

כ"ז בניסן תשפ"ב
28 באפריל 2022

מכרז פומבי מס' 3/22 לבחירת חברת ניהול ותחזוקה לפרויקט מגורים בנהריה הודעת הבהרה מס' 1

1. בהתאם לסמכויותיה של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן - **המזמינה** או **דירה להשכיר**) הקבועות בסעיף 17 להזמנה להציע הצעות של המכרז שבכותרת (להלן - **המכרז** ו-**ההזמנה**, בהתאמה), על תת סעיפיו, מצורף בזאת נספח הכולל הבהרות, שינויים, תיקונים וכן מענה לשאלות הבהרה שהוגשו במסגרת המכרז. נספח זה מצורף ומסומן כ"**נספח א**".
2. **המועד האחרון להגשת הצעות הקבוע בסעיפים 6.1 ו-11.1.5 יידחה.** המועד האחרון להגשת הצעות המועדכן יהיה כדלקמן:

המועד האחרון להגשת הצעות במכרז יהיה ביום 12.5.2022 בין השעות 9:00 - 16:00.

3. כאמור בסעיף 17.3 להזמנה, במענה לשאלות הבהרה שמרה המזמינה על זכותה לענות על כל או על חלק משאלות הבהרה ולנסח מחדש את שאלות הבהרה שנשאלו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
4. כל הבהרות, השינויים והתיקונים האמורים בנספח א' שלהלן ייחשבו כחלק ממסמכי המכרז, והם גוברים על האמור במסמכי המכרז ו/או בהבהרה מוקדמת יותר. כל מציע נדרש לצרף העתק חתום בתחתית כל עמוד של הודעת הבהרה זו וכן של כל הודעת הבהרה נוספת שתפורסם על ידי דירה להשכיר, ככל שתפורסם.
5. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
6. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה, או בכתב, או בכל דרך אחרת, על ידי מי מטעם דירה להשכיר או ועדת המכרזים, ככל כשניתן, בכל פורום או צורה שהיא. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז, וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הם כמפורט בהודעה זו בלבד ובהודעות הבהרה שיפורסמו בהמשך על ידי דירה להשכיר, ככל שיפורסמו.
7. בד בבד עם פרסום הודעה זו יפורסמו באתר המזמינה מסמכי מכרז מעודכנים כדלקמן:
 - 7.1. חוברת המכרז והסכם ההתקשרות מעודכנים ליום 28.4.22, בהם הוטמעו כל השינויים שנכללו בהודעת הבהרה זו, הן כקובץ PDF - בגרסה הכוללת שינויי מהדורה (שתסומן "שינויי מהדורה") והן כקובץ PDF - בגרסה נקייה ומוכנה להגשה (שתסומן "גרסה נקייה ומוכנה להגשה").
 - 7.2. מובהר, כי על המציע להגיש את הצעתו על גבי המסמכים המסומנים "**גרסה נקייה ומוכנה להגשה**" ומציע אשר יעשה שימוש בגרסאות אחרות של מסמכים אלה, הצעתו עלולה להיפסל.
 - 7.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכלל הוראות ההזמנה בדבר צירוף כל המסמכים ו/או הנספחים ו/או האישורים הנדרשים לצורך הגשת הצעה, כמפורט בהזמנה וביתר מסמכי המכרז.

בברכה,

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

נספח א' - מענה לשאלות הבהרה

מס"ד	מסמך	סעיף	שאלה	תשובה
1.	ההזמנה להציע הצעות	סעיף 1.3	האם מדובר בפרויקט הכולל 2 בניינים ובהם 61 דירות בסך הכל?	כן. מובהר, כי כל 61 יחידות הדיור בפרויקט מיועדות לשכירות ארוכת טווח.
2.	ההזמנה להציע הצעות	סעיף 1.3	מה היקף השטח המסחרי הנכלל בפרויקט?	החזית המסחרית היא בשטח של כ-150 מ"ר.
3.	ההזמנה להציע הצעות	סעיף 8.1.2	נבקשכם לשנות את תנאי הסף, כך שגם מציעים שהם עוסק מורשה (ושאינם תאגידיים) יוכלו לעמוד בתנאי סף זה.	הבקשה נדחית.
4.	הסכם ההתקשרות השירותים - נספח א' -	כללי	האם יש גרנטור חירום בפרויקט?	לא.
5.	הסכם ההתקשרות השירותים - נספח א' -	כללי	אילו גופי תאורה מורכבים בפרויקט בשטחים המשותפים?	להודעת הבהרה זו מצורפת רשימה של גופי התאורה המורכבים בפרויקט. רשימה זו מסומנת כ" נספח ב' ". אין באמור ברשימה זו כדי לגרוע מהתחייבויות המציע הזוכה להעניק את כלל השירותים הנדרשים בהסכם ביחס לכלל גופי התאורה הקיימים בפרויקט ו/או ביחס לכלל גופי התאורה שיותקנו בפרויקט בהמשך.
6.	הסכם ההתקשרות השירותים - נספח א' -	סעיף 1.3	נבקשכם למחוק את המילים "וצינורות מים".	הבקשה נדחית.
7.	הסכם ההתקשרות	סעיף 1.6	נבקשכם לשנות את תדירות ניקיון לובי הקומות לפעמיים בשבוע.	הבקשה נדחית.

