

תאריך: 6.8.2020

שם הוועדה	משרד/יחידה
ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)	משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

פרטי מכרז

שם המכרז	מספר מכרז (מס' סידורי+שנה) נ-7/20 22
שכירת נכס ברחוב קלאוזנר 14 תל אביב	

מסמך תשובות הבהרה ראשון

להלן השאלות ותשובות הבהרה למכרז תוך הפנייה לסעיף הרלוונטי במסמכי המכרז.

1. התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.
2. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
3. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
4. מצורף בזאת נוסח מתוקן של מסמכי המכרז.

שאלות המשתתפים והבהרות עורך המכרז

מספר סידורי	עמוד	הסעיף במכרז	הבהרה מתבקשת	תשובת הוועדה
1	2	17.1 ב'	אנו מבקשים כי הערבות כאמור בסעיף 1.1 ב' תהיה בגובה שלא יעלה על 5 אחוז מסך ההתקשרות לתקופה הראשונה (5 שנים) כנהוג במכרזים ממשלתיים מסוג זה. קרי, ערבות ביצוע שלא תעלה 189,000 ₪ בסך הכל.	בסעיף 1 ב' להזמנה להציע הצעות ובסעיף 17.1 להסכם, המילים "תשעה חודשי שכירות" יוחלפו במילים "שישה חודשי שכירות".
2	2	17.1+ 1 (עמוד 26-27)	אנו מבקשים לשנות את תקופת הגרייס מ-6 חודשים ל-8 חודשים מהסיבות שלהלן: א. לאחר הסיוור האחרון נוכחנו לדעת כי מצב הנכס מחייב השקעה גדולה בבניית תשתיות מורכבות (חשמל, אינסטלציה, תקשורת, מדיה וכיוצא בזה) והשקעה המרובה בבנייה ושיפוצים. ב. כתוצאה מהשפעת התפרצות COVID 19 המגיפה, קשה להתבסס על התחייבות של קבלנים והצוותים הטכניים מניסיון של השבועות האחרונים, עקב בידוד של מי מהצדדים. ג. אנחנו מבקשים לכלול בבקשת הארכת הגרייס, כאמור, גם את יתרת ההוצאות הצפויות (ארנונה, חשמל, דמי ניהול) הערה: יחד עם זאת המציע מוכן להתחיל לשלם לאחר שישה חודשים במידה ואכן הצליח להקדים ולסיים את כל עבודות השיפוצים וההכנה כאמור.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
3	7	51	אנו מבקשים היערכות של 14 יום במקום 7 ימים לצורך המצאת כל המסמכים שעל הזוכה לצרף במסמכי המכרז. כנ"ל עמוד 10 סעיף 9.	בסעיף 51 להזמנה להציע הצעות התיבה "7 ימים" תוחלף בתיבה "14 ימים". בסעיף 9 לנספח 1 להזמנה להציע הצעות התיבה "7 ימים" תוחלף בתיבה "14 ימים".
4	7	57	מעיון במכרז, לא נמצא כי החלטת הוועדה בדבר בחירת הזוכה תהייה על פי אמות מידה הקבועה מראש באחוזים (מכרז משוכלל). אי לכך אבקש הבהרה כיצד מתכוונת הוועדה לדרג את ההצעה באחוזים עפ"י (כגון: חוסנו הכלכלי של המציע, אמינותו וכיו"ב).	מסמכי המכרז אינם כוללים אמות מידה לפיהם תיבחר ההצעה הזוכה, מעבר לדמי השכירות החודשיים המוצעים. מטרת סעיפים 57 ו-58 להזמנה להציע הצעות היא לפרט את השיקולים שינחו את ועדת המכרזים בעת יישום תקנה 21(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, מבלי שהדבר יהווה רשימה סגורה ומבלי לגרוע מהאמור בתקנה זו. אין שינוי במסמכי המכרז.

