



מכרז מס' ב' (1006) 2018

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בעיר טמרה

תשובות לשאלות הבהרה

הבהרה: בפרוגרמה שצורפה למסמכי המכרז (נספח 4 להסכם השכירות) נפלה טעות ובמקום 250 מ"ר נכתב 200 מ"ר". מובהר בזאת כי הדרישה במכרז הינה לשכירת נכס של כ-250 מ"ר ולא 200 מ"ר". ראו בהקשר זה סעיפים א.1 (דרישות המכרז). הפרוגרמה המעודכנת מצורפת בסוף מסמך זה.

1. האם המבנה המבוקש הוא בקומה הראשונה או שניה?
תשובה: ראה סעיף ב. 4 לתנאי הסף: "הנכס המוצע יהא במפלס הכניסה למבנה (לא קומת מרתף) ויהיה נגיש ללא צורך במעלית או דרגנוע ובשיפוע שלא יעלה על התקנות לנגישות אנשים עם מוגבלויות למבני ציבור."

2. סטטוס הבניה לנכס- קבלת אגרות ותחילת בנייה תוך חודש ימים, האם ניתן להגיש הצעה למכרז?
תשובה: ראה סעיף א.3 לדרישות המכרז וכן סעיף ב.10 לתנאי הסף.

3. הנכס שברצוני להציע הינו בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל. הנכס נרכש על-ידי מאדם אחר ועדיין רשום - במרשמי המינהל - על שמו, הואיל והליך ההעברה הטכני טרם הושלם. האם צירוף הסכם הרכישה יספיק לכם?
תשובה: יש לצרף אישור זכויות תקף וכן את הסכם הרכישה.

4. לעניין אישורים מהרשות המוניציפלית- האם אפשר להמציא את האישורים אחרי הגשת מסמכי המכרז? כי אינני בטוח שעד 25/07/18 תספיק העירייה להנפיק לי אישור כזה
תשובה: יש להגיש את כל המסמכים הנדרשים במועד הגשת ההצעה כמפורט בסעיף ב.10 לתנאי הסף במכרז.

5. לעניין נספח 3 להסכם שכירות בדבר "תשריט המושכר"- האם אתם צריכים גרמושקה לנכס המוצע (מצב קיים), או לכל הבניין בו שוכן הנכס המוצע?
תשובה: יש לצרף תשריט הנכס המוצע וכן תוכנית המבנה אם הנכס הוא חלק ממבנה.

6. לעניין נספח 4 להסכם השכירות בדבר "דף פרוגרמת שטחים"- האם הכוונה שאצרף תשריט לפי עקרונות הפרוגרמה שלכם עם הגשת מסמכי המכרז, או אחרי שלב הזכייה?
תשובה: תוכנית בהתאם לפרוגרמה תימסר לאחר זכייה.

7. במסמכי המכרז קיים נספח ב' בדבר "אישורים ומסמכים אותם יש לצרף להצעה"- מלבד הדרישות בתוך מסמך זה- האם אנחנו חייבים לצרף מסמכים נוספים? לא מובן לי האם כל הדרישות בסעיפים 9-20 כפי שבאו לידי ביטוי בעמוד 1 לחוברת המכרז- יצורפו עם הגשת מסמכי המכרז, או אחרי שלב הזכייה? אם כן, לא ברור למה לצרף כבר עכשיו דברים כגון "אישור קיום הביטוח", "דף פרוגרמת שטחים", "אישור נגישות" וכו'!
תשובה: יש לצרף למסמכי ההצעה את כל המסמכים המפורטים בפרק "אישורים ומסמכים שעל המציע להגיש עם הגשת ההצעה" (עמ' 5 למכרז) ובנספח ב' למסמכי המכרז.



