

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
דיוור ממשלתי

כ"ג בשבט התשפ"ב
25 בינואר 2022
נכ. 2022-87

אל:
למזכירים במכרז

הנדון: מכרז 23/2021 - לאיתור דיוור עבור משרדי ממשלה - תשובות לשאלות הבהרה

להלן הבהרות לשאלות שנתקבלו בהקשר למכרז שבנדון:

1. מהו מועד ההגשה האחרון להצעות?
תשובה: כמופיע באתר המכרזים במסמך מודעה לעיתונות או במסמך העדכון למודעה לעיתונות, המאוחר מבניהם.
2. האם יש לצרף להצעה אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש הדיוור לייעוד הנדרש (תב"ע תקפה או דף מידע תכנוני בהתאם לסעיף 119א לחוק התכנון והבניה) המעיד על קיומו של הייעוד הנדרש במכרז?
תשובה: באחריות המציע להציג הוכחה בהתאם לדרישות שבחוק התכנון והבניה, כי אכן הדיוור המוצע תואם את השימוש המוסכם כהגדרתו בחוזה השכירות בהתאם לדרישות התכנוניות שבחוק וכמפורט בסעיף 3 לחוזה השכירות.
3. מה הכוונה ב-"תב"ע תקפה"?
תשובה: תוכנית בנין עיר שבתוקף, המהווה חלק מהתוכניות הסטטוטוריות החלות במקרקעין המוצעים.
4. מהם "השטח הנמדד", "שטחי שירות", "שטחים משותפים" ו"שטחי ציבור"?
תשובה: בסיום עבודות ההתאמה שיבוצעו ע"י המשכיר תבוצע מדידה בהתאם לסעיף 2.1 שבחוזה השכירות. "שטחי שירות" ו"שטחי ציבור" (שנקראים גם "שטחים משותפים"), כמוגדר בעקרונות המדידה שבנספח ד' לחוזה השכירות.
5. מה כולל המחיר המופיע ב"טופס הגשת ההצעה במכרז לאיתור דיוור עבור משרדי ממשלה/יחידות ממשלתיות בעיר חיפה"?
תשובה: מחיר מרבי לדמי ניהול, תחזוקה וניקיון לשטחים כמתואר בטופס. מציע רשאי להציע כל סכום שאינו עולה על מחיר מרבי זה. שהינו כאמור בגין כלל הוצאות ניהול, תחזוקה וניקיון כמפורט בכלל מסמכי המכרז. המחיר יוצג ללא מע"מ.
6. מהו מדד הבסיס לחישוב דמי השכירות ודמי הניהול?
תשובה: המדד הכללי המתפרסם ע"י הלמ"ס בגין החודש בו קבע המציע הצעתו שבסיום מו"מ.
7. מהו אופן חלוקת השטחים?
תשובה: בהתאם לפרוגרמות השטחים של המשרדים ולתכנון שיבוצע ע"י האדריכל ויועציו של המשכיר ובכפוף לאישור השוכר ונציגיו כמפורט בחוזה השכירות.
8. מה היקף ההתאמות הנדרשות ומהו המפרט הסטנדרטי של מינהל הדיוור הממשלתי?
תשובה: ההתאמות יספקו מענה לכלל צרכי המשרדים שבפרוגרמות, ולכלל דרישות הדין התקן והחוזים על כלל נספחיהם, לרבות המפרט "אפיון הנדסי לעבודות התאמה למבנה בשכירות עבור

מטה: רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778

גף הדיוור: רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5317411 פקס: 02-5695398

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהל הדיור הממשלתי

מינהל הדיור הממשלתי ודרישות קב"ט כל משרד, שינתנו, בין השאר, בהתאם למאפיינים הספציפיים של המבנה המוצע.

9. כמה זמן מוקצב לתכנון ולביצוע?
תשובה: בהתאם ללוח הזמנים שיציג המשכיר ושיאושר ע"י השוכר בהתאם לסעיף 6 שבחוזה השכירות.

10. האם השוכר יציג תשריטים בסיסיים לעבודות ההתאמה הנדרשות?
תשובה: לא, באחריות המשכיר מהנדסיו ויועציו להציג.

11. מהם המשרדים להם נדרש פתרון דיור? מהו אופי השימוש הצפוי במשרדים? האם יקבלו קהל?
תשובה: המשכיר אינו מתחייב לאכלס את הדיור המוצע ע"י משרד מסוים ורשאי להחליף את המשרדים המשתמשים במהלך תקופת השכירות על הארכותיה, כמפורט בסעיף 3.3 בחוזה השכירות. לכל משרד אופי עבודה שונה, ישנם משרדים מקבלי קהל וכאלה שאינם.

12. אילו שירותים נדרש המשכיר לספק בתקופת השכירות?
תשובה: המשכיר אחראי לכלל מעטפת המבנה ולהספקת כלל שרותי ניהול נקיון ותחזוקה לפנים וחוץ המושכר, המבנה והחצר על כלל גבולותיו. הכל בהתאם למפרט שבחוזה הניהול.

13. האם נדרשת תחזוקה לציוד ביטחון ותקשורת?
תשובה: כן. המשכיר נדרש לתת שרותי ניהול תחזוקה ונקיון לכלל המערכות כולן, לרבות למערכות שיותקנו ע"י השוכר, ככל שהיו כאלה.

14. אילו תשתיות נדרשות?
תשובה: המשכיר נדרש לספק את כלל התשתיות הנדרשות בהתאם לכלל מסמכי המכרז, לרבות ולא רק: מיוזג אויר, אויר צח, מתח גבוה, מתח נמוך, לרבות לכלל מערכות בטחון ותקשורת כפי שיאופיין ע"י נציגי המשרדים לרבות קב"ט כל משרד במהלך שלב התכנון ובהתאם למאפיינים הספציפיים של המבנה המוצע.

15. האם ההצעה צריכה לכלול שרותי כוח אדם לשמירה?
תשובה: לא.

16. מהן דרישות האחריות הנזיקית והביטוח המוטלות על המשכיר?
תשובה: כמפורט בסעיפים 13, 14 בחוזה השכירות וסעיפים 9,10 שבחוזה הניהול. המציע ייקח בחשבון כי כלל חובות הביטוח חלות על המשכיר כמפורט בחוזים.

17. מהו מועד האכלוס הצפוי?
תשובה: המועד שיוצע בשלב המו"מ ושיופיע בסעיף 6 לחוזה השכירות. במבנה המכיל מספר משרדי ממשלה, אפשר והאכלוס יבוצע במספר פעימות בהתאם ללוח הזמנים שיציג המשכיר ובכפוף להצגת כלל האישורים הנדרשים כמפורט בחוזים ובכפוף לתקינות כלל שטחי השירות והשטחים הציבוריים (המשותפים) ושטחי החצר הנדרשים לשימוש בשטחים העיקריים בהתאם לכל דין ותקן.

18. מהו השטח המירבי שבסעיף 2 להסכם השכירות? האם השטח המירבי נקבע כבר עתה או לאחר הזכיה? האם יש צורך למלא את השטחים בתוך ההסכם?
תשובה: באחריות המציע להגיש הצעתו בטופס הגשת ההצעה שבמסמכי המכרז ולהקפיד על מילוי כל השדות בו לרבות השטחים.
תנאי ההתקשרות שיוצעו ע"י המציע בסיום מו"מ, יכילו את השטח המירבי המוצע על-ידו. השוכר יהיה רשאי להשתמש בשטח המירבי או בחלק ממנו.

מטה: רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778

גף הדיור: רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5317411 פקס: 02-5695398

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

19. האם יש למלא את השדות שבחוזים המצורפים כבר עתה בהגשת ההצעה, לרבות שטח מירבי? תשובה: באחריות המציע להגיש הצעתו בטופס הגשת ההצעה שבמסמכי המכרז ולהקפיד על מילוי בהתאם להנחיות למילוי "טופס הגשת ההצעה במכרז" שבראשיתו.

20. בכמה עותקים יש להגיש את ההצעה? תשובה: את ההצעה יש להגיש בהתאם לסעיף 3.5 שבחוברת המכרז. לענין מספר העותקים הנדרש, הצעות שתוגשנה בהתאם לסעיף 2 שבהודעה לעיתונות (ארבעה עותקים) יתקבלו גם כן.

21. האם נדרשים שטחי חניה ומחסנים? מתי יוצגו פרוגרמות המשרדים? תשובה: אפשר שידרשו שטחי חניה ומחסנים. באחריות המציע להגיש הצעתו בטופס הגשת ההצעה שבמסמכי המכרז ולהקפיד על מילוי בהתאם להנחיות למילוי "טופס הגשת ההצעה במכרז" שבראשיתו. בשלב המו"מ יוצגו למציעים שיעברו תנאי סף, פרוגרמות צרכי המשרדים, לרבות מחסנים ודרישות החניה של המשרדים השונים.

22. היכן ניתן למצוא נוסח התצהיר שלפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים? אילו אישורים נדרשים להציג? תשובה: בנספח לחוק שלעיל. האישורים הנדרשים: כמפורט בחוק שלעיל.

23. האם יכול להיות שקיימות טעויות סופר בחוזים לרבות בהפניות? תשובה: ככל שקיימות בחוזים טעויות סופר, יתוקנו טרם חתימת החוזים.

24. האם נדרש להציג אישור רו"ח / עו"ד בדבר זכויות מורשה החתימה, דוגמת חתימתם וסמכויותיהם לחייב את התאגיד – האם יש צורך בדוגמת החתימה או שאישור זכויות תחום על ידי עורך דין הוא מספיק? תשובה: המציע יחתום על הצעתו ובהקפדה על כלל הדרישות לאישורים וחתימות המפורטים ב-"טופס הגשת ההצעה במכרז לאיתור דיור עבור משרדי ממשלה/יחידות ממשלתיות בעיר חיפה".

25. האם יש צורך בערבות בנקאית במועד הגשת ההצעה למכרז? תשובה: לא, יידרש להציג ערבויות בהתאם למפורט בסעיף 6.8 שבחוזת השכירות.

26. האם המדינה מעמידה גם כן ערבויות? תשובה: לא.

בברכה,

שאול פלוס
 מנהל תחום

משרד האוצר-החשב הכללי
 חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
 מינהל הדיור הממשלתי

מטה: רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778

גף הדיור: רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5317411 פקס: 02-5695398

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il

אוצר ברשת: www.mof.gov.il