

שאלות הבהרה

מכרז לאיתור דיור עבור משרדי הממשלה – מכרז מס' 06/2024

תשובה	שאלה/הערה	מס' סעיף/מראה מקום	שם נספח	
כל עבודות השוכר יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בחוזה השכירות ובמסמכי המכרז.	בהתאם לאמור בסעיף, לשוכר תינתן האפשרות לבצע במושכר עבודות ע"י קבלנים מטעמו. נבקש לקבל פירוט על אילו תחומי עבודות מדובר. כמו כן, למען הסר ספק נבקש הבהרה לפיה התשלום על עבודות אלו ייעשה על חשבון השוכר.	2.18	אפיון הנדסי לעבודות התאמה למבנה בשכירות עבור מנהל הדיור הממשלתי	1
סעיפים אלו רלוונטיים גם עבור בניין קיים.	סעיפים אלו מגדירים את מפרט התכנון וההקמה של המושכר. נבקש הבהרה לפיה יותאמו הסעיפים לבניין אשר השלמתו הוקמה טרם הליך המכרז.	6,7		2
יש להיצמד למפורט במסמכים שפורסמו במסגרת הליך המכרז.	בהתאם לנקודה הראשונה בסעיף, על המשכיר לבצע "אספקה והתקנה של התשתית הפאסיבית" בלבד. יחד עם זאת, בנקודה השמינית בהמשך הסעיף, נקבע כי המשכיר יבצע את כל התשתיות הדרושות, הכבילה, אביזרי הקצה, מחשבים, ומסכים וכו', להבנתנו מדובר על תקשורת אקטיבית. נבקש ליישב את הסתירה בין הסעיפים. כמו כן, ככל והכוונה היא לבצע תקשורת אקטיבית ומולטימדיה נבקש לקבל פירוט ואפיון	16-תקשורת		3
נושא חשמל חכם בהתאם לאפיון ההנדסי.	האם מדובר בהכנת תשתית בלבד? נבקש הבהרה בנושא. ככל ומדובר על עבודות מעבר לתשתיות נודה לקבלת אפיון תכולת העבודה	פרק חשמל חכם		4

בהתאם לסעיף 17.1.5 באפיון ההנדסי.	באחריות מי לספק את ציוד המולטימדיה? מקרנים, מסכים, מחשבים, מטריצות וכו'	17 מולטימדיה		5
עבודות הביטחון יהיו בהתאם לאפיון ההנדסי של מנהל הדיור הממשלתי ובהתאם לאפיון הנדסי לשכת גיוס.	מה באחריות המשכיר? האם הכנות בלבד או אספקה מלאה כולל אביזרים?	18 פרקי ביטחון		6
איומי הייחוס ייקבעו על ידי חטיבת האבטחה של המשטרה.	בסעיף זה ישנה דרישה לעמידת הבניין באיומי הייחוס המוגדרים על ידי משטרת ישראל. אין בידינו את תרחישי הייחוס. נבקש פירוט לסוגיה זו	18.1.12		7
עבודות הביטחון יהיו בהתאם לאפיון ההנדסי ובהתאם לאפיון הנדסי לשכת גיוס.	בהתאם לסעיף, יש לאפשר שליטה של השוכר במערכות הבקרה. נבקש הבהרה מהי חלוקת האחריות בין השוכר למשכיר, האם נדרש לבצע הכנות בלבד או תכנון ואספקה מלאה כולל אביזרים, תוכנות ומחשבים?	19		8
עבודות הביטחון יהיו בהתאם לאפיון ההנדסי ובהתאם לאפיון הנדסי לשכת גיוס.	הגנת סייבר על מערכת בקרת מבנה – האם באחריות המשכיר? מדובר בגוף ביטחוני, ככל הידוע לנו בדרך כלל מבצעים הגנות בעצמם. נודה להבהרה מה בתכולת העבודה	19.8		9
השטחים יהיו בהתאם לפרוגרמה שפורסמה, המיקום יקבע בהמשך התהליך ע"י השוכר.	יש שירותים בגרעין הקומות האם יש צורך בשירותים נוספים?	168 פרוגרמה	פרוגרמה	10
תכולת העבודה בהתאם לאפיון ההנדסי.	נודה לקבלת אפיון מפורט להקמת ומיגון הנשקייה ותכולת העבודה	172 נשקייה		11

<p>כל נושא מטבח מבשל בהתאם לאפיון ההנדסי. בהתאם לסעיף 4.1.4. למכרז: "הדיוור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני, אפיון משלים ופרוגרמות שטחים המצורפים לחוברת המכרז ו/או פרוגרמת שטחים (ייתכנו שינויים פרוגרמטיים תוך כדי הליך המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז או לאור תוספת/הפחתה במס' היחידות הממשלתיות) ודרישות מיוחדות ליחידות ממשלתיות."</p>	<p>נודה לקבלת אפיון מפורט להקמת מטבח מבשל ותכולת העבודה לרבות מערכות (מנדף/בור שומן) וכן לפירוט באשר לציוד הקבוע הנדרש בהתאם לסעיף 3.א, באפיון הנדסי לשכת גיוס 4.4.24 האם מטבח מבשל הינו תנאי סף? האם מסעדה בבניין עם הסדר לשוכרים יכולה להוות תחליף?</p>	<p>173-מטבח מבשל</p>	<p>12</p>
<p>כל הפונקציות יהיו בהתאם לאפיון ההנדסי של מנהל הדיור הממשלתי ובהתאם לאפיון הנדסי לשכת גיוס, שפורסמו במסגרת הליך המכרז.</p>	<p>נודה לקבלת אפיון מפורט להקמת חדר אוכל תכולת העבודה וכן לפירוט באשר לריהוט וציוד הנדרש בהתאם לסעיף 4, באפיון הנדסי לשכת גיוס 4.4.24</p>	<p>174-חדר אוכל</p>	<p>13</p>
	<p>נודה לקבלת אפיון מפורט להקמת קנטינה תכולת העבודה וכן לפירוט באשר לריהוט וציוד הנדרש בהתאם לסעיף 4, באפיון הנדסי לשכת גיוס 4.4.24</p>	<p>175-קנטינה</p>	<p>14</p>
	<p>נודה לקבלת אפיון מפורט להקמת בית כנסת תכולת העבודה וכן לפירוט באשר לריהוט וציוד הנדרש בהתאם לסעיף 4, באפיון הנדסי לשכת גיוס 4.4.24</p>	<p>177-בית כנסת</p>	<p>15</p>
	<p>נודה לקבלת אפיון מפורט להקמת חדר כושר תכולת העבודה וכן לפירוט באשר לריהוט וציוד הנדרש בהתאם לסעיף 4, באפיון הנדסי לשכת גיוס 4.4.24</p>	<p>179-חדר כושר</p>	<p>16</p>

	<p>בהתאם לאפיון זה, יש לבצע חדרים ייחודיים כדוגמת קנטינה, מועדון, חדר אוכל וכדומה. תחת כל אחד מחדרים אלו ישנו פירוט באשר לאביזרים הדרושים. יחד עם זאת, על מנת לתמחר אביזרים אלו יש לקבל פירוט ואפיון של דגם/רמת מוצר (לדוגמה - מסך LCD - איזה גודל? או חברה? וכדומה)</p>	כללי	<p>אפיון הנדסי לשכת גיוס 4.4.24</p>	17
	<p>בהמשך לשאלה בסעיף הקודם, נבקש לדעת מה מהציוד/ריהוט/מוצרים המפורטים לעיל הינם באחריות המשכיר, ומה יסופק על ידי השוכר</p>	כללי		18
<p>כל האמור במסמכי המכרז בהתאם ועל פי כל דין.</p>	<p>בהתאם לאמור בסעיף זה, נדרש כי בכניסה למתקן ותוכנן רחבת דגלים כולל 3 תרני דגלים. יצויין כי אלמנט זה דורש אישור של מוסדות התכנון הרלוונטיים. נודה להבהרה כי אלמנט זה הינו בכפוף לאישורים על פי דין</p>	עמוד 12 סעיף 1		19
<p>החלוקה והבינוי בהתאם לפרוגרמה המצורפת למכרז.</p>	<p>בהתאם לאמור בסעיף 2, יש לאפשר כניסה נפרדת לעצירים. להבנתנו מדובר בלשכת גיוס ללא אלמנטים של תאי מעצר ותנועת עצירים בבניין. מדובר בבניין משרדים. מוצע להגדיר כי היחידות הממשלתיות השוכרות לא יכללו יחידות הדורשות הבאת עצורים.</p>	עמוד 13 סעיפים 2+3		20
<p>כל שטח מוצע יהיה בהתאם לסעיפים באפיון ההנדסי וחוזה השכירות.</p>	<p>סעיפים אלו מגדירים את מפרט התכנון וההקמה של המושכר. נבקש הבהרה לפיה יותאמו הסעיפים לבניין אשר השלמתו הוקמה טרם ההליך המכרזי</p>	פרק שלד המבנה+קירות חוץ+גגות+חלונות+היקף הבניין		21

