

שאלות ותשובות – מכרז חולון 1/2021:

1	שאלה	האם נדרש להוסיף את תכניות הבניין?
	תשובה	צירוף מסמכים להצעה, כמפורט בסעיף 4.3 בחוברת המכרז.
2	שאלה	האם יש הגדרה לכמות חניות מינימאלית?
	תשובה	חניות כמפורט בחוברת המכרז. כמו כן, נושא זה יידון בשלב המו"מ עם המציעים המתאימים.
3	שאלה	האם קיימת אבחנה לעניין חניות מקורות ו/או לא מקורות?
	תשובה	חניות כמפורט בחוברת המכרז. כמו כן, נושא זה יידון בשלב המו"מ עם המציעים המתאימים.
4	שאלה	כיצד יחושב שטח המושכר (העמסות על שטחים משותפים / ציבוריים)?
	תשובה	שטח המושכר כמפורט בעקרונות המדידה בחוזה השכירות.
5	שאלה	הבהרה לעלות אחזקה וניקיון - מוגדר 12 ש"ל למ"ר. מה חלקן של עלויות האחזקה והניקיון מתוך דמי ניהול הכלליים?
	תשובה	דמי ניהול, תחזוקת שטחי חוץ, תחזוקה וניקיון פנים המושכר, כמפורט בטופס הגשת ההצעה ובמסמכי המכרז.
6	שאלה	האם שטח שירותים קומתיים נמדד כשטח לחיוב שכ"ד ודמי ניהול במסגרת תחשיב החלק היחסי של שטחי הציבור במבנה, ומשולם שכ"ד ודמי ניהול בגינו?
	תשובה	שטחי המושכר כמפורט בעקרונות המדידה בחוזה השכירות.
7	שאלה	האם שטח מרחבים מוגנים קומתיים נמדד כשטח לחיוב שכ"ד ודמי ניהול במסגרת תחשיב החלק היחסי של שטחי הציבור במבנה, ומשולם שכ"ד ודמי ניהול בגינו?
	תשובה	שטח המושכר כמפורט בעקרונות המדידה בחוזה השכירות.
8	שאלה	האם שטח עיקרי נמדד עפ"י הוראות חוק המכר?
	תשובה	שטח המושכר כמפורט בעקרונות המדידה בחוזה השכירות.
9	שאלה	במידה ויש מרפסות פרטיות (כניסה למרפסת אפשרית רק מתוך שטח המשרד), האם משולמים דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה בגין שטחים אלו?
	תשובה	שטח המושכר כמפורט בעקרונות המדידה בחוזה השכירות.
10	שאלה	במידה ויש גג מרוצף, המשמש אך ורק את משרדי הממשלה, האם משולמים דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה בגין שטח זה?
	תשובה	שטח המושכר כמפורט בעקרונות המדידה בחוזה השכירות.
11	שאלה	האם על מנת לקבל בניין עצמאי בשלמות, יהיה הדיור הציבורי מעוניין לשכור גם שטחי מסחר בקומת הקרקע הפונים לרחוב (שכן, עלות מ"ר מסחר גבוהה משמעותית מעלות מ"ר משרדים)?
	תשובה	ייעוד השטח כמפורט בחוברת המכרז. כמו כן, שטח המושכר לתשלום כמפורט בעקרונות המדידה בחוזה השכירות.
12	שאלה	מהם לוחות הזמנים הצפויים מטעם הדיור הממשלתי לאכלוס הנכס?
	תשובה	אכלוס הדיור יהיה כפי שיסוכם במשא ומתן עם המציעים המתאימים.
13	שאלה	האם הדיור הממשלתי מוכנים להתחייב לתאריך כניסה בהנחה ונוכל לספק להם את הבניין בגמר מלא בטווח זמן מוגדר?
	תשובה	אכלוס הדיור יהיה כפי שיסוכם במשא ומתן עם המציעים המתאימים.
14	שאלה	האם הדיור הממשלתי יהיה מוכן לאכלס 2 בניינים סמוכים?
