11 ינואר 2024
א' שבט תשפ"ד
#2203540

<u>הליך מס' 961/2023 – קול קורא לשכירת שטחי משרדים עבור חברת נת"ע</u>

הודעת הבהרה מס' 1

1. בהמשך למסמכי קול הקורא שבנדון, מצ"ב תשובות ועדת המכרזים לשאלות שנשאלו על ידי מי מהמשתתפים בהליך.
2. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמשו אלו אשר פנו לנת"ע, וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה. כמו כן, יובהר כי ייתכן ושאלות מסוימות נשאלו על ידי יותר ממשתתף אחד, ולכן התשובה במסמך זה מתייחסת לנוסח שהועבר באחת השאלות בלבד.
3. כל ההבהרות, השינויים והתיקונים האמורים במכתב הבהרה זה ייחשבו כחלק ממסמכי קול הקורא, והם גוברים על האמור במסמכי קול הקורא ו/או בהבהרה מוקדמת יותר.
4. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי קול הקורא.
5. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת, על ידי מי מטעם נת"ע או ועדת המכרזים, ככל כשניתן, בכל פורום או צורה שהיא. השינויים היחידים מהאמור במסמכי קול הקורא וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים מטעם נת"ע, ככל שיפורסמו.
6. המשתתף נדרש לחתום על הודעה זו ולצרפה להצעתו.
7. האמור במכתב זה אינו משנה ו/או גורע מהאמור במסמכי קול הקורא, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

בכבוד רב,

נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ

<u>שאלות ותשובות הבהרה</u>

מס״ד	מסמך	אזכור במסמך	שאלה/בקשה	תשובה/הבהרה
.1	קול קורא	סעיפים 2.1 ו - 3.3	מתבקש לאפשר להציג מושכר אשר שטחו הכולל נמוך מ - 15,000 מ״ר.	הבקשה נדחית. לנת״ע דרוש מושכר בשטח כולל של לפחות 15,000 מ״ר ברוטו.
.2	קול קורא	סעיף 2.1.1	מתבקש להבהיר מהו פרק הזמן בו תוקנה לנת״ע הזכות לממש את האופציה לשכירת 3,000 מ״ר נוספים.	פרק הזמן למימוש האופציה הינו עד שנתיים ממועד האיכלוס או כפי שיקבע במשא ומתן בין נת״ע למשכיר.
.3	קול קורא	סעיפים 2.1.2 ו - 4.16	א. מתבקש להבהיר מהו פרק הזמן בו תוקנה לנת״ע האופציה לשכירת שטח נוסף של כ - 5,000 מ״ר (במסמך זה: ״**השטח הנוסף**״). ב. בנוסף, מתבקש להבהיר האם מימוש האופציה לשכירת השטח הנוסף הינו לאותן תקופות השכרה שיקבעו בהסכם עם נת״ע.	א. מובהר כי על אף האמור בסעיף 4.16 לקול הקורא, פרק הזמן שיוקנה לנת״ע למימוש האופציה לשכירת השטח הנוסף, הינו עד שנתיים ממועד האיכלוס או כפי שיקבע במשא ומתן בין נת״ע למשכיר. ב. תקופת השכירות לשטח הנוסף תקבע במשא ומתן בין נת״ע למשכיר.
.4	קול קורא	סעיפים 2.1.2 ו - 4.16	מתבקש להבהיר המועד האחרון להגדרת השטח הנוסף.	היקף השטח הנוסף יקבע במשא ומתן בין נת״ע למשכיר.
.5	קול קורא	סעיף 2.1.3	מתבקש להבהיר מהו פרק הזמן שיוגדר לתקופת ההתאמה המוזכרת בסעיף (ביצוע עבודות להתאמת המושכר).	פרק הזמן שיוגדר לתקופת ההתאמה יקבע במשא ומתן ובהסכם שיחתם בין נת״ע למשכיר. לצד האמור, מובהר כי תקופת השכירות להתקשרות הקיימת למשרדי לנת״ע כיום, עתידה להסתיים ביום 31.03.2025. בנסיבות אלו, המשכיר יידרש להשלים את עבודות ההתאמה, באופן שיאפשר את אכלוס המושכר לא יאוחר מחודש מרץ 2025.
.6	קול קורא	סעיף 2.1.4	א. מתבקש להבהיר האם תוספת התשלום תיקבע על פי מ״ר ברוטו או נטו. ב. מתבקש להבהיר מהו סטנדרט הבינוי המקובל בנת״ע.	א. ברוטו. ב. סטנדרט הבינוי יקבע על ידי נת״ע לאחר אישור התכנון על ידי נת״ע.
.7	קול קורא	סעיף 2.1.5	מתבקש להבהיר האם המשכיר יידרש להפעיל את מערך השאטלים.	המשכיר יידרש להפעיל את מערך השאטלים בעצמו או באמצעות ספק משנה מטעמו.
.8	קול קורא	סעיף 2.1.5	מתבקש לפרט את אופן הפעלת מערך השאטלים, לרבות ביחס לתדירות, מרחקים מהיעד, נקודות איסוף וכל מידע רלוונטי אחר בנושא.	מערך השאטלים הנדרש לרבות מיקום ותדירות, יקבעו במשא ומתן ובהסכם שיחתם בין נת״ע למשכיר.

