

מכרז מספר ב (1041) 2025 שכירת נכס בכפר סבא - תשובות לשאלות הבהרה

שאלה	תשובה
1. האם לאור העובדה שאנחנו פחות מ 2 קילומטר רדיוס מהמיקום הנוכחי נוכל לגשת למכרז גם כשאנחנו בעיר רעננה ולא כפר סבא.	"סעיף 1.2 ו- 2.1 יתוקנו לנוסח הבא – "הנכס המוצע יהיה ברדיוס של עד 2 ק"מ מסניף הביטוח הלאומי ברחוב וייצמן 39 כפר סבא".
2. מה השימוש של המשרדים? האם קבלת קהל או משרדים לעובדים	כמפורט בסעיף 7 להסכם השכירות המצורף כנספח ה' למסמכי המכרז
3. נבקש לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות.	אין שינוי במועדים הקבועים במכרז
4. סעיף 2.1 - נבקש גמישות בתנאי הסף כך שיאושר נכס ברדיוס של עד 2.5 ק"מ. מוצע לצורך כך להתחשב בנתון זה כחלק ממתן הניקוד בגין מרכיב האיכות המוצע לנכס.	אין שינוי ברדיוס הקבוע בתנאי המכרז
5. סעיף 2.9 – הנכס שאנחנו מעוניינים להציע הינו נכס מלבני בעל חזית אחת רחבה עם חלונות לאורך חזית אחת, נבקש גמישות כי גם נכס בעל חזית אחת עם חלונות לאורך כל החזית יעמוד בתנאי הסף. מוצע לצורך כך להתחשב בנתון זה כחלק ממתן הניקוד בגין מרכיב האיכות המוצע לנכס.	אין שינוי בתנאי הסף
6. סעיף 2.17 – נבקש לוודא כי כוונת המוסד בסעיף הינה שבמסגרת השימושים המותרים עפ"י תכנית המתאר התקפה החלה על הנכס יכלל השימוש למשרדים.	הדרישה כמפורט בנוסח המכרז
7. סעיפים 7.6 ו- 7.7 – נבקש לבטל את הסעיפים כך שהתחייבות הזוכה תהיה להמציא אישור קיום ביטוחים כמפורט בנספח 7 להסכם השכירות.	ללא שינוי בתנאי המכרז
8. סעיף 11.2- נא הסבירו מה כוונתכם לתוכניות (היתרי בניה/ תב"עות) ומה כוונתכם לתוכניות עתידיות.	על המציע להגיש כל תוכנית רלוונטית הנוגעת לנכס
9. סעיף 11.4 לאישורים ומסמכים – האם כוונתם לצירוף העמדה של הנכס המוצע עם תכנון ראשוני הכולל את עקרונות הפרוגרמה בנספח 4 להסכם השכירות? או העמדה קיימת של הנכס ללא תכנון פנים?	נדרשת תוכנית אדריכלית עקרונית ע"פ עקרונות הפרוגרמה לרבות סקיצת חניות מוצעות
10. הסכם שכירות סעיף 4.5.3 – הנכס שאנחנו מעוניינים להציע יידרש קבלת היתר שינויים. נבקש הבהרה מה כוונתם להמציא היתר שינויים?	ככל שנדרש "היתר שינויים" יש להציגו מאת הגורם המוסמך
11. הסכם שכירות סעיף 8.4 – מה כוונתם מ"ר עיקרי? מ"ר עיקרי לפי היתר או שטח מושכר נטו לפי מודד או בהתאם להגדרה בנספח 6 להסכם השכירות?	כמפורט בנספח 6 – עקרונות המדידה
12. הסכם שכירות סעיף 8.4 – נבקש שהסעיף יתוקן כך כי יחולו הצמדות בגין עלות ההתאמות שתשלמנה על ידי המוסד למשכיר.	אין שינוי בתנאי המכרז