	תשובה	זמינות ואכלוס הדיור המוצע, בהתאם למפורט בחוברת המכרז.
15	שאלה	מהי כמות החניות הנדרשת לדיור הממשלתי?
	תשובה	חניות כמפורט בחוברת המכרז. כמו כן, נדון בנושא זה בשלב המו"מ עם המציעים המתאימים.
16	שאלה	האם לדיור הציבורי יש צורך במחסנים?
	תשובה	השטחים בהתאם לפרוגרמות שצורפו ובהתאם למפורט בחוברת המכרז.
17	שאלה	בטופס הגשת הצעה בעמוד 4 נדרש למלא דמי שכירות למקום חניה, האם הכוונה לדמי שכירות חודשיים? יומיים? או שעתיים?
	תשובה	דמי שכירות חודשיים - ש/מ/מקום חניה/חודש

18	שאלה	מהו משך התחייבות המציע לעמוד בהצעתו? התשובה חשובה על מנת לא להגביל את המציע מלשווק את הנכס לאחרים במשך תקופה ארוכה מדי
	תשובה	90 יום או עד שהמציע מודיע בכתב על הסרת הצעתו, המאוחר מבין השניים.
19	שאלה	האם מתוכנן מטבח מבשל או מטבח מחמם?
	תשובה	להיקף הפרוגרמה כפי שהוא כיום לא נדרש מטבח מבשל.
20	שאלה	לעניין הערכת עלויות תחזוקה – נבקש להבין מהו היקף קבלת הקהל?
	תשובה	יתכן וחלק מהיחידות הממשלתיות יהיו מקבלי קהל.
21	שאלה	לעניין שמירה ואבטחה – בסעיף 10.2 לחוזה השכירות נכתב שהאבטחה תהיה באחריות השוכר. לאור האמור, אנו מבינים שגם התשלום עבור המאבטחים/שומרים וכן המתקנים המשמשים אותם יבוצע ע"י השוכר/המשתמש ולא ע"י חב' הניהול – האם נכון? במידה ולא, נבקש להבין מהו כוח אדם הנדרש לשמירה? חמוש או לא חמוש?
	תשובה	לא נדרש ממציע שמירה וסוג שומר במסגרת המכרז.
22	שאלה	האם האבטחה של החניון תבוצע באמצעות וע"י הדיור הממשלתי בדומה לאבטחת המושכר? במידה ולא, נבקש להבין מהי השמירה והאבטחה הנדרשת? חמוש או לא חמוש?
	תשובה	דרישות החניון כמפורט בחוזה השכירות ובאפיון ההנדסי.
23	שאלה	נבקש להבין מפרט גינון - כמות אדניות/ עציצים וכו'.
	תשובה	גינון כמפורט בחוזה השכירות, תחזוקה ובאפיון ההנדסי
24	שאלה	בהנחה ומקבלים בניין עצמאי, האם הדיור הממשלתי מעוניינים בניהול עצמאי של הבניין?
	תשובה	ניהול הבניין יהיה כמפורט בחוברת ובמסמכי המכרז.
25	שאלה	סעיף 1.5 בקובץ אפיון הנדסי - אפיונים משלימים, מהו לוח הזמנים לאספקתם? אפיונים אלו עלולים להשפיע על התמחור.
	תשובה	אפיונים נוספים, ראו קבצים מצורפים באתר בו פורסם המכרז
26	שאלה	סעיף 2.2.17 בקובץ אפיון הנדסי - עמדות טעינה לרכב חשמלי (לפחות 7% אך לא פחות מחניה אחת), האם רוצים 7% מכלל הרכבים בחניון שיהיו עם הכנה לרכב חשמלי? מה משמעות הכנת תשתית?
	תשובה	עמדות טעינה לכלי רכב, כמפורט בחוזה השכירות ובאפיון ההנדסי.
27	שאלה	סעיף 2.8.1 בקובץ אפיון הנדסי - לוח זמנים לאישור תוכניות, האם יש לוח זמנים מחייב להגשת כל שלב ביניים, מספר איטרציות וזמן תגובה מטעם השוכר?
