כ״ג בחשוון, התשפ״ז
3 בנובמבר 2026

לכבוד:

משתתפי המכרז

הנדון: **<u>מסמך הבהרות מס׳ 1 - מענה לשאלות ועדכון מועדים</u>**

בנוגע למכרז 11/2026 - מכרז לאיתור דיור עבור משרד הבריאות בעיר אשקלון, מינהל הדיור הממשלתי מתכבד בזאת לפרסם את תשובותיו לשאלות ההבהרה שהועברו על ידי משתתפי המכרז, כדלקמן:

1. מסמך הבהרות זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על המציעים לחתום על מסמך ההבהרות זה ולצרפו למסמכי ההצעה.
2. כאמור בתנאי המכרז, השאלות מובאות ללא פרטיהם המזהים של המשתתפים.
3. המשתתפים מופנים למסמכי המכרז המתוקנים בגרסתם הסופית באתר מנהל הרכש הממשלתי.
4. על המשתתפים לחתום על מסמכי המכרז בגרסתם הסופית ולצרפם במסגרת הגשת מסמכי ההצעה.
5. המועד האחרון להגשת הצעות <u>נדחה</u> בשבועיים לתאריך 17/11/2026.

בכבוד רב,

איברהים עבד אלרחמן

מרכז וועדת המכרזים

להלן מענה לשאלות הבהרה:

מס'	השאלה	התשובה
1	בחוברת המכרז נדרש שטח של כ-2,400 מ"ר ברוטו משרדים ובנוסף כ-70 מ"ר ברוטו מחסנים, בעוד שבפרוגרמה נקבע שטח כולל של 2,453 מ"ר ברוטו. נבקש להבהיר מהו השטח המינימלי המחייב לצורך עמידה בתנאי הסף, והאם 2,453 מ"ר כוללים את שטחי המחסנים או שיש להוסיף להם 70 מ"ר.	השטח המינימלי הנדרש לעמידה בתנאי הסף הינו 2,453 מ"ר ברוטו כמפורט בפרוגרמה. שטח זה כבר כולל בתוכו כ-70 מ"ר מחסנים.
2	בנוסח חוזה השכירות לא מולא השטח המרבי שלפיו יחושבו דמי השכירות, דמי הניהול והארנונה. נבקש לקבוע מהו השטח המרבי שיאושר לתשלום.	השטח ייקבע עפ"י עקרונות המדידה של הדיור הממשלתי כמפורט בנפסח ד' לחוזה השכירות.
3	מבקשים להוסיף לסעיף 6 להסכם השכירות כי איחור במסירה של עד 60 ימים מכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה מצד המשכיר ולא יחייב בתשלום פיצוי או תשלום מצדו.	הבקשה נדחית. מסמכי המכרז ללא שינוי.
4	נבקש להבהיר כי כל שינוי בפרוגרמה, באפיון ההנדסי, באפיון הביטחוני או בדרישות היחידות הממשלתיות לאחר הגשת ההצעה, אשר יגרום לתוספת עלות או להארכת לוחות הזמנים, ייחשב שינוי או תוספת לפי סעיף 6.6 לחוזה השכירות, ויתומחר בנפרד.	הנושא מוסדר במסמכי המכרז ובהסכם השכירות, והצדדים יפעלו בהתאם לקבוע בהם.
5	האם ניתן להוסיף בסיפא של סעיף 6.5 להסכם השכירות כי למשכיר תהיה אפשרות לסרב מטעם סביר לזהותו של איזה מהקבלנים הרשומים במאגר הקבלנים הממשלתי?	הבקשה נדחית. מסמכי המכרז ללא שינוי.
6	צוין כי בשלב המשא ומתן ייתכן שיועברו נספח ביטחון ייעודי ואפיון נוסף לחמ"ל. מאחר שדרישות אלה עשויות להשפיע באופן מהותי על התכנון והעלות, נבקש להעביר את המסמכים לפני הגשת ההצעה, או לאשר כי דרישות שלא נכללו במסמכי המכרז במועד ההגשה יתומחרו בנפרד ולא ייכללו בדמי השכירות המוצעים.	יש להגיש את ההצעה בהתאם לאמור במסמכי המכרז והפרוגרמה הקיימים. ככל שיימסרו נספח ביטחון ו/או אפיון נוסף לחמ"ל בשלב המשא ומתן, הדבר ייעשה בהתאם לאמור בסעיף 2.3 ובסעיף 6.4 לחוברת המכרז, ועלויות אלה יידונו ויסוכמו במסגרת המשא ומתן על דמי השכירות.
7	נבקש לציין כמה מקומות חניה נדרשים לקבל תשתית לטעינת רכב חשמלי, מהו ההספק הנדרש והאם הדרישה היא להכנת תשתית בלבד או גם לאספקה ולהתקנת עמדות הטעינה.	עבודות והדרישות בנושא מפורטות במסמכי המכרז, לרבות בסעיף 4.3 לחוזה השכירות ובסעיפים 2.2.19 ו-8.5 לאפיון ההנדסי (וכן פרק 20), ועל המציע לפעול בהתאם לקבוע בהם.

8	קיימת אי התאמה בין המסמכים: בחוברת נקבעה ערבות של 295 ש"ח למ"ר, צמודה למדד יולי 2026 ובתוקף עד שלושה חודשים לאחר המסירה, ואילו בחוזה נקבעו 250 ש"ח למ"ר, צמודים למדד דצמבר 2019 ובתוקף עד חודשיים לאחר המסירה. נבקש להבהיר מהו הנוסח המחייב. בנוסף, בסעיף 6.8.5 לחוזה לא צוין סכום הערבות הנוספת להבטחת אישור התכנית או ההיתר. נבקש להשלים את הסכום או למחוק את הדרישה.	לא קיימת סתירה. סעיף 6.8.2 לחוזה השכירות מדבר על כך שהסכום הכולל של הערבות שתתקבל תהיה צמודה למדד המחירים נכון למועד חתימת ההסכם. בנוגע לערבות תכנונית, אין צורך למלא את הסכום. מסמכי המכרז ללא שינוי.
9	סעיף 8.2 להסכם השכירות - המציע מבקש למחוק.	הבקשה נדחית. מסמכי המכרז ללא שינוי.
10	בטופס ההצעה מופיעים מחירי מרבי של 12 ש"ח למ"ר לשטחים משותפים ו-14 ש"ח למ"ר לשטחים פנימיים. נבקש להבהיר: • על איזה שטח יחושב כל תעריף? • האם התעריפים כוללים ניקיון, כוח אדם, חומרים, מוקד, מערכת ממוחשבת, בדיקות תקופתיות, חלקי חילוף ותחזוקת כלל המערכות? • האם צריכת החשמל של מיזוג השטחים המשותפים ושל מערכות הבניין נכללת בדמי הניהול? • האם התעריפים מוצמדים למדד או לשינויי שכר מינימום והסכמים קיבוציים	בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
11	בפרוגרמה צוין כי החמ"ל הממוגן ימוקם בקומה תת-קרקעית. האם ניתן להציע חלופה של הקמת החמ"ל במרחב מוגן תקני בקומת הקרקע?	ניתן להציע חלופה להקמת החמ"ל מעל הקרקע, בתנאי שהמקום הינו במיגון תקני בלבד וניתן לעבוד ולשהות בו במדיניות התגוננות מחמירה (4 אדומה), שהגודל יהיה ע"פ הפרוגרמה וניתן להכיל בתוכו את כלל בעלי התפקידים בחירום.
12	לאור קיומם של שטחים ומערכות טכניות ייעודיות הכוללים, בין היתר, מערכות קירור, מיזוג, ניטור, גיבוי וחשמל חיוני, שחלקם נדרשים לפעול ברציפות 24/7, האם ניתן להציע תעריף דמי ניהול ותחזוקה נפרד לשטחים הטכניים ולמערכות המיוחדות, בשונה מהתעריף המוצע לשטחי המשרדים הרגילים? ככל שלא, נבקש להבהיר האם מלוא עלויות התחזוקה, ההפעלה, הבקרה והטיפול במערכות הפועלות 24/7 נדרשות להיכלל בתעריף המרבי שנקבע לשטחים הפנימיים	הבקשה נדחית. בהתאם למפורט במסמכי המכרז. מסמכי המכרז ללא שינוי.

13	נבקש להבהיר האם ניתן לעדכן את דרישות ה-BIM הקבועות במסמכי המכרז, כך שיחולו באופן הבא: א. דרישת המידול ב-BIM תחול על תכניות האדריכלות בלבד, ולא על כלל מערכות המבנה. ב. התכנון והמידול יבוצעו בתוכנת Revit, גרסה 2024. ג. רמת הפירוט הנדרשת של המודל תהיה D5.	בהתאם למפורט במסמכי המכרז. מסמכי המכרז ללא שינוי.
14	סעיף 8.6.5 להסכם השכירות - המציע מבקש להוסיף סעיף 8.6.5 כי על אף האמור בסעיף זה יקוזזו עד 25% מדמי השכירות	הבקשה נדחית. מסמכי המכרז ללא שינוי.
15	נבקש להבהיר כי עיכוב באישור תכניות, מפרטים, חומרים או שינויים על ידי המזמין או מי מטעמו יגרום לדחייה מקבילה של המועד הסופי למסירה, ולא ייחשב הפרה מצד המשכיר	בהתאם למפורט בחוזה השכירות.