

מדינת ישראל משרד האוצר

ט' בטבת התשפ"א
24 בדצמבר 2020
נכ. 2020-6180

מכרז 13/2020 – עבור משרדי ממשלה/יחידות ממשלתיות בעיר תל אביב יפו:

שאלות ותשובות:

שאלה:	מהו משך התחייבות המציע לעמוד בהצעתו? האם הכוונה שהמציע ישמר את הנכס פנוי לתקופה בלתי מוגבלת?
תשובה:	90 יום או עד שהמציע מודיע בכתב על הסרת הצעתו, המאוחר מבין השניים.
שאלה:	בטופס ההגשה בטבלת מקום חניה לא ניתן מקום להציע מחיר לחנייה מקורה בנפרד ממחיר לחניה לא מקורה. יש פער מחירים מהותי בין שתי האפשרויות.
תשובה:	נושאים שלא כלולים בטופס ההצעה, כמפורט בסעיף 4 – הנחיות למילוי טופס הגשת הצעה במכרז.
שאלה:	מהם השיקולים/הקריטריונים לבחירת הצעה?
תשובה:	ראו בין השאר בחוברת המכרז – סעיפים 4,5,7,8
שאלה:	האם תהיה רשימת זוכים בנכסים, על פי רשימה שתתפרסם עם סיום הליכי המכרז?
תשובה:	לא תתפרסם בהכרח רשימת זוכים במכרז, ככל ויהיו.
שאלה:	בהתאם לסעיפים 1.4-1.5 לאפיון ההנדסי שאומרים כי לא ידוע המפרט הסופי של הנכס, כיצד ניתן לחשב את עלויות ההתאמה של הנכס?
תשובה:	מסירת פרוגרמה ואפיון כמפורט בסעיף 2.4 בחוברת המכרז.
שאלה:	לעניין הערכת עלויות התחזוקה, נבקש להבין כמה עובדים קבועים של השוכר פר שטח מתוכננים לעבוד בבניין?
תשובה:	על הדיור להיות נקי ולעמוד בתנאי חוזה ניהול ותחזוקה שצורף למכרז. כמו כן, מס' העובדים יהיה בהתאם לפרוגרמה כמפורט בסעיפים 2.4 ו-4.1.3 בחוברת המכרז.
שאלה:	לעניין הערכת עלויות התחזוקה, נבקש להבין האם יש קבלת קהל בבניין?
תשובה:	יתכן וחלק מהיחידות הממשלתיות יהיו מקבלי קהל.
שאלה:	נבקש להבין אם מתוכנן מטבח מבשל? מחמם?
תשובה:	להיקף הפרוגרמה כפי שהוא כיום לא נדרש מטבח מבשל
שאלה:	לעניין הערכת עלויות התחזוקה, נבקש להבין תקן כ"א נדרש באחזקה ובעלי תפקידים (חשמלאים ועובדים כללים).
תשובה:	דרישות הניהול והתחזוקה בהתאם לחוזה הניהול שפורסם.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

שאלה:	נבקש להבין כ"א נדרש בשמירה וסוג השומר (חמוש/לא חמוש)?
תשובה:	לא נדרש ממציע שמירה וסוג שומר במסגרת המכרז.
שאלה:	נבקש להבין מפרט גינון - כמות אדניות? עציצים וכו'?
תשובה:	ככל ותהיה גינה, הטיפול היה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בחוזה הניהול ובאפיון.
שאלה:	סעיף 6 תת סעיף 6.4 - כלי עבודה - נבקש להבין בגין מה נדרש כלי רכב ואמצעי הובלה ופנוי/תדירות השימוש?
תשובה:	כמפורט בתחילת הסעיף: "לצורך מתן השירותים" המפורטים בחוזה הניהול. ככל שנדרשים למשל רכבים לפינוי אשפה, ביצוע עבודות תחזוקה וכו'.
שאלה:	בטבלת דמי התחזוקה בטופס הגשת הצעה, האם דמי התחזוקה והניקיון הוגבלו ל 12 ש"ח למ"ר, לכל שטח הקומה, פנים פלוס משותף (ציבורי)? זהו סכום לא הגיוני לעלויות כאלו בפועל, יש לנו מבנים המושכרים לדיור הממשלתי, וכן התייעצנו עם חברות תחזוקה ולא מצאנו אפשרות לספק תחזוקה כפי שמבוקש ב-12 ש"ח למ"ר.
תשובה:	דמי הניהול יהיו כמפורט בטופס הגשת הצעה שפורסם יחד עם חוברת המכרז. קיימת חלוקה בין שטחים משותפים לשטחי פנים.
שאלה:	מה שיעור שטח המחסנים משטח המשרדים בטופס ההגשה? יש לזה השלכה מהותית על המחיר המוצע.
תשובה:	שטחי מחסנים יוגדרו, אם בכלל בעת מסירת פרוגרמה ואפיון כמפורט בסעיפים 2.4 ו-4.1.3 בחוברת המכרז.
שאלה:	סעיף 5.10 לחוברת המכרז - שביעות רצון וניסיון שלילי, האם באותה מידה המזמין שומר לעצמו את הזכות לשקלל גם ניסיון חיובי?
תשובה:	שיקולים אחרים כמפורט בסעיף 5 בחוברת המכרז
שאלה:	מה הכוונה שימוש בקבלני משנה בטופס הגשת הצעה, בתצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז (עמוד 1)? לאלו קבלני משנה הכוונה? (מעט חברות תחזוקה נותנות שירות לרוב המציעים)
תשובה:	לכל קבלני המשנה
שאלה:	נספח ד' להסכם השכירות, "עקרונות המדידה" - האם בבניין המושכר בשלמות למנהל הדיור הממשלתי עדיין לא יספרו שטחי שירות כגון חדרי מדרגות פירי מעליות וכו'? לדבר השפעה מהותית על המחיר למ"ר לשכירות ולתחזוקה. לדוג' בתכנון קומה של 1,000 מ"ר אני מפסיד בשיטה זו קרוב ל150 מ"ר, כלומר משכיר בפועל רק 850 מ"ר, בזמן שהשטח הכולל האמיתי צריך להיות מגולם בהם.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

