

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)
השכרת נכס בשדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו	נ-12/21 7

מסמך תשובות הבהרה רביעי, כולל התייחסות הוועדה לבקשות לשינויים ותוספות במסמכי המכרז

להלן השאלות ותשובות ההבהרה 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, ככל שישנה סתירה ביניהם.
2. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.

שאלות המשתתפים והבהרות ועדת המכרזים/עורך המכרז

מספר סידורי	הסעיף במסמכי המכרז	הבקשה	תשובת הוועדה
1	7 להזמנה להגשת הצעות	מבוקש להציג תימוכין אחרים לאיתנות פיננסית של המציע חלף סעיף ד'3) לנספח 5 של ההזמנה להגשת הצעות המתייחס לתזרים המזומנים של המציע.	הבקשה נדחת, אך על האישור בנוגע לאמור בסעיף ד'3) לנספח 5 של ההזמנה להגשת הצעות יכול שיחתום מנהל הכספים/חשב המציע.
2	18 עד 21 להזמנה להגשת הצעות; נספח 2 להזמנה להגשת הצעות	מבוקש שינוי קל בנוסח ערבות המכרז: במקום "תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה..." יבוא: "בתוך 15 יום מתאריך קבלת דרישתכם הראשונה..."	הבקשה מתקבלת.
3	ה'1 להזמנה להגשת הצעות, ו-5.3 להסכם השכירות	1. מבוקשת קבלת יפוי-כח תכנוני לצורך עבודות מול רשויות סטטוטוריות ו/או משרד התיירות. 2. מה תהיה הפרוצדורה לקבלת הסכמתכם כבעלי הנכס בנוגע לבקשות שנגיש לרשויות ?	1+2. הבקשה נדחת. המשכיר ייתן הסכמתו לבקשות ו/או יחתום על בקשות שיעביר אליו השוכר, על-פי שיקול-דעתו הבלעדי, לרבות, בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3 להסכם השכירות. הסכמת המשכיר ו/או חתימתו יינתנו בתוך שבעה ימי עבודה מיום שהבקשה המלאה על כל מסמכיה (כולל תכניות) נמסרו למשרדו <u>הספציפי</u> של מנהל מינהל הדיור הממשלתי.
4	19.1 להסכם השכירות	במקרה של הפרת הסכם השכירות ע"י השוכר - מבוקש מתן התראה של לפחות 14 יום מראש ומבוקש מתן הזדמנות לשוכר לתקן את ההפרה בתוך ה-14 יום.	מבלי לגרוע מכל זכות וגם/או סעד העומדים למשכיר על-פי הסכם השכירות וגם/או על-פי כל דין, הבקשה מתקבלת.
5	ט'1 להזמנה להגשת הצעות	החלפת מערכות בנכס: מבוקש לצמצם את התחייבות השוכר להחליף מערכות בנכס למקרים בהם ההחלפה מחויבת משיקולי בטיחות ולא ניתן לתקן את הליקוי.	וועדת המכרזים אינה רואה מקום לשנות את ההוראה הרלבנטית.
6	ד'1 להזמנה להגשת הצעות ו-9 ובפרט 9.1	האם סגירת המרפסת שבקומה העליונה בבניה קלה (כ-88 מ"ר), היא חריגת הבניה היחידה שבנכס, לאור 210 אחוזי הבניה המותרים לשטח עיקרי אל	הוועדה אינה מתייחסת לנתונים הנכללים בשאלה. על המציעים לערוך את כל הבדיקות