8. דרישת החניות - האם אתם רוצים תשריט למצב הקיים או תשריט עתידי שיתאים את דרישתכם?
תשובה: לא נדרש תשריט חניות המציע מתבקש לציין האם קיימים בידי מספר החניות הנדרשות בהתאם למכרז.
9. שטח הנכס המוצע עולה על 250 מ"ר. האם מדידת השטח - לפי העקרונות המדידה כפי שבאו שנספח 7 להסכם - תיעשה עם הגשת מסמכי המכרז, או אחרי שלב הזכייה?
תשובה: מדידה תעשה לנכס הזוכה במכרז.
10. על מי תחולנה עלויות התאמת הנכס המוצע?
תשובה: ראה סעיף א.7 לדרישות המכרז וכן סעיף 3.1 להסכם השכירות שבנספח ה'.
11. נבקש לתכנן ולאשר סיור עם הגורמים המוסמכים מטעם המוסד לביטוח לאומי למציעים פוטנציאליים בשטחים המוצעים לשכירות בדומה למשרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים?
תשובה: המוסד יקיים סיור בנכסים שעמדו בדרישות המכרז לאחר בדיקת הצעות שהוגשו.
12. נבקש לדעת מה הייעוד של המבנה המוצע?
תשובה: הנכס אמור לשמש את המוסד לניהול משרדיו לרבות קבלת קהל.
13. במידה והייעוד של המבנה המוצע הינו מגורים ובנוי לפי התקנות והחוקים של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ומכיל טופס 4 שהונפק בשנת 2018 האם יש צורך בשינוי ייעוד למסחרי שאורך כל כך הרבה זמן או שהמוסד לביטוח לאומי מסתפק באישורים של מהנדסי בטיחות או בודקי בטיחות, מהנדסי חשמל וקונסטרוקטור והרשות לכבאות והצלה וכדומה?
תשובה: נדרש אישור ייעוד המתאים לשימוש המתוכנן בנכס כמשרדים לרבות קבלת קהל.
14. במידה והקומה הראשונה המוצעת לשכירות הינה בגודל 200 מטר תספיק למשרדים?
תשובה: השטח הנדרש כמפורט בסעיף א.1 לדרישות המכרז.
15. האם חובה בלבד קומה ראשונה או קיימת האפשרות לבניין בן שתי קומות או שלוש קומות?
תשובה: כמפורט ונדרש בסעיף ב.4 לתנאי הסף.
16. האם חובה התקנת מעלית בבניין בן שלוש קומות?
תשובה: ראה סעיפים ב.3 וב.4 לתנאי הסף.
17. נבקש להאריך את תקופת ההתקשרות לששה חודשים נוספים או תקופת ההתארגנות תהיה בת שנה?
תשובה: אין שינוי בתנאי המכרז.
18. האם אפשר להציע בניין בן שלוש קומות שייעודו מגורים = שתי קומות וקומת עמודים ולהציע את החנייה בקומת העמודים ומחוצה לה ולאשר את מערכת הכיבוי וכלל הדרישות על ידי אנשי מקצוע כמו מהנדס בטיחות מהנדס חשמל וכדומה ללא שינוי ייעוד בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בגלל התקופה הארוכה שמצריך שינוי ייעוד?
תשובה: נדרש אישור ייעוד המתאים לשימוש המתוכנן בנכס כמשרדים לרבות קבלת קהל וכן ראה סעיפים ב.3 וב.4 לתנאי הסף.