על כל השטחים המוצעים לעמוד בהתאם לאפיון ההנדסי.	מדובר בבניין משרדים בנוי, בהתאם לתקני ליד ובהתאם לאישור מוסדות התכנון. לפיכך נבקש הבהרה כי גידור המתחם, ככל ויידרש, לא יחול על פרויקט זה. למען הסר ספק, נבקש לחדד כי על חלונות סגורים שאינם ברי פתיחה לא יחולו הוראות פרק זה	נספח 20-מפרטים טכניים לגדרות, שערים וסורגים	22
עקרונות המדידה בהתאם לנספח ד' בהסכם השכירות.	מה היא שיטת המדידה של המודד? האם כולל קונטור? קירות גרעין? מה עם מעליות ממ"ק שירותים? גגות?	2.1	23 חוזה השכירות
המערכות הסולאריות יהיו בהתאם ל"בנייה ירוקה"	האם המערכות סולאריות פולטות קרינה?	6.7.4	24
תוקף הערבות בהתאם לסעיף 6.8 בהסכם השכירות.	אנא הבהרתכם- מה תוקף הערבות המבוקש?	6.8.1	25
בהתאם לסעיף 16 בחוזה השכירות.	האם אחריות המשכיר לתשלומי הארנונה במקרה שהשוכר לא ביטל את החוזה חלה על התקופה שתחל במועד קרות המפגע או בעיות של אי עמידה בתקנים ו/או בהוראות הדין ועד למועד תיקון המפגעים ו/או עמידה בתקנים ובהוראות הדין?	16.3	26
השטחים הנוספים המוצעים יהיו בהתאם למופיע בחוזה השכירות.	האם ניתן לצמצם את ההצעה לשטחים הנוספים במבנה רק לשטחים הצמודים לשטח המושכר?	19.4.1 חוזה	27
הפרסום יהיה בהתאם לסעיף 22 להסכם השכירות.	במידה והמושכר לא מהווה יותר מ-50% מהפרויקט האם עדיין הזכות למניעת שילוט תקפה?	22 לחוזה	28
בהתאם לסעיף 5.2.4 לנספח ח'.	אין הגדרה של "המזמין" במסמך, האם הכוונה לממשלה?	1	29 נספח ח' להסכם השכירות
הספק הינו המוטב בהתאם לנספח ח'.	אין הגדרה של "ספק" במסמך, אנא הבהרתכם.	א2	30

התנאים המסחריים יסגרו במועד המו"מ עם המציעים שיתקדמו בהתאם לתנאים בחוברת המכרז.	נבקש לדעת מה התעריף לשובר חניה שעתי (לא כולל מע"מ) ומה הסך המקסימלי.	7	נספח ט' להסכם השכירות	31
	לאיזה מדד יוצמדו דמי החניה והתעריף לשוברי חנייה למשך שעתיים?	14		32
	בהסכם השכירות רשום כי לשובר תוקנה זכות שימשו ב-50 חניות ללא כל עלות ואילו בנספח מופיע כי המשתמש ישלם למשכיר סך _____ ₪ בגין כל מקום חניה – אנא הבהרתכם.	17		33
באחריות המשכיר לבצע ולהסדיר את כל נושא השילוט בהתאם לחוזה הניהול ולדרישות השוכר.	מהי כוונתכם בהסדרת השילוט והפרסום ע"ד הדיירים? אנא פרטו.	3.6	חוזה הניהול, תפעול ותחזוקה למבנה בשכירות	29
השטחים בהתאם לעקרונות המדידה, נספח ד' בחוזה השכירות.	האם דמי הניהול יחושבו לפי מ"ר ברוטו של המושכר? 2.אנא השלמתכם- סך דמי הניהול למ"ר, הסכום הגלובלי של דמי הניהול, רכיב השכר לעובדים בתחום הניקיון ורכיב השכר לעובדים בתחום השמירה והאבטחה.	4.1		30
סך דמי הניהול כמפורט בטופס ההצעה המצורף במסמכי המכרז.	אנא תשלימו את שכר הבסיס שביחס אליו תתבצע ההצמדה.	4.6.1		31
דמי הניהול כמפורט בטופס ההצעה המצורף במסמכי המכרז. אופן ההצמדה יהיה כמפורט בחוזה הניהול והתחזוקה.	אנא תשלימו את שכר הבסיס שביחס אליו תתבצע ההצמדה.	4.6.2		32
ההצעות יהיו בהתאם לתנאים שפורסמו בחוברת המכרז.	האם ניתן להגיש 2 אופציות לשכירות בבניין אחד המורכב ממספר אגפים עם כניסות נפרדות	2-תאור כללי של המכרז	חוברת המכרז	33
כל הצעה תיבדק לגופה במהלך המו"מ. על השטחים המוצעים לעמוד בתנאי הסף המפורטים בחוברת המכרז.	האם צריך רצף של שטחי המושכר?	2-תאור כללי של המכרז		34
יש להגיש במועד הגשת ההצעה הצעה הכוללת התייחסות לאפשרות להציע שטח בנוי הכולל את ההרחבה.	עד מתי צריך לשמור את האופציה ל 2000 מ"ר הנוספים?	2.2-תאור כללי של המכרז		35

