



# מכרז מס' 03/2025 להקמת מרכז אירוח מורשת מרחבית חברון

## מנהלת השירותים האזרחיים בחברון – מכרז מס' 03/2025

# מסמך א' - הזמנה להגשת הצעות ותנאי המכרז

**מנהלת השירותים האזרחיים בחברון** (להלן – "המנהלת" או "המזמין") מזמינה בזאת עמותות וגופים אשר בבעלותם, בניהולם או באחזקתם, נכסים שעשויים להתאים לשמש כמרכז אירוח (להלן: "המציע"), להגיש הצעתם לתוכנית השקעה של המנהלת בהתאמת הנכס ופעילותו, בהתאם לתנאי המכרז והוראות כל דין, וזאת במסגרת מכרז מס' 03/2025 (להלן – "המכרז") להקמה ניהול והפעלה של מרכז אירוח. (להלן: "הפרויקט").

### 1. כללי

חברון, עיר האבות, היא מהעתיקות שבערי הארץ וערש הולדתו של העם היהודי. העיר עשירה בהיסטוריה ובתרבות יהודית. מנהלת השירותים האזרחיים בחברון פועלת לשיקום ושימור תשתיות המורשת הלאומית בעיר, תוך הנגשתן לקהל הרחב באמצעות פרויקטים פיזיים ודיגיטליים.

חזון המנהלת הוא לשמר, לשקם ולתעד את נכסי המורשת בחברון, לפתחם ולהעצימם, להעמיק את הזיקה למורשת העיר, ולהנגיש את ערכיה לציבור הרחב, בארץ ובעולם.

המנהלת, בשיתוף משרד המורשת, מעוניינים לקבל הצעות מבעלי או מחזיקי נכסים העשויים להתאים לשמש כמרכז אירוח, או המחזיקים ומפעילים מרכזי אירוח קיימים, להגיש הצעתם לתוכנית השקעה של המנהלת בהתאמת הנכס וסיוע תקציבי לפעילותו (להלן: "המיזם").

תקצוב המנהלת למיזם כולו לא יעלה על סך של 2.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) כהשקעה בשלב הראשון של הפרויקט, וישולם בהתאם לאבני דרך המפורטות בהסכם ההתקשרות (כהשקעה חד-פעמית). המציע ידרש להשקיע במיזם סכום השווה ל-100% לפחות מהתקציב אותו ידרוש המציע מהמנהלת, להוציא פעילויות חינוכיות (סעיף י"ד) כאשר ההשקעה תתבצע במקביל להשקעת המנהלת, כאשר מקורות המימון יוצגו במסגרת ההצעה ויאושרו מראש על ידי המנהלת.

ככל שיועמדו למנהלת תקציבים חיצוניים נוספים לפרויקט, תהא למנהלת האופציה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להגדיל את השתתפותה במיזם בסך של 2.8 מיליון ש"ח נוספים, במסגרת מכרז זה, זאת בעבור עבודות נוספות שיבצע המציע ובתנאי כי המציע יעמיד השתתפות בסכום שיקבע בהתאם.

המציע יצרף מידע מפורט לגבי מיזמי או נכסי מורשת חברון כהגדרתם במכרז זה המצויים בבעלותו, בניהולו, או באחזקתו, אשר עשויים להתאים להיכלל במסגרת פעילות המורשת של המנהלת, וכן הצעת תכנית להשקעה של המנהלת בנכסים או במיזמים אלו.

הפונים רשאים לצרף להצעתם תכנית משותפת עם חברות טכנולוגיה על פי שיקול דעתם המקצועית ובמטרה להעצים את הנכסים המוחשיים באמצעות מיזמים טכנולוגיים חדשניים ומקוריים.

בחינת ההצעות להשקעה במיזם או בנכס תתבצע לפי רשימת תנאי הסף, המפורטת להלן, ולאור העקרונות המנחים המפורטים.

### 2. מטרות מרכז האירוח

מטרת מרכז האירוח שיוקם במסגרת מכרז זה להגשים את מטרות המנהלת כפי שיפורט להלן:

- א. **אירוח כמות גדולה של משתלמים** – לפחות 150 מיטות לאירוח משתלמים לתוכניות חינוך וכד'
- ב. **תשתית חינוכית** – כיתות לימוד ואולמות ללימוד המורשת המרחבית.
- ג. **היכרות ומודעות** – הגדלת מספר המבקרים באתרי מורשת בחברון בשיעור שיוגדר מראש, הגברת המודעות הציבורית לנכסי המורשת היהודית, והעמקת הזיקה לערכים אלה באמצעות תוכניות חינוכיות, אירועים וסיורים.

- ד. **הנגשה** – יצירת תשתיות נגישות לאוכלוסיות שונות, בדגש על אוכלוסיות מיוחדות, וכן פריסת תשתית דיגיטלית ואמצעים טכנולוגיים להנגשת מידע למבקרים מכל שכבות האוכלוסייה.
- ה. **רלוונטיות** – שילוב ערכי מורשת חברון בשגרת החיים בישראל, בדגש על פעילויות קהילתיות, חינוכיות ותרבותיות קבועות המיועדות לקהלים מגוונים.
- ו. **ניהול מורשת** – ניהול מרכז האירוח באופן כלכלי בר קיימא לאורך זמן, תוך יצירת תוכנית עסקית ברורה ומפורטת לשם הבטחת תפעול עצמאי ארוך טווח שתכלול מימון משלים, מודלים כלכליים ברי קיימא, ותוכנית לשילוב המגזר הפרטי, הציבורי והמגזר השלישי.
- ז. **יכולת אירוח כולל** – הסעדה, לינה, לימוד ופעילויות.