מס״ד	מסמך	אזכור במסמך	שאלה/בקשה	תשובה/הבהרה
.9	קול קורא	סעיף 2.1.5	מתבקש להבהיר האם המשכיר יהיה זכאי לתמורה נוספת בגין הפעלת מערך השאטלים.	התמורה בגין הפעלת השאטלים תשולם למשכיר בנפרד מדמי השכירות החודשיים. התמורה כאמור תקבע במשא ומתן ובהסכם שיחתם בין נת״ע למשכיר.
.10	קול קורא	סעיף 2.2.1	א. מתבקש להבהיר מה הצפי למועד חתימת חוזה עם המשכיר. ב. מתבקש להבהיר מהן הנסיבות בגינן נת״ע תהא רשאית לבטל את ההתקשרות.	א. מועד חתימת ההסכם יקבע במשא ומתן בין נת״ע למשכיר ומוקדם ככל הניתן. ב. נסיבות ועילות ביטול ההתקשרות יוסדרו בהסכם שיחתם בין נת״ע למשכיר.
.11	קול קורא	סעיף 2.2.2	מתבקש להבהיר מהו מנגנון ההצמדה למדד של דמי השכירות שיחול, ככל ונת״ע תבחר להאריך את תקופת השכירות כאמור בסעיף 2.2.2 לקול הקורא.	מנגנון הצמדה למדד יקבע במשא ומתן ובהסכם שיחתם בין נת״ע למשכיר.
.12	קול קורא	סעיף 2.2.2	מתבקש להבהיר מה עתידים להיות תנאי האופציה.	תנאי האופציה יקבעו במסגרת המשא ומתן ובהסכם שיחתם בין נת״ע למשכיר.
.13	קול קורא	סעיף 3.1	מתבקש לאפשר להציג מושכר גם בערים הרצליה, כפר סבא, בני ברק, פתח תקווה, תל אביב, אשדוד, מודיעין.	הבקשה נדחית. יש להציג מושכר המצוי בשטחים המוניציפליים של הערים המפורטות בסעיף 3.1 לקול הקורא.
.14	קול קורא	סעיף 3.1	מתבקש לאפשר להציג מושכר שמועד האכלוס שלו בעוד מספר שנים.	הבקשה נדחית. מובהר כי ניתן להציג מושכר אשר נכון למועד פרסום קול הקורא, ניתן בגינו טופס 4 או אישור אכלוס.
.15	קול קורא	סעיף 3.1	מתבקש לעדכן את מספר החניות בקול הקורא, כך שניתן יהיה להציג מספר חניות הנמוך מ - 600 חניות, זאת בלבד שמיקום המבנה סמוך לתחבורה ציבורית.	הבקשה נדחית.
.16	קול קורא	סעיף 3.3 (ii)	מתבקש להבהיר מה כוונת המונח ״חניות צפות״.	חניות המשותפות לכלל השוכרים ואינן שמורות לאדם/חברה ספציפית.
.17	קול קורא	סעיף 3.3 (ii)	מתבקש להבהיר האם יש יתרון לאזור או מתחם חנייה ייעודי.	ראו סעיף 4.3 לקול הקורא.
.18	קול קורא	סעיף 3.3 (ii)	מתבקש להבהיר האם ניתן להציע מקומות חנייה הנמצאים בחניונים סמוכים למושכר.	תינתן עדיפות לחניות בשטח המושכר.
.19	קול קורא	סעיף 5.10	מתבקש להוסיף לסעיף את האמור להלן: ״ככל שנת״ע תבחר לבצע את עבודות ההתאמה	לא יחול שינוי בנוסח הסעיף.