19. בקשר לדרישות הכיבוי, מערכת מתזים לא חייבת בכול מבנה לדוגמה: מבנה בן שלוש קומות שיש בו שני חדרי מדרגות ואין מרחק שעולה על שלושים מטר מהנקודה הרחוקה ביותר לפתח המבנה אינו צורך מערכת מתזים אלא גלאי עשן ואש, מטפים, וגלגילונים וכדומה?
תשובה: על הנכס לעמוד בתקנים העדכניים הקיימים ובהתאם לדרישות הרשויות כמפורט במבוא למפרט הטכני נספח 6 להסכם השכירות.
20. בתחילת שנת 2018 פרסם המוסד לביטוח לאומי בקשה לקבלת הצעות לשכירת מבנה באחד האזורים והקצה שנה וחצי זמן להתארגנות לסיום השיפוצים במבנה אנו מבקשים להאריך את תקופת ההתארגנות למסירת הנכס?
תשובה: אין שינוי בתנאי המכרז.
21. האם אפשר להציע מבנה בן שלוש קומות בגודל של 655 מטר (6 דירות) שמכיל שני חדרי מדרגות ושיעודו מגורים וקיים בו היתר בנייה כדין. וטופס 4 חדש שהונפק בשנת 2018 ולאשר את דרישות הבטיחות והחשמל על ידי בעלי מקצוע ומסמכים?
תשובה: ראה סעיפים ב.3 וב.4 לתנאי הסף, כמו כן על טופס 4 לעמוד בדרישות המכרז למשרדי קבלת קהל.
22. נבקש לאשר ניקוד נוסף (+) על מיגון מבנים לזמן חירום שמחייב את בעלי המבנה בממ"דים או ממ"מ או ממ"ק שזה מעניק ניקוד נוסף ויתרון לבעלי המבנה לדוגמה: מבנה שמכיל בתוכו מרחבים מוגנים או ממ"דים או מקלטים בגודל של 40 מטר ניטו יקבל ניקוד נוסף ויתרון?
תשובה: במסגרת האישורים למשרדי קבלת קהל נדרש גם אישור פיקוד העורף.
23. נבקש לאשר ניקוד נוסף למציע שמציע יותר מ שלוש חניות?
תשובה: אין שינוי בתנאי המכרז.
24. על המציע לצרף להצעתו אישורים תקפים מהרשות המוניציפאלית לייעוד המבנה המוצע כתואם לשימוש המוצע (הפעלת סניף המוסד לביטוח לאומי). – מה הכוונה בסעיף זה האם צריך אישורים מהוועדה המרחבית לתכנון ובנייה שבבניין זה יופעל מוסד לביטוח לאומי או אישור מהעירייה יספיק?
תשובה: אישור ייעוד מתאים לצרכי המוסד כפי שפורסמו במכרז.
25. על המציע לצרף להצעתו אישור זכויותיו בנכס (כגון נסח טאבו, אישור זכויות ממינהל מקרקעי ישראל וכו') נכון למועד פרסום המכרז. במידה והקרקע שנמצא עליה המבנה נרכשה לפני כשני עשורים בערך או יותר והרוכשים רכשו את הקרקע על ידי עורך דין וחתמו על הסכם מכר שמאומת על ידי עורך דין אבל לא רשמו בטאבו או רשמו הערת אזהרה בלבד, והיתר הבנייה שהונפק נמצא על שמם של הרוכשים שרכשו את הקרקע וכמובן שבעל הנכס הישן חתם על ההסכם ועל הוצאת ההיתר שהרוכשים רכשו ממנו את הקרקע והזכויות בנכס עברו אליהם (הכול מאומת על ידי עורך הדין) השאלות הן כדלקמן:
(1) נבקש לאשר חתימת בעלי ההיתר על ההסכם והנספחים וצירוף הסכם המכר של הקרקע שרשום בו את כל הנתונים של הקרקע שהוקם עליה המבנה והכול יהיה מאומת על ידי עורך דין?
תשובה: נדרש אישור זכויות.
26. רשום בפרוגרמה שצריך חדר המתנה בגודל של 80 מטר, האם אפשר לחלק אותה שני חדרי המתנה 40 ו 40 או 30 ו 50 או כול חלוקה ראויה אחרת?
תשובה: לא ניתן לבצע חלוקה.