תנאי סף למיזם:

על המיזם לעמוד בתנאים הבאים במצטבר:

- א. המיזם מבטא, מייצג או מנגיש ערך דתי-יהודי, לאומי, ציוני של חברון.
- ב. מתחם המיזם נמצא בבעלות, ניהול או אחזקת המציע.
- ג. המרכז נמצא בחברון או בקרית ארבע בלבד.
- ד. מרכז האירוח מכיל לפחות 150 מיטות עם יכולת אירוח מלא.
- ה. המבנה משמש כמרכז אירוח בלבד ללא שימושים נוספים (מוסד חינוכי, פנימייה וכד')
- ו. המיזם אינו חותר תחת ערכיה של מדינת ישראל כמדינה יהודית ואין בו הסתה לגזענות.

### 3. תנאי סף למציע:

על המציעים לעמוד בכל תנאי הסף הבאים על מנת להיות רשאים להשתתף במכרז:

#### תאגיד רשום כדין

- א. המציע הינו עמותה רשומה לפי חוק העמותות, התש"ס-1980, או חל"צ (חברה לתועלת הציבור) הרשומה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
- ב. המציע מחזיק באישור ניהול תקין בתוקף מרשם העמותות או אישור מקביל מרשם ההקדשות, ככל שרלוונטי.

#### ניסיון מקצועי ומומחיות

- ג. המציע הינו גוף העוסק בפעילות מוכחת בתחום שימור המורשת היהודית והציונית לפחות ב-10 השנים האחרונות שקדמו למועד פרסום המכרז.
- ד. המציע נדרש להציג לפחות פרויקט אחד משמעותי שביצע במהלך חמש השנים האחרונות בתחום המורשת היהודית והציונית.
- ה. המציע הינו בעל ניסיון באירוח ובהלנת קבוצות בהיקף של מינימום 1 מיליון ₪ בשנה.
- ו. המציע התחיל בפעולות תכנון

#### כוח אדם מקצועי

- ז. המציע מחזיק בצוות מקצועי הכולל לפחות 5 עובדים או שותפים קבועים בעלי ניסיון מוכח בתחומי ההיסטוריה היהודית, חינוך ציוני, ארכיונאות, שימור תרבותי או תחומים משקים.
- ח. על המציע לצרף קורות חיים של אנשי הצוות המרכזיים המעורבים בפרויקט.

#### יכולת פיננסית וניהולית

- ט. המציע מחזיק בתקציב פעילות שנתי ממוצע של לפחות 2 מיליון ש"ח בשנתיים האחרונות.
- י. המציע יידרש להציג דו"חות כספיים מבוקרים לשנתיים האחרונות או אישור רואה חשבון בדבר יציבות פיננסית.

#### עמידה בדרישות רגולטוריות

- יא. המציע אינו מצוי בהליכי פירוק, כינוס נכסים, חדלות פירעון.
- יב. המציע יתחייב לפעול בהתאם לכל דין ובפרט לדיני העבודה, המיסוי והדינים הנוגעים לשיור מורשת תרבותית.

#### התאמה לערכי המכרז

יג. המציע יידרש להציג מסמך המתאר את חזונו ופעילותו בשימור המורשת היהודית והציונית. יד. המציע יתחייב לשתף פעולה עם גופים ממשלתיים, רשויות מקומיות, גורמים חינוכיים ומנהלת השירותים האזרחיים בחברון במסגרת הפרויקט, ולפעול בהתאם להנחיותיהם המקצועיות.

כל התנאים המפורטים לעיל הינם תנאי סף מצטברים. מציע שלא יעמוד באחד מן התנאים הללו, תהיה רשאית ועדת המכרזים לפסול הצעתו על הסף. למען הסר ספק, ועדת המכרזים רשאית לבקש השלמת מסמכים או הבהרות בהתאם לתקנה 20 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, טרם פסילת ההצעה.

#### 4. מסמכים המפרטים את ההצעה שיש להגיש:

המציע נדרש להגיש:

א. **נתונים מפורטים ומלאים אודות המיזם** – מיקום, מצב פיזי, סטטוטורי, תכנים וממצאים, מצב פיסי קיים, מיקום וסביבה, מצב סטטוטורי, בעלויות, סביבה תיירותית, תשתית ניהולית קיימת, ניתוח תשתיות פיסיקות ונגישות לנכס, לרבות:

- גודל וסוג השטח המוצע.
- מתקנים ושירותים מוצעים (כגון חדרי תצוגה, שירותים, תוכניות, הדמיות וכד').
- תכנים ופעילויות נדרשות במרכז אירוח
- שעות פעילות מומלצות/נדרשות.
- דרישות בנוגע לצוות ותפעול שוטף.
- תכנית עסקית ראשונית הכוללת לביצוע כלל הפרוייקט וכן לתפעולו.

ב. **הצהרת בעלות, ניהול או אחזקה** - לרבות צירוף מסמכים רלוונטיים לעניין זה.

ג. **פרוגרמת שטחים ופונקציות** – גבולות התוכנית או התשתית לרבות ההקשר המרחבי נפח וחללי תצוגה, קליטת קהל ומסלול הביקור בנכס הספציפי ובמרחב המורשת, דרישות הנגשה והגדרת פעילויות נלוות.

ד. **תפישת מורשת מרחבית**: המיזם כולל תפישה מרחבית המשלבת בין מספר מיזמי מורשת במרחב גאוגרפי מסוים, ומייצר קשרים מגוונים פיזיים, דיגיטליים או אחרים בין מיזמי המורשת במרחב.

ה. **לוח זמנים** מפורט הכולל את כל שלבי הפעילות במיזם המוצע.

ו. **תוכנית תקציבית**, תכנון, תפעול ומקורות למימון משלים.