	הסכם השכירות סעיף 17 (ביטוח) –	
ללא שינוי בתנאי המכרז	13. בסעיף 17.2.1 (ביטוח אש מורחב) נבקש שיובהר כי ביטוחי המשכיר הינם ביחס למבנה המושכר בלבד ולא המבנה בכללותו. בנוסף, נבקש שיובהר כי ביטוחי המשכיר בביטוח אש מורחב יהיו על בסיס נזק ראשון.	
ללא שינוי בתנאי המכרז	14. בסעיף 17.2.3 (ביטוח אחריות כלפי צד שלישי) נבקש שיובהר כי המשכיר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי במלואו או בחלקו ואולם הפטור המפורט בסעיף 17.16 יחול כאילו נערך הביטוח במלואו. בנוסף, נבקש שיובהר כי הביטוח אחריות כלפי צד שלישי יהיה כפוף להגבלה בדבר רכוש בבעלותו ו/או בשליטתו ו/או בחזקתו של המשכיר. כמו כן, הביטוח כאמור לא יורחב לשפות את המוסד בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי מי מטעם המשכיר.	
ללא שינוי בתנאי המכרז	15. בסעיף 17.7 נבקש שיובהר כי בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוחי המשכיר, לא ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי שוכרים ו/או דיירים ו/או בעלי זכויות האחרים בבניין.	
ללא שינוי בתנאי המכרז	16. סעיף 17.11 נבקש למחוק את המילים "לרבות אך לא מוגבל לאי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה".	
ללא שינוי בתנאי המכרז	17. בסעיף 17.15 נבקש שיובהר כי זכות התחלוף הינה בכפוף להדדיות.	
ללא שינוי בתנאי המכרז	18. בסעיף 17.17 נבקש שיערך תיקון כך שהמוסד יערוך ביטוחים כמפורט להלן: "בכל משך תקופת השכירות מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים להלן: ○ ביטוח אש מורחב (לרבות נזקי טבע, רעידת אדמה פריצה ושוד על בסיס נזק ראשון) המכסה בערך כינון את תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או למבנה ע"י או מטעם השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מטעמו (למעט כאלה שבוצעו על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול); ○ ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה, המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או יישות משפטית כלשהם במושכר ובסביבתו. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליו עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. ○ ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר. ○ ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי ביטוח אש מורחב ו/או למושכר ו/או למבנה בו מצוי המושכר ו/או עקב מניעת גישה אליהם, כתוצאה מאחד הסיכונים	

	המבוטחים על-פי ביטוח אש מורחב, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. בביטוח אש מורחב וביטוח אבדן תוצאתי של השוכר כאמור לעיל ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול של המבנה בו מצוי המושכר (ככל שקיימת, להלן: "חברת הניהול") ומי מהבאים מטעמן, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט בו מצוי המושכר (שוכרים אחרים, הדיירים ובעלי הזכויות האחרים יכוננו יחד להלן: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים כאמור נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בפרויקט נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב. הויתור כאמור בסעיף זה לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. ויתור על תחלוף כאמור ייכלל גם בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים שייערך על ידי השוכר (אם וככל שייערך). השוכר פוטר את המשכיר, את חברת הניהול ו/או את מי מהבאים מטעמם וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט בו מצוי המושכר נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 11. ו- 1.4 לעיל (ביטוח אש מורחב ואובדן תוצאתי) וכן ביטוחי רכוש נוספים ככל שהוא עורך (או שהוא זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. "	
אכן. בהתאם לתנאי המכרז	הסכם הניהול סעיף 4.3.4 – נבקש לוודא כי כוונת המוסד היא להמצאת אישור קיום ביטוחים כמפורט בנספח 7 להסכם השכירות	19.
נוסח הסעיף לא ישונה יחד עם זאת מובהר כי התנאים בהסכם הניהול נוגעים לשירותי הניהול בלבד	הסכם הניהול סעיף 9 – נבקש גמישות בסעיף היות והמשכיר הינו משמש גם כחברת הניהול.	20.