



המוסד לביטוח לאומי
מינהל הלוגיסטיקה והחקירות
אגף הלוגיסטיקה
תחום בינוי ונכסים

ככר גיורא לוטן
שד' וייצמן 13
ירושלים – 91909
טל: 02-6463468
פקס: 02-6513827

הנדון: מכרז קריות – תשובות לשאלות הבהרה
ב' (1031) 2019

1. זכויות המציעה בנכס

- 1.1. החברה המציעה, התקשרה בהסכם עם בעל זכויות החכירה הרשום לצורך רכישת זכויות החכירה בכלל הבניין ("עסקת הרכישה").
 - 1.2. מדובר בבניין קיים והזכויות אשר נרכשו על ידי המציעה הן זכויות חכירה.
 - 1.3. בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בעסקת הרכישה היא טרם הושלמה ולפיכך זכויות המציעה – הרוכשת טרם נרשמו. לאור האמור אין ביכולתה של המציעה להמציא, בשלב זה, אישור על זכויותיה במקרקעין, כפי שמתבקש במסגרת מסמכי המכרז.
 - 1.4. לטובת המציעה רשומה הערת אזהרה על הזכויות במקרקעין.
 - 1.5. לאור האמור המציעה מבקשת הבהרה האם די בנסח טאבו שבו מופיעה הערת אזהרה בגין עסקת הרכישה ואם לא די בכך מבקשת המציעה הבהרה אילו מסמכים יבקש המוסד לביטוח לאומי לצורך הוכחת זכויותיה של המציעה בנכס.
- תשובה:** יש לצרף נסח שבו מופיע הערת אזהרה וכן עמוד ראשון ואחרון להסכם המכר. בהתאם לכך תיבחן עמידה בתנאי הסף.

2. הבהרה לגבי היחס ברוטו-נטו

- נספח 4 למסמכי המכרז (עמוד 27 למסמכי המכרז) במסגרת הפרוגרמה העקרונית קיימת התייחסות ליחס שבין השטחים נטו לבין השטחים ברוטו (היחס 258 שטח נטו מול 350 מ"ר שטח ברוטו).
- בעמוד 49 במסמכי המכרז במסגרת עקרונות המדידה נכתב כי עבור שטחי השירות לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה, מסים מוניציפאליים או תשלום אחר.
- עוד נציין כי בעמוד 2 למסמכי המכרז בסעיף א.1' מצויין כי השטח הנדרש לשכירות הוא 350 מ"ר ברוטו.

נבקש הבהרה האם דמי השכירות, הארנונה ושאר התשלומים ישולמו על ידי הביטוח הלאומי על השטח ברוטו שיושכר, היינו בגין השטח של 350 מ"ר כפי שהתבקש במסמכי המכרז, או על השטח נטו בלבד.

תשובה: המוסד יישלם בגין השטח ברוטו הנדרש בסעיף א'1 למכרז.

3. **הבהרה לגבי סעיף 8 בעמוד 6 למסמכי המכרז -** אנא הבהירו לאילו סעיפים מפנה סעיף משנה זה (בנוסח כתוב סעיפים ד. 7 ו- 8).

תשובה: כאמור בסעיף, מתייחס לסעיפים ד'7 וד'8 לשלבי בחירת הזוכה.

4. **הבהרה לסעיף 5 להסכם הניהול**

בסעיף 5.4ב.12. להסכם הניהול מופיעה דרישה לאבטחה בכל כניסה של הבנין ולמינימום של 3 מאבטחים. על פניו נראה כי דרישה זו אינה תואמת להיקף ההתקשרות (שטח של 350 מ"ר ברוטו). יתירה מזו, לבניין ישנה רק כניסה אחת וכן למתחם נשוא מכרז זה ישנה רק כניסה אחת בסמיכות למדרגות ולמעלית כך שגם מבחינת תנאי השטח דרישה זו אינה עולה בקנה אחד עם המבנה הפיזי של הבנין. לאור האמור נבקש לבטל דרישה זו. כמובן שאם הביטוח הלאומי יעמוד על דרישה זו אזי הדבר יחייב לכאורה תשלום דמי ניהול גבוהים והרבה מעבר למקובל בשל העלות הגבוהה של 3 מאבטחים והחלוקה של העלות על שטח קטן יחסית.

תשובה: סעיף 4 ב. (5)(12) יתוקן ובמקומו יירשם: "לספק שירותי שמירה בהתאם לדרישות משטרת ישראל בתחום רישוי עסקים".