	אבקש הבהרה באילו מקרים רשאית הועדה לפסול את המכרז מעבר למקרים המצוינים בסעיפים 58.1-58.5	58	7+8	5
הבקשה נדחית. על המציע לבחון את כל ההיבטים הנזכרים בסעיפים אלו בעצמו ועל חשבונו. אין שינוי במסמכי המכרז.	המציע מבקש אישור מהמשכיר כי הנכס ראוי מבחינת רישוי, תיכנוני ומשפטי (ראו סעיף 3.1-3.8 בהסכם שכירות). המציע מבקש אישור מהמשכיר כי הנכס ראוי מבחינה פיזית ומשפטית להשכרה לטווח ארוך (ראו סעיף 3.1 בהסכם השכירות). יש לקבל התחייבות ממוציא המכרז כי לנכס יש את כל האישורים, הרישוי והתוכניות להשכרת הנכס לטווח ארוך כאמור במכרז זה. היות והמציע נדרש לקחת את הנכס במצבו הפיזי AS IS אבקש להחריג מצבים בהם עשויים להיות נזקים או ליקויים בלתי נראים לעין שלא יחולו על השוכר, במידה ויהיו נזקים כאלה. כמו כן מבקש המציע הבהרה נוספת לסעיף 5: למה הכוונה "סביבתו של הנכס".	5	9	6
הבקשה נדחית. עם זאת, בסוף סעיף 53 להזמנה להציע הצעות יתווסף המשפט הבא: "לאחר כניסת ההסכם לתוקפו כאמור בסעיף זה, ולאחר המצאת הערבות הבנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם, כמפורט בסעיף 51 לעיל, תוחזר לזוכה ערבות ההצעה".	המציע מבקש כי לא תהיה חפיפה במקביל בין שתי הערבויות בעת ובעונה אחת (ערבות ההשתתפות במכרז לבין ערבות הביצוע), אלא לספק ערבות ביצוע, במידה ויזכה, ובמקביל יקבל חזרה את ערבות ההשתתפות.	נספח 2	12	7
נספחים ז' (2) וז' (3) מבוטלים, כמפורט במסמכי המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.	מבוא ופרשנות - בסעיף זה מצויינים נספחים ז' 1-3 כי נספחים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, יחד עם זאת בעמודים 42+43 נספחים אלו מבוטלים. אי לכך נבקש הבהרתכם	1.2	18+ 17	8
הבקשה נדחית. התכניות המבוקשות אינן מצויות ברשות עורך המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.	המציע אמור למסור את כל המידע הרלוונטי שביקש המשכיר, ולפיכך מבקש את תוכניות החשמל, המיזוג, הבנייה (תוכניות אדריכליות) של המבנה האמור נכון ליום מסירתו.	3.1-3.8	18+ 19	9

הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	על פי תנאי המכרז, המשכיר רשאי לסיים את תקופת השכירות הנוספת כבר לאחר חמש שנים תוך התראה של 180 יום מראש. אנו מבקשים, לאור אופי פעילות של עסקים מסוג זה לקבל התראה מראש ובכתב לפחות של 12 חודשים מראש.	6.1	19	10
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	עקב גובה השכירות הגבוה בגין תשלום מראש כל רבעון, אנו מבקשים לשנות את תנאי התשלום לכל חודש בחודשו ומראש. בין השאר, למסור כל שנה מראש 12 המחאות בסכום שווה.	7.5	21	11
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	"התקופה הראשונה" - נבקש כי תקופת השכירות הראשונה למשך 5 תחל מייד עם תום תקופת הגרייס ולא ממועד חתימת השוכר על ההסכם. ראה סעיף 1.1 ג. עמ' 2	7.7	21	12
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	המציע מבקש לבטל סעיף זה מתוך חשש כי עיקובים בביצוע גביית שכר הדירה במועד מהצד שלכם, עשויים לפגוע בתזרים המזומנים של החברה.	7.8	21	13
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	אנו מבקשים למחוק מסעיף 8.1.1 - היטלי רישוי, תשלומי חובה מכל סוג שהוא, השבחה, שימוש חורג, תשלומים עתידיים, אגרות, דמי היתר ושימוש חורג אשר אמורים להיות מוטלים, אם יהיו כאלו, יהיו על המשכיר ולא על השוכר.	8.1.1	21	14
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	אנו מבקשים להטיל את תשלומי השוטף (ארנונה, שמירה וכו') על השוכר מיום סיום תקופת הגרייס.	8.1.2	22	15
האחוז חושב בהתאם להיקף השטח שיוחזק על ידי הזוכה מכלל שטחי המתחם, כמפורט בסעיף 2.2 לנספח י"ב להסכם. אין שינוי במסמכי המכרז.	אבקש לדעת לפי מה חושב החלק היחסי של הזוכה (7 אחוז)?	8.1.3+נספח י"ב	22	16
חברת השמירה "מודיעין אזרחי" מועסקת מטעם משרד האוצר בהסכם שירות כוללני, אשר לא יוצג למשתתפים במכרז. חברת השמירה מבצעת בקרת כניסה למתחם כולו בלבד, ופעילותה אינה כוללת ביקור פיזי במושכר או אחריות	אבקש הבהרה לגבי גבול האחריות של חברת השמירה "מודיעין אזרחי", אשר שומרת על כל המתחם. האם במקרה של פריצה / גניבה, ישי כיסוי ביטוחי מלא באמצעות "מודיעין אזרחי"? אם לא, מהו גבול האחריות של חברת השמירה?	8.1.3+נספח י"ב	22	16א

16 ב	22	8.1.3+נספח י"ב	מה כוללים שירותי השמירה? האם השמירה הינה רק על המתחם עצמו באופן כללי, או ששירותי השמירה כוללים ביקור פיזי בנכס בשוטף ובחירום. אבקש לראות את הסכם העבודה שלהם ואת תנאי העסקתם.	כלשהי למושכר או לתכולתו, ובפרט אינה כוללת כיסוי ביטוחי כלשהו. אין שינוי במסמכי המכרז.
17	23+ 22	סעיף 9.3+8.7	אנו מבקשים להוסיף סעיף קטן לסעיף זה : "כל האמור לעיל יבוצע רק לאחר שהמשכיר נתן התראה מראש ובכתב של 14 יום לשוכר לפני תשלום כלשהוא אשר יאלץ לשלם במקום השוכר.	בסופו של סעיף 8.7 להסכם יתווסף המשפט הבא: "על אף האמור בסעיף זה, לא ישלם המשכיר תשלום כלשהו החל על השוכר לפי הוראות ההסכם, אלא לאחר מתן התראה בכתב בת 7 ימים לשוכר". בסעיף 9.3 להסכם, לאחר המילים "על חשבון השוכר" יתווספו המילים "לאחר מתן התראה בכתב בת 7 ימים לשוכר".
18	24	11	השוכר צריך שילוט הן בכניסה למתחם, הן שלטי הכוונה בתוך המתחם, ושילוט כניסה, עם אופצייה לשילוט מואר על גבי המבנה.	המשכיר יאפשר הצבת שלטים במושכר בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 11 להסכם. אין שינוי במסמכי המכרז.
19	27	17.1.1	אנו מבקשים להוסיף, כי חילוט ערבות בנקאית יחול על הפרות יסודיות בלבד, ולא רק על סמך של שיקול דעתו של המשכיר	בסופו של סעיף 17.1.1 יתווסף המשפט: "חילוט הערבות הבנקאית או חלקה כאמור בסעיף זה יהיה לאחר מתן זכות שימוע בכתב לשוכר".
19א	27	17.1.1	אנו מבקשים התראה של 14 יום מראש ובכתב לפני הפעלת הערבות הבנקאית, על למנת שהשוכר יוכל לתקן את הליקוי, במידה ויהיה כזה.	
20	27	18.1	18.1 עמוד 27:אנו מבקשים להוסיף פסקה לסעיף זה: " פרוטוקול יערך במעמד חתימת החוזה ובמסירת הנכס וכן במעמד הפינוי ..."	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
22	32	1	בשורה השלישית לפני המילה "ביטוחים" מתבקש להוסיף "אישור קיום"	הבקשה נדחית. תשומת לב המציעים לאמור בסעיף 3 בעמוד 36. אין שינוי במסמכי המכרז.
23	32	א' 1. (1)	מתבקש להוסיף סייפא "עד 30,000 ₪ ליחידה". שכן זו ההגבלה בביטוחים מסוג זה.	בסוף סעיף 1 א' 1(1) לנספח ב' להסכם יתווסף המשפט הבא: "מובהר כי השוכר יהיה רשאי לערוך את הביטוח באופן חלקי, אולם הוא פוטר מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים (כל וישנם), גופי ממשלה אחרים ויחידות סמך בבניין בו מצוי הנכס (ככל

