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

פרטי מכרז

מספר מכרז	שם המכרז
נ-52 9/26	מכרז פומבי לשכירת נכס ברחוב יפו 23, ירושלים

מסמך תשובות הבהרה

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.
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.

שאלות המשתתפים והבהרות המזמינה

מספר סידורי	**הסעיף במכרז**	**הבהרה מתבקשת**	**תשובת הוועדה**
1	סעיף 1 להזמנה	א. במכרז כתוב שהנכס מיועד למשרדים. אילו שימושים בדיוק אפשר לעשות בו? האם אפשר להפעיל בו גם מרפאות, כיתות לימוד, מוסד חינוכי, מלונאות, מגורים? ב. האם יש חניות, מחסן או זכויות שימוש בשטחים משותפים שכלולים בשכירות? ג. האם השטח של 627.50 מ״ר הוא שטח נטו, ברוטו או שטח שכולל חלקים משותפים? האם קיימת מדידה עדכנית? ד. האם אפשר לתאם ביקור נוסף בנכס יחד עם בעלי מקצוע לפני הגשת ההצעה?	א. הנכס יושכר לשימוש של משרדים בלבד. ב. הנכס הוא כמתואר בטבלה שבסעיף 1 להזמנה בלבד. כמובן שיתאפשר מעבר בשטחים המשותפים כדי להגיע לנכס. ג. שטח הנכס הוא 627.50 מ״ר נטו (״שטח פלדלת״) ואינו כולל שטחים נוספים משותפים. ד. יתקיים סיור נוסף בנכס ביום 1.11.2026 בשעה 9:30. אין שינוי במסמכי המכרז.
2	סעיף 7 להזמנה	א. האם אפשר לקבל את היתר הבנייה, תוכנית הנכס וכל אישור	א. היתר הבניה המקורי של המבנה, אשר שימש כבית הדואר המרכזי עוד לפני קום המדינה, לא אותר.

		קיים לגבי השימוש בו? ב. באיזה מצב אקבל את הנכס? האם הוא יימסר פנוי מכל ציוד וריהוט, או שחלק מהציוד והמתקנים יישארו בו? ג. האם יש בנכס ליקויים ידועים, כמו רטיבות, נזילות, בעיות חשמל או תקלות במיזוג? האם אפשר לקבל דוחות בדיקה או תחזוקה קיימים? ד. האם מערכות החשמל, המיזוג, המעלית ובטיחות האש תקינות ויש להן את האישורים הדרושים?	ב. הנכס יימסר כשהוא ריק לחלוטין ללא ציוד, ריהוט ומתקנים. ג. אין בידי עורך המכרז מידע אודות מצבו התחזוקתי של הנכס. ד. האחריות לבצע את כל הבדיקות הנוגעות למצבו התכנוני, הרישויי, המשפטי והפיזי של הנכס מוטלת על המציעים כמפורט בסעיף 7 להזמנה. אין שינוי במסמכי המכרז.
3	סעיף 52 להזמנה	מבקש להאריך את התקופה להקמת ערבות הביצוע.	בסעיף 52 להזמנה יוחלפו המילים "7 ימים" במילים "14 ימים".
4	סעיף 7 להסכם	א. האם אפשר לקבל תקופה לביצוע התאמות ושיפוצים שבה לא אשלם דמי שכירות? אם כן, לכמה זמן? ב. האם אפשר לשלם את דמי השכירות מדי חודש במקום מדי רבעון מראש? ג. האם דמי השכירות יורדים גם במקרה שהמדד יורד, או שההצמדה פועלת רק כלפי מעלה? ד. האם תוכלו להבהיר איך מתבצע תשלום המע"מ, ומה קורה אם רשות המסים לא מאשרת את העברת החיוב אליי לפי טופס מע"מ 36? ה. מבוקש להוסיף אפשרות של תשלום על ידי העברה בנקאית של השוכר	א. לא תינתן תקופת "גרייס" לביצוע שיפוצים בנכס. ב. לא ניתן יהיה לשלם את דמי השכירות מדי חודש במקום מדי רבעון. ג. דמי השכירות יפחתו במקרה שהמדד ירד. ד. לא יינתן ייעוץ מס למציעים על ידי עורך המכרז. על המציעים להיעזר בעניין זה בבעל מקצוע מתאים במידת הצורך. ה. לא תינתן לשוכר אפשרות לבצע את דמי שהכירות באמצעות העברה בנקאית. אין שינוי במסמכי המכרז.

