

מכרז מספר (1017) 2025 שכירת נכס בכפר סבא - תשובות לשאלות הבהרה

שאלה	תשובה	
נבקש הבהרה לסעיף העוסק ברדיוס המותר למיקום הנכס המוצע.	סעיף 2.1 לתנאי הסף ונספח י"ב	מיקום הנכס יהא בהתאם למשורטט בפוליקון
האם קיימת גמישות בשיקולי הוועדה בכל הנוגע לרדיוס הנדרש, במיוחד כאשר מדובר בנכס חדש, איכותי ונגיש, אשר עומד בכל יתר תנאי הסף והדרישות התכנוניות של המכרז?	סעיף 2.1 לתנאי הסף ונספח י"ב	מיקום הנכס יהא בהתאם למשורטט בפוליקון
התחייבות המשכיר לחתום על המסמכים המפורטים בסעיף, הינה בכפוף ובתנאי לכך שלא יהא בכך כדי להטיל על המשכיר חבות כספית או אחרת כלשהי.	סעיף 2.3 להסכם	התחייבות המשכיר הינה בהתאם למפורט בהסכם ההתקשרות
נבקש לרווח את המועדים המצוינים	סעיף 4 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
במקום 9 חודשים- יירשם 14 חודשים.	סעיף 4.3 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
ככל שהמועדים הקבועים לביצוע התחייבויות המוסד יידחו- יידחו בהתאמה כל המועדים הקבועים לביצוע ע"י המשכיר.	סעיף 4.5 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
ב"למבנה המוצע"- הכוונה למושכר?	4.5.1 להסכם	כן
במקום 16 יום ממועד חתימת ההסכם, יירשם 16 ימי עסקים מקבלת הפרוגרמה העדכנית כאמור בסעיף 4.5.1 להסכם (שהרי ככל שתשתנה הפרוגרמה יהיה בלתי אפשרי בתוך יומיים לספק חלופות).	סעיף 4.5.2 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
במקום ממועד החתימה על ההסכם יירשם מאישור החלופה ע"י המוסד אשר לא תכלול שום שינוי במעטפת הקיימת של המושכר	סעיף 4.5.3 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
נבקש להבהיר כי אישור מהנדס העיר לא יידרש ככל שאין דרישה כזאת על פי דין	סעיף 4.5.4 להסכם השכירות	סעיף 4.5.4 להסכם השכירות ויירשם "בוטל"
במקום 60 יום - יירשם 60 ימי עסקים.	סעיף 4.5.5 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
במקום ממועד החתימה על ההסכם יירשם מאישור החלופה ע"י המוסד.	סעיף 4.5.5 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
במקום 7 ימים- יירשם 30 ימי עסקים.	סעיף 4.5.7 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
בהתאם יידחו כל המועדים המפורטים בסעיף 4.	סעיף 4.5.7 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
הכוונה רק למסמכים שיתקבלו בעקבות העבודות שיבצע המשכיר עבור המוסד בהתאם להסכם השכירות. באופן דומה- בנספח 5 להסכם השכירות (מפרט טכני)- לא יידרש להציג מסמכים /אישורים (ישנים). בנוסף נבקש שמסירת המסמכים כאמור לא	סעיף 4.6 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם. יש להגיש את כל המסמכים הרלוונטיים עובר למסירת החזקה

		תהווה תנאי למסירת החזקה (בין היתר, מאחר ולוקח זמן רב לקבל מלוא האישורים- הדבר אינו תלוי במשכיר).
במקום 15 יום לפחות יירשם 7 ימי עסקים לפחות	סעיף 4.6 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
להבהיר כי הכוונה לאי עמידה בל"ז מחמת נסיבות התלויות בחברה בלבד ; וכן שאי עמידה בל"ז יהווה הפרה רק אם מועד מסירת החזקה יידחה כתוצאה מכך.	סעיף 4.7 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
יש להבהיר כי גם שינוי מהפרוגרמה המצורפת למסמכי המכרז יזכה את המשכיר בתמורה נוספת. כמו כן יש להבהיר כי שינויים מהפרוגרמה ו/או מהמפרט ידחו את המועדים הקבועים לביצוע התחייבויות החברה.	סעיף 4.8 להסכם השכירות	נספח 4, כאמור בנספח, הינו פרוגרמה עקרונית שאינה סופית. פרוגרמה סופית תהא בהתאם לנכס הנבחר כאמור בסעיף 4.5.1 להסכם השכירות
מאחר שבגין ביצוע עבודות התשלום לחברה יהא בהתאם למחירון דקל, בהפחתה של 10%, נבקש שגם הסכומים שלהם יהיה זכאי המוסד, על פי ס' 4.9, בגין ביצוע עבודות במקום המשכיר, יהא בהתאם למחירון דקל בהפחתה של 10%.	סעיף 4.9 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
השוכר לא יהיה רשאי לעשות כל שינוי במושכר ו/או במעטפת מבנה המושכר (ברצפת המושכר, קירותיו, בגג המושכר ובתקרתו) ו/או במערכותיו, ככל שלשינוי זה תהא השלכה בטיחותית ו/או הנדסית ו/או קונסטרוקטיבית וכן לא יהא רשאי לעשות במושכר כל שינוי מהותי ו/או כל שינוי בחזות המבנה וזאת אלא אם קיבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב (להלן, ביחד : "השינויים"). כמו כן, השוכר לא יהא רשאי להקים תוספת בנייה כלשהי (כגון גלריה ו/או סככה) במושכר ו/או בסביבתו (להלן : "התוספת החדשה") אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב. ככל שהותר לשוכר לבצע את השינויים ו/או להקים את התוספת החדשה כאמור, השוכר מתחייב בזאת לבצעם בהתאם לנהלי החברה לעניין זה ובהתאם לדרישות כל דין והנחיית רשות מוסמכת.	4.10 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
ביחס לסיפא : "בתנאי שלא יהיה בעבודות אלה או חלק מהן כדי לעכב ביצוע העבודות ע"י המשכיר"- מבוקש להבהיר שב "עבודות" הכוונה גם לכל הקשור בהן, כגון התנהלות הקבלנים הממונים ועובדיהם ; ובנוסף להוסיף שלא יהא בעבודות או חלק מהן כאמור לעיל כדי לעכב קבלת אישור כיבוי אש וכל אישור אחר שנדרש לצורך קבלת טופס 4 או כל אישור אחר שנדרש להעבירו למוסד על פי הסכם זה ; ככל שביצוע עבודה כלשהי על ידי המשכיר או קבלת אישור כלשהו כאמור לעיל יתעכבו מחמת העבודות כאמור, ידחו המועדים המצוינים בהסכם השכירות (כגון המועדים המצוינים בס' 4 להסכם).	סעיף 4.12 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
מבוקש כפי המצוין במסגרת ס' 4.12 לעיל.	סעיף 4.15 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
שימוש בחשמל ומים בתשלום, בהתאם למונה זמני שיותקן.	סעיף 4.16 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם. ייעשה שימוש סביר בהתאם לסעיף 4.16.7 להסכם השכירות
הבהרה כי על הסכומים המצוינים יתווסף מס ערך מוסף.	סעיף 8 להסכם השכירות	בסיפא של 8.1 ו-8.4 להסכם השכירות יתווסף : "מובהר כי לסכומים יתווסף מע"מ כחוק"