ז. **תכנית פיתוח ומינוף כלכלי להפעלת המיזם** שרלוונטי כולל מאפיינים תפעוליים: כח אדם קיים ונדרש, מודל ארגוני לתפעול, תחזוקה ושיווק, תחזיות הוצאות התפעול..

ח. **אישור ניהול תקין עדכני של העמותה או אישור פעילות החל"צ** לשנת 2025, וכן אישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

ט. כל מידע רלוונטי ופירוט נוסף אשר עשוי לסייע בבחינת המיזם המוצע, לרבות פרטי התקשרות עם הפונה טלפון, כתובת ודואר אלקטרוני.

המסמכים האמורים לעיל הינם מצטברים ומהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הסף. אי המצאת איזה מהמסמכים עלולה להביא לפסילת ההצעה.

**מסמכים נוספים שיש לצרף להצעה:**

- א. הסכם התקשרות הכולל את כל עמודי מסמכי החוזה, חתום בחתימת מורשה החתימה ובחותמת המציע. אליהם יצורפו כל הנספחים, האישורים והאסמכתאות שנדרש המציע לצרף להצעתו.
- ב. טופס הצעה מלא, חתום על ידי מורשי החתימה של המציע, ומאושר על ידי עורך דין, בנוסח המפורט במכרז במסמך ב' לרבות כל אישור נוסף שצוין כי נדרש להגישו במצורף לטופס ההצעה.
- ג. אישור המעיד על קיומם של ביטוחים - על המציע לצרף התחייבות מחברת ביטוח מוכרת להוצאת הביטוחים הנדרשים בהתאם לנספח הביטוח. לאחר ההכרזה על הזוכה, יידרש הזוכה להמציא את האישור חתום על ידי חברת הביטוח, ללא כל שינוי/או תוספת/או מחיקה, ועל כן באחריות המציעים לבחון את האישור כאמור כבר במועד זה מול הגורם המבטח.
- ד. תצהיר בדבר התחייבות להיעדר ניגוד עניינים בנוסח המצורף למכרז (נספח ד').
- ה. תצהיר בדבר התחייבות לאי-תיאום הצעות במכרז בנוסח המצורף למכרז (נספח ה').

**5. הליך הבחינה והניקוד**

ועדת המכרזים תשקול את ההצעות בהתאם לקריטריונים הבאים, בכפוף לעמידה בכל תנאי הסף המפורטים במכרז:

נושא	פירוט	ניקוד
גודל הפרוייקט	יכולת לינה והסעדה – מעל 2,000 מ"ר	10 נק'
	מינימום 150 מיטות	
בשלות הפרוייקט	לו"ז הגיוני ובשל להפעלה מהירה של המכרז	20 נק'
התרשמות מיכולת סיום הפרוייקט		10 נק'
מורשת מרחבית – קירבה למערת המכפלה באמצעים טכנולוגיים		10 דק'
קשר בין מרכז האירוח והקהילה		10 נק'
איכות הפרוייקט	התרשמות מרמת האיכות של התוצר בבניית המרכז	20 נק'
תכנית כלכלית למיזם	הבחינה תתייחס לשימונת תכנית הפיתוח הכלכלית של המיזם, הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול. יש להתייחס ליכולת המינוף של ההשקעה הממשלתית למקורות חוץ ממשלתיים (מימון משלים) לרווחיות המיזם וליכולת החזקתו הכלכלית לאורך זמן	10 נק'
ניסיון בהפעלת מיזמים דומים	ניסיון המציע בהקמה ותפעול של מרכזי מבקרים או פרויקטים דומים	10 נק'

במסגרת מרכיבי האיכות והניסיון רשאית הרשות להביא בשיקוליה כל היבט רלוונטי ובכלל זה: איכות השירותים, אמינות, עמידה בלו"ז ובהתחייבויות קודמות אחרות, הערכתה לגבי איתנותו הפיננסית, שמירה על בטיחות בעבודה, ועוד

## 6. שונות

- א. המנהלת אינה מחויבת לבחור בהצעה כלשהי, לרבות ההצעה הזולה ביותר, ושומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז או לשנות את תנאיו בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא חובת הנמקה.
- ב. ההתקשרות עם הזוכה תהיה בכפוף לתקציב זמין ולחתימת הסכם התקשרות.
- ג. המציע נושא בכל ההוצאות הכרוכות בהגשת הצעתו.

## 7. לוחות זמנים, רכישת המכרז ואופן ההגשה :

- א. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי המנהלת, בעלות של 1,000 ₪ (שלא יוחזרו בכל מקרה, לרבות במקרה של ביטול המכרז).
- ב. אופן התשלום : במחלקת הגבייה במשרדי המנהלת.
- ג. מועד אחרון להגשת הצעות – ביום רביעי 31.12.25 עד השעה 12:00 בדיוק בתיבת המכרזים במשרדי המנהלת בשכונת אברהם אבינו, חברון. ההגשה תתבצע במסירה ידנית בלבד. הצעות שיוגשו לאחר מועד זה לא יתקבלו בשום מקרה.
- ד. על ההצעה להיות מוגשת על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל התנאים והאישורים הנדרשים על פי מכרז זה יהיו על שמה של אותה ישות משפטית.
- ה. אין לציין את שם המציע ו/או כל פרט מזהה על גבי המעטפה.
- ו. איחור במועד ההגשה של ההצעה, יביא לפסילתה.
- ז. מסמך ההצעה וכל אחד מנספחיו חייבים להיות חתומים על ידי המציע. על המציע לחתום בחתימתו המלאה ובחותמת המציע בשולי כל עמוד על גבי טופס ההצעה. על כל יתר מסמכי המכרז יש לחתום בראשי תיבות וחותרמת בשולי כל עמוד.
- ח. על המציע להגיש הצעתו לגבי כל חלקי המכרז ; הגשת הצעה חלקית תהווה עילה לפסילה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים.
- ט. על המציע למלא את הצעתו באופן ברור וחד-משמעי. כל שינוי, תוספת, הערה, מחיקה או כל פעולה אחרת שיעשו במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות או התניה או בקשה לגביהם, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, יכול ויביאו לפסילה מיידית של ההצעה, על פי שיקול דעתה הבלעדי של המנהלת. בכל מקרה יחייב את הצדדים הנוסח שהוכן ע"י המנהלת, ללא כל שינוי, מחיקה, תוספת או הסתייגות.
- י. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בעת ולצורך הערכת ההצעות תהיה המנהלת רשאית לדרוש מהמציע לפרט ו/או להבהיר ו/או להוסיף מסמכים על המסמכים שהגיש במצורף להצעתו והמציע מתחייב לשתף פעולה ולהמציא כל מסמך שיידרש.

