

14/08/2024

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה שהוגשו במסגרת מכרז מס 07/2024 לאיתור דיור עבור משרדי

ממשלה/יחידות ממשלתיות

בעיר תל אביב

תשובה	מספר סעיף	שם הפרק/נספח	השאלה	
מינהל הדיור הממשלתי מתנהל מול בעלי הזכויות. כמו כן, הדיור הממשלתי לא משלם דמי תיווך.	4	2	כמתווך נדלן יש לי מספר מציעים פונציאלים שעובדים איתי, שיש ברשותם בין 3000 מטר מרובע ל-50,000 מר מרובע למשרדים. האם אני יכול להגיש את ההצעה בשמם? מה גובה דמי התיווך שמשרד האוצר משלם? תודה אמיר בן ציון	1
אפיון הנדסי רלוונטי לבנין חדש ובנין קיים	1.1	אפיון הנדסי	כללי- האפיון אינו מתייחס לבניינים קיימים. האם אפשר לקבל אפיון מתאים לבניינים קיימים ובמיוחד לסעיפים 16 (תקשורת), 18 (בטחון), 19 (בקרת מבנה)? בנושא תקשורת, האם לחלק או לכל הדיורים נדרשת מערכת תקשורת מיוחדת (אדומה, מסווגת וכו')?	2
תכנון הפרויקט יהיה בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי	2.2.15	אפיון הנדסי	האם בפרויקטים הרלוונטיים, במידה וייבנו בתוך בניין קיים, יש צורך בתכנון BIM?	3

תכנון הפרויקט יהיה בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי	2.2.16	אפיון הנדסי	האם בפרויקטים הרלוונטיים, במידה וייבנו בתוך בניין קיים, יש צורך בתכנון AI?	4
תכנון ובינוי עמדות הטעינה, בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי	2.2.19	אפיון הנדסי	האם נדרשות 100% עמדות טעינה גם בבניינים קיימים?	5
בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי	2.13.1	אפיון הנדסי	האם מערכת בקרת טיב רלוונטית לפרויקטים שעל הפרק? האם לא ניתן להסתפק במנהל פרויקט?	6
מינהל הדיור הממשלתי משלם דמי שכירות מותאמים. כמו כן, בהתאם לאפיון ההנדסי מדובר בהקצב חד פעמי.	2.25.1	אפיון הנדסי	האם הכוונה היא לכלול הקצב של 5 ש"ח בתוך מחיר ההצעה? או מעבר למחיר ההצעה?	7
עומסים יהיו בהתאם לפרוגרמות וע"פ האפיון ההנדסי.	3.12	אפיון הנדסי	האם ניתן לציין בפרוגרמות את העומס השימושי הנדרש בשימושים המיוחדים (למשל תחת ארכיב לא ברור סוג האחסון- האם זה מדפים, ארון או קומפקטוס)?	8

9	האם ניתן להציע דיור (בניין קיים) עם חלונות מסוג קיפ? קיים	אפיון הנדסי	7.4.1	אופן הבינוי, לרבות חלונות יהיה בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי
10	האם דרישות מערכת בקרה רלוונטיות לפרויקטים שבמכרז? האם נדרש גם בבניין קיים?	אפיון הנדסי	10.17.1	בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי
11	בבניין קיים, האם ניתן לסכם אופן חישוב/חיוב על אנרגיה למיזוג אויר שאינה דרך מוני אנרגיה?	אפיון הנדסי	12.1.3	בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי
12	האם הדרישה להגדלת תפוקות מיזוג אויר רלוונטית לבניין קיים?	אפיון הנדסי	12.1.5	בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי
13	האם גיבוי ע"י גרטור רלוונטי למכרז זה? במידה וכן, מהו ההספק הנחוץ לכל יחידה?	אפיון הנדסי	13.8	הספק הגיבוי יהיה בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי
14	בשטחים ציבוריים בבניין קיים, מה רלוונטי?	אפיון הנדסי	14	לא ברור מה השאלה
15	האם ניתן להציע כחלופה למערכת תאורה ביולוגי HCL, התקנת חיישני תנועה?	אפיון הנדסי	14.2	בהתאם לנדרש באפיון ההנדסי
16	נבקש לקבל גם פרוגרמה מילולית של כל יחידה	פרוגרמות	1	הפרוגרמה פורסמה יחד עם כל מסמכי המכרז
17	פרוגרמה של משרד העבודה- כתבים 9 ארכיבים. האם נדרשים בהם קומפקטוסים?	פרוגרמה	1	בינוי הארכיב לרבות הריהוט

