחות מ-4 נכסים לבחינה בשלב ב').

6.4.5. העירייה תערוך פרוגרמה עקרונית נדרשת לחלוקת חללים עם רשימת עבודות שיפוצים והתאמות נדרשת.

6.4.6. ביחס לכל אחד מהנכסים תוגש על ידי המציע שהגיש אותו, הצעת מחיר לעבודות השיפוצים וההתאמות הנדרשות.

6.4.7. לאחר הגשת ההצעות לעבודות השיפוצים וההתאמות, יוזמנו המציעים לישיבה בעירייה בפני הועדה המקצועית וכן נציגי הגזברות, הייעוץ המשפטי, ייעוץ חיצוני וכיו' כדי לבחון היתכנות למימוש העסקה לרבות אפשרות לקיומו של מו"מ.

6.4.8. מובהר כי בשלב זה תזמין העירייה "שמאי" מטעמה להערכת שווי העסקה והיא תוכל, ככל שהערכת השמאי תהא בפער גדול מההצעה, שלא לבחור בהצעה כזוכה.

7. <u>בחירת זוכה וחתימה על הסכמים:</u>

7.1. בתום ההליך לעיל תוכל העירייה לבחור זוכה או שלא לבחור זוכה כלל. <u>העירייה לא תהיה כפופה לניקוד שקיבל כל מציע בשלב א' ושיקוליה יכול ויכללו כל שיקול רלוונטי.</u>

7.2. הזוכה יידרש לחתום על הסכם מתאים לפי העסקה שנבחרה, בהתאם לנוסח שיועבר על ידי העירייה, בתנאי הליך זה והצעתו.

7.3. מובא לידיעת המציעים כי כניסתו לתוקף של ההסכם תהא עם תנאים מתלים כדלקמן:

א. אישור מועצת העיר לעסקה.
ב. אישור שר הפנים לעסקה ככל שיידרש.

7.4. לא התקיים איזה מהתנאים המתלים עד 3 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הזוכה, יוכל כל אחד מהצדדים להודיע לצד השני על חזרתו מהסכמותיו במסגרת ההסכם וביטולו.

8. <u>הבהרות ושינויים</u>

8.1. עד המועד הקבוע בסעיף 1.4 ולדוא"ל שם, יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות לעירייה שאלות הבהרה בכתב. ככל שיהיו שינויים בהליך הם יועלו לאתר האינטרנט של העירייה ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך.

8.2. להלן תיאור המבנה להגשה של שאלות ובקשות הבהרה:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

8.3. במסמך השאלות יציין המציע את פרטי איש קשר מטעם המציע, כולל כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון.

8.4. יודגש, כי העירייה לא תהא חייבת לענות לשאלות הבהרה, אלא אם נשלחו במועד, בפורמט, באופן ובמבנה, המוכתבים לעיל.

8.5. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב – תחייבנה את העירייה.

8.6. העירייה רשאית, בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההליך, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההליך.

עיריית בית שמש

עיריית בית שמש

מסמך א' – פרטי המציע והנכס/ים המוצע/ים

פרטי המציע:

שם מלא: _____

מספר זיהוי: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

פרטי הנכס המוצע (ככל שמוצעים מספר נכסים על ידי אותו מציע יש להגיש את הפרטים כאמור ביחס לכל נכס בנפרד):

כתובת: _____

קומות: _____

כיוונים: _____

גודל ברוטו במ"ר מוצעים: _____

יחס ברוטו נטו: _____

מבנה פרטי: ☐ כן ☐ לא

הזכויות של המציע בנכס: ☐ בעלות. ☐ חכירה ☐ אחר: _____

נכס בנוי: ☐ כן ☐ לא. אם סומן "לא" תוך כמה זמן תסתיים בנייתו: _____ חודשים.

מועד זמינות הנכס לשימוש העירייה: _____.

מקומות חניה ציבוריים: ☐ יש ללא עלות. ☐ אין. ☐ יש בתשלום.

מקומות חניה פרטיים לטובת העירייה: _____ חניות. (החניות הינן ☐ ללא עלות. ☐ בתשלום).

קווי אוטובוס סמוכים: _____.

יש לצרף תשריט של הנכס.

יש לצרף אסמכתאות על בעלות/זכויות בנכס המאפשרות את ביצוע העסקה.

יש לצרף מפרט מוצע של שיפוצים והתאמות (רמת ביצוע וכיו')

חתימת המציע: _____.

עיריית בית שמש

מסמך ב' – תצהיר היעדר קירבה

אני הח"מ מצהיר בזאת כי עיריית בית שמש הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

1. סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], הקובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה, לעניין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".

2. כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית: לעניין זה, "חבר מועצה" – חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעלי שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1 (1) (ב) ו- 2 (1) (ב)".

3. סעיף 174 (א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], הקובע כי:

"פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".

4. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

4.1. בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.

4.2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.

4.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.

4.4. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

4.5. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

4.6. אין כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

שם המציע: _____חתימת המציע: _____

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפניי, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, ת.ז _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפניי.

_____ _____

תאריך חותמת + חתימת עוה"ד

עיריית בית שמש

מסמך ג' – טופס הצעת המחיר

אנו הח"מ מבקשים להציע לעיריית בית שמש נכסים בעסקה כדלקמן:

זיהוי הנכס לפי מסמך א'	סוג העסקה (יש לסמן)	גודל במ"ר (10,000 מ"ר ברוטו לפחות)	יחס ברוטו נטו	הצעה כספית סופית לנכס (ללא חניות) במ"ר בש"ח כולל מע"מ	מחיר לחניה פרטית בודדת סופי בש"ח כולל מע"מ	דמי ניהול בנכס ככל שקיימים בש"ח כולל מע"מ
	☐ מכירה ☐ שכירות			_____ ₪ **<u>למ"ר ברוטו</u>**.	_____ ₪	_____ ₪ למ"ר ברוטו
	☐ מכירה ☐ שכירות			_____ ₪ **<u>למ"ר ברוטו</u>**.	_____ ₪	_____ ₪ למ"ר ברוטו
	☐ מכירה ☐ שכירות			_____ ₪ **<u>למ"ר ברוטו</u>**.	_____ ₪	_____ ₪ למ"ר ברוטו
	☐ מכירה ☐ שכירות			_____ ₪ **<u>למ"ר ברוטו</u>**.	_____ ₪	_____ ₪ למ"ר ברוטו

_____

חתימת המציע