## 8. הבהרות :

- א. שאלות הבהרה יש להפנות אך ורק לכתובת דואר אלקטרוני [dafna@hebron.org.il](mailto:dafna@hebron.org.il) עד לתאריך **25/12/25 בשעה 12:00. יובהר כי לא תענינה שאלות שיתקבלו לאחר מועד זה, שיופנו בדרך אחרת או שלא יוגשו בפורמט WORD בלבד.**
- ב. בכותרת הדואר האלקטרוני יש לציין את הכותרת: "מכרז מס' 03/2025 להקמה ותפעול מרכז אירוח - חברון – שאלת הבהרה".
- ג. תשובות לשאלות, אם יינתנו, יפורסמו רק באמצעות אתר האינטרנט של המנהלת.
- ד. על המציע לעקוב אחר הפרסומים בנושא המכרז באתר המנהלת ורק פרסומים אלו יחייבו את המנהלת.
- ה. על המציע לצרף את מסמך התשובות כשהוא חתום על ידי מורשיי החתימה להצעתו ביחד עם מסמכי המכרז אין בהגשת שאלות ו/או באי מתן תשובות, כדי להאריך מועד כלשהוא.
- ו. על המציע לצרף למעטפת המכרז קבלה /אסמכתא על תשלום רכישת המכרז.

ז. המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מיוזמתה, ובכל עת עד למועד האחרון להגשת ההצעות, הבהרות, תיקונים או שינויים במסמכי המכרז. כל הבהרה, תיקון או שינוי כאמור יחייבו את כל המשתתפים במכרז ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

### 9. ערבות מכרז:

- א. על המציע לצרף להצעתו ערבות מכרז, בסך של 70,000 ₪. (שבעים אלף שקלים חדשים) לפקודת המזמין. הערבות תהיה בלתי מותנית ואוטונומית בנוסח הרשום והמחייב, המצורף כנספח ז' למסמכי המכרז.
- ב. הערבות תהיה ניתנת לגבייה על פי דרישה חד צדדית של המזמין וללא צורך לנמק את דרישתו. הערבות תהיה של מוסד בנקאי או של חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון לפעול בענף הביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) תשמ"א-1981.
- ג. הערבות תהיה בתוקף לפחות עד לתאריך 28/02/26 המזמין יהא רשאי לדרוש מן המציעים להאריך את תוקפה של הערבות לתקופה של 60 ימים נוספים, על ידי מתן הודעה בכתב למציעים. נתן המזמין הודעה כאמור, יגישו המציעים ערבות חדשה או כתב הארכת ערבות מקורי מהבנק תוך שבעה ימי עסקים ממועד קבלת הודעת המזמין.
- ד. סכום הערבות ישמש כבטוחה לעמידת המציע בהתחייבויותיו במסגרת מכרז זה והוא יחולט, כולו או חלקו לפי שיקול דעת המזמין, כפיצוי מוסכם מראש, אם יחזור בו המציע הזוכה מהצעתו ו/או לא יעמוד בהתחייבויותיו במסגרת מכרז זה, זאת מבלי לגרוע מזכותו של המזמין לתבוע כל סעד ו/או פיצוי נוסף עפ"י כל דין.
- ה. המנהלת תהא רשאית להציע את הערבות לפירעון במקרה שהזוכה לא יחתום על הסכם ההתקשרות המצ"ב מכל סיבה שהיא תוך 7 ימים מיום שהוכרז כזוכה במכרז, או לא ימציא את ערבות הביצוע תוך 7 ימים מיום שהוגש לו החוזה לחתימה ע"י המנהלת. ערבות הביצוע תנוסח על פי הנוסח המופיע בנספח ח' המצורף.
- ו. לא זכה המציע במכרז, תוחזר לו הערבות, תוך 30 יום מהמועד בו התקבלה החלטתה של ועדת המכרזים בנדון.
- ז. הצעה שלא צורפה אליה ערבות כנ"ל מקורית או שצורפה אליה ערבות שסכומה שונה מהנדרש תיפסל על הסף.

### 10. הצעת המחיר

- א. אופן הגשת ההצעה תהיה על ידי הגשת תכנית מפורטת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים 5 ו-6. במכרז/חוזה זה אין הצמדה למדד כל שהו ובהתאם לכתב הכמויות המצורף.
- ב. הצעת המחיר תוגש על גבי טופס ההצעה כמפורט במסמך ב' שלהלן. המחירים ינקבו בשקלים חדשים בהתאם לאמור בנספח. ההצעה תכלול ביצוע מלא ומושלם של כל הפעולות וההתחייבויות שיש לבצע עפ"י מסמכי המכרז.
- ג. המציע שיזכה במכרז לא יהיה זכאי לכל תשלום, מכל מין וסוג שהוא, מעבר לסכומים שנקבו על ידו.
- ד. ברור ומובן למציע, כי אם יזכה, המנהלת תהיה רשאית להתקשר עמו לכל העבודות נשוא המכרז, לחלקם או אף לא לאחת מהן והכל לפי המימון שיועמד לרשותה ולפי החלטת המנהלת.
- ה. הצעת המחיר תכלול את תקופת האחריות ותקופת אחזקה שלא תפחת מ-15 (חמש עשרה) שנים מיום מסירת העבודות למזמין.
- ו. לאחר חתימת חוזה עם המציע, יינתן צו התחלת עבודה והזמנת עבודה המהווה התחייבות לתשלום.

### 11. תקציב הפרויקט והשתתפות המציע:

- א. **שלב א' - התקציב הנוכחי:** נכון למועד פרסום מכרז זה, התקציב אשר המנהלת מייעדת למיזם האירוח במסגרת שלב א' עומד על סך של 2,800,000 ש"ח (שני מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "תקציב המנהלת - שלב א'").



- ב. **מימון תואם - (Matching) שלב א :** העברת תקציב המנהלת - שלב א' מותנית בכך שהמציע הזוכה יעמיד מימון תואם ממקורותיו וישקיע בפועל במיזם, במסגרת שלב א', סכום השווה לפחות לסכום תקציב המנהלת - שלב א' להוציא פעילויות חינוכיות.
- ג. **שלב ב' - הגדלה אופציונלית :** קיימת התכנות כי לטובת המנהלת יועמדו כספים נוספים לפרויקט נשוא מכרז זה. ככל שיאושר למנהלת תקציב נוסף כאמור, המנהלת שומרת לעצמה את הזכות הבלעדית (אך לא החובה) להגדיל את היקף ההתקשרות ולהפעיל את **שלב ב'** של הפרויקט.
- ד. **תקציב שלב ב :** במסגרת הפעלת שלב ב', המנהלת תהא רשאית להקצות למיזם סכום נוסף של עד **2,800,000** כולל מע"מ, או כל סכום אחר כפי שיאושר וייקבע על ידי המנהלת (להלן: **"תקציב המנהלת - שלב ב'").**
- ה. **מימון תואם - (Matching) שלב ב' :** הפעלת שלב ב' והעברת תקציב המנהלת - שלב ב' מותנית בכך שהמציע הזוכה יתחייב ויעמיד מימון תואם נוסף ממקורותיו וישקיע בפועל במיזם, במסגרת שלב ב', סכום השווה לפחות לסכום תקציב המנהלת - שלב ב' שיאושר.
- ו. ההודעה על הפעלת שלב ב' והיקפו תימסר לזוכה בכתב, ככל שהמנהלת תחליט על כך ותקבל את האישורים התקציביים הנדרשים.

## 12. הליך בחינת ההצעות :

- א. בדיקת ההצעות תבוצע באמצעות ועדת המכרזים אשר רשאית להסמיך צוות מקצועי מטעמה לבדיקת ההצעות והמציעים. המנהלת רשאית בהתאם לשיקול דעתה לשנות את הצוות המקצועי מטעמה.
- ב. הוועדה רשאית, תוך שמירה על עקרון השוויון, לפנות במהלך תהליך הבדיקה וההערכה אל המציעים כולם או אל חלקם בדרישה להשלמת מסמך או מידע כלשהם, הדרושים לצורך בחינת ההצעה או בכדי לקבל הבהרות להצעתם, או בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות.
- ג. המציע יענה לדרישת המנהלת, לקיום פגישה, להופיע בפניה, או למתן מענה בכתב, לפי דרישתה ותוך פרק זמן שתקבע.
- ד. יובהר, כי הוועדה רשאית לפנות לאנשי קשר או לקוחות אחרים, על בסיס מידע קיים או העולה מן ההצעה או מבדיקתה, על מנת להתרשם ממידת שביעות הרצון של לקוחות אלו מהשירותים שסופקו להם על ידי המציע או איש הצוות המוצע מטעמו.
- ה. ההחלטה האם המציע עומד בדרישת הניסיון ושביעות הרצון, ובכלל זה ההחלטה האם הניסיון שעליו הצביע המציע הוא ניסיון בהתאם לתנאי הסף נתונה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.

## 13. ביטול זכייה או הודעת זכייה :

- א. הגיע לידי ועדת המכרזים מידע על המציע ו/או ההצעה ו/או תוכנה, אשר סביר כי היה משפיע על החלטתה, אילו היה זה בידה, טרם קבלת החלטה בדבר זכיית המציע.
- ב. המציע לא חתם על החוזה בתוך פרק הזמן הקבוע במכרז.
- ג. המציע חזר מהצעתו למכרז, טרם החתימה על החוזה או ההזמנה או לאחריהן, ובטרם החל בביצוע התחייבויותיו על פי החוזה או ההזמנה.
- ד. המציע לא עמד בהתחייבויותיו להתארגנות על פי השלבים ובלוחות הזמנים שנקבעו במכרז.
- ה. קיים ספק סביר, אם יהיה ביכולתו של המציע להיות ערוך במועד לביצוע השרות, על פי השלבים ולוחות הזמנים, שנדרשו במכרז.
- ו. אי אישור ע"י אחד מהגורמים, גם לאחר אישור ועדת המכרזים.
- ז. המנהלת לא תשלם כל פיצוי למציע, בגין כל נזק שנגרם בהסתמך על או בהקשר להודעת הזכייה, שבוטלה כאמור

