

21/10/2025

לכבוד  
המזיעים במכרז

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה שהוגשו במסגרת מכרז מס 12/2025 לאיתור דיור עבור משרדי ממשלה בעיר בת ים**

להלן מענה לשאלות הבהרה שנתקבלו בהקשר למכרז שבנדון:

מס'	השאלה	התשובה
1	לא צורך נוסח מסמך הגשת ההצעה	טופס הצעה צורף ביום 16/10/2025
2	לא צוין מהם דמי הניהול הקבועים (פנימי + חיצוני) שישולמו על ידי הדיור הממשלתי	מצוין בטופס הצעת מחיר
3	חסר נספח האיפיון ההנדסי	נספח ו' בהסכם השכירות מהווה את האיפיון ההנדסי המצורף בנפרד במסמכי המכרז שפורסמו
4	בפרוגרמת השטחים: א. מה הכוונה בשטחים הבאים: בידוק בטחוני + אזור המתנה + מתחם התייצבות, האם הכוונה במיקום הפונקציות הללו בתוך שטח המושכר או במרחבים ציבוריים (לובי קומתי/ לובי ראשי)? ב. חדר ארכיב – האם קיים עומס רצפה שימושי מיוחד? ג. חדר תקשורת – האם קיימים צרכים טכניים ייחודיים?	שטחים, חדרי ארכיב, עומסים וחדרי תקשורת יהיו כפי המצוין במסמכי המכרז ובהתאם לאפיון ההנדסי שפורסם במסגרת מסמכי המכרז
5	בקש להבהיר כי ככל שתהיה תוספת בשטחים ו/או 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 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
8	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
9	נבקש למחוק, לאור העובדה שייטכנו אפיונים משלימים בעתיד (זאת בנוסף לאפיון ההנדסי הקיים) אשר המזיע אינו מכיר אודותם ואין לו את היכולת להיערך אליהם. לחילופין – נבקש לשלב הוראה הקובעת כי ככל שיהיה שינוי מהותי באפיונים המשלימים – כי אז יעודכנו דמי השכירות בהתאם למשא ומתן בין הצדדים.	תנאי המכרז ללא שינוי
10	נבקש להבהיר כי למזיע הזכות להציע דיור הכולל מקומות חניה בגינת משולמים דמי שכירות בגין כלל מקומות החניה (דהיינו – אין מקומות חניה ללא תשלום).	מזיע יגיש הצעה למרכיב החניות בהתאם לטופס הצעה שפורסם.

עמדות הטעינה יבוצעו בהתאם לרשום במסמכי המכרז	חיבור עמדות הטעינה ללוח החשמל הראשי – נבקש להבהיר כי ככל וחיבור זה ידרוש עבודות חשמל מהותיות – אלה תתומחרנה בנפרד בהתאם למשא ומתן בין הצדדים.	11
תנאי המכרז ללא שינוי	נבקש להוסיף כי איחור במסירה של עד 60 ימים מכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה מצד המשכיר ולא יחייב בתשלום פיצוי או תשלום מצדו.	12
תנאי המכרז ללא שינוי	נבקש לתקן במקום "30 ימים" ל- "60 ימי עסקים".	13
תנאי המכרז ללא שינוי	במקום המילים: "על מנת להדביק את הפיגור" יבוא "בהתאם ולפרק הזמן שיידרש".	14
תנאי המכרז ללא שינוי	נבקש להוסיף בסיפא של סעיף זה כי למשכיר תהיה אפשרות לסרב מטעם סביר לזהותו של איזה מהקבלנים הרשומים במאגר הקבלנים הממשלתי.	15
תנאי המכרז ללא שינוי	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.	16
הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה (יצורף חוזה עדכני)	לאור חוסר ההלימה עם סעיף 6.8.2, יש למחוק מסעיף 6.8.1 את המילים "מדד של חודש דצמבר 2019".	17
תנאי המכרז ללא שינוי	מבוקש למחוק.	
תנאי המכרז ללא שינוי	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.	18
טעות טכנית	יש למחוק את המילים "ינואר 27, 2021".	19
תנאי המכרז ללא שינוי	יימחקו המילים: "ללא הסכמתו של המשכיר" ובמקומן יבוא: "בכפוף להסכמתו של המשכיר מראש ובכתב".	20
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)	נבקש לוודא כי תקופת השכירות המוארכת היא 5 תקופות בנות שנה אחת (ולא כפי שכתוב בסעיף זה).	21
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)	נבקש לוודא כי תקופת השכירות המוארכת היא 5 תקופות בנות שנה אחת (ולא כפי שכתוב בסעיף זה).	22
עמדות הטעינה יבוצעו בהתאם לרשום במסמכי המכרז	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.	23
תנאי המכרז ללא שינוי	סעיף 6 לנספח ט' (נספח החניות) - מבוקש למחוק.	24
תנאי המכרז ללא שינוי	סעיף 17 ו- 18 לנספח ט' (נספח החניות) - נבקש כי לדמי החניה יתווסף מע"מ והצמדה למדד הקבוע בהסכם השכירות.	25
מדד הבסיס של חוזה הניהול יהיה זהה למדד חוזה השכירות אשר יוצע במסגרת המכרז	נבקש לדעת מהו מדד הבסיס של הסכם הניהול?	26
ע"פ עקרונות המדידה - נספח ד' להסכם השכירות.	נבקש לקבל הבהרה ביחס לשטח נטו/ברוטו.	27

28	נבקש להבהיר כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה.	בהתאם לרשום בחוזה הניהול, שירותי הניהול אינם כוללים שירותי אבטחה.
29	סעיף 4.1 – נבקש להוסיף הבהרה כי דמי הניהול יחושבו לפי שיטת המדידה הקבועה בהסכם השכירות.	תנאי המכרז ללא שינוי
30	סעיף 2.25.1 – נבקש לקבל הבהרה האם מדובר ב- 5 ש"ח לכל מ"ר "ברוטו" או "נטו".	בהתאם לשטח שייקבע לפי עקרונות המדידה
31	האם נדרש לחתום רק על טופס ההצעה	על המציע לחתום על כל מסמכי המכרז שפורסמו.
32	האם נדרש להוסיף את תכניות הבניין	צירוף מסמכים להצעה, כמפורט בסעיף 4.2 בחוברת המכרז ובמסמכי המכרז.

בברכה  
איברהים עבד אל רחמאן  
מרכז ועדת המכרזים