תשובה:	שטחים עיקריים ושטחי שירות יהיו בהתאם למפורט בעקרונות המדידה שבנספח ד' לחוזה השכירות.
שאלה:	מהו אופן עריכת המשא ומתן? האם יערך ביחס לכל נכס/מציע בנפרד?
תשובה:	משא ומתן כמפורט בסעיף 7.4 בחוברת המכרז.
שאלה:	תנאי הסף במכרז כוללים תנאים עתידיים, כיצד הם יבחנו?
תשובה:	תנאי הסף יהיו בהתאם למפורט בחוברת המכרז.
שאלה:	מהו תנאי סף המתייחס להעדר יכולת לספק את הנכס עד למועד קבלת המושכר, כשכלל לא קבוע מועד קבלת המושכר?
תשובה:	תנאי הסף יהיו בהתאם למפורט בחוברת המכרז.
שאלה:	כיצד ישקלו נכסים שטרם נבנו לעומת נכס שכבר בנוי?
תשובה:	התייחסות לנכסים בנויים/שטרם נבנו כמפורט בסעיף 4 בחוברת המכרז.
שאלה:	מהן "הצעות מתאימות" בסעיף 7.3.3?
תשובה:	הצעות מתאימות כמפורט בסעיף 7 בחוברת המכרז
שאלה:	מהם שיקולי כדאיות כלכלית בסעיף 5.1?
תשובה:	שיקולי כדאיות כאמור בסעיפים 5 ו-8 בחוברת המכרז
שאלה:	איך יבחר זוכה על פי סעיף 5.3?
תשובה:	בחירת זוכה כמפורט בסעיפים הרלוונטיים בחוברת המכרז.
שאלה:	טיפול בזיפות וסידור גגות - אחת לשנה. מניסיונו הדבר לא ריאלי מאחר וכל הגג מלא במערכות ומצד שני איטום גג עמיד לפחות ל-10 שנים. הדבר משליך על עלויות התחזוקה. האם אכן התכוונתם לזה?
תשובה:	טיפול בזיפות וסידור בהתאם לצורך - לפחות אחת לשנה לעבור על הגג ולבצע בדיקה ותיקון באם נדרש. כמובן שאם נדרש, לאור הבלאי של היריעות/הזיפות ונזילות מהגג לבצע חידוש מלא של כל איטום הגג, יש לבצע זאת מיידית ללא קשר לכמה פעמים בשנה נדרש לבצע טיפול.
שאלה:	טיפול בחניות כל שנתיים (צביעה וסימונים). חניונים חדשים נצבעים בצבעי אפוקסי עמידים. האם הכוונה גם לבניינים חדשים מסוג זה או רק לבניינים ישנים?
תשובה:	טיפול בחניות בהתאם למפורט בסעיף 9.7.10 בחוזה הניהול והתחזוקה.
שאלה:	מי אחראי על תחזוקת מערכת הבטחון?
תשובה:	תחזוקת מערכת הביטחון כמפורט בסעיף 3 ובהגדרת הרכוש הכולל שבחוזה הניהול והתחזוקה.
שאלה:	ס' 3 לאפיון ההנדסי מתאר תכנון עומסים שונים של בניין חדש. בניין קיים למשרדים מתוכנן עפ"י התקן שאינו תואם את העומסים המוגדלים (-750 1000 ק"ג/מ"ר). האם ניתן להגיש בניין שכזה?

תשובה :	תכנון עומסים כמפורט בסעיף 3 באפיון ההנדסי. ככל שיידרש יבוצעו חיזוקים ע"י המשכיר במקומות המתאימים.
שאלה :	לוח הזמנים מיום פרסום המכרז עד למועד הגשתו כ-3 שבועות, בעוד 255 עמודים מקצועיים, קורונה וחג חנוכה נמצאים בטווח. מדובר בנכסים גדולים (עד 50,000 מ"ר) שמושכרים ל-15 שנה. על מנת שניקח את הנושא ברצינות הראויה, אנו מבקשים הארכת מועד ההגשה.
תשובה :	הארכת מועד ההגשה, בהתאם לפרסום באתר.