וקיימים) ועובדיהם של כל הנ"ל, אולם הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון".				
לאחר קבלת תיאור העבודות ותכולתן הנושא ייבחן לרבות בתשומת הלב לדרישות הביטוח שהמדינה מבקשת מקבלנים מטעמה שמבצעים עבודות זהות/ דומות. ככל והמדינה תסרב, השוכר יידרש לעריכת הביטוח בהתאם לנדרש.	במקום 100,000 יבוא 15% מערך העבודות. מדובר בעבודות שוליות בלבד.	א' 1. (2)	32	24
לאחר קבלת תיאור העבודות ותכולתן הנושא ייבחן לרבות בתשומת הלב לדרישות הביטוח שהמדינה מבקשת מקבלנים מטעמה שמבצעים עבודות זהות/ דומות. ככל והמדינה תסרב, השוכר יידרש לעריכת הביטוח בהתאם לנדרש.	במקום 1,000,000 יבוא 20% מערך העבודות. מדובר בעבודות שוליות בלבד.	א' 1. (3)	32	25
בסוף סעיף 1 א' 4(9) לנספח ב' להסכם יתווסף המשפט הבא: "או נוסח מקביל לו אצל אותו המבטח".	בסוף השורה הראשונה יתווסף: "או נוסח אחר שווה ערך".	9	34	26
בסוף סעיף 1 א' 4(10) לנספח ב' להסכם יתווסף המשפט הבא: "אולם אין בכך כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי דין".	תיווסף סייפא: "אולם אין בכך כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי דין".	10	34	27
בסוף סעיף 1 ב' 5(7) לנספח ב' להסכם, לאחר המילים "פוליסות נוסח ביט", יבואו המילים הבאות: "או נוסח מקביל לו אצל אותו המבטח".	בשורה השניה אחרי המילים: "נוסח ביט" יבוא: "או נוסח אחר שווה ערך".	7	36	28
בסוף סעיף 1 ב' 5(8) לנספח ב' להסכם יתווסף המשפט הבא: "אולם אין בכך כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי דין".	תיווסף סייפא: "אולם אין בכך כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי דין".	8	36	29
הבקשה נדחית. דרישות הביטוח מפורטות במלואן מראש במכרז. על המציעים ובאפשרותם לבחון דרישות אלו מראש ולוודא את עמידתם בהן. לבקשת מציע שזכה, תועבר לו דוגמא של אישור ביטוח על מנת שיוכל לוודא כי האישור שנחתם על ידי המבטח ומוצג לעורך המכרז בגין הביטוחים שערך והותאמו לפי הנדרש במכרז כולל את כל המידע הניתן להציג במסגרתו, הכל בהתאם לאפשרי לעניין הצגת אסמכתאות בנושא ביטוח	מבוקש להמציא למציעים נוסח המקובל על עורך המכרז של אישור קיום ביטוחים.	3	36	30