	להסכם השכירות	מול היקף הבינוי הקיים ?	הנדרשות בכל ההיבטים הרלבנטיים, באחריותם הבלעדית.
7	7.5 להזמנה להגשת הצעות	מבוקשת הוכחת עמידה בתנאי הסף המקצועי באמצעות הסתמכות על ניסיון חברת אם או חברות בנות של המציע.	הוועדה מקבלת את הבקשה ובלבד שבמקרה שמציע מבקש להסתמך על הניסיון המקצועי של חברת אם או של חברות בנות – לא יפחת שיעור האחזקות של חברת האם במציע או שיעור האחזקות של המציע בחברה הבת הרלבנטית מ-50%.
8	20 להזמנה להגשת הצעות 10 להצהרת והצעת המציע-נספח 1 להזמנה להגשת הצעות 17.1.1 להסכם השכירות	מבוקש מתן הודעה מראש ובכתב, בת 30 יום לפחות טרם חילוט הערבות ומבוקש מתן הזדמנות לשוכר להשמיע את טענותיו ולתקן את ההפרה.	הוועדה מפנה את המציעים להוראות הקבועות בפרק 2.7 - "חילוט ערבויות" של הוראת תכ"ס מס' 7.7.1 (פרק ראשי: התקשרויות ורכישות; פרק משני: ערבויות; מהדורה 06).
9	6 להזמנה להגשת הצעות (תנאי סף מקצועי) 3 לנספח 4 להזמנה להגשת הצעות (תצהיר נסיון מקצועי)	קיימת סתירה בין האמור בסעיף 6 להזמנה להגשת הצעות לבין האמור בסעיף 3 לנספח 4 של ההזמנה.	במקום המילה "לפחות" בשורה הראשונה של סעיף 3 לנספח 4 להזמנה להגשת הצעות יבוא: "מתחם אחד או של".
10	9.6 להסכם השכירות	מבוקש כי ביקור המשכיר או מי מטעמו במושכר לשם בדיקה ו/או ביצוע תיקונים ו/או לשם הצגת הנכס לשוכרים פוטנציאליים ייעשה בתיאום מראש.	ביקורי המשכיר במושכר לשם ביצוע תיקונים ו/או לשם הצגת הנכס לשוכרים פוטנציאליים ייעשה בתיאום מראש. ביקורי המשכיר לצורך בדיקות האם השוכר ממלא אחר התחייבויותיו כבהסכם השכירות לא יחייבו תיאום מראש.
11	10.1 להסכם השכירות	מבוקש כי סירוב המשכיר לבקשות השוכר לערוך שינויים במושכר לאחר השלמת ביצוע עבודות השיפוצים וההתאמות, יהיה מטעמים סבירים בלבד.	השוכר מתחייב ליידע את המשכיר בנוגע לכל שינוי במושכר, אך בכל הנוגע לשינויים מהותיים וגם/או קונסטרוקטיביים וגם/או שינויים המחייבים היתר בניה - השוכר מתחייב, בהתחייבות יסודית, שלא לבצעם בלי קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
12	12.1, 12.3 להסכם השכירות	1. מבוקש לקבוע כי אחריות השוכר תהיה לנזקים ישירים בלבד. כמו כן מבוקש לקבוע כי השוכר לא יישא באחריות לנזק שנגרם בנסיבות שאינן בשליטתו הסבירה ו/או כתוצאה מאירוע של כח עליון ו/או כתוצאה ממעשה או מחדל של המשכיר ו/או העירייה ו/או המדינה ו/או צד שלישי ו/או מי מטעמם. 2. מבוקשת מחיקת המילה "לפחות". 3. מבוקש לקבוע כי השוכר ישפה את המשכיר בכפוף לכך שהנזק נקבע בפסק דין שביצעו לא עוכב. כמו כן, המשכיר מתחייב שלא להתפשר ו/או להגיע להסדר כלשהו בהליך כאמור ללא קבלת הסכמת השוכר מראש ובכתב. בכל מקרה, גובה אחריות של השוכר יוגבל עד לסך דמי השימוש השנתיים.	1. הבקשה לקבוע כי אחריות השוכר תהיה לנזקים ישירים בלבד נדחתה. 2. הבקשה לקבוע שהשוכר לא יישא באחריות לנזק שנגרם בנסיבות שאינן בשליטתו הסבירה נדחתה. השוכר לא יהא אחראי לנזק שייגרם עקב כח עליון. ראה עוד הרישא של סעיף קטן 12.1 להסכם השכירות, שלפיה המשך בקשת המציע מתייתר. 2. הבקשה למחוק את המילה "לפחות" נדחתה. 3. ראה הוראת סעיף קטן 12.2 להסכם השכירות, בנוגע לפס"ד שביצעו לא עוכב. מוסכם כי יתווסף המשפט: "המשכיר מתחייב שלא להתפשר ו/או להגיע להסדר כלשהו בהליך כאמור ללא קבלת הסכמת השוכר מראש ובכתב". הבקשה להגביל את גובה האחריות של השוכר עד לסך דמי השימוש השנתיים נדחתה.

13	15.5 להסכם השכירות	15.5. "היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 15.2 דלעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ-25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ-25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב." מבוקש לשנות מ-25% ל-50.01%.	הבקשה נדחית. ראה לענין זה, הפסקה האחרונה של סעיף קטן 15.2 להסכם השכירות.
----	--------------------	---	---

על המציע לצרף אף מסמך זה כשהוא חתום על ידו, למסמכי הצעתו.