	האם ניתן להגיש מחיר למעטפת ומחיר לגמר?	2.4-תאור כללי של המכרז?		36
המחיר יהיה עבור דמי שכירות מותאמים.	מוצע כי הצעת המחיר תהיה לפי מחיר מעטפת ומחיר הגמר ייקבע בין הצדדים בשלב המו"מ לצורך תמחור מדויק יותר של עבודות ההתאמה			
	נבקש לקבל הבהרה ותמונת מסגרת תקציבית או אפיונית בנוגע לאפיונים החדשים המוזכרים בסעיף זה. ככל שהאפיונים החדשים יחייבו תשלומים נוספים שלא נלקחו בחשבון במתן הצעת המחיר, כגון דרישות הגנה, הגנות סייבר או התאמות ספציפיות, יש לספק פירוט מדויק על מנת לאפשר הערכה מדויקת של העלויות. בהקשר זה נבקש לקבל הבהרה - האם ניתן יהיה לתמחר מחדש ככל ועודכנה הפרוגרמה? האם קיימות דרישות הגנת סייבר, הגנה, דרישת בטחון? ככל וכן, נבקש לקבל דרישה מדויקת בנושא.	הגדרות ופרשנות - 1.4	חוזה שכירות	37
הדרישות כאמור, יהיו בהתאם לאפיונים שפורסמו במסגרת המכרז.				
	נבקש הבהרה מדוע אם ממנים מודד מטעם השוכר, החישוב הקובע הוא הנמוך מבין המדידות ולא על פי המדידה בפועל. כמו כן, האם יש סיכון שהמשכיר יידרש לשאת בעלויות נוספות, לרבות ארנונה, עבור שימושים של השוכר?	פרטי המושכר - 2	חוזה שכירות	38
המדידות מבוצעות בהתאם לעקרונות המדידה כמפורט בנספח ד'. אופן חישוב השטח במכרז כמפורט בסעיף 2 בחוזה השכירות.				
	נבקש הבהרה בנוגע לאפשרות לקבל אישור לשינוי ייעוד הנכס, כולל ייעודים שאינם משרדים. שינוי ייעוד עשוי להיות משמעותי ויש לקחת בחשבון השלכות אפשריות.	השכרת המושכר, שימוש וייעודו 3.3	חוזה שכירות	39
כמפורט בסעיף 3.3 בחוזה השכירות. מדובר באפשרות לשינוי שימושים.				

<p>הספק החשמל, ההתקנה והתחזוקה בהתאם למפורט באפיונים שפורסמו בהליך המכרז.</p>	<p>נבקש לקבל פירוט מוקדם לגבי ההספק החשמלי הנדרש עבור התקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי ומספר העמדות הנדרש. כמו כן מבוקש להבהיר כי מיקום עמדות הטעינה יהיה לבחירת המשכיר. ברצון המשכיר לוודא את זהות המתקין ועל כן זאת, תאושר על ידי הצדדים מראש. התקנה לא נכונה או תחזוקה לקויה עלולות לגרום לנזק רב ומשמעותי, ולכן חשוב לקבל מידע מפורט ומאושר מראש.</p>	<p>חניות 4.3</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>40</p>
<p>פרטי המכרז ללא שינוי.</p>	<p>מבוקש להוסיף: "פרט לתשלום דמי החניה, ולמעט לעניין תשלום ארנונה, לא יחולו על מנהל הדיור....." למען הסר ספק, מבוקש להבהיר האם תשלום הארנונה כלול בדמי החניה או מוטל על השוכר כתשלום נפרד 'תשלום ארנונה בגין שטחי חניה'?</p>	<p>התחייבויות המשכיר 11</p>	<p>נספח ט</p>	<p>41</p>
<p>פרטי המכרז ללא שינוי.</p>	<p>מבוקש להוסיף לאחר המילה "כתוצאה מכח עליון, חוסר בידיים עובדות בענף/הפסקת עבודה בענף/ גיוס חלקי/ כללי /ו/או עקב נגיף ו/או עקב השבתה כללית של המשק, יידחה המועד"....</p>	<p>התאמת המושכר לייעודו 6.3</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>42</p>
<p>פרטי המכרז ללא שינוי.</p>	<p>מבוקש לשנות: "כל שינוי או תיקון מהותי ברכיב המעטפת, שיש בו כדי להשפיע על השוכר באופן ישיר, יחייב אישור מראש של יועץ מטעם השוכר."</p>	<p>תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר 8.2</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>43</p>
<p>בהתאם למפורט בסעיף 11.4</p>	<p>נבקש הבהרה בנוגע להחזר השקעה מלאה: מה יידרש המשכיר להמציא כדי לקבל החזר, ומהו הזמן הנדרש לקבלת החזר? כמו כן, נבקש לדעת מה המדיניות לגבי מערכות דומות שכבר מותקנות בנכס.</p>	<p>ביצוע שינויים במושכר ע"ה השוכר 11.4</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>44</p>