<p>לפי חוזר רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בנושא האישור האחד.</p>				
<p>הבקשה נדחית. על המציע להיוועץ עם יועץ ביטוח מטעמו להסדרת הכיסוי בביטוח צד שלישי באמצעות ביטול חריגים או באמצעות חלופות אחרות אפשריות (הרחבת חבות כשוכר בביטוח אש מורחב וכו'). למען הסר ספק אישור ביטוח בפורמט אחד ידרש להיות מוצג גם עם קוד 329 בביטוח הצד שלישי.</p>	<p>מתבקש לבטל את הסייפא של הפיסקה הראשונה בדף האומרת: "או במקרה בו הנזק נמוך מסך 4,000,000 ₪". המשמעות היא הטילה סיכון על השוכר כאשר אין לו והוא אף אינו יכול לערוך ביטוח כזה.</p>	6	37	31
<p>מבלי לגרוע מהאמור בסעיף הביטוח בדבר הסיכונים המכוסים והכיסוי של הנכס בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, ולמען הסדר הטוב מובהר שהכיסוי שנכון להיום בתוקף מפורסם באתר ענבל: https://www.inbal.co.il/HomeWebPages/Hitum.aspx</p>	<p>לעניין הפיסקה האחרונה. מתבקש להעמיד לרשות המציע את הביטוח שנערך בענבל כדי שיוכל לבדוק ולוודא את הסיכונים העומדים בפניו.</p>	6	37	32
<p>עבודות הפרדה של לוח חשמל והתקנת מונים נפרדים למערכות החשמל, כוללים עבודות על תשתיות פעילות של כלל המתחם, לרבות כניסה ועבודה בחדר חשמל מתח גבוה, בלוחות חשמל מרכזיים, בצ'ילרים וביט"א אות אשר משמשים את המבנים ואת המתחם כולו, ולא רק את המושכר. לפיכך, לא יתאפשר כי השוכר יבצע את העבודות הללו בעצמו, על מנת שלא לפגוע בתשתיות יתרת המתחם. השוכר יוכל לשלב אנשי מקצוע מטעמו עם חברת האחזקה הנוכחית של המתחם (ת.ד.ל.) בביצוע פעולות הפרדה, ואולם רק תוך אחריות מלאה ואישור של חברת האחזקה הנוכחית של המתחם (ת.ד.ל.) לתהליך. כמפורט במסמכי המכרז, המדינה אינה מתחייבת כי העלות הכספית של העבודות תסתכם ב-112,000 ₪. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם התקשרות עם חברת תד"ל לביצוע עבודות הפרדת החשמל והחומרים הינה חובה או שהזוכה רשאי להביא חברה / בעל מקצוע מטעמו. 2. במידה וחברת תד"ל הינה חברה חובה להתקשרות עם הזוכה, ולזוכה קיימת אלטרנטיבה עם חברה מתחרה ומקצועית בהיקף כספי נמוך משמעותית מ 112000 שח (כפי שצויין במכרז) עדיין חלה חובה על התקשרות עם חברת תד"ל? 3. המפרט הטכני על פיו אנו אמורים לבצע את עבודות החשמל והחומרים, <u>שונה באופן מהותי מהצרכים</u> של המציע ועל כן ברור כי ההוצאות של המציע יכולות להיות משמעותיות יותר נמוכות. האם לאור זאת ניתן להתאים את המפרט הטכני עפ"י נספח יב לצרכיו של המציע? הערה: במידה ונמצא חברה / בעל מקצוע שנותן הצעה (לדוגמה K 60 במקום K112, יסכים המציע להכניס את תד"ל כמתחרה להשוות את הצעתו.</p>	נספח י"ב	52	33

בסוף סעיף ג' 2) לנספח י"ב להסכם יתווסף המשפט: "המשכיר לא יעשה שימוש במפתחות שיימסרו לו בהתאם לסעיף זה אלא במצב חירום או בתיאום מראש עם השוכר".	אנו מבקשים להוסיף פסקה כי למשכיר לא תהייה אפשרות להשתמש במפתח לצורך כניסה לנכס של השוכר, למעט במצבי חירום בלבד, וגם זאת לאחר תיאום עם השוכר מראש.	סעיף ג' 2	53	34
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	אבקש להוסיף בתום הפסקה "ובהתאם לחיוב ארנונה המתאים לאופי פעילות העסק של המשכיר".	סעיף ו' 1.2	53	35