



המוסד לביטוח לאומי
מינהל הלוגיסטיקה
אגף הלוגיסטיקה
תחום בינוי ונכסים

כבר גיורא לוטן
שד' וייצמן 13
ירושלים – 91909
טל: 02-6709888
פקס: 02-6540836

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה – מכרז דימונה
ב(1020)2019

1. שאלה: מה מ"ר המבוקש?
תשובה: ראה סעיף א1 לדרישות המכרז וכן סעיף ד' בשלבי בחירת הזוכה.
2. שאלה: לתקופה של כמה זמן השכירות?
תשובה: מצ"ב הבהרה לעניין תקופת השכירות: תקופת השכירות הנדרשת בהסכם השכירות תתוקן כך שבסעיף 4.2 יירשם "למוסד מוענקת בזה האופציה להאריך את תקופת השכירות ל-2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א...."
3. שאלה: קיים אזור ספציפי שאתם מעוניינים?
תשובה: כמפורט בסעיף ב'1, ב'2 לתנאי הסף במכרז
4. שאלה: האם ביטוח לאומי יבצע את ההתאמות או שבעלי המבנה?
תשובה: כמפורט בסעיף א'7 לדרישות המכרז.
5. שאלה: האם יש לביטוח לאומי מחיר מטרחה?
תשובה: לא.
6. שאלה: מבוקשת הבהרה בנוגע לאישור המפורט בסעיף 6 ברשימת האישורים שעל המציע להגיש, בעניין אישור הרשות המוניציפלית כי ייעוד המבנה המוצע תואם לשימוש המבוקש על פי המכרז.
 - 6.1 האם מדובר באישור תכנוני דוגמת דף מידע תכנוני?
 - 6.2 האם השימוש הוא הפעלת סניף המוסד לביטוח לאומי?
 - 6.3 האם מדובר באישור ספציפי וייחודי, או מסמך כללי של העירייה.**תשובה:** מדובר בהיתר בנייה לגבי המבנה אשר בו מצוין ייעוד הנכס. השימוש הנדרש הוא משרדים. במקרים מסוימים יתקבל היתר ייעוד מסחר, הכל בהתאם לתנאי ההיתר והתב"ע.
7. שאלה: תקופת האופציות- יש חוסר התאמה בין ההזמנה שם רשום בסעיף 13-2 אופציות לתקופה של 5 שנים כ"א, לבין ההסכם שם רשום בסעיף 4.2-2 אופציות לתקופה של 1 שנה כ"א.
תשובה: ראה תשובה לשאלה 2.

8. שאלה: שיטת המדידה- סעיף 8 להסכם ונספח 6- לא ברור אילו שטחים משלמים דמי שכירות ודמי ניהול ואילו לא.
בהשכרת שטחי משרדים מקובל לחשב לפי שטח "ברוטו"- מבוקש להבהיר כי שטח המושכר כולל גם חלק יחסי בשטחים המשותפים.
תשובה: כמפורט בסעיף א'10 לדרישות המכרז: "על המשכיר לגלם בהצעתו לדמי השכירות את העמסת השטחים הציבוריים, באם קיימים". המוסד ישלם בגין השטח ברוטו הנדרש בסעיף א'1 לדרישות המכרז.
9. שאלה: היתר שינויים- סעיף 3.5 ג'- לא ניתן להמציא היתר שינויים תוך 90 יום ממועד החתימה, לצערנו אלו אינם לוחות זמנים ריאליים בועדות התכנון. מבוקש להבהיר כי תוגש בקשה להיתר שינויים במניין הזמנים כאמור.
תשובה: אין שינוי בדרישות המכרז
10. שאלה: דמי ניהול- סעיף 12- הנכס מטעם מרשתי נמצא בשלבי שלד, ועל כן טרם הוקמה חברת ניהול. מבוקש להבהיר כי ככל שתוקם חברת ניהול בעתיד עם אכלוס הפרוייקט השוכרת תשתתף בדמי הניהול לפי חלקה היחסי.
תשובה: המציע חייב לציין בהצעתו גם סכום עבור דמ"נ כמפורט בנספח ד'. במידה שלא יציין סכום כאמור, יראה בכך המוסד כאילו המציע הציע סכום של אפס שקלים עבור דמי ניהול.
11. שאלה: העברת זכויות- סעיף 15.2- המוסד לביטוח לאומי רשאי להסב זכויות לכל אחד, מבוקש שזהות השוכר תהיה כפופה לאישור המשכירה, שלא תסרב אלא מטעמים סבירים.
תשובה: הסעיף האמור ללא שינוי
12. שאלה: הסכם חברת ניהול- סעיף 13.1 של האחריות אינו ברור.
תשובה: השאלה כללית ואינה ברורה הסעיף ברור אין שינוי בדרישות המכרז.
13. שאלות תכנון-
א. האם ניתן להעלות את ה-400 מ"ר גם לקומה ראשונה ולתת את כל ה-1,500 מ"ר בקומה ראשונה עם גישה של 3 מעליות וכל הנגישות הנדרשת?
תשובה: לא
ב. במידה ובכל זאת מפרידים את ה-400 מ"ר בקומת הקרקע ו-1,100 מ"ר בקומה הראשונה – האם חייבים שהגישה לקומה העליונה תהיה מתוך השטח התחתון או שהגישה לקומה הראשונה יכולה להיות ממעלית אחרת?
תשובה: הגישה לקומה העליונה חייבת להיות מתוך השטח התחתון
14. שאלה: אבקש לדעת כמה מ"ר מבוקש? (האם יש דרישה למס' קומות או הכל בקומה 1?)
תשובה: ראה תשובה לשאלה מס' 1 לעיל
15. שאלה: כמה מ"ר וכמה קומות?
תשובה: כמפורט בתשובה לשאלה מספר 1 לעיל וכן כמפורט בתנאי הסף ב'4
16. שאלה: לאיזה תקופה?
תשובה: ראה תשובה לשאלה מספר 2 לעיל.
17. שאלה: האם הבניין צריך להיות עצמאי או שישולבו בו עוד חברות אחרות?
תשובה: ראה האמור במפל האיכות בפרק ד' למכרז: שלבי בחירת הזוכה.
18. שאלה: האם יש טלפון להתקשרות? (אשמח לשוחח טלפונית)
תשובה: בהליך מכרזי חל איסור לקיים שיחות בע"פ, שאלות למכרז נענות במסגרת שאלות הבהרה.

19. שאלה : אם מציע לא מתכוון להגיש הצעה הכוללת דמי ניהול, האם יש לחתום בכל זאת על הסכם הניהול והנספחים לו? או שניתן לא להגיש אותם מאחר ואין חיוב בדמי ניהול?
תשובה: ראה תשובה לשאלה 10
20. לעניין אישור תקף מהרשות המוניציפלית לייעוד המבנה המוצע כתואם לשימוש המוצע – לאיזה אישור הכוונה? דף מידע תכנוני?
תשובה: ראה תשובה לשאלה 6 לעיל.