

30/09/2025

לכבוד
המזכיר במכרז

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה שהוגשו במסגרת מכרז מס 10/2025 לאיתור דיור עבור משטרת ישראל בעיר אופקים

להלן מענה לשאלות הבהרה שנתקבלו בהקשר למכרז שבנדון:

מס'	השאלה	התשובה
1	סעיף 1.4 להסכם השכירות - נבקש למחוק סעיף ז. לאור העובדה שיתכנו אפיונים משלימים בעתיד (זאת בנוסף לאפיון ההנדסי הקיים) אשר המציע אינו מכיר אודותם ואין לו את היכולת להיערך אליהם.	תנאי המכרז ללא שינוי.
2	סעיף 6 להסכם השכירות - נבקש להוסיף כי איחור במסירה של עד 60 ימים מכל סיבה שהיא לא יהווה מצד המשכיר ולא יחייב בתשלום פיצוי או תשלום מצדו.	תנאי המכרז ללא שינוי.
3	סעיף 6.3 להסכם השכירות - במקום המילים: "על מנת להדביק את הפיגור" יבוא "בהתאם ולפרק הזמן שיידרש".	תנאי המכרז ללא שינוי.
4	סעיף 6.5 להסכם השכירות - נבקש להוסיף בסיפא של סעיף זה כי למשכיר תהיה אפשרות לסרב מטעם סביר לזהותו של איזה מהקבלנים הרשומים במאגר הקבלנים הממשלתי.	תנאי המכרז ללא שינוי.
5	סעיף 6.8 להסכם השכירות - לאור חוסר ההלימה עם סעיף 6.8.2 יש למחוק מסעיף 6.8.1 את המילים "מדד" של חודש דצמבר 2019.	הערכות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה. (יצורף חוזה עדכני)
7	סעיף 8.2 להסכם השכירות - מבוקש למחוק.	תנאי המכרז ללא שינוי.
8	סעיף 8.6.3 להסכם השכירות - בסיפא יתווסף: "על אף האמור בסעיף זה מובהר, כי תשלום הארנונה ע"י המשכיר יחול רק במקרה של פינוי המושכר על ידי השוכר". הבהרה זו ניתנת גם ביחס להסכם הניהול.	תנאי המכרז ללא שינוי.
9	סעיף 11.1 להסכם השכירות - יימחקו המילים: "ללא הסכמת המשכיר"; בסיפא יתווסף: "האמור בסעיף זה כפוף לקבלת הסכמתו של המשכיר מראש ובכתב".	תנאי המכרז ללא שינוי.
10	סעיף 11.3 להסכם השכירות - יימחקו המילים: "ללא הסכמתו של המשכיר" ובמקומן יבוא: "בכפוף להסכמתו של המשכיר מראש ובכתב".	תנאי המכרז ללא שינוי.

11	נבקש להבהיר כי עמדות טעינה לרכב חשמלי יבוצעו במגבלות חיבור החשמל הקיים או זה שניתן יהיה לקבל בלוח הזמנים הרלוונטיים להשלמת עבודות ההתאמה. אופן ותנאי התשלום ביחס לעמדות הטעינה יוסכמו בין הצדדים.	עמדות הטעינה יבוצעו בהתאם לרשום במסמכי המכרז.
12	סעיף 6 לנספח ט' (נספח החניות) - מבוקש למחוק.	תנאי המכרז ללא שינוי.
13	סעיף 17 ו-18 לנספח ט' (נספח החניות) - נבקש כי לדמי החניה יתווסף מע"מ והצמדה למדד הקבוע בהסכם השכירות	יובהר כי דרישת המשטרה למקומות חניה על בסיס חודשי ועל כן התשלום יהיה עבור מקום חניה לחודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד הקבוע בהסכם השכירות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הסעיפים 17-21 המופיעים בחוזה השכירות יוחלפו לסעיפים הבאים: 17. המשתמש מתחייב לשלם למשכיר סך של ₪ לחודש, לא כולל מע"מ, עבור כל מקום חניה (להלן – תעריף מקום חניה) 18. מערכת הבקרה תבצע סכימה של כמות הרכבים של מורשי החניה ושל המבקרים החונים בחניון בכל נקודת זמן. רק לאחר השלמת המכסה של מקומות החניה, כמפורט בסעיף 16 לעיל, לא תתאפשר כניסת מורשי חניה ומבקרים נוספים לחניון. מערכת הבקרה תאפשר מידע זמין ועדכני בכל נקודת זמן, באופן שיאפשר לנציג המשתמש לבדוק את כמות הרכבים של מורשי החניה ושל המבקרים החונים בחניון. 19. אם תחול תקלה בלתי נמנעת במערכת הבקרה, יתבצע רישום ידני של כמות רכבי מורשי החניה והמבקרים, שעליו יחתום המשכיר, וזאת עד לתיקון מיידי של התקלה, ולא יאוחר מתום 48 שעות ממועד תחילת התקלה. לא תוקנה התקלה בתוך 48 שעות, יאפשר המשכיר כניסת מורשי חניה ומבקרים לחניון ללא כל הגבלה.
14	סעיף 4.6 לחוזה ניהול ותחזוקה - נבקש לדעת מהו מדד הבסיס של הסכם הניהול?	מדד הבסיס של חוזה הניהול יהיה זהה למדד חוזה השכירות אשר יוצע במסגרת המכרז.
15	נבקש לקבל הבהרה ביחס לשטח נטו/ברוטו.	עפ"י עקרונות המדידה - נספח ד' להסכם השכירות.
16	נבקש להבהיר כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה	בהתאם לרשום בחוזה הניהול, שירותי הניהול אינם כוללים שירותי אבטחה.
17	סעיף 4.1 לחוזה ניהול ותחזוקה תתווסף הבהרה כי דמי הניהול יחושבו לפי שיטת המדידה הקבועה והשכירות.	תנאי המכרז ללא שינוי.
18	האם נדרשות 100% עמדות טעינה גם בבניינים קיימים?	תכנון ובינוי עמדות הטעינה, בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי
19	לא מובן איזה ריהוט נדרש למושכר?	כמפורט באפיון ההנדסי ובמסמכי המכרז.
20	האם בהגשת ההצעה יש צורך למלא בנוסף לטופס הגשת ההצעה גם את הסכם השכירות, ניהול ותחזוקה ושאר הנספחים?	בהתאם לרשום במסמכי המכרז.
21	כמתווך נדל"ן יש לי מספר מציעים פוטנציאליים שעובדים איתי. האם אני יכול להגיש את ההצעה בשמם?	מינהל הדיור הממשלתי מתנהל מול בעלי הזכויות. כמו כן, הדיור הממשלתי לא משלם דמי תיווך.

	מה גובה דמי התיווך שמשרד האוצר משלם?	
תנאי המכרז ללא שינוי	סעיף 3.13 לחוזה הניהול - נבקש שבמקום 6% יבוא 12%.	22

בברכה
 איברהים עבד אל רחמאן
 מרכז ועדת המכרזים