21/10/2025

לכבוד
המציעים במכרז

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה שהוגשו במסגרת מכרז מס 11/2025 לאיתור דיור עבור משרדי ממשלה בעיר כפר סבא

להלן מענה לשאלות הבהרה שנתקבלו בהקשר למכרז שבנדון:

מס'	השאלה	התשובה
1	האם ההצעה הכספית שתוגש, שכר הדירה אמור לכלול "עבודות לגמר"(ריהוט, דלפקים, עמדות שירות וכו') בתוך המחיר?	שכ"ד הוא שכ"ד עבור שכירות מותאמת. רשימת ההתאמות בהתאם למסמכי המכרז שפורסמו
2	לא צורפה "פרוגרמה" עבור מרשם האוכלוסין כפר סבא מלבד טבלה, בלי מפתח הפניות?	פרוגרמת המשרד פורסמה ביום פרסום המכרז והאפיון המשלים של המשרד פורסם לאחר מכן - ביום 28/09/2025
3	האם במסגרת "שירותי אחזקה" הכוונה לניקיון יומיומי פנימי, בתוך משרדי הלישכה?	הניקיון יהיה בהתאם למפורט בחוזה הניהול תחזוקה וניקיון שפורסם במסגרת מסמכי המכרז
4	נבקש לבהיר כי ככל שיידרשו שינויים פרוגרמטיים מהותיים או השלמות מהותיות אחרות שיינבעו מנספח הבטחון או שינויים טכניים מהותיים – יעודכנו בהתאמה דמי השכירות המבוקשים בהתאם למשא ומתן שייערך בין הצדדים.	תנאי המכרז ללא שינוי
5	נבקש להבהיר כי ככל שתהיה תוספת במספר היחידות הממשלתיות באופן אשר ישפיע על הוספת פונקציות נוספות או צרכים טכניים או פרגרמטיים אחרים – יעודכנו בהתאמה דמי השכירות המבוקשים בהתאם למשא ומתן שייערך בין הצדדים.	תוספת יחידות חדשות יהיו בהתאם לתנאי המכרז שפורסמו.
7	נבקש להבהיר כי ייתכן אכלוס בשלבים של חלק מהיחידות נוכח העיתוי השונה של ביצוע עבודות התאמה ליחידות השונות.	אכלוס היחידות עבורן פורסם המכרז יהיה בפעימה אחת ולא בשלבים
8	נבקש לקבל הבהרה בעניין זה, ולהוסיף חריג כי במקרה בו יעלה בידי המציע לאתר שוכר אחר או חלופי – יהיה המציע רשאי לבטל את הצעתו.	תנאי המכרז ללא שינוי
9	נבקש למחוק, לאור העובדה שייתכנו אפיונים משלימים בעתיד (זאת בנוסף לאפיון ההנדסי הקיים) אשר המציע אינו מכיר אודותם ואין לו את היכולת להיערך אליהם. לחילופין – נבקש לשלב הוראה הקובעת כי ככל שיהיה שינוי מהותי באיפיונים המשלימים – כי אז יעודכנו דמי השכירות בהתאם למשא ומתן בין הצדדים.	תנאי המכרז ללא שינוי
10	נבקש להבהיר כי למציע הזכות להציע דיור הכולל מקומות חניה בגינן משולמים דמי שכירות בגין כלל מקומות החניה (דהיינו – אין מקומות חניה ללא תשלום).	מציע יגיש הצעה למרכיב החניות בהתאם לטופס הצעה שפורסם.
11	חיבור עמדות הטעינה ללוח החשמל הראשי – נבקש להבהיר כי ככל וחיבור זה ידרוש עבודות חשמל מהותיות – אלה תתומחרנה בנפרד בהתאם למשא ומתן בין הצדדים.	עמדות הטעינה יבוצעו בהתאם לרשום במסמכי המכרז