## 14. כללי :

- ח. הגשת ההצעה ע"י המציע מהווה אישור כי פרטי העבודה ברורים לו וכי הוא מכיר היטב את כל פרטי המכרז ונספחיו וכן את כל פרטי השטח הפרויקט ואילו ציו, בכפוף לזכויותיו על פי דין. לאחר הגשת ההצעה ע"י המציע לא תשמע מפיו טענה כאילו לא ידע פרט, נתון או עובדה כלשהי.
- ט. המציע שהצעתו תזכה במכרז יידרש לבצע את העבודה בעצמו. עבודה באמצעות קבלני משנה, תותר

רק בכפוף לאישור מראש ובכתב של המנהלת, לאחר שהודיע לה מיהו קבלן המשנה ובכפוף לכך שהאחריות הכוללת על ביצוע המושלם של העבודות ועל איכותן הינה של המציע, בכפוף להוראות הדין ולמגבלות האחריות הקבועות בו.

י. המציע מתחייב כי אם יזכה במכרז יחתום על חוזה, כדוגמת החוזה המצורף בזה ויצרף אליו את ערבות הביצוע ואישורי ביצוע ביטוחים כמפורט בנספחים. מובהר בזאת כי עצם מתן המלצת ועדת המכרזים לגבי זהות הזוכה לא תהווה קיבול להצעת היזם, ורק עם חתימה על הסכם, צירוף כל הנספחים המחייבים מטעם היזם וחתימה על צו התחלת עבודה לכל פרויקט ייכנס ההסכם לתוקף.

יא. במסגרת שיקולי ועדת המכרזים בעת בחינת ההצעות תהיה המנהלת רשאית להתחשב בניסיונו של המציע ובניסיון המציע בעבודתו הקודמת עם המנהלת או גופים ציבוריים אחרים בחמש השנים האחרונות, ובכלל זה בעמידתו בלוחות זמנים ובאיכות העבודה.

יב. ועדת המכרזים תהיה רשאית לדחות הצעות או לפסול הצעות, אשר בהתקשרויות קודמות עם המנהלת או עם מזמינים אחרים לא עמדו בתנאי ההסכם או שההתקשרות עימם הופסקה בעקבות אי עמידה בלוי"ז, אי ציות להוראות המפקח והמזמין או אי עמידה בכל אחד מתנאי ההסכם.

יג. ועדת המכרזים, אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא. ועדת המכרזים

ו/או המנהלת שומרות על זכותן לבטל את המכרז כליל או את חלקו, ו/או לא להכריז על זוכה ו/או לא להתקשר בהסכם עם הזוכה, ובלבד שהחלטה כאמור תתקבל מטעמים ענייניים וסבירים ובהתאם לדיני המכרזים. כן תהיה המנהלת רשאית לפצל את ההזמנה בין מספר מציעים, לפי שיקול דעתה. כן תהיה המנהלת רשאית לבטל פרקים או רכיבים שונים מכתב הכמויות לפי שיקול דעתה, וזאת בין אם אין היא מעוניינת בביצועם, ובין אם כדי לבצעם בעצמה או באמצעות קבלן אחר, כל זאת מבלי שהיזם יהיה זכאי לקבל פיצוי כלשהו בגין ביטול אותם פרקים או רכיבים.

יד. כאמור המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או החוזה ו/או לא לבצע מכל סיבה שהיא, ולא רק בגלל העדר תקציב לביצוע ו/או בגין ביטול המימון, אם תחליט המנהלת כאמור, שלא לבצע את העבודות ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצע, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא, מובהר בזאת ומוסכם על המציע כי התמורה שתשולם לקבלן הינה בהתאם לביצוע בפועל של כל עבודה ותיקבע ע"י מדידת העבודות בפועל ובכל מקרה לא תחרוג ממסגרת ההיקף הכספי שנרשם בצו התחלת העבודה ובהזמנה גזברית המאושרת המצורפת לצו התחלת העבודה לאותה עבודה.

טו. **ידוע למציע כי הפרויקטים אמורים להיות ממומנים באופן מלא ע"י גורמים מממנים, אלא שהמימון טרם אושר על כל הכרוך והמשתמע מכך. כן ידוע למציע כי נכון ליום פרסום המכרז אין למנהלת**

**תקציב לביצוע העבודות. באים לא יאושר מימון לעבודות, כולן או מקצתן או חלקן, הרי שהמנהלת שומרת על זכותה לבטל את המכרז כולו או חלקו על פי שיקול דעתה הבלעדי. במקרה כזה לא תהא למציע כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המנהלת בשל כך והמנהלת לא תהיה חייבת לשלם למי מהמציעים כל תשלום ו/או פיצוי כלשהו. גם אם יאושר הפרוייקט ע"י הגורם המממן, הרי שבכל מקרה של איחור ו/או עיכוב או אי-קבלת הכספים לידי המנהלת מטעם כלשהו, כי אז לא יהיו למציע טענות או תביעות בגין כך, למעט זכותו לקבלת תשלום עבור עבודות שבוצעו בפועל (יודגש שלא תהיה זכאות לכל תשלום בגין הגשת ההצעה), ובכפוף להוראות חוק מוסר תשלומים לספקים, התשע"ז-2017.**

טז. המנהלת תהיה רשאית להודיע למציע בכל עת על הגדלה או הקטנה של העבודות או הכמויות שיש לבצע, ובלבד שהשינוי לא יעלה על 25% מהיקף העבודה המקורי, והמציע יהיה זכאי לקבלת תמורה אך ורק בהתאם למה שיבוצע בפועל בהתאם להנחיות המנהלת.

