

הודעה מס' 2 למציעים

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי

לרכישת זכויות חכירה

במתחם ב"שכונת שדות" בבני עייש (סה"כ 434 יח"ד)

לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך ומכירה חופשית בבני עייש

מכרז מספר מר/350/2022

להלן הבהרות יזומות ותשובות מטעם ועדת המכרזים לבקשות שנשלחו, ביחס למסמכי המכרז.

1. שימו לב כי נספח "א(16)" - נוסח חוזה תשתית שייחתם עם חברת ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ, עלה לאתרי רמ"י ודירה להשכיר.

2. המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה יתוקן, כך שבמקום 14.4.2024 ייכתב "04.02.2024".

בהתאמה, סעיף 12.1.2 להזמנה יתוקן גם כן, כך שבמקום "וזאת עד ליום 14.01.2024" ייכתב "וזאת עד ליום 04.02.2024".

3. על מנת להבהיר כי במכרז זה משווקים שני מתחמים (אשר המציע רשאי לזכות באחד מהם בלבד, בהתאם להוראת סעיף 7.7 להזמנה), שתי הפסקאות בתחילת ההזמנה לקבלת הצעות (עמ' 7), החל מהמילים "מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים..." ועד הפסקה שלאחריה (כולל): "את יתר הדירות (158 יח"ד לפחות) אשר ייבנו על מגרשים 2021, 2023-2024 ניתן יהיה למכור באופן מיידי, ללא ייעודן למטרת השכרה" – תימחקנה ובמקומן יבוא:

"מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחמי מגורים, לפי הפירוט שלהלן –

▪ מתחם 75342 יכלול 246 דירות. מתוך סה"כ הדירות הנ"ל, 170 דירות במגרשים 2025-2027 תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדירור בשכר דירה מפקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה על ידי הזים לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "הדירות בשוק החופשי"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "הזים"/"הזוכה", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: "הדירות להשכרה". את יתר הדירות (76 יח"ד לפחות) אשר ייבנו על מגרשים 2023-2024 ניתן יהיה למכור באופן מיידי, ללא ייעודן למטרת השכרה (להלן: "הדירות המותרות למכירה").

▪ מתחם 75343 יכלול 188 דירות. מתוך סה"כ הדירות הנ"ל, 106 דירות במגרש 2022 תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדירור בשכר דירה מפקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה על ידי הזים לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "הדירות בשוק החופשי"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "הזים"/"הזוכה", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: "הדירות להשכרה". את יתר הדירות (82 יח"ד לפחות) אשר ייבנו על מגרש 2021 ניתן יהיה למכור באופן מיידי, ללא ייעודן למטרת השכרה (להלן: "הדירות המותרות למכירה").

ראו להלן תשובות מטעם ועדת המכרזים לבקשות שנשלחו -

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	סעיף 1 להזמנה	<p>חוק עידוד השקעות הון החדש קובע כי 66% מהדירות ו-50% אחוז מהרצפות יהיו להשכרה לתקופה של 15 שנה.</p> <p>במכרז היחס בין מכירה להשכרה הינו 31/69 במתחם הראשון ו-43/57 במתחם השני.</p> <p>אנו חושבים שיהיה נכון להציע כי במתחם הראשון במגרשים 2023/2025/2026/2027 יחילו 202 דירות מהן 66 יהיו למכירה ויתרת 136 הדירות להשכרה.</p> <p>במתחם השני במגרשים 2021+2022+2204 יחילו 236 דירות מהן 81 יהיו למכירה ויתרת 155 הדירות להשכרה</p>	<p>על המציע לקבל ייעוץ מס מתאים על מנת לוודא את זכאותו להטבות על פי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, ביחס לדירות להשכרה, ללא תלות בדירות המותרות למכירה.</p> <p>בנוסף, באפשרות המציע לבחור ולהשכיר דירות המותרות למכירה, אם ברצונו להעלות את שיעור הדירות להשכרה במתחם כולו (יובהר כי המציע אינו מחויב בכך על פי תנאי המכרז).</p> <p>אין שינוי בתנאי המכרז.</p>
2.	סעיף 3.4.4 להזמנה	<p>מאחר וחלק מהבינוי במגרשים מורכב מקוטג'ים טורים וחלקו מבניה רוויה, אין הגיון וכדאיות כלכלית להשכיר קוטג'ים.</p> <p>מוצע שהיזם יוכל לבנות את הדירות להשכרה באיזה מהמגרשים שירצה (זאת אומרת שיהיו מגרשים מעורבים שחלק מהדירות השכרה וחלק מכירה) כמובן שיהיה תנאי בחוזה המכירה הקובע כי הרוכשים של הדירות המיוחדות (גן/פנט) יהיו מחוייבים לחתום על הסכם הניהול לתקופה של 15 שנה - הזהה להסכם הניהול של הדירות להשכרה.</p>	<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.</p>
3.	סעיף 3.4.4 להזמנה	<p>מוצע לקבוע ששטחי הדירות להשכרה (פלדלת) יהיו לפחות 50% מהרצפות (לעמוד בחוק עידוד השקעות)</p>	<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.</p> <p>על המציע לקבל ייעוץ מס מתאים על מנת לוודא את זכאותו להטבות על פי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.</p>
4.	סעיף 2.1.8 להזמנה	<p>מוצע לא לעשות הגבלה בתוספת הדירות לפי שבס.</p>	<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.</p>
5.	סעיף 1+3.1.3 להזמנה	<p>מוצע להוריד את גובה מחיר המינימום לאפס או לסכום השואף לאפס.</p>	<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.</p>
6.	סעיף 5.3.2 להזמנה	<p>נדרש לשלם חלק מהפיתוח רק לאחר שיוסדר נושא המכון טיהור ויהיה לוי"ז מחייב לעליה על הקרקע /למתן היתר.</p> <p>ברור לכולם כי אין שום בנק לא יממן קרקע להשכרה לשנים בלי לוז ודאי לתחילת בניה, אין שום היגיון לממן קרקע להשכרה לשנים בלי לוי"ז ודאי לקבלת היתר בנייה.</p>	<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.