45	חוזה שכירות	תשלומים, מיסים ומע"מ 12.1	מבוקש להוסיף, כמקובל בענף: "... כמו כן, יישא המשכיר... ולמעט, חיובי ארנונה על שטחי חניה. למען הסר ספק, מבוקש להבהיר האם תשלום הארנונה כלול בדמי החניה או מוטל על השוכר כתשלום נפרד 'תשלום ארנונה בגין שטחי חניה'?	פרטי המכרז ללא שינוי.
46	חוזה שכירות	תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה 19.2	מבוקש לשנות: במקום המילה "עד" שנה נוספת, יבוא "ב" שנה נוספת	פרטי המכרז ללא שינוי.
47	חוזה שכירות	תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה 19.4.2	מבוקש להבהיר כי חוזה השכירות הנוסף שייחתם, יהיה בשינוי תקופת השכירות, פרטי המושכר והתנאים המסחריים. יתר הסעיף, ללא שינוי.	פרטי המכרז ללא שינוי.
48	חוזה שכירות	התחייבות המשכיר 21.1	נבקש הבהרה בנוגע לאנטנות קיימות ולמונח "כל מכשיר אחר המקרין קרינה כלשהי". נבקש פירוט ספציפי לגבי המכשירים המדוברים	כמפורט בהסכם ובאפיונים.
49	חוזה שכירות	זכויות השוכר לגבי פרסומת חיצונית 22	נבקש לשנות את הסעיף כך שאם המושכר מהווה יותר מ- 50% משטחי המבנה, התקנת שילוט תותנה באישור מראש בין הצדדים, תוך התחשבות בקיומם של דיירים נוספים. בנכס והשלכות משפטיות אפשריות.	פרטי המכרז ללא שינוי.

<p>ההפניה בשאלה לא נמצאה.</p>	<p>נבקש להבהיר לאיזה מדד מתייחס הסעיף.</p>	<p>התחייבות המשתמש 14</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>50</p>
<p>פרטי המכרז ללא שינוי.</p>	<p>מבוקש להוסיף בסיפא: "והכל בכפוף לכל דין ולהוראות חוק הגנת הפרטיות.".</p>	<p>מקומות החניה ודמי החניה 21</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>51</p>
<p>בהתאם לסעיף 7 בחוזה ניהול ותחזוקה.</p>	<p>יש להוסיף לפרק ההגדרות מהי "משמרת ערב."</p>	<p>הגדרות ופרשנות 9.10.3.5</p>	<p>חוזה ניהול ותחזוקה</p>	<p>52</p>
<p>שעות העבודה הרגילות כמפורט בחוזה הניהול והתחזוקה. מקרים חריגים יסוכמו במהלך המו"מ מול המציעים הרלוונטיים.</p>	<p>נבקש הבהרה האם נדרשים לקחת בחשבון את עלויות עבודת הניקיון גם בשעות הערב. נשמח להסבר מעמיק יותר בנושא. ובכלל זה, מבקשים הבהרה מה הן שעות העבודה המוגדרות ע"פ ההסכם ומהן שעות העבודה החורגות מתעריף שעות עבודה הקבוע? האם אנו מצופים לתת שירותים ולהפעיל את הנכס גם במהלך סופ"ש חגים ושעות הערב / לילה? ככל וקיים ביקוש בשעות עבודה ערב, כיצד יתומחרו עבודות הניקיון? האם כמות האנשים שתגיע למשרדים חורגת מכמות האנשים למ"ר?</p>	<p>שעות עבודה 7</p>	<p>חוזה ניהול ותחזוקה</p>	<p>53</p>