27. האם כול המשרד צריך להיות בקומה אחת או קיימת האפשרות בשתי קומות?
תשובה: ראה סעיף ב.5 "השטח המוצע יהא במפלס אחד".
28. נבקש סבב שני לשאלות הבהרה מסיבה שהתשובות בסבב הראשון עלולות להעלות עוד שאלות אחרי תשובות המוסד לביטוח לאומי?
תשובה: אין שינוי בתנאי המכרז.
29. המציע אשר יזכה במכרז, יתאים את המבנה המוצע בהתאם לצרכי המוסד עפ"י הפרוגרמה והמפרט הטכני המצורפים למסמכי המכרז, כולל העסקת אדריכל ויועצים מתכננים, כמפורט בסעיף 3 להסכם השכירות. כל זאת בתקופה שלא תעלה על 6 חודשים מיום מסירת התוכניות המאושרות ע"י המוסד לזוכה. אם עבודות ההתאמה תחייבנה את המציע בהיתר בנייה או שינויים עליו להודיע על כך למוסד.
מה הכוונה בסעיף זה? ומתי יוכל המציע לדעת אם יש צורך בשינוי או לא? ומוכן מראש שתוכנית שינויים או הוצאת היתר בנייה חדש צורכת יותר משישה חודשים? מי מחליט שעבודת ההתאמה צריכה שינוי ייעוד או היתר בנייה חדש? האם הכוונה בהתאמות פנימיות בתוך המבנה אם כן בדרך כלל אין צורך בהוצאת היתר חדש?
תשובה: ראה סעיף 3.5 ג. להסכם השכירות (נספח ה') היתר שינויים יידרש בשלב התכנון הראשוני בהתאם למצב הנכס כאמור בהסכם השכירות על נספחיו ולאישורים הנדרשים לרבות על ידי הרשויות הרלוונטיות
30. במידה והמציע מציע שתי קומות להפעלת המוסד לביטוח לאומי האם יש צורך במעלית בבנין של שלוש קומות?
תשובה: ראה סעיפים ב.4 וב.5 לתנאי הסף
31. נבקש לאשר פגישה למציעים פוטנציאליים עם הגורמים המוסמכים על שכירת המבנה בכדי להבין לעומק את הדרישות בנוגע למבנה ולא לקחת סיכון ב 100000 ש"ח עקב אי עמידה בהסכם?
תשובה: המוסד יקיים סיור לאחר בדיקת הצעות שהוגשו ובנכסים שעמדו בדרישות המכרז.
32. האם אפשר להציע קומה ראשונה בגודל 195 מטר במקום 200 מטר?
תשובה: השטח הנדרש כמפורט בסעיף א.1 לדרישות המכרז.
33. הצעת המחיר לדמי ניהול תוגש אך ורק אם קיימת במקום חברת ניהול, בהתאמה לשטח המושכר המוצע בכפוף לפרוט מה הם השירותים הניתנים בגין דמי הניהול המבוקשים. מה הכוונה בדמי ניהול ומה כולל הניהול?
תשובה: על המציע לצרף לפרט בדף נפרד את כלל השירותים הניתנים על ידו במסגרת חברת הניהול. נוסח הסכם הניהול המפורט מצ"ב כנספח ח' למסמכי המכרז.
34. האם אפשר להציע שתי קומות ראשונות בשני בניינים באותו שטח שהמרחק ביניהם לא עולה על 8 מטר וגודל כול קומה בין 190 – 220?
תשובה: ראה סעיף ב.5 לתנאי הסף.
35. על המציע לצרף להצעתו אישורים תקפים מהרשות המוניציפאלית לייעוד המבנה המוצע כתואם לשימוש המוצע (הפעלת סניף המוסד לביטוח לאומי). האם הכוונה לייעוד מסחרי?
תשובה: יש לצרף אישור קיים לגבי ייעוד הנכס .