		לחשבון המשכיר, תוך 14 יום מקבלת דרישת תשלום.	
5	סעיף 8.1 להסכם	א. מה גובה הארנונה שמשולמת כיום, לפי איזה סיווג ועל איזה שטח? ב. כמה משלמים כיום על ועד בית, ניהול ואחזקה, ומה כלול בתשלום? האם צפויות הוצאות מיוחדות או עבודות גדולות בבניין?	א. לעניין גובה הארנונה, ניתן לבדוק את התעריפים הרלוונטיים בהתאם לסיווג הנכס והשימוש בו, בצו הארנונה (צו המיסים) המתפרסם באתר עיריית ירושלים. ב. דמי ועד הבית המשולמים כיום בגין הנכס הם בשיעור של כ-1,085 ₪ לחודש. לא ידוע על הוצאות מיוחדות עתידיות. אין שינוי במסמכי המכרז.
6	סעיף 9.6 להסכם	האם הנכס ודרך הגישה אליו נגישים כיום? האם יש דוח נגישות עדכני שאפשר לקבל? אם נדרשות התאמות נגישות בכניסה לבניין, במעלית או בשטחים המשותפים, מי יבצע אותן ומי יישא בעלות?	הנכס אינו מונגש. קיימות מספר מדרגות בדרך למעלית המובילה אל הנכס. תשומת לב המציעים מופנית לסעיף 9.6 להסכם הקובע את חובתו של השוכר לבצע את כל התאמות הנגישות הנדרשות לשימוש במושכר לפי הדין. אין שינוי במסמכי המכרז.
7	סעיף 10 להסכם	אילו שינויים פנימיים אפשר לבצע, ומה התהליך לקבלת אישור? בתוך כמה זמן מתחייבים להשיב לבקשה?	סוגיית השינויים במושכר מוסדרת בסעיף 10 להסכם. אין שינוי במסמכי המכרז.
8	סעיף 12.3 להסכם	בשורה 5 לסעיף 12.3 להסכם מבוקש למחוק את המילים "עלול להתחייב לשלמם" ולבקש להוסיף בשורה 7 "והכל בהתאם ובכפוף לפס"ד חלוט... ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב..".	סעיף 12.3 להסכם יתוקן באופן הבא: "המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקריו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בכניסה למושכר או ביציאה ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות, בהתאם להוראת ס"ק 12.1 לעיל, בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שיאלץ לשלמם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה".
9	סעיף 12.4 להסכם	חשבונות המשכיר נקבעו כראיה מכרעת לסכום השיפוי לו זכאי המשכיר – מבוקש למחוק ולקבוע שהשיפוי יהיה לפי פס"ד חלוט.	הבקשה נדחית. ייתכן שפסק דין חלוט לא יתייחס לכל ההוצאות שנגרמו בפועל למשכיר, כמו שכר טרחת עורך דין ריאלי.

			אין שינוי במסמכי המכרז.
10	סעיף 14.5 להסכם	האם יש הגבלות על שעות הפעילות, מספר האנשים בנכס או קבלת קהל?	סעיף 14.5 להסכם מחייב את השוכר להשיג את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לפעילותו בנכס ולפעול בנכס על פי כל דין. אין שינוי במסמכי המכרז.
11	סעיף 15 להסכם	א. האם הזוכה יוכל לפעול בנכס באמצעות גורמים מטעמו לרבות בדרך של הקצאה. ב. אם יועברו המשכיר בנכס מבוקש כי על הבעלים החדש יהיה לחתום על הסכם ישירות עם השוכר מבלי שייפגעו זכויות השוכר בנכס. ג. אם אזכה במכרז והעירייה תרצה להמשיך להשתמש בנכס ולשכור אותו ממני, האם מינהל הדיור יסכים לכך? האם אפשר לקבל כבר במסגרת ההבהרות אישור מראש ובכתב לשכירות משנה לעירייה? אם הדבר אפשרי, אילו תנאים יידרשו? האם יש מגבלה על תקופת שכירות המשנה או על דמי השכירות שאוכל לגבות מהעירייה?	סעיף 15.1 להסכם קובע כי במקרה של העברת זכויות המשכיר בנכס יישמרו כל זכויות השוכר בהתאם להסכם. סעיף 15.2 להסכם קובע כי השוכר לא יעביר זכויותיו לאחר (לרבות שכירות משנה) ללא הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. אין שינוי במסמכי המכרז.
12	נספח ב' להסכם (הוראות הביטוח)	א. בנספח הביטוח כתוב שהוויתור של המדינה על תביעות כלפי השוכר לא חל על נזק נמוך מ-4 מיליון ש"ח. האם הכוונה שהמדינה יכולה לדרוש ממני תשלום על נזק כזה גם אם הוא מכוסה בביטוח המבנה שלה? האם אפשר לשנות את התנאי? ב. האם ביטוח התכולה והרכוש הוא חובה, או שאפשר לוותר עליו בכפוף לוויתור	א. הדרישה עומדת בעינה. השוכר יישא בנזקי רכוש המכוסים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה עד 4 מיליון ש"ח כלשון הסעיף. ב. מדובר בדרישת חובה ללא חלופת פטור. ג. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.