הסכום ישתנה ככל שישתנה המפרט ו/או הפרוגרמה	סעיף 8.4 להסכם השכירות	ראו תשובה לסעיף 4.8 לעיל
יש להוסיף שהמוסד יהא רשאי לבצע את התיקונים כאמור ככל שהחברה לא פעלה לביצוע התיקונים בעצמה, בתוך 30 ימי עסקים מקבלת ההודעה בכתב מהמוסד.	סעיף 10.4 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
אם חלק מהמושכר בר שימוש, המוסד ישלם מלוא התשלומים ביחס לאותו חלק	סעיף 10.7.2 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
המוסד ישלם מלוא התשלומים החלים/יחולו על המושכר, ובכלל זאת בגין ניהול העסק במושכר, וכן תשלומים החלים / יחולו על השטחים המשותפים ו/או המתחם בו מצוי המבנה, בהתאם לדרישת הרשות/ חלקו היחסי ברכוש המשותף (בהתאם לשטח המושכר ביחס לשאר השטחים שנועדו להשכרה במבנה). להבהיר כי המשכיר לא יישא בתשלום ארנונה בגין המושכר או בגין חלקו של השוכר בתשלומים בגין הרכוש המשותף.	סעיף 11 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
דמי הניהול הקבועים בסעיף זה הינם לחודש, וכן הינם על פי הערכה. חברת הניהול רשאית להודיע לשוכר בכל עת על עדכון דמי הניהול. תוך תקופה שלא תעלה על עשרה (10) חודשים מתום כל שנה קלנדרית תערוך החברה/חברת הניהול חשבון שנתי של ההוצאות בשנה הקלנדרית האמורה. המוסד ישלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין דמי הניהול ששילם ובין דמי הניהול שהיה צריך לשלם בהתאם להוצאות כפי שנקבע בחשבון השנתי כאמור.	סעיף 13.1 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
נבקש להבהיר כי הפינוי כאמור בסעיף זה- הינו בשל מעשה או מחדל של המשכיר המונע שימוש במושכר וכי האמור לא יחול על פינוי המושכר בשל ביטול כדין של ההסכם ע"י החברה.	סעיף 14.3.1 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
נבקש לשנות כך שהפיצוי יהיה בגובה של חודש שכירות אחר וכי החיוב יהיה רק לאחר 30 יום מיום האיחור.	סעיף 14.3.2 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
נבקש להבהיר שהאמור בסעיף לא חל על מקרה בו הסכם השכירות בוטל כדין על ידי החברה או שלא עקב הפרת התחייבויות החברה.	סעיף 14.3.5 להסכם השכירות	אין שינוי בנוסח ההסכם
נבקש להבהיר כי המוסד ישלם מלוא התשלומים המוטלים עליו על פי ההסכם עד למועד הפינוי בפועל של המושכר.	סעיף 16.3 להסכם השכירות	בסיפא של סעיף 16.3. יירשם: "והתשלומים לפי סעיפים 11 ו-13 ככל שחל"
נספח 4 - להסכם השכירות - פרוגרמה לתכנון סניף בכפר סבא אינם שלמים (צוין "יקבע בהמשך", "ייתנו הנחיות" וכו')- נבקש לפרט מלוא הנדרש על ידי המוסד	נספח 4 - פרוגרמה	הנחיות מדויקות תינתנה לאחר בחירת זוכה וייתייחסו לנכס הנבחר
נספח 5 - להסכם השכירות - מפרט טכני אינם שלמים (צוין "יקבע בהמשך", "ייתנו הנחיות" וכו')- נבקש לפרט מלוא הנדרש על ידי המוסד	נספח 5 - מפרט טכני	הנחיות מדויקות תינתנה לאחר בחירת זוכה וייתייחסו לנכס הנבחר
קיים הסכם ניהול לבניין שחל על כלל השוכרים בבניין, ועל כן נבקש שיהא חלק מהסכם השכירות.	נספח ח - הסכם ניהול	ההתקשרות עם חברת הניהול תהא בהתאם לדרישות החוק