יז. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד. המנהלת רשאית, בכל עת קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות במסמכי המכרז, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות המציעים. השינויים, התוספות והתיקונים כאמור, יפורסמו ע"י המנהלת באתר המנהלת, ויהו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ועל המציעים לצרפם חתומים להצעתם.

- יח. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות למנהלת. המציעים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת פרט הטעון מילוי ו/או כל שינוי, תוספת או הסתייגות ממסמכי המכרז, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- יט. המנהלת רשאית שלא להתחשב בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת המנהלת מונע הערכת ההצעה.
- כ. המנהלת תיתן הודעה למשתתפים שלא זכו במכרז.
- כא. מוסכם במפורש, כי הוראות טופס זה, אין בהם כדי לשנות ו/או לגרוע מתנאי המכרז ו/או החוזה, אלא להוסיף עליהן.
- כב. כל התכנים, החומרים, התוכניות, הטכנולוגיות, והפיתוחים שיווצרו במסגרת הפרויקט, לרבות כל זכויות הקניין הרוחני הקשורות אליהם, יהיו בבעלות מלאה של המנהלת, אלא אם כן נקבע אחרת במפורש בהסכם ההתקשרות. המציע יתחייב להעניק למנהלת רישיון שימוש בלתי מוגבל, בלתי חוזר וללא תמורה בכל תוצרי המיזם לצורכי שיווק, פרסום, מחקר, תיעוד והנגשה לציבור.
- כג. המציע מתחייב לשמור על סודיות מלאה בנוגע לכל מידע עסקי, תכנוני, טכנולוגי או כל מידע אחר שיגיע לידיהו במהלך הכנת הצעתו וביצוע ההסכם, וכן למשך תקופה של 5 שנים לאחר סיום ההתקשרות, ולא לעשות במידע כל שימוש מלבד לצורך ביצוע המיזם.
- כד. המציע יתחייב לערוך ולקיים, על חשבונו, פוליסות ביטוח המכסות את כל פעילות מרכז האירוח, לרבות ביטוח צד ג', חבות מעבידים, וביטוחי רכוש לפי דרישות המנהלת, כפי שייקבעו במפורש במסגרת הסכם ההתקשרות. על המציע להציג את האישורים המתאימים בדבר קיום הביטוחים עם חתימת ההסכם.
- כה. המציע יתחייב לעמוד במטרות וביעדים מדידים כפי שיוגדרו במסגרת הסכם ההתקשרות, ולספק למנהלת דיווח תקופתי מפורט אודות עמידה ביעדים שנקבעו מראש, לרבות מספר המבקרים, תוצאות פעילות חינוכית וקהילתית, מדדי שביעות רצון מבקרים, וכל מדד נוסף שייקבע בהסכם

## 15. תקופת ההתקשרות, חידוש וסיום ההסכם:

### א. תקופת ההתקשרות הבסיסית

א. ההסכם יחל ביום חתימתו על ידי שני הצדדים ויימשך לתקופה של חמש (5) שנים (להלן "תקופת ההתקשרות הבסיסית").

א.2 במהלך תקופת ההתקשרות הבסיסית, היזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הדרושות להקמה, ניהול ותפעול מרכז האירוח בהתאם להוראות ההסכם ובהתאם לאבני הדרך שנקבעו וכל הפעילויות החינוכיות ככל שיידרש.

### ב. הארכת ההסכם - תנאי סף

המנהלת תהא רשאית להאריך את ההסכם אך ורק במקרה שמתקיימים כל התנאים הבאים במצטבר:

ב.1 המנהלת תודיע ליזם על כוונתה לבחון הארכה לפחות 12 חודשים לפני תום תקופת ההתקשרות הקיימת.

ב.2 הערכת ביצועים: הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם במהלך התקופה הקודמת, כפי שיאומת על ידי דו"ח הערכה מפורט שיערוך מפקח עצמאי מטעם המנהלת.

ב.3 עמידה במדדי איכות: הזוכה השיג את כל יעדי האיכות והכמות שנקבעו בהסכם, לרבות מספר מבקרים, רמת שביעות רצון, ויעדי חינוך ותרבות.

### ג. תנאי והליך הארכה

ג.1 כל הארכה תהא לתקופה של עד 3 שנים בלבד

סך כל תקופות הארכה לא יעלו על 10 שנים (בנוסף לתקופה הבסיסית)

סך כל תקופת ההתקשרות (כולל תקופה בסיסית והארכות) לא תעלה על 15 שנים

ג.2 הארכת ההסכם תדרוש:

- א. אישור מועצת המנהלת בהחלטה מיוחדת ברוב של שני שלישים מחבריה  
 ב. הנמקה מפורטת בכתב לצורך בהארכה  
 ג. דו"ח כלכלי המראה כי ההארכה מיטיבה עם המנהלת  
 ד. תנאים מיוחדים להארכה  
 ז. 1. בכל הארכה, המנהלת תהא רשאית לדרוש התאמת התנאים הכלכליים והמקצועיים בהתאם לשינויים שחלו מאז תחילת ההתקשרות.  
 ד. 2. בכל תקופת הארכה, המנהלת תהא רשאית לסיים את ההסכם בהודעה של 6 חודשים מראש ללא צורך בהוכחת הפרה, במקרה של שינוי נסיבות מהותי או מטעמי אינטרס ציבורי.  
 ה. אי הארכה וסיום ההסכם  
 ה. 1. למען הסר ספק, אין ביצוע ההסכם במהלך תקופה כלשהי כדי ליצור זכות או ציפייה מוצדקת להארכתו.  
 ה. 2. אם המנהלת החליטה שלא להאריך את ההסכם, תודיע על כך לזים לפחות 6 חודשים לפני תום התקופה.  
 ה. סעיפי מעבר ובטיחות  
 ה. 1. ביקורת תקופתית: המנהלת תהא רשאית לערוך, אחת לשנתיים, סקירה של יעילות ההתקשרות ולהמליץ על שינויים או סיום מוקדם.  
 ו. כל הארכה שתבוצע בניגוד להוראות סעיף זה תהא בטלה ומבוטלת.