			נספח א' - השירותים	
הבקשה נדחית.	נבקשכם לשנות את תדירות ניקיון חדר המדרגות לפעמיים בחודש.	סעיף 1.7	הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים	.8
הבקשה נדחית.	נבקשכם לשנות את תדירות ניקיון החלונות והזכוכיות בלובי הבניינים לפעם ברבעון.	סעיף 1.12	הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים	.9
1. שטח הגינון אותו יידרש המציע הזוכה לתחזק הוא כ-50 מ"ר לכל אחד מהבניינים בפרויקט ובסה"כ בפרויקט כ-100 מ"ר. 2. מידע מלא ומפורט ביחס לצמחייה שעתידה להישתל בשטח הפרויקט יימסר למציע הזוכה עם תחילת מתן השירותים על ידו.	1. מהו שטח הגינון אותו יידרש המציע הזוכה לתחזק? 2. מה סוג הצמחייה שצפויה להישתל בשטח?	סעיף 3	הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים	.10
הבקשה מתקבלת. סעיף 4.5 לנספח א' להסכם ההתקשרות יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות: "הספק יידרש לטפל בתקלות שער אוטומטי (לא כולל חלפים)."	נבקשכם להוסיף את המילים "לא כולל חלפים" בסוף סעיף 4.5.	סעיף 4.5	הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים	.11
הבקשה נדחית.	נבקשכם להחליף את המילים "למשל בעת" ל-"בנוסף עבור".	סעיף 5.2	הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים	.12
1. בכל אחד מהבניינים בפרויקט יש 3 משאבות מים. 2. משאבות המים בפרויקט הם מסוג "הגברת לחץ". 3. משך תקופת האחראיות הקיימת ביחס לכל אחת ממשאבות המים בפרויקט הוא 12 חודשים.	1. כמה משאבות מים יש בכל אחד מהבניינים בפרויקט? 2. מה סוג המשאבות? 3. מה משך האחראיות הקיימת ביחס למשאבות המים?	סעיף 6.2	הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים	.13

<p>הבקשה מתקבלת. סעיף 6.3 לנספח א' להסכם ההתקשרות יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:</p> <p>"הספק יידרש לתחזק את מערכת לוחות החשמל - לוחות החשמל נמסרות באופן תקין מצד הקבלן במעמד המסירה. הספק יידרש לוודא שפנים הלוח מבחינת פסי אפס ופסי ארכה מחוזקים ומותקנים באופן תקין וכי במעמד המסירה נציג טכני מטעם הספק יפיק דו"ח וטיפולו הראשוני יהיה באחריות הקבלן לטובת יישור קו של הספק."</p>	<p>נבקשכם לשנות את המילה "הנציגות" במילה "הקבלן".</p>	<p>סעיף 6.3</p>	<p>הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים</p>	<p>.14</p>
<p>בכל אחד מהבניינים בפרויקט יש מאגר מים אחד בנפח של 10 מ"ק.</p>	<p>כמה מאגרי מים קיימים בכל אחד מהבניינים בפרויקט ומה הנפח של כל אחד מהם?</p>	<p>סעיף 6.4</p>	<p>הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים</p>	<p>.15</p>
<p>תקופת האחריות למעליות בפרויקט היא 12 חודשים</p>	<p>מה משך תקופת האחריות למעליות בפרויקט?</p>	<p>סעיף 7</p>	<p>הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים</p>	<p>.16</p>
<p>1. בכל אחד מהבניינים בפרויקט יש מעלית אחת. 2. המעליות הן מסוג MRL, ללא חדר מכונות. 3. המעליות הן מתוצרת חב' שינדלר נחושתן מעליות בע"מ. 4. לא קיים הסכם שירות ביחס למעליות. תשומת לב המציעים מופנית לסעיף 7.1 לנספח א' להסכם ההתקשרות.</p>	<p>1. כמה מעליות קיימות בכל אחד מהבניינים בפרויקט? 2. מה סוג המעליות? 3. מאיזה דגם המעליות? 4. האם קיים הסכם שירות ביחס למעליות?</p>	<p>סעיף 7</p>	<p>הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים</p>	<p>.17</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי הרשימה הקבועה בסעיף 9.2 היא רשימה סגורה וכי לא יהיו עוד מקרים, מעבר למקרים המצוינים בסעיף 9.2, בהם יידרש המציע הזוכה להפעיל את מוקד החירום לגביהם.</p>	<p>סעיף 9.2</p>	<p>הסכם ההתקשרות נספח א' - השירותים</p>	<p>.18</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי בגין מתן השירותים המפורטים בסעיף 10 תשלם המזמינה למציע</p>	<p>סעיף 10</p>	<p>הסכם ההתקשרות</p>	<p>.19</p>

	הזוכה תמורה נוספת, בהתאם לדברים שיסוכמו בין הצדדים.		נספח א' - השירותים	
הבקשה נדחית.	נבקשכם לשנות את הוראות הסעיפים הללו.	סעיפים 4.1 ו-4.2	הסכם ההתקשרות נספח ב' - התמורה ואופן תשלומה	20.
מובהר, כי ככל שהמציע הזוכה יפר את התחייבותו להימנע מהימצאות במצב של ניגוד עניינים ו/או מקיום יתר התחייבויותיו המפורטות בנספח ד', יהווה הדבר עילה לביטול הסכם ההתקשרות שיחתם בינו לבין המזמינה, ובמקרה כאמור המציע הזוכה יהיה מחויב בפיצוי המזמינה בפיצויים מוסכמים בסך של 100,000 ש"ח, ללא כל חובת הוכחת נזק.	נבקשכם לבאר את פירושו של סעיף 6 לנספח ד'.	סעיף 6	הסכם ההתקשרות נספח ד' - התחייבות להימנע ממצב של ניגוד עניינים	21.
הבקשה נדחית. אין שינוי בהוראות המכרז.	נבקשכם לעדכן בנספחי הביטוח את כמות הדירות והמעליות ואת היקף שטחי המסחר לצורך קבלת התייחסות מחברות הביטוח השונות.	כללי	הסכם ההתקשרות נספח ה' - הביטוח	22.