הקבוע מפורטים באפיון ההנדסי. תכנון מפורט יהיה בהתאם עם המציעים הרלוונטיים.			במידה וכן, האם קומפקטוסים מהווים ריהוט קבוע? ?	
חדר בחינות ממוחשב יהיה בהתאם לאפיון ההנדסי. תכנון מפורט יהיה בהתאם עם המציעים הרלוונטיים.	1	פרוגרמה	פרוגרמה של משרד העבודה- מופיע חדר בחינות ממוחשבות. מהן הדרישות מחדר כזה בהיבטי חשמל, תקשורת וריהוט?	18
חדרי כספות יהיו בהתאם לאפיון ההנדסי. תכנון מפורט יהיה בהתאם עם המציעים הרלוונטיים.	1	פרוגרמה	פרוגרמה של משרד העבודה- חדרי כספות. מהן הדרישות מחדר כזה (למשל דרישות מיגון, סוג דלת וכדומה).	19
מעבדות, לרבות ריהוט יהיו בהתאם לאפיון ההנדסי. תכנון מפורט יהיה בהתאם	1	פרוגרמה	פרוגרמה של משרד העבודה- מעבדות. האם ריהוט מעבדה (שולחנות) נחשב כריהוט קבוע? ?	20
תכנון מפורט יהיה בהתאם	1	פרוגרמה	פרוגרמה של משרד העבודה- מעבדות. על איזה סוג מנדפים מדובר- כימי? ביולוגי? ומי מספק אותם?	21

22	פרוגרמה של משרד העבודה- מעבדת התקנות. האם נדרש ריהוט קבוע ומי מספק אותו?	פרוגרמה	1	עם המציעים הרלוונטיים.
23	פרוגרמה של רשות האוכלוסין- האם נדרש בארכיב קומפקטוס? במידה וכן, האם נחשב כריהוט קבוע?	פרוגרמה	1	בינוי הארכיב לרבות הריהוט הקבוע מפורטים באפיון ההנדסי. תכנון מפורט יהיה בהתאם עם המציעים הרלוונטיים.
24	פרוגרמה של משרד העבודה- נבקש להבין כמה עמדות אופן ספייס צריכות להיות מסופקות לכל דיור? האם עמדות מטיפוס J בלבד?	פרוגרמה	1	החלוקה תהיה בהתאם לפרוגרמה שפורסמה יחד עם כל מסמכי המכרז ובהתאם לאפיון הנדסי
25	האם ניתן לתקן את הוראת סעיף 14.2 באופן שייכתב בו: לאחר המילים "את אחריותו" יתווספו המילים "על פי דין במבנה". לאחר המילים "שוכר בנכס" יתווספו המילים "בגין מעשי ו/או מחדלי המשכיר".	הסכם שכירו	14.2	מסמכי המכרז ללא שינוי

