

הודעה מס' 1 למציעים

מכרז מס' תא/49/2023 - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם גני אז"ר ברמת גן

להלן תשובות מטעם ועדת המכרזים ביחס לשאלות שהתקבלו ביחס למסמכי המכרז:

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	הבהרה
1.	סעיף 2.1.4 להזמנה לקבלת הצעות	<p>סעיף 2.1.4 להזמנה לקבלת הצעות מתיר ליזם לבקש הקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב. הליך כאמור הינו הליך אשר מאריך את לוחות הזמנים להוצאת היתר בניה קל וחומר אם תוגש התנגדות כנגד אישור ההקלה.</p> <p><u>הבקשות-</u></p> <p>א. להאריך את לוחות הזמנים להוצאת היתר בניה, במקרה של הגשת בקשות להקלה כאמור, ב- 6 חודשים, ובהתאמה, להאריך את יתר המועדים לבנייה.</p> <p>ב. להבהיר כי במקרה שתוגש התנגדות כאמור יוארכו מועדי התכנון והבניה ובפרט המועד להגשת היתר בניה לכל הפרויקט, בהתאמה עד להסרת ההתנגדות / ערר / כל הליך משפטי, אם יוגשו כאמור.</p>	הבקשות נדחות.
2.	סעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות	<p>נבקש לקבוע כי כל המועדים בס"ק זה יידחו בהתאמה כתוצאה מארועי כח עליון ו/או כתוצאה מסוגיות סביבתיות הקשורות לזיהום הקרקע ו/או איחור בהשלמת עבודות פיתוח על ידי החברה המפתחת ו/או מכל ארוע אחר אשר יביא לדחייתם ואשר אין מקורו ביזם ו/או שליזם אין שליטה עליו.</p>	הבקשה נדחית.

<p>בסעיף 3.4.1.4 להזמנה לקבלת הצעות יוחלפו המילים "20 חודשים" במילים "18 חודשים".</p>	<p>נראה כי קיימת סתירה בין המועד הקבוע בסעיף 3.4.1.4 לבין המועד הקבוע בנספח ב' (תנאים מיוחדים) לחוזה התשתיות המצורף למכרז.</p> <p>בסעיף 3.4.1.4 נקבע כי היזם מחויב להוציא היתר בניה לכל המתחם לא יאוחר מ-20 חודשים ממועד הזכייה. לעומת זאת, בנספח ב' לחוזה התשתיות נקבע כי היזם מחויב לקבל היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד הזכייה. וכן כי מועד מסירת המגרש ליזם הינו בתוך 18 חודשים ממועד הזכייה.</p> <p>נבקש לתקן את המועדים הקבועים בחוזה התשתיות כך שיתאימו להוראות המכרז – 20 חודשים להוצאת היתר בניה וכך גם מסירת המגרש בתוך 20 חודשים ליזם.</p>	<p>סעיף 3.4.1.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>3.</p>
<p>יובהר כי בהתאם לנהלי רמ"י "המועד להשלמת הבניה" בחוזה החכירה הוא מועד סיום בניית שלד וגג.</p>	<p>נבקש הבהרתכם האם "המועד להשלמת הבניה" המצויין בסעיף זה כוונתו היא המועד להשלמת סיום בניית השלד (כאמור בסעיף 3.4.1.5 להזמנה)?</p> <p>אנא תשומת ליבכם כי לפי המועדים המפורטים בסעיף 3.4.1, נקבע כי על היזם להשלים בניית השלד תוך 48 חודשים וכן להשלים את בניית הפרויקט בתוך 60 חודשים.</p>	<p>סעיף 4.7.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>4.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש להוסיף בסיפא: "אין באמור בכדי לגרוע מזכותו של המציע על פי דין לדרוש ביטול זכייתו וחוזה החכירה, לרבות השבת התשלומים אשר שילם על פיהם, זאת בשל עיכוב בלוחות הזמנים כאמור"</p>	<p>סעיף 5.3.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>5.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>הסעיף מחייב את היזם הזוכה לשאת בתשלום חובות עבר בגין המתחם.</p> <p><u>הבקשה</u> – לקבוע תקרה לסכום חובות העבר (שעילתם קדמה לזכייה במכרז) בהם ניתן לחייב את היזם.</p>	<p>סעיף 5.5.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>6.</p>
<p>הבקשות נדחות.</p>	<p>א. מבוקש לקבל תכנית מדידה בפורמט DWG. ב. מבוקש לקבל תכניות אוטוקד של פיתוח הקרקע וכבישים סביב המגרשים.</p>	<p>נספח א'2 (מפת מדידה/תשריט)</p>	<p>7.</p>

8.	סעיף 4.5 להסכם העיקרי	בסעיף 4.5 להסכם העיקרי מחוייב היזם להעתיק ו/או לפנות ו/או להסיט תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכו' מהמקרקעין ו/או שטחים סמוכים. <u>הבקשה-</u> להבהיר כי החובה כאמור תחול רק ביחס למתחם נשוא המכרז ולא לגבי שטחים סמוכים אשר ליזם אין גישה ו/או אחריות לגביהם.	סעיף 4.5 להסכם העיקרי
9.	סעיף 4.8 להסכם העיקרי	<u>הבקשה -</u> נבקש למחוק את המילים "אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז".	סעיף 4.8 להסכם העיקרי
10.	סעיפים 4.11 ו- 8.4 להסכם העיקרי.	בסעיף 3.4.3 להזמנה להציע הצעות התנאים לתחילת "תקופת ההשכרה" כוללים קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם. את האכלוס בפועל ניתן לבצע לאחר קבלת טופס 4 בעוד שטופס 5 (תעודת גמר) מוצא בכל הפרויקטים רק לאחר מכן ולכן את מטרת המכרז, דהיינו השכרה ו/או מכירה בהתאם לתנאיו, אפשר כבר לקיים החל מקבלת טופס 4. <u>הבקשה -</u> להאריך את המועד להוצאת טופס 5, ב- 12 חודשים נוספים מעבר למועד הקבוע בהסכם העיקרי ובכל מקרה שלא יהווה תנאי לתחילת "תקופת ההשכרה".	סעיפים 4.11 ו- 8.4 להסכם העיקרי.
11.	סעיף 6.10 להסכם העיקרי.	<u>הבקשה-</u> נבקש להבהיר כי התחייבות היזם כאמור בסעיף זה הנה בכפוף לכך שלא מדובר בנסיבות שאינן בשליטתו המהוות גורם לאי עמידתו בלו"ז הקבוע בשלבי התכנון והביצוע.	סעיף 6.10 להסכם העיקרי.
12.	סעיף 6.11 להסכם העיקרי.	<u>הבקשה-</u> נבקש להבהיר כי חילוט מתוך כספי הערבות יעשה בחלוף לפחות 30 ימים מהודעה בכתב שניתנה ליזם בדבר כוונת החברה לפעול כאמור. כמו כן, יש להבהיר כי מדובר באי עמידה בשלבים באופן שיש בו כדי לעכב את המועד הקבוע בהסכם העיקרי להשלמת ההקמה.	סעיף 6.11 להסכם העיקרי.

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>שוכרים בשוק החופשי - הסעיף קובע כי בתקופת השכירות יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים אחת לשנה, כאשר עדכון ראשