

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי

י"ט טבת תשע"ז
17 ינואר 2017
נכ. 2017-531

לכבוד,
המזכיר במכרז

הנדון: מכרז 2016-29/כ-4 עבור משרד התשתיות אגף פיקוח ובקרה - בחיפה

תשובות לשאלות המציעים

1. **שאלה:** מהו המועד המבוקש לאכלוס?
תשובה: על המציע לציין את המועד בו הוא יכול למסור את המבנה לאחר מילוי כל תנאי המכרז.
2. **שאלה:** האם על מציע להתחייב לשריין את השטח האופציונלי להרחבה?
תשובה: לא.
3. **שאלה:** כיצד ינהג מציע שיש לו שטח אופציונלי לכל מכרז לחוד או לשני המכרזים יחד?
תשובה: כל מכרז עומד בפני עצמו.
4. **שאלה:** האם עלויות ההתאמה הן פונקציה של גודל השטח?
תשובה: המזמין אינו מתערב באופן חישוב המציעים
5. **שאלה:** האם כל הדרישות המופיעות באפיון הן דרישות חובה?
תשובה: כן. בשלב הסיור יתרשמו נציגי הועדה גם במאפייני מבנים מוצעים קיימים. כל מבנה ספציפי קיים, המוצע במסגרת המכרז, יבחן לגופו בהתאם למאפייניו.
6. **שאלה:** למה הכוונה בחוזה המהווה חלק ממסמכי המכרז להתקשרות בפטור ממכרז?
תשובה: החוזה רלוונטי, בהתאמות המתבקשות, גם לאיתור דיור במכרז וגם לאיתור דיור בפטור ממכרז. לא רלוונטי להליך המכרזי הנוכחי.
7. **שאלה:** כיצד משפיעה הגדרת שכירות הארוכה מ-5 שנים כחכירה על זכויות הצדדים?
תשובה: בהתאם לחוק, לרבות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
8. **שאלה:** האם ניתן לשנות בשלב זה תכולת מסמכי המכרז לרבות סעיפים בחוזה השכירות ובחוזה הניהול ותחזוקה?
תשובה: לא.
9. **שאלה:** האם, בעקבות תוספות הנדרשות ע"י המזמין, ניתן לדחות את מועד המסירה?

תשובה: הצדדים יפעלו לפי הוראות החוזה.

10. שאלה: האם נדרשת חברת ניהול?

תשובה: הזוכה רשאי לתת שירותי ניהול ותחזוקה להם הוא מחוייב בעצמו או דרך חברת ניהול. האחריות חלה בכל מקרה על הזוכה.

11. שאלה: האם תינתן הארכת זמן להגשת הצעות עקב המורכבות בתמחור המפרט הטכני?

תשובה: לא. בשלב זה יש להגיש הצעה באמדן הטוב ביותר האפשרי. גובה השכירות הסופי ייקבע מול הזוכה לאחר תהליך מו"מ עם ההצעות המתאימות ביותר

12. שאלה: האם תכולת סל השירותים קבועה? האם התשלום בגינם קבוע?

תשובה: לא. בהתאם לסעיף 9 ב' (1) לחוזה התכולה והתשלום בגינה עשויים להשתנות.

13. שאלה: האם ייחתם חוזה ניהול ותחזוקה אחד עבור שטחים פנימיים ושטחים משותפים או שני חוזים?

תשובה: חוזה אחד, המפרט תחזוקה בכל סוג שטח.

14. שאלה: מי קובע ומתי סוגי השירותים הניתנים, תכולתם ואופן עדכונם?

תשובה: בכפוף למוגדר בחוזה השכירות.

15. שאלה: בחוזה התחזוקה מופיע תשלום ארנונה, למה הכוונה?

תשובה: בכפוף למוגדר בחוזה השכירות, תשלום ארנונה בגין השטח המושכר חל על השוכר.

1. שאלה: בהתאם לחוזה התחזוקה, האם המשכיר נדרש לספק כל ציוד נדרש, כדי לאפשר מתן שירותים?

תשובה: כן.

16. שאלה: במבנה מוצע קיים עם מכלולים קיימים, האם ניתן לאשר שימוש במכלולים קיימים/ שינויים קלים במכלולים קיימים?

תשובה: כלל ביצוע התאמות במבנה קיים יבוצע בכפוף לתכנון שיבוצע ע"י יועצי המשכיר, כמתואר במסמכי החוזה ובכפוף לאישור המשכיר ונציגיו.

17. שאלה: מה מקור הפער בין שטח ברוטו ושטח נטו? מהם השטחים עבורם ישולמו דמי שכירות לפי חלוקה יחסית?

תשובה: סה"כ הנטו הוא סה"כ שטחי הרצפה של הפונקציות המוגדרות בפרוגרמה. הברוטו הוא אמדן לסה"כ השטח לתשלום שכ"ד. השטח שישולם בעבורו בפועל שכ"ד הוא השטח שיימדד ע"פ נספח עקרונות המדידה.

18. שאלה: מי משלם עבור ליווי הפרויקט?

תשובה: השוכר.

19. שאלה: האם יש פטור מהצגת אישורים כלשהם?

תשובה : לא.

20. **שאלה :** האם ניתן לקבל רשימת קבלנים זכייני חשכ"ל
תשובה : לא רלוונטי למכרזים זה. ניתן לעיין ברשימה בכל עת והיא פתוחה לציבור.
21. **שאלה :** הימצאות דיירים נוספים במבנה עלולה להפריע?
תשובה : בתנאים מסוימים עלולה להתקיים הפרעה כאמור. על המציע להציג את הסיוע והיא תיבחן לגופה במכלול השיקולים של המזמין.
22. **שאלה :** למה הכוונה במונח "הירארכיה בנתיבי תנועה", "מחסומי פריצה", "הקשחת קירות כנגד פריצות וחבלות", "דלק" וכו'?
תשובה : באחריות המציע לקבל הסברים מקצועיים מהיועצים המקצועיים שאת שירותיהם הוא שוכר. ראה גם שאלה ותשובה מס' 26.
23. **שאלה :** האם ציוד קשר, ריהוט יסופק ע"י המשטרה או הזוכה?
תשובה : רק ציוד שנאמר במפורש כי יסופק ע"י המשטרה, יבוצע כך. בכל מקרה כל ריהוט רתום וריהוט שמלכתחילה אין כוונה לניידו, יסופק ע"י המשכיר.
24. **שאלה :** כיצד יחושבו שטחי המשרדים הפתוחים ועל מי חלה עלות המחיצות?
תשובה : עלות כל ציוד ניח ושאין מלכתחילה כוונה לטלטלו, על חשבון הזוכה. חישוב כלל השטחים לתשלום דמי שכירות ראה לעיל.
25. **שאלה :** קיימת חובה לבצע מדרגות ופודסטים במבנה קיים? קיימת חובה לצפות קירות חוץ בגבס? מערכת מיזוג אויר קיימת מספקת?
תשובה : באחריות הזוכה ויועציו לתכנן ולבצע את כל הנדרש במושכר ובסביבתו לשוכר ולמשרד המשתמש בפועל. הכל בהתאם למסמכי החוזה ובכפוף לאישורי השוכר, נציגיו ויועציו כמוגדר על-ידו.
26. **שאלה :** היכן מופיעה הגדרת "רכוש כולל"
תשובה : בפרק 11- חוזה ניהול תחזוקה
27. **שאלה :** מהו יעוד הנכס הנדרש? מותר להציע בשימוש חורג מתב"ע?
תשובה : כל מציע רשאי להציע דיור כראות עיניו ונדרש להציג אסמכתאות לעמידה בתנאי סף מוגדרים. באחריות המציע להוכיח עמידה בתנאים.
28. **שאלה :** יש צפי מוגדר להתרחבות? כיצד לפרט את השטחים שברשות המציע?
תשובה : אין צפי מוגדר להתרחבות אין דרישת שיריון שטח לטובת השכרה עתידית. המציע רשאי לפרט השטחים שברשותו באופן חופשי. כל הצעה העומדת בתנאי סף, תיבדק לגופה.
29. **שאלה :** מהם העומסים הנדרשים בפונקציות המופיעות בפרוגרמת השטחים? אילו סוגי שטחים נדרשים?

תשובה: סוגי השטחים הנדרשים מפורטים בפרוגרמת השטחים. העומסים הנדרשים לכל סוג שטח נדרש מופיעים בחוברת האפיון ההנדסי.

30. **שאלה:** האם אפשר ויהיו שינויים בתנאי סף?
תשובה: לא .

31. **שאלה:** האם התפרסם שינוי בתנאי המכרז שהתפרסמו?
תשובה: באחריות המציע בלבד לעקוב אחר פרסומים הנוגעים למכרז ותוכנם.

32. **שאלה:** האם אפשרי חיוב בהתאם למונה זה או אחר?
תשובה: הדרישה הינה למונים נפרדים לכל יחידה. ככלל חיוב בגין שירותים ניתנים ייעשה בהתאם לאמצעי מניה כמוגדר בחוזה ניהול ותחזוקה, בחוברת האפיון ובכלל מסמכי החוזה

33. **שאלה:** האם קיים קשר בין מכרזים שפורסמו בסמיכות זמנים?
תשובה: כל מכרז עומד עצמאית בהגדרותיו ובמסמכיו.

***** להזכירכם, יש לחתום על מסמך תשובות ההבהרה ולצרפו להצעתכם במכרז.**

בכבוד רב,
שאול פלוס
מנהל תחום

הערת: רו"ח ערן הראל - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
גבי אסתי פלדמן - עו"ד, משרד האוצר
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר
אדריכל יעקב גילת - אדריכל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
גבי אמנה אריאל - מנתחת מערכות מידע, משרד האוצר
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר
גבי ליאה קומרוב - רכזת פרויקטים הדיור הממשלתי, משרד האוצר
גבי ויטא גופין - ראש ענף דיור, משרד האוצר
מר אופיר שניאור - רכז דיור, משרד האוצר
גבי הילה נחום - אגף הדיור הממשלתי, משרד האוצר

חותמת וחתימת המציע