12	נבקש להוסיף כי איחור במסירה של עד 60 ימים מכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה מצד המשכיר ולא יחייב בתשלום פיצוי או תשלום מצדו.	תנאי המכרז ללא שינוי
13	נבקש לתקן במקום "30 ימים" ל- "60 ימי עסקים".	תנאי המכרז ללא שינוי
14	במקום המילים: "על מנת להדביק את הפיגור" יבוא "בהתאם ולפרק הזמן שיידרש".	תנאי המכרז ללא שינוי
15	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
16	נבקש לבהיר כי בהתקיימות האמור בס"ק זה, דהיינו ביצוע עבודות על ידי השוכר לפני השלמת העבודות על ידי המשכיר – כי אז ככל ויידרש – יוארכו לוחות הזמנים למסירת המושכר והדבר יבוצע בהתאם להנחיות המשכיר.	תנאי המכרז ללא שינוי
17	לאור חוסר ההלימה עם סעיף 6.8.2, יש למחוק מסעיף 6.8.1 את המילים "מדד של חודש דצמבר 2019".	הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה (יצורף חוזה עדכני)
	מבוקש למחוק.	תנאי המכרז ללא שינוי
18	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
19	יש למחוק את המילים "אוגוסט 5, 2025".	טעות טכנית.
20	יימחקו המילים: "ללא הסכמת המשכיר"; בסיפא יתווסף: "האמור בסעיף זה כפוף לקבלת הסכמתו של המשכיר מראש ובכתב".	תנאי המכרז ללא שינוי
21	יימחקו המילים: "ללא הסכמתו של המשכיר" ובמקומן יבוא: "בכפוף להסכמתו של המשכיר מראש ובכתב".	תנאי המכרז ללא שינוי
22	נבקש לוודא כי תקופת השכירות המוארכת היא 5 תקופות בנות שנה אחת (ולא כפי שכתוב בסעיף זה).	תקופת האופציה כמוגדר בסעיף 19.2 בהסכם השכירות, היא לתקופה של עד שנה נוספת, ועד לתקופה מצטברת של 5 שנים מתום תקופת השכירות הראשונה (יצורף חוזה עדכני)
23	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
24	סעיף 6 לנספח ט' (נספח החניות) - מבוקש למחוק.	תנאי המכרז ללא שינוי
25	סעיף 17 ו- 18 לנספח ט' (נספח החניות) - נבקש כי לדמי החניה יתווסף מע"מ והצמדה למדד הקבוע בהסכם השכירות.	תנאי המכרז ללא שינוי
26	נבקש לדעת מהו מדד הבסיס של הסכם הניהול?	מדד הבסיס של חוזה הניהול יהיה זהה למדד חוזה השכירות אשר יוצע במסגרת המכרז
27	4.2.נבקש לקבל הבהרה ביחס לשטח נטו/ברוטו.	ע"פ עקרונות המדידה - נספח ד' להסכם השכירות.
28	נבקש להבהיר כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה.	בהתאם לרשום בחוזה הניהול, שירותי הניהול אינם כוללים שירותי אבטחה.
29	נבקש להוסיף הבהרה כי דמי הניהול יחושבו לפי שיטת המדידה הקבועה בהסכם השכירות.	תנאי המכרז ללא שינוי

30	נבקש לקבל הבהרה האם מדובר ב- 5 ש"ח לכל מ"ר "ברוטו" או "נטו".	בהתאם לשטח שייקבע לפי עקרונות המדידה
31	האם נדרשת תב"ע למשרדים	היתר הבניה והתב"ע יהיו כמפורט בחוברת המכרז ובמסמכי המכרז שפורסמו.
32	באיזה שלב על המציע למסור ערבות בנקאית	המציע שיוכרז כזוכה במכרז, יגיש במועד חתימתו על חוזה השכירות ערבות ביצוע דיגיטלית, כמפורט במסמכי המכרז.
33		

בברכה
איברהים עבד אל רחמאן
מרכז ועדת המכרזים