36. על המציע לצרף להצעתו אישורים תקפים מהרשות המוניציפאלית לייעוד המבנה המוצע כתואם לשימוש המוצע (הפעלת סניף המוסד לביטוח לאומי). נבקש לבטל או למחוק או לשנות דרישה זו מסיבה שכדי לקבל אישור זה על המבנה להיות מחולק מבפנים לפי החלוקה שמציע המוסד לביטוח לאומי כדי לאשר את מערכת כיבוי אש. דרישה זו לא נותנת לאף אחד לעמוד בתנאי הזה בתקופה בת חודש וחצי מזמן פרסום ועד למועד ההגשה האחרון ונכון יותר מזמן המענה לשאלות ההבהרה ועד למועד ההגשה האחרון. הרשות לכבאות והצלה מאשרת רק לאחר הגשת תוכניות חדשות לפי דרישות הביטוח הלאומי ובנוסף לכך המוסד לביטוח לאומי רשם בגוף המכרז שהתוכנית לא סופית ויש מצב שיהיו שינויים בחלוקה. אנא בדקו את העניין?
- תשובה:** יש לצרף בהצעה אישור לייעוד/היתר בניה בתוקף לנכס המוצע. יתרת האישורים הנדרשים יוגשו רק לנכס הזוכה בשלב טרום האכלוס.
37. האם הדרישה למבנה בגודל של 200 מטר כמו שרשום בנספח 4 או 250 מטר?
תשובה: אנא ראו ההבהרה בראשית המסמך וכן הפרוגרמה המתוקנת המצורפת בזאת.
38. נספח 9ב – האם צריך להחתים מורשה נגישות על הנספח בזמן הגשת ההצעות או חתימה על ההסכם מספיקה ורק במידה ויש זכייה במכרז צריך להחתים מורשה נגישות?
תשובה: יש לצרף אישור כאמור בשלב הזכייה במכרז.
39. מה גודל החנייה שמבקש המוסד לביטוח לאומי לכול רכב?
תשובה: בקרבת הנכס המוצע יהיו לפחות 3 מקומות חנייה תקניים לשימוש הבלעדי של המוסד, נוסף לחניות נכים ע"פ תקן נגישות.
40. אפשר לקבל דוגמאות לדמי ניהול שמקבלות חברות אחרות עבור השכרת נכסם למוסד לביטוח לאומי?
תשובה: מצורף למסמכי המכרז נספח ח' הסכם דמי ניהול מפורט.
41. האם חובה כי יהיה היתר בנייה במעמד הגשת מועמדות הנכס למכרז או ניתן לגשת גם שהליך ההיתר לקראת סיום?
תשובה: על המציע לפעול כאמור בסעיף ב.10 לתנאי המכרז וכן לעמוד בלוח הקבוע בסעיף א.3 לדרישות המכרז.
42. האם הנכס המבוקש חייב להיות בקומת קרקע או ניתן להיות בקומות ב', ג' כישנה מעלית?
תשובה: ראה סעיף ב. 4 לתנאי הסף: "הנכס המוצע יהא במפלס הכניסה למבנה (לא קומת מרתף) ויהיה נגיש ללא צורך במעלית או דרגנוע ובשיפוע שלא יעלה על התקנות לנגישות אנשים עם מוגבלויות למבני ציבור."
43. האם ניתן להגיש מועמדות כשהנכס הינו 230 מ"ר או רף המינימום 250 מ"ר?
תשובה: השטח הנדרש כמפורט במכרז.
44. האם יש תעריף מקסימאלי למ"ר שהמל"ל משלם?
תשובה: ראה סעיף ג' לדרישות המכרז וכן בחוק חובת המכרזים ותקנותיו.
45. האם מראה חיצוני ומושקע של הבניין מהווה יתרון?
תשובה: בחירת הזוכה תהא בהתאם לכללים שנקבעו במכרז



נספח 4 להסכם שכירות

עקרונות פרוגרמה לתכנון סניף תמרה

הערות	שטח	פונקציה/ שימוש
	24 מ"ר	2 חדרי גמלאות
	24 מ"ר	חדר גבייה
	24 מ"ר	חדר חוקר
	12 מ"ר	חדר שיקום וייעוץ לקשיש
	24 מ"ר	3 עמדות דלפק קדמי
כולל בידוק בטחוני	80 מ"ר	אולם המתנה
	20 מ"ר	אולם ישיבות
	8 מ"ר	מחסן
	6 מ"ר	חדר תקשורת
	8 מ"ר	מטבחון
הפרדה בין נשים וגברים, שירותי נכים ועובדים	20 מ"ר	חדרי שירותים
	כ - 250 מ"ר	סה"כ שטח נדרש ברוטו

- הדרישות בפרוגרמה לצורכי תכנון עקרוני בלבד. ייתכנו שינויים במספר החדרים, הדלפקים או שינויים אחרים לאחר בחינת הצעת התוכנית הראשונית.
- תוכנית סופית מחייבת תהא באישור אגף לוגיסטיקה במוסד לביטוח לאומי.