ז. המנהלת תהא רשאית לסיים את ההתקשרות עם הזוכה באופן חד-צדדי, במקרה של הפרה יסודית של תנאי ההסכם על ידי הזוכה, וזאת לאחר מתן התראה בכתב בת 14 יום לזוכה לתיקון ההפרה, ובתנאי שההפרה לא תוקנה במהלך תקופה זו.  
 בנוסף לאמור לעיל, תהא המנהלת רשאית לסיים את ההסכם מוקדם מתום תקופת ההתקשרות

ה. ח. במקרה של הפסקת מימון הפרויקט מצד הגורם המממן, או במקרה של הפסקת פעילות המרכז מכל סיבה אחרת, והכל תוך מתן הודעה מראש של 60 ימים לפחות לזוכה. במקרה כאמור יהיה זכאי הזוכה לתשלום עבור העבודות שבוצעו בפועל ואושרו טרם הודעת הביטול.

ו. ט. עם סיום ההסכם, המנהלת תהא זכאית לבצע הערכה לגבי השימוש בנכסים, והזוכה מתחייב לשתף פעולה עם כל הליכי מסירת הציוד לידי המנהלת או לידי מי שתורה המנהלת.

## 16. אחריות המציע לתחזוקה ולתפעול השוטף של מרכז אירוח:

א. האחריות המלאה והבלעדית של המציע הזוכה לתחזוקה ולתפעול השוטף של מרכז אירוח לאורך כל תקופת ההתקשרות, לרבות אך לא רק, תפעול התכנים, הדרכות ופעילויות **חינוכיות וקהילתיות להרבות חפירות ארכיאולוגיות**, תחזוקה שוטפת, ניקיון, ביטוח, אבטחה, ניהול כוח אדם, שמירה על הנכס והציוד, תחזוקה מונעת, עמידה בדרישות הדין והרשויות המוסמכות, ואחריות לנזקים, מפורטת בהרחבה במסמך ג' - הסכם ההתקשרות המצורף למכרז זה ובנספח יג' דרישות פיזיות ותפעוליות למרכז האירוח

ב. על המציע לעיין היטב בהוראות הסכם ההתקשרות (מסמך ג') ולהביא בחשבון את כלל ההתחייבויות והעלויות הכרוכות בתחזוקה ובתפעול השוטף בעת הכנת הצעתו.

## 17. מנגנון תשלום ותקצוב הפרויקט:

א. שיטת התשלום לזוכה תתבסס על התקדמות הביצוע בפועל, על בסיס אבני דרך מוגדרות מראש, ובהתאם לעמידת הזוכה ביעדים ובתנאים.

ב. פירוט אבני הדרך לתשלום, תנאי התשלום, חובות הדיווח והגשת החשבונות הנדרשים לאישור התשלום, וכן סנקציות אפשריות בגין אי-עמידה בלוחות זמנים, מפורטים במסמך ג' - הסכם ההתקשרות המצורף למכרז זה.

ג. יובהר כי תשלום התמורה מותנה, בין היתר, בקבלת המימון מגורמים חיצוניים, כפי שמפורט גם כן בהסכם ההתקשרות.

**18. ניגוד עניינים :**

- א. המציע מתחייב ומצהיר כי בעת הגשת ההצעה, לא מתקיים ולא יתקיים ניגוד עניינים בין פעילותו במיזם לבין קשריו, עסקיו או פעולותיו האחרות של המציע או מי מטעמו, לרבות עובדיו, יועציו או גורמים אחרים הקשורים אליו ישירות או בעקיפין.
- ב. המציע מתחייב להצהיר באופן מלא ומפורט על כל קשר אישי, משפחתי, עסקי או אחר שיש לו או למי מעובדיו, נושאי המשרה, בעלי השליטה או נציגיו, עם חברי ועדת המכרזים, עובדי המנהלת, נבחרי ציבור או נציגים הפועלים מטעם המנהלת, בהתאם להוראות למניעת ניגוד עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות.
- ג. הצהרה זו תיעשה באמצעות הגשת תצהיר מפורט כחלק ממסמכי המכרז.
- ד. המציע מתחייב להימנע מכל פעולה העלולה ליצור ניגוד עניינים, בפועל או במראית עין, במשך כל תקופת המכרז וההתקשרות, ובכלל זה להימנע ממתן הטבות, טובות הנאה, או הבטחות עתידיות מכל סוג שהוא, לעובדי המנהלת או למי שפועל מטעמה.
- ה. הפרת התחייבות זו תהווה עילה לפסילת ההצעה, ביטול הזכייה או ביטול ההסכם, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המנהלת.
- במקרה שבו לאחר הזכייה יתברר שקיים או התקיים ניגוד עניינים שלא הוצהר עליו, תהא רשאי המנהלת לבטל את הזכייה או את ההסכם לאלתר, מבלי שהמציע יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין כך, ובנוסף יהיה חייב בפיצוי המנהלת בגין כל נזק שייגרם לה כתוצאה מכך.
- ו. המציע מתחייב לעדכן מיד ובכתב את המנהלת על כל שינוי אפשרי שעשוי ליצור ניגוד עניינים במהלך תקופת ההתקשרות, ולהסדיר את הנושא מול המנהלת באופן שיקבל אישור מראש ובכתב.

בברכה,

**אייל גלמן**

**ראש המנהלת – חברון**