מסמכי המכרז ללא שינוי	14.4	הסכם שכירו	האם ניתן לתקן את הוראת סעיף 14.3 ב' באופן שייכתב בו לאחר המילים "עבור כל הפוליסות" יתווספו המילים "של המשכיר"?	26
מסמכי המכרז ללא שינוי	14.7	הסכם שכירו	האם ניתן לתקן את הוראת סעיף 14.7 באופן שיימחקו המילים "על ידי כל אדם שבינו לבין השוכר קיימים יחסי עובד ומעביד"?	27
מסמכי המכרז ללא שינוי	10.1	הסכם ניהול	האם ניתן לתקן את הוראת סעיף 10.1 באופן שייכתב בו לאחר המילים "ולטובת המשרד" יתווספו המילים "(בהתאם להרחבות השיפוי להלן)"?	28
מסמכי המכרז ללא שינוי	10.1.2.6	הסכם ניהול	האם ניתן לתקן את הוראת סעיף 14.2 באופן שתתוסף הסיפא: "וזאת עד לסך של 1,000,000 ש"ח"?	29
מסמכי המכרז ללא שינוי	9.3	הסכם הניהול	האם ניתן להוסיף סעיף 9.4 שיקבע כי "למרות האמור בכל מקום אחר, מוסכם כי בכל מקרה לא יישא צד להסכם זה באחריות לנזקים עקיפים ו/או תוצאתיים"?	30
מסמכי המכרז ללא שינוי	1	הסכם שכירות- מבוא	שאלת הבהרה למבוא: מבוקש להבהיר כי בכל עת ובגין כל משתמש השימוש במושכר יהיה אך ורק למטרת משרדים.	31
מסמכי המכרז ללא שינוי	3.3	הסכם שכירות	האם ניתן למחוק את הסיפא של הסעיף? "עקב החלפת הגוף או	32

			הגופים המשתמשים במושכר, יהיה השוכר רשאי להגיש בקשה למוסד התכנון הרלוונטי לשינוי השימושים המותרים במושכר, והמשכיר מתחייב לחתום על בקשה כאמור"	
כח עליון כמפורט במסמכי המכרז ללא שינוי	6.3	הסכם שכירות	נבקש להרחיב את האמור גם ביחס לנסיבות שמקורן בחוסר ידיים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי, במצב הבטחוני (לרבות מלחמה או גיוס מילואים, כולל בגין מלחמת חרבות ברזל), במגיפות (לרבות קורונה) וכל הנחיה ממשלתית או אחרת בעקבותיהן ו/או כל גורם של כוח עליון.	33
מסמכי המכרז ללא שינוי	6.3	הסכם שכירות	יש למחוק את הסיפא שמתחילה במילים "על פי קביעת השוכר..." ולהסיף במקום... במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי תקופת דחיית המועד, כאמור לעיל, יכריע בעניין האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שהוא יסמך לכך בכתב.	34
מסמכי המכרז ללא שינוי	6.7.3	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: להוסיף בסוף הסעיף "...והכל בכפוף לכך שחתימה כאמור לא תטיל על המשכיר ו/או על מי מטעמו	35

			הוצאה ו/או חבות ו/או התחייבות כלשהן.	
מסמכי המכרז ללא שינוי	6.7.4	הסכם שכירות	נבקש למחוק את הסעיף. לחילופין, להוסיף לסיפא של הסעיף כי: "...סעיף זה לא יחול במושכר שבו הותקנו על ידי המשכירה אמצעי יצור אנרגיה מתחדשת כגון פאנלים סולאריים על גג המבנה או קירותיו..."	36
מסמכי המכרז ללא שינוי	6.8.3	הסכם שכירות	נבקש למחוק את המילים הבאות: "...ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדית של השוכר"	37
מסמכי המכרז ללא שינוי	6.8.3	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: יש לתת למשכיר התראה בת 14 ימים מראש ובכתב בקשר עם כך שבמהלכם לא תוקנה ההפרה.	38
מסמכי המכרז ללא שינוי	8.5	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: יש להוסיף מתן התראה עם אפשרות למשכיר לביצוע.	39
מסמכי המכרז ללא שינוי	6.5	הסכם שכירות	האם אפשר שהקבלן לא יהיה רשום במאגר אך מקובל על הדיור הממשלתי מתוקף היכרות מוקדמת עם עבודתו?	40
מסמכי המכרז ללא שינוי	8.5	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: יש להוסיף בסוף הסעיף, לאחר המילה "ברשלנות" - "או שיבוצע שלא על פי נהלי המשכיר וחברת הניהול בקשר עם ביצוע עבודות במבנה".	41