מס״ד	מסמך	אזכור במסמך	שאלה/בקשה	תשובה/הבהרה
			בעצמה, השטח המושכר יימסר לנת״ע לפני ביצוע עבודות ההתאמה, בכפוף להוראות סעיף 2.1.3 לקול הקורא״.	מועד מסירת שטח המושכר יקבע במשא ומתן ובהסכם שיחתם בין נת״ע למשכיר.
.20	קול קורא	סעיף 4	מתבקש להבהיר האם ניתן ליתן מענה בהצעה לפרמטרים נוספים בהתייחסות חופשית בהתאם ליתרונות השונים הקיימים במושכר.	אין מניעה להציג מידע ומסמכים רלוונטיים נוספים הרלוונטיים למושכר, זאת בנוסף למענה הנדרש במסגרת נספח ב׳ לקול הקורא.
.21	קול קורא	סעיף 4.8	מתבקש להבהיר מה הכוונה ב - ״אופן הפריסה ומיצוי הקומה״.	בין היתר, האופן בו ניתן לנצל את שטח הקומה ומאפייניה.
.22	קול קורא	סעיף 4.10	מתבקש להבהיר איזה פירוט נדרש בסעיף המתייחס לזיווד, מתקנים ומערכות.	פירוט ביחס למיזוג, חניונים, מעליות, לוביים קומתיים וכל מתקן ו/או מערכת אחרים המצויים במושכר.
.23	קול קורא	סעיף 4.13	מתבקש להבהיר מהו הפירוט הנדרש ביחס למתודולוגיות ניהול, שירות ותחזוקה.	רמת פירוט אשר לכל הפחות משקפת מענה לדרישות המפורטות בקול הקורא.
.24	קול קורא	סעיף 4.15	מתבקש להבהיר האם הכוונה למנגנון שונה מהמנגנון המפורט בסעיף 2.1.4 לקול קורא.	יש להציג מנגנון פריסה והחזר השקעה בהתאם לאמור בסעיף 2.1.4 לקול הקורא. במסגרת האמור, יש להתייחס לתקופת הפריסה ושיעור החזר ההשקעה במושכר.
.25	קול קורא	סעיף 4.24	מתבקש להבהיר האם הכוונה לחדר אוכל מבשל פרטי אשר ישמש את נת״ע בלבד כחלק מהמושכר.	מובהר כי אין בכוונת נת״ע להפעיל חדר אוכל וכי חדר האוכל אינו חלק משטח המושכר. עוד מובהר כי ככל שנת״ע תחליט לעשות שימוש בחדר האוכל, התשלום בגין האמור יחול בנפרד מדמי השכירות.
.26	קול קורא	סעיף 5.8.2	מתבקש להבהיר האם במסגרת המשא ומתן, בכוונתה של נת״ע להשתמש בנוסח הסכם השכירות הקיים. ככל שכן, מתבקש להעביר דוגמה לנוסח הסכם השכירות.	הבקשה נדחית. נוסח הסכם השכירות יקבע במשא ומתן.
.27	קול קורא	סעיף 8	מתבקש להבהיר מה יהיה המדד ומדד הבסיס בהסכם השכירות.	**המדד** – מדד המחירים לצרכן (כולל ירקות ופירות), המתפרסם, מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד מחירים לצרכן שיבוא במקומו. **מדד הבסיס** – המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.
.28	נספח א׳ – פרטי המשתתף	סעיף 5.2	מתבקש להבהיר האם ניתן להגיש הצעה עבור מושכר שהינו בבעלות משותפת.	ניתן להגיש הצעה עבור מושכר שנמצא בבעלות משותפת.

מס״ד	מסמך	אזכור במסמך	שאלה/בקשה	תשובה/הבהרה
29.	נספח ג׳ – הצעה כספית	סעיף 3 לטבלה – ״דמי ניהול חודשיים״	מתבקש להבהיר האם דמי הניהול המפורטים בהצעת המחיר כוללים מתן שירותי ניקיון, שמירה ותחזוקה במושכר או רק בשטחים המשותפים.	מובהר כי דמי הניהול החודשיים כוללים ניקיון, שמירה ותחזוקה לרבות גינון, ביחס לשטחים המשותפים/ציבוריים במושכר. עוד מובהר שירותי שמירה, ניקיון ותחזוקה בשטח המושכר עצמו יבוצעו על ידי נת״ע.