<p>בהתאם לסעיף 3 באפיון ההנדסי לשכת גיוס.</p>	<p>חברת הניהול, כהגדרתה: "....אשר מבצע עבודות ניהול, תחזוקה, אחזקה, שמירה, אבטחה.....". מבוקשת הבהרה מהי רמת השמירה והאבטחה הנדרשת. ובכלל זה, רמת האבטחה, הכשרת המאבטחים והיקף השעות הנדרשות. בהתחשב בעבודה שהנכס עתיד לשמש את משטרת ישראל, הבהרה זאת הינה קריטית.</p>	<p>הגדרות 2</p>	<p>חוזה ניהול ותחזוקה</p>	<p>54</p>
<p>החניות יהיו בהתאם לפרוגרמה ולחוברת המכרז.</p>	<p>האם ניתן לתחום אזור חניה ספציפי כפתרון לדרישת חניה לפי בקשתכם?</p>	<p>מסד' 174 פרוגרמת שטחים</p>	<p>נספח 35</p>	<p>55</p>
<p>מערכות הביטחון במתח נמוך יהיו כמפורט באפיונים המצורפים למסמכי המכרז.</p>	<p>"...הספק הזוכה נדרש לספק ולהתקין את כל מערכות הביטחון והמתח הנמוך...". מבוקש לפרט כמה שניתן את כלל הדרישות בתחום זה. כאמור במסמכי המכרז, הנכס עתיד לשרת את משטרת ישראל ולכן ככל שיידרשו התאמות אבטחה וביטחון ספציפיות, אנו מבקשים לדעת מראש</p>	<p>מערכת ביטחון ומתח נמוך 1</p>	<p>אפיון הנדסי</p>	<p>56</p>
<p>דרישות האבטחה וציוד האבטחה כמפורט באפיונים שפורסמו בהליך המכרז.</p>	<p>מבוקשת הבהרה עברו דלפק הבקרה: 1. האם הספק נדרש להתקנת ותחזוקת מגנוטמר? מצלמות ייחודיות? 2. מהי רמת השמירה הנדרשת משומר דלפק הבקרה?</p>	<p>כניסות ותנועות במתחם 1</p>	<p>אפיון הנדסי</p>	<p>57</p>
<p>פרטי המכרז ללא שינוי.</p>	<p>כ"ל המערכות והציוד הנלווה יתוכננו, ייבוצעו ע"י הזוכה ועל חשבונו ויאושרו ע"י חטיבת האבטחה/ מדור טכנולוגיה ומיגון או ע"י ק' אבטחה בכל מחוז". מבוקש לקבל מסגרת לדרישות הציוד הנלווה שעתידות להיות. כמו כן, מבוקש למחוק את הסיפא החל מ"או ע"י ק' אבטחה בכל מחוז", דרישה לא סבירה.</p>	<p>עקרונות מיגון ואבטחה במתחם 5</p>	<p>אפיון הנדסי</p>	<p>58</p>

פרטי המכרז ללא שינוי.	מבוקש לתקן את הסיפא: "בתוך __ יום מסיום הביצוע."	התאמת המושכר לייעודו 6.6.6	חוזה שכירות	59
פרטי המכרז ללא שינוי.	על חשבון השוכר	התאמת המושכר לייעודו 6.7.1	חוזה שכירות	60
פרטי המכרז ללא שינוי.	ובלבד שלא יהא בכך להטיל על המשכיר חבות כספית ו/או אחרת כלשהי.	התאמת המושכר לייעודו 6.7.3	חוזה שכירות	61
פרטי המכרז ללא שינוי.	להוסיף שכל עוד לא בוטל החוזה ו/או לא הגיע המועד לפי סעי' 6.8.4 שבו מוחזרת הערבות	התאמת המושכר לייעודו 6.8.3	חוזה שכירות	62
פרטי המכרז ללא שינוי.	למחוק "לשביעות רצון נציג הדיור" ..	קבלת המושכר 7.1	חוזה שכירות	63

פרטי המכרז ללא שינוי.	למחוק "ושלא תואמו מול המשכיר."	תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר 8.3.2	חוזה שכירות	64
פרטי המכרז ללא שינוי.	"ובלבד שאינו נובע ממעשה של השוכר."	תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר 8.6	חוזה שכירות	65
פרטי המכרז ללא שינוי.	בסיפא כדאי להבהיר ש"על אף האמור בסעיף זה מובהר כי תשלום הארנונה ע"י המשכיר יחול רק במקרה של פינוי המושכר ע"י השוכר".	תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר 8.6.3	חוזה שכירות	66
פרטי המכרז ללא שינוי.	לתקן להסכמת המשכיר	ביצוע שינויים במושכר ע"י השוכר 11.1	חוזה שכירות	67
פרטי המכרז ללא שינוי.	בהסכמת המשכיר + בסיפא "ובלבד שלא יהא בכך להטיל על המשכיר חבות כספית ו/או אחרת כלשהי"	ביצוע שינויים במושכר ע"י השוכר 11.2	חוזה שכירות	68