<p>מסמכי המכרז ללא שינוי</p>	<p>9</p>	<p>הסכם שכירות</p>	<p>שאלת הבהרה: יש להוסיף בסוף הסעיף, לאחר המילה "ברשלנות" - "או שיבוצע שלא על פי נהלי המשכיר וחברת הניהול בקשר עם ביצוע עבודות במבנה".</p>	<p>42</p>
<p>מסמכי המכרז ללא שינוי</p>	<p>10.4</p>	<p>הסכם שכירות</p>	<p>יש לבקש למחוק את האמור ולהוסיף כי "אזי המשכיר יהיה רשאי להוסיף לחשבונות שהוא יגיש לשוכר תקורה עבור הוצאותיו לרבות עלות מימון הוצאות אלה, ובלבד שהתעריף שישולם עבור האנרגיה לא יעלה על התעריף שנגבה על ידי חברת החשמל כפי שיהיה מעת לעת".</p>	<p>43</p>
<p>מסמכי המכרז ללא שינוי</p>	<p>11.1</p>	<p>הסכם שכירות</p>	<p>שאלת הבהרה: יש להחליף את סעיף 11.1 בנוסח הבא "השוכר רשאי, בתיאום עם המשכיר ובכפוף לקבלת אישורו של המשכיר, לבצע במושכר באחריותו ועל חשבונו של השוכר, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו. השוכר יבצע שינויי אלה בהתאם ובכפוף לנהלי ביצוע העבודות בבניין, כפי שיהיו מעת לעת. המשכיר לא יתנגד לתת אישורו לביצוע</p>	<p>44</p>

			שינויים כאמור אלא מטעמים סבירים.	
מסמכי המכרז ללא שינוי	11.2-11.4	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: למחוק את סעיפים 11.2 עד 11.4.	45
אופן תשלום הארנונה ואגרת השילוט, כמפורט במסמכי המכרז.	12.1	הסכם שכירות	לסעיף 12.1 - שאלת הבהרה: האם משמעות הסעיף שהשוכר לא ישלם ארנונה על חניות בכלל וגם לא אגרת שילוט? נבקש להבהיר מהם חיובי הארנונה החלים על השוכר ביחס לשטחים ולחניות שבמושכר. לגבי אגרת שילוט, ככל שמדובר בשילוט של השוכר, השוכר יישא בעלות האגרות.	46
מסמכי המכרז ללא שינוי	12.3	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: נדרשת מחיקה של פסקה 4	47
מסמכי המכרז ללא שינוי	12.3	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: בפסקה 5 יש למחוק המלים "... נדרש לשלם..." ובמקומן לכתוב: "...שילם בפועל בגין התקופה שלאחר מועד סיום החזקה"	48
מסמכי המכרז ללא שינוי	13.4	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: יש להוסיף "לעבודות התאמה ולשינויים שבוצעו עבור השוכר"	49
מסמכי המכרז ללא שינוי	15	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: יש לסייג את הסעיף כולו כך	50

			שלא יחול במקרה שהמק האמור נגרם באחריות השוכר	
מסמכי המכרז ללא שינוי	16.3	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: יש לסייג את הסיפא של הסעיף כך שיחול אך ורק במקרה ובתקופה של מניעה משימוש במושכר בנסיבות האמורות.	51
מסמכי המכרז ללא שינוי	19.4	הסכם שכירות	שאלת הבהרה – מבקשים מחיקת הסעיף או התאמתו. הסעיף אינו סביר ואינו פרקטי. ההוראה דורשת זכות קדימה לכל אורך התקופה לכל שטח נוסף של המשכיר במבנה אף אם ברשותו אלפי מ"ר נוספים, בתנאי הסכם זה, ועם אפשרות לביצוע עבודות התאמה על פי דרישת השוכר. לא ברור מה תהיה התקופה לשכירות זו והאם דמי השכירות והניהול זהים לאלו שבהסכם זה ומהם אם לא יהיו עבודות התאמה. גם הל"ז בסעיף אינו סביר. כמו כן, הסעיף מחייב שכל השכרת שטח עתידית במבנה לא תהיה לשימוש שאינו הולם את השימוש במושכר למשרד ממשלתי.	52
על תשלום דמי השכירות יש להוסיף מע"מ כחוק.	20.1.1	הסכם שכירות	שאלת הבהרה – בסיפא, יש להוסיף "בתוספת מע"מ כדיון".	53

מסמכי המכרז ללא שינוי	20.3	הסכם שכירות	שאלות הבהרה – (1) לגבי שטחים "במעבר" או במקרים בהם אין משתמש במושבר, יש להוסיף: השוכר ישלם את דמי הניהול. (2) יש לבקש למחוק את כל האמור בעניין רכיבי השכר. (3) בסייפא, יש להוסיף כי תשלומים אלה ישולמו בתוספת מע"מ כדין.	54
מסמכי המכרז ללא שינוי	21.2	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: בבקש מחיקת סעיף זה.	55
מסמכי המכרז ללא שינוי	25.1	הסכם שכירות	שאלת הבהרה: יש להוסיף בסוף הסעיף " למעט במקרה שהאיחור נגרם בגין השוכר או בגין גורם אחר שאינו בשליטת המשכיר".	56
מסמכי המכרז ללא שינוי	ט	נספח חניה	שאלת הבהרה – לאחר המילים פרט לדמי חניה יש להוסיף - ארנונה ודמי ניהול	57
מסמכי המכרז ללא שינוי	ט	נספח חניה	שאלת הבהרה: יש למחוק את הסעיף.	58
מסמכי המכרז ללא שינוי	2.1	הסכם שכירות	נבקש עדכון הסייפא של הסעיף החל מהמילים "... על אף האמור לעיל לנוסח שלהלן: "על אף האמור לעיל, לפי השטח הנמדד. השטח הנמדד הוא השטח המירבי	59

			לתשלום דמי שכירות ויחולו ההוראות המפורטות בסעיף 12 להלן"	
				60
תוקף ההצעה הוא לכל אורך המכרז.	4.1.8	חברת מכרז	2.מהות העסקים של החברה הוא השכרת שטחים, לאור האמור, נבקש להבין מהו המועד האחרון בו נדע מי הזוכה במכרז שכן לא נוכל להמתין עם שיווק השטחים. ושאלה נוספת, כמה זמן ההצעה תהיה בתוקף שכן אין לזה התייחסות במסמכי המכרז.	61
מסמכי המכרז ללא שינוי. אך אפשר להוציא ערבות בצוע דיגיטלית בסך השווה ל-282.40 ש"ח למ"ר ברוטו של המושכר צמוד לחודש יולי 2024.	6.1	חברת מכרז	3.סעיף 6.1 למסמכי ההליך – האם ניתן להצמיד את הערבות למועד הגשת ההצעה/מועד בחירת הזוכה ולא למועד שהינו דצמבר 2019.	62
מסמכי המכרז ללא שינוי	27.1	חזזה שכירות	4.האם ניתן למחוק את סעיף 27.1 מהסכם השכירות זכות קיזוז (בשל התחייבות לגרום מממן)	63

מסמכי המכרז ללא שינוי	3.13	חוזה ניהול	5.סעיף 3.13 לחוזה ניהול, תפעול ותחזוקה למבנה בשכירות: האם ניתן לנהל מו"מ על האחוזים המופיעים בסעיף?	64
מסמכי המכרז ללא שינוי	3.13	חוזה ניהול	נבקש שבמקום 6% יבוא 12%.	65
בניה ירוקה וחוזק בנין לרעידות אדמה בהתאם למפורט במסמכי המכרז ובהתאם לכל תקן, דין וחוק.	סעיף 2.2.	מפרט טכני	נבקש לקבל הבהרה לגבי תקנים (בעיקר לגבי תקנים של בניה ירוקה ורעידות אדמה), לגבי בנינים שניבנו לפני שנת 1981.	66

בברכה
 איברהים עבד אל רחמאן
 מרכז ועדת מכרזים