5. **הבהרה למפרט הטכני**

5.1. חלק מהדרישות המפורטות במפרט תואמות לדרישות למבנים גדולים ונראה כי אינן מתאימות למבנים קטנים יחסית. נבקש הבהרה האם המוסד לביטוח לאומי עומד על כלל הדרישות הטכניות שבמפרט לגבי כל גודל של מבנה.

5.2. ההצעה שאנו מעוניינים להגיש מתייחסת לבניין קיים בו הותקנו מרבית התשתיות והמערכות ובהן: ריצוף, אלומיניום, תשתיות מיזוג, שירותים, כלים סניטריים, צנרת, חשמל, תעלות תקשורת, טיח, צבע, גילוי אש, מעלית ועוד. כלל העבודות כאמור נעשו בשנים 2018-2019 בסטנדרט גבוה, ע"פ תכנון מקצועי ובתקן המתאים לבתי רופאים ומרפאות. במידה ויידרשו התאמות כמתבקש לפי המפרט שנכלל במסמכי המכרז (כגון: החלפת הריצוף, חציבת תעלות חדשות למיזוג וכ"ו) הדבר יחייב השקעת עלויות ניכרות כאשר התועלת שבשינוי תהיה שולית.

לפיכך נבקש הבהרה האם המוסד לביטוח לאומי יסכים לשלוח, קודם למועד הגשת ההצעה או לאחריה, נציג אשר יבחן האם הבנין במצבו הנוכחי תואם לדרישות המוסד לביטוח לאומי. ככל שיוחלט שהמבנה מתאים כאמור נבקש כי המוסד לביטוח לאומי יאפשר למעוניינים להשתתף במכרז ואשר להם מבנה מתאים להזמין את נציג המוסד לביטוח לאומי על מנת שיבחן את התאמת המבנה המוצע וככל שהמבנה מתאים לוותר על החובה להתאים את המבנה על פי דרישות המכרז. נבקש כי תשובת המוסד לביטוח לאומי תינתן קודם למועד להגשת ההצעות, כך שניתן יהיה להציע דמי שכירות נמוכים יותר.

לחילופין נבקש כי המוסד לביטוח לאומי יאפשר להציע במכרז שני מחירים לדמי השכירות, האחד בהנחה שנדרשת ההתאמה למפרט והשני בהנחה שהמוסד לביטוח לאומי יבחן את

המבנה ויחליט לוותר על הדרישה להתאמה למפרט. במקרה כאמור נבקש כי ההחלטה תהיה "גורפת" לגבי כלל דרישות המפרט – האם המוסד לביטוח לאומי עומד עליהן, ואז ייקבעו דמי שכירות בסכום מסויים או שהמוסד לביטוח לאומי מוותר על כלל דרישות ההתאמה למפרט ואז יוצעו דמי שכירות מתאימים.

תשובה: אין שינוי בתנאי המכרז

6. **הבהרה לנספח ג' – טופס זיהוי הנכס** - בסעיפים המתייחסים לשטחים – האם נדרש לציין שטחים ברוטו או נטו?

תשובה: גודל השטח המוצע ברוטו

7. **מתי תתחיל תקופת השכירות:**

תשובה: ראה סעיף 4.1 להסכם השכירות בנספח ה'.

8. **האם יש העדפה לקריה/עיר מסויימת?**

תשובה: לא ובלבד שהנכס יעמוד בדרישות המכרז סעיף א' 2 ותנאי הסף ב'1: " הנכס המוצע יהא במרחק של עד 4 ק"מ מסניף המוסד ברחוב אח"י אילת 50 קריית חיים"

9. **האם דרישת המאבטחים היא חובה?** (ובפרט חובת 3 מאבטחים ולא פחות)

תשובה: סעיף 4 ב. (5)(12) יתוקן ובמקומו יירשם: "לספק שירותי שמירה בהתאם לדרישות משטרת ישראל בתחום רישוי עסקים".

10. **מה כוללים עבודות התחזוקה בסניף מצד המשכיר?**

תשובה: העבודות הנדרשות לתפקוד תקין של סביבת המושכר

11. **האם 3 מאבטחים מחויבים להיות 24/7? או רק בשעות הפעילות של המוסד לביטוח לאומי**

תשובה: ראה תשובות לשאלות 4 ו-9 לעיל