	תשובה	לוחות זמנים להגשה ואישור תכניות, כמפורט בחוזה השכירות
28	שאלה	סעיף 2.8.3 בקובץ אפיון הנדסי - פרק הזמן שיקבע, מהו?
	תשובה	פרק זמן שייקבע, כמפורט בחוזה השכירות.
29	שאלה	סעיף 2.9.3 בקובץ אפיון הנדסי - האם ניתן לדעת מיהו האדריכל הממונה המאשר?
	תשובה	אדריכל המאשר, כמפורט בחוזה השכירות.
30	שאלה	סעיף 2.13.1 בקובץ אפיון הנדסי - איזה רישוי עסקים נדרש? הכל מקרה אישור עסקים זהו תהליך שנמשך זמן רב מעבר לאישור אכלוס.
	תשובה	אישורים נדרשים, כמפורט בחוזה השכירות ובמסמכי המכרז.
31	שאלה	סעיף 2.14.1 בקובץ אפיון הנדסי - כמה חלופות נדרשות? מקובל להגביל.
	תשובה	תכניות בהתאם למפורט בחוזה השכירות. כמו כן, החלופות יהיו כפי שיוסכם במשא ומתן שיערך עם המציעים המתאימים.
32	שאלה	סעיף 2.16 בקובץ אפיון הנדסי - קבלני המערכת – מי הם קבלנים אלו, ובאיזה מנגנון חוזי הם יעבדו בצמוד לקבלן מטעם המשכיר?
	תשובה	קבלני המערכת, כמפורט בסעיף 2.16.1 באפיון ההנדסי.
33	שאלה	סעיף 2.18 בקובץ אפיון הנדסי - המשכיר יבצע את כלל הבדיקות הנחוצות לצורך קבלת אישור אכלוס. יש להבהיר את זכות השוכר להוסיף בדיקות ע"פ צורך.
	תשובה	בדיקות ע"פ הצורך, כמפורט בסעיף 2.18 באפיון ההנדסי.

34	שאלה	סעיף 2.20 בקובץ אפיון הנדסי - האם הזמנת קוי אינטרנט/בזק/ספקי תקשורת אחרים הינה באחריות השוכר?
	תשובה	הזמנת קוי אינטרנט, בזק וספקי תקשורת אחרים, כמפורט האפיון הנדסי - סעיף 2.20 על כל סעיפיו.
35	שאלה	סעיפים 7.1-7.3 בקובץ אפיון הנדסי - האם ניתן לא להתייחס לסעיפים אלו, מכיוון שמעטפת הבניין כבר תוכננה ובוצעה?
	תשובה	תוקף ההנחיות, כמפורט בסעיף 7.1.1 באפיון הנדסי.
36	שאלה	סעיף 7.5.6 בקובץ אפיון הנדסי - מהו היקף המחיצות הנעות הרצוי? מחיצות אלו ידרשו חיזוקים לשלד המבנה.
	תשובה	מחיצות והנחיות תכנון כלליות, כמפורט באפיון הנדסי
37	שאלה	האם ניתן משקל לוותק ולניסיון של החברה המציעה וכן לפרמטרים פיננסיים המעידים על יציבותה?
	תשובה	אמות מידה ותהליך בחירת הזוכה, כמפורט בחוברת המכרז.
38	שאלה	האם ניתן משקל לאדריכלות, למעטפת המבנה (קירות מסך/ פריקסטים) ו/או למאפיינים אחרים אשר תורמים לנראות המבנה?
	תשובה	אמות מידה ותהליך בחירת הזוכה, כמפורט בחוברת המכרז.
39	שאלה	האם ישנם משרדים שיכולים לחלוק קומה או מחויבת הפרדה קומתית ביניהם?
	תשובה	שטח המשרדים, כמפורט בפרוגרמות השטחים ובמסמכים שצורפו למכרז.
40	שאלה	האם קיימת דרישה לכמות חניות מינימליות עבור משתמשי הבניין ומבקרייו?