פרטי המכרז ללא שינוי.	בהסכמת המשכיר	11.3	חוזה שכירות	69
פרטי המכרז ללא שינוי.	ככל שלפי סעי' 12.1 יוחלט שהארנונה על החניות לא עלינו- יש להוסיף את הארנונה על החניות לסעי' זה + ובהתאם להחלטה על סעי' 2 המדידה- יש לתקן את החיוב על המושכר בסעי' זה.	תשלומים מיסים ומע"מ 12.2	חוזה שכירות	70
פרטי המכרז ללא שינוי.	לתקן לפי ההחלטה על סעי' 6.1 בכל הנוגע להיטלי השבחה ו/או בדבר שינוי יעוד/חורג- כרגע זה בסדר כי מותר משרדים אבל מה קורה אם הם משנים את המטרה?	תשלומים מיסים ומע"מ 12.4 + 20.5	חוזה שכירות	71
פרטי המכרז ללא שינוי.	למחוק " והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר."	אחריות הצדדים בנזיקין 13.4	חוזה שכירות	72
פרטי המכרז ללא שינוי.	לתקן 2 תיקונים- במקום "עד מועד הביטול"- "עד פינוי המושכר", וכן בשורה החמישית להוסיף "ובלבד שנמנע השימוש במושכר או בחלק ממנו."	זכות לביטול החוזה בשל מסגעים ואי עמידה בהוראות הדין 16.3	חוזה שכירות	73

74	חוזה שכירות	פינוי המושכר 23	להוסיף לאחר דמי שכירות יחסיים בשורה האחרונה: "כמו גם יתר התשלומים הנלווים באופן יחסי."	פרטי המכרז ללא שינוי.
75	'נספח ט	זכות השימוש בחניון 4	למחוק את הסיפא: "לא נמצא מקום חניה פנוי, ייתן המשכיר למורשה החניה או למבקר אישור על כך, אשר יהווה אסמכתא למשתמש לקבלת פיצוי מוסכם, כפי שיפורט בסעיף 17להלן (להלן" –אישור על היעדר מקום פנוי").	פרטי המכרז ללא שינוי.
76	'נספח ט	זכות השימוש בחניון 6	מבוקש למחוק את הסעיף	פרטי המכרז ללא שינוי.
77	'נספח ט	זכות השימוש בחניון 10	סיפא למחוק: "מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון למשתמש על פי החוזה או על פי דין, מוסכם כי אי עמידה של המשכיר בהוראות סעיף זה תזכה את המשתמש בפיצויים מוסכמים בסך % 10 מדמי החניה ששולמו על ידי המשתמש בעבור השימוש בחניון באותו החודש"	פרטי המכרז ללא שינוי.
78	'נספח ט	מקומות החניה ודמי החניה 17	להוסיף מע"מ וכן הצמדה למדד	פרטי המכרז ללא שינוי.

פרטי המכרז ללא שינוי.	יש לתקן כך שיעמוד בחוק הגנת הפרטיות	מקומות החניה ודמי החניה 21	79	'נספח ט
מועד האכלוס מידי לאחר ביצוע התאמות, תקופת השכירות והאופציות יהיו בהתאם לסעיף 5 בחוברת המכרז.	מהו מועד האכלוס המבוקש? מהי תקופת השכירות? ומהן תקופת האופציה?	כללי	80	כללי
יש להגיש במועד הגשת הצעה הצעה הכוללת התייחסות לאפשרות להציע שטח בנוי הכולל את ההרחבה.	נודה על קבלת הבהרה בנוגע ל-2,000 מ"ר הרחבה, בהינתן שהיא קיימת, לכמה זמן היא צריכה להיות זמינה עבור המשכיר?	2	81	מודעה
בחירת הזוכה בהתאם לקריטריונים ולאמות מידה שפורסמו בהתאם למסמכי המכרז.	האם בנין עצמאי מקנה יתרון על פי אמות המידה?	8	82	אמות מידה
בניין בנוי, מוכן לאכלוס.	בסעיף 2.2 למכרז נרשם כי נדרש דיור בשטח של כ- 8,000 מ"ר בנוי. נא הבהרתכם להדגשת המילה בנוי, האם הכוונה לבניין בעל טופס 4 במועד הגשת הצעה או הכוונה לקרקע בעלת תכנון פרטני שניתן לבנות עליה בהתאם להיקף הנדרש במכרז?	2.2	83	תאור כללי

