

**מכרז ב (1029) 2022 רכישת/חכירת/שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי  
באשדוד**

**תשובות לשאלות הבהרה**

מס' שאלה	המסמך הרלבנטי	מספר הסעיף במסמך הרלבנטי לגבי נשאלת השאלה	השאלה	תשובה
1	מסמך א'	סעיף 2.2	בהנחה שלמציע זכויות חכירה ל 98 שנה, האם ניתן להציע הצעה גם לחכירה וגם לשכירות?	כן, בשים לב לכל התנאים הקבועים בסעיף ובמסמכי המכרז
2	מסמך א'	5.1, 7.1, 7.3	האם נדרש לחתום על כל חוברת המכרז (176 עמודים כולל מסמך ג' הסכם רכישה מסמך ד' הסכם חכירה/שכירות כאשר ההצעה היא רק לגבי אחת מהחלופות) והמפרט הטכני (302 עמודים)?	יש לחתום על כל מסמכי המכרז וכן על ההסכמים הרלוונטיים להצעה
3	מסמך א'	סעיף 5.2.7	כאשר מדובר במגרש ריק שטרם נבנה ותוכנן – כיצד ניתן לצרף תוכנית אדריכלית פנים ראשונית עם חלוקה התואמת את פרוגרמת המכרז תוצג על גבי תוכנית התב"ע	תוכנית אדריכלית פנים ראשונית עם חלוקה התואמת את פרוגרמת המכרז תוצג על גבי תוכנית התב"ע
4	מסמך א'	סעיף 5.2.7	כאשר מדובר במגרש ריק שטרם נבנה ותוכנן – כיצד ניתן לצרף תוכנית מקומות חניה? בכוונתנו, ככל שנזכה לבנות חניון תת קרקעי עבור המוסד לביטוח לאומי ולתכננו בהתאם לפרוגרמת המכרז – בתאום מלא.	תוכנית אדריכלית פנים ראשונית עם חלוקה התואמת את פרוגרמת המכרז תוצג על גבי תוכנית התב"ע
5	מסמך א' + נספח א' (5)	סעיף 5.6 + נספח א' (5)	באישור מאת רו"ח המבקר את המציע – כיצד ניתן לתת אישור בנוסח נספח א' (5) לגבי חברה שהוקמה בשנת 2022 ורכשה את הקרקע – עדין אין דוחות כספיים מבוקרים.	לגבי חברות שהוקמו בשנת 2022 לא נדרשת חוות דעת רו"ח אודות עסק חי ובמקומו יש לצרף מסמך חתום על ידי רו"ח המציין כי החברה הוקמה בשנת 2022, בחברה קיימת פעילות עסקית אך אין ביכולתו לתת התייחסות לעניין עסק חי

<p>1. המוסד ישלם דמי ניהול עבור שטחים משותפים בהתאם לחלקו היחסי בממכר ובלבד שהשטחים המשותפים האמורים משרתים את הממכר</p> <p>2. כנ"ל</p> <p>3. במקרה של שכירות: דמי הניהול כלולים בדמי המנוי בחניה כמפורט בסעיף 11 להסכם השכירות במקרה של רכישה /חכירה: דמי הניהול יהיו בהתאם לחלקו היחסי של המוסד בחניון</p>	<p>בהערה בסעיף 6.7.6 מצוין כי לא ישולמו דמי ניהול בשטחים המשותפים בהצעות של רכישה וחכירה.</p> <p>1. מה קורה לגבי מצב שבו שטחי המכירה/חכירה מצויים בבנין שבו מצויים עוד קומות ושטחים שלא נכללו במסגרת המכר ואולם משרתים את כלל בעלי הנכסים בבניין. (מעליות, חדרי מדרגות, לובאיים, מתקנים טכניים, גג הבניין וכו')?</p> <p>2. מה קורה לגבי מבנה עצמאי המצוי בתוך תחומי מגרש שבו מבנים נוספים ויש שטחי פיתוח משותפים. מה דינם של הוצאות האחזקה לגבי אותם שטחים (גינה, שבילים ומדרכות, תאורה)? כיצד משתתפים בהוצאות תחזוקה של אותם שטחים?</p> <p>3. לגבי מכירה/החכרה. מה קורה לגבי הוצאות תחזוקה וניהול של חניון משותף שבו מצויים גם החניות שנמכרו והן חלק מהממכר?</p>	<p>סעיף 6.7.6 + מסמך ח' + מסמך א' + מסמך ח' עקרונות המדידה</p>	<p>6</p>
<p>1. כמפורט בעקרונות המדידה</p> <p>2. אין שינוי בתנאי המכרז</p> <p>3. המוסד יישלם מיסים מוניציפליים בהתאם לקבוע בחוק</p>	<p>בהגדרת "שטחי שירות" נכללים "שטחים שעשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר לרבות חדרי שירות".</p> <p>1. מה נחשב כחדרי שירות?</p> <p>2. כיצד ניתן להתחייב שבגין אותם שטחים – שכאמור מהווין חלק מהמושכר ומשמים את המושכר - לא ישולמו דמי תחזוקה?</p> <p>3. כנ"ל ביחס לחיוב במיסים מוניציפליים (לרבות ארנונה) – שיטת חישוב השטחים לצורך ארנונה וחיוב בארנונה הינם בשליטת הרשות המקומית ולא השוכר.</p>	<p>מסמך ח'</p>	<p>7</p>

	<u>מה יקרה אם העירייה</u> <u>תחייב את השוכר</u> <u>בארנונה בגין אותם</u> <u>שטחים?</u>			
--	---	--	--	--