	תשובה	חניות כמפורט בחוברת המכרז. כמו כן, נושא זה יידון בשלב המו"מ עם המציעים המתאימים.
41	שאלה	האם ישנן דרישות לשטח ברוטו קומתי מינימלי ומהו גובה קומה מינימלי דרוש?
	תשובה	שטחים בהתאם לפרוגרמות השטחים המצורפות לחוברת המכרז. כמו כן, גובה מינימלי כמפורט באפיון הנדסי.
42	שאלה	האם אפשרי לקבל מועד נוסף לשאלות הבהרה לקראת מועד ההגשה?
	תשובה	מועד שאלות הבהרה, כמפורט בדף ריכוז מועדים בחוברת המכרז.
43	שאלה	האם ניתן רק להשכיר, ושהדיר יתקשר עם צד ג' לניהול?
	תשובה	לא. התקשרות עם חברת ניהול, בהתאם למפורט בחוזה השכירות, חוזה הניהול ובטופס ההצעה.
44	שאלה	כיצד ניתן ביטוי לשונות בתחזוקת יחידות מקבלות קהל לעומת יחידות שאינן?
	תשובה	תחזוקה, כמפורט בחוזה השכירות ובחוזה הניהול והתחזוקה.
45	שאלה	סעיף 3.3 בחוזה שכירות - האם השוכר נושא בעלויות הנובעות משינוי הייעוד? השבחה?
	תשובה	עלויות התאמה לייעוד, כמפורט בסעיף 3.2 בחוזה השכירות.
46	שאלה	סעיף 4.1 בחוזה שכירות - מדוע אין חיוב בגין ארנונה חניות?
	תשובה	תשלום עבור החניה, כמפורט בחוזה השכירות, ובנספח ט לחוזה השכירות.
47	שאלה	סעיף 4.3 בחוזה שכירות - עמדות טעינה, האם ע"ח ובאחריות השוכר?
	תשובה	עמדות טעינה כמפורט בחוזה השכירות ובאפיון הנדסי.
48	שאלה	סעיפים 6.7.4 + 11.4 בחוזה שכירות - הגג אינו חלק מהמושכר, והזכות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות הנה של המשכיר ולשיקול דעתו.
	תשובה	התקנות מערכות ע"י השוכר, כמפורט בחוזה השכירות.
49	שאלה	סעיף 10.4 בחוזה שכירות - מדוע אין אפשרות לעלויות תקורה על חיובי החשמל? הרי יש עלויות של קריאת המונים, כמו גם התאמת המונים בהחלפת לפי 10.1
	תשובה	הוצאות צריכה שוטפות כמפורט בסעיף 10 בחוזה השכירות.
50	שאלה	סעיף 19.3 בחוזה שכירות - הודעה בת 90 יום לפני מועד סיום השכירות היא קצרה מידי בשטחים גדולים, האם יש אפשרות להודעה בת 180 יום?
	תשובה	הודעה על מועד סיום, כמפורט בחוזה השכירות.
51	שאלה	סעיף 20.3 בחוזה שכירות - תקורה לדמי ניהול שהייתה נהוגה בהסכמים בעבר הייתה 7%, מדוע ההפחתה?

	תשובה	תקורה, בהתאם למפורט בחוזה השכירות.
52	שאלה	האם יש אפשרות לבחינת דמי הניהול לאחר 4 שנים?
	תשובה	דמי הניהול, בהתאם למפורט בחוזה השכירות ובחוזה התחזוקה.
53	שאלה	סעיף 21.1 בחוזה שכירות - התקנת אנטנות לא מחייבות אישור הדיור כיוון שהגג אינו חלק מהמושכר. האם הצגת אישורי קרינה ותקינות תספק?
	תשובה	התחייבויות המשכיר, כמפורט בחוזה השכירות.
54	שאלה	מהו מועד כניסה נדרש לשטח המוצע?
	תשובה	מועד כניסה ואכלוס הדיור יהיה כפי שיסוכם במשא ומתן עם המציעים המתאימים.