<p>נושא זה יסוכם במהלך מו"מ מול המציעים הרלוונטיים.</p>	<p>בס' 8 אמות מידה הוגדר קריטריון: "פתרון לחניה לעובדי היחידה ולקהל המבקרים במסגרת הדיור המוצע...". בפרוגרמה הוגדרו דרישות היחידה המאכלסת על 50 חניות, אמנם לא פורסם אומדן לגבי היקף המבקרים במבנה וכמות החניות הציבוריות הנדרשות בהתאם לכך. נודה על מענה להיקף קהל המבקרים ודרישות החניה לציבור בהתאם לכך.</p>	<p>8</p>	<p>אמות מידה</p>	<p>84</p>
<p>שטחי המושכר, בהתאם לעקרונות המדידה (נספח ד' לחוזה השכירות)</p>	<p>ס' 2.25.1 לאיפיון ההנדסי הקצב למ"ר- לפי איזה מ"ר הוא ימדד של השטחים העיקריים/ כלל המבנה, כולל חניות ?</p>	<p>2.25.1</p>	<p>אפיון הנדס</p>	<p>85</p>
<p>פרטי המכרז ללא שינוי.</p>	<p>במסגרת כ-500 דפי המכרז ישנם סעיפי עלות כגון: 21 ימי הרצה לאחר מסירת הנכס שמבטאים הפחתת הכנסה של כ- 100,000 ₪, הקצב של 5 ₪ למ"ר שמבטא הוצאה של כ-50,000 ₪ וכד'. על מנת לעמוד באמות מידה של שקיפות, נודה על ריכוז כל הסעיפים הכוללים עלויות נוספות/ הפחתת הכנסות כגון אלו ונמצאות במסגרת מסמכי המכרז .</p>	<p>2.25</p>	<p>אפיון הנדס</p>	<p>86</p>
<p>בירור עלויות אלו באחריות מציע ההצעה כמפורט בהסכם.</p>	<p>במסגרת המפרט הטכני נדרשת מערכת התראה מפני טילים, יועץ סייבר ודברים נוספים שבשלב זה אנו מתקשים לאמוד את העלויות שלהם. נודה על אומדן עלויות של הסעיפים החריגים הללו ואחרים דומים.</p>	<p>18.11</p>	<p>אפיון הנדס</p>	<p>87</p>

<p>כמפורט בסעיף 4.1, ובהתאם למו"מ אשר יסוכם בין הצדדים.</p>	<p>נודה על הבהרה לסעיף 4.1 להסכם השכירות - חניות ללא עלות.</p>	<p>4.1</p>	<p>הסכם השכיר</p>	<p>88</p>
<p>בהתאם למחיר מקום חניה שיסוכם בין הצדדים במו"מ.</p>	<p>""המשתמש מתחייב לשלם למשכיר סך של _____ שו/מקום חניה, לא כולל מע"מ, עבור כל מקום חניה של מורשה חניה. יום חניה המוגדר כחניה של יותר מ- 4שעות ו-10דקות (להלן – תעריף יום חניה), בניכוי תעריף יום חניה, כשהוא מוכפל בשלוש, עבור כל אישור על היעדר מקום פנוי.""</p>	<p>נספח ט 170</p>	<p>הסכם השכיר</p>	<p>89</p>
<p>בהתאם לנספח ט בהסכם השכירות.</p>	<p>נא הבהרתכם מהו אישור על היעדר מקום פנוי?</p>	<p>5.2</p>	<p>חוברת המכר</p>	<p>90</p>
<p>פרטי המכרז ללא שינוי. התנאים המסחריים יסוכמו במהלך המו"מ.</p>	<p>לאור העובדה שהאיפיון ההנדסי הינו ייחודי לדרישת הדיור הממשלתי אך אינו מתאים לשוכרים אחרים, ולאור אפשרות סיום החוזה לאחר 7 שנים על ידי המדינה, המציע ייאלץ להשית עלויות עודפות אלו על פני תקופת שכירות קצרה זו. אנו מבקשים מהועדה לשקול מחדש את תקופת השכירות הכוללת או לכל הפחות אפשרויות ליציאה מוקדמת .</p>	<p>20.2</p>	<p>הסכם השכיר</p>	<p>91</p>
<p>מועד פקיעת הצעות שאינן הוכרזו כזוכות או ככשירות נוספות הוא מועד שליחת ההודעה על זכיה במכרז.</p>	<p>מה מועד פקיעת הצעת המציע?</p>	<p>3.1.3</p>	<p>הסכם הניהו</p>	<p>92</p>

<p>נושא זה יסוכם במהלך המו"מ עם המציעים.</p>	<p>נבקשכם להוציא הבהרה כי הגדרת המדד היסודי בהסכמים, לגבי הצמדת דמי השכירות, החניה והתחזוקה יהיה ממועד הגשת ההצעה.</p>	<p>10.4</p>	<p>הסכם השכיר</p>	<p>93</p>
<p>עלויות חשמל עבור השטח של פנים המושכר יהיו על חשבון השוכר, ובהתאם למונה חשמל כמפורט בהסכם, ואילו העלויות עבור החשמל בשטחים המשותפים הינם כלולים בתשלום דמי הניהול.</p>	<p>נבקש הבהרתכם לסעיף 3.1.3 להסכם ניהול ותחזוקה, הסעיף אינו סביר וכן אינו תואם את האמור בסעיף 10.1 בהסכם השכירות וככל הנראה נפלה טעות בניסוח.</p>	<p>כללי</p>	<p>כללי</p>	<p>94</p>
<p>אנרגיה מכל סוג, כמפורט בחוזה.</p>	<p>בסעיף 10.4 להסכם השכירות, האם הכוונה למכירת חשמל בתעריף רשות החשמל למתח נמוך?</p>	<p>2</p>	<p>מודעה</p>	<p>95</p>