		על תביעות, לאור הניסוחים השונים בחוזה ובנספח הביטוח? ג. סעיף 6 להוראות הביטוח הפותח במילים "השוכר רשם בפניו כי מדינת ישראל תקיים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה", כולל התחייבות של המדינה לקיים כיסוי למבנה באמצעות הקרן בהנהלת ענבל, לצד ויתור על זכות התביעה והחזרה כלפי השוכר בגין נזקים שכוסו, בכפוף להדדיות מצד השוכר. בהמשך הסעיף נקבע כי הוויתור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון או כאשר הנזק נמוך מ־4,000,000 ש"ח. החריג הנוגע לגובה הנזק מצמצם מהותית את ההגנה הניתנת לשוכר, וחושף אותו לתביעות בהיקף כספי גבוה, גם אם הנזק לא נעשה בזדון. מבוקש למחוק את החריג הנוגע לגובה הנזק.	
13	שאלות הנוגעות להשכרת הנכס לעיריית ירושלים בעבר	א. כמה דמי שכירות חודשיים שילמה עיריית ירושלים בתקופה האחרונה, והאם הסכום כלל מע"מ, דמי ניהול או תשלומים נוספים? ב. האם אפשר לקבל עותק של הסכם השכירות עם העירייה, לפחות של החלקים שנוגעים למחיר, לשימוש בנכס, לתקופה ולתחזוקה? ג. האם העירייה ביקשה להמשיך לשכור את הנכס או הביעה עניין בכך? אם כן, לאיזו תקופה והאם דובר על מחיר? ד. אם העירייה לא תפנה בזמן, האם ברור שלא	לא יימסר מידע מסחרי הנוגע לעיריית ירושלים. עד שהעירייה לא תפנה את הנכס לא ייחתם הסכם השכירות עם הזוכה, וככל שחתימת ההסכם תתעכב מעבר לארבעה חודשים תינתן לזוכה האפשרות לבטל את הזכייה ולקבל בחזרה את ערבות המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.

		ה. אשלם שכירות, ארנונה או תשלום אחר עד שאקבל את הנכס בפועל? אם הפינוי יתעכב, האם אוכל לבטל את ההתקשרות ולקבל בחזרה את כל הכספים והערבויות שהפקדתי, בלי קנס?	
14	צירוף ההסכם המלא ונספחיו והתנאים למימוש האופציות	האם אפשר לקבל נוסח ברור ומלא של ההסכם והנספחים, כולל תיקון ההפניות שמופיעות כ״סעיף 0״ והבהרת כל התנאים למימוש האופציות?	נוסח ההסכם ונספחיו צורפו לחוברת המכרז במלואם. ההפניה ל״סעיף 0״ בסעיף 3.3 להסכם היא טעות קולמוס והיא מתייחסת לסעיף 10 להסכם. התנאים למימוש האופציות מפורטים בסעיף 6.1 להסכם ועיקרם הוא מסירת הודעה מראש ובכתב לפחות 90 יום מראש, אי הפרת ההסכם על ידי השוכר, והמצאת כל המסמכים הדרושים לצורך הארכת השכירות כגון אישורי ביטוחים וערבות בנקאית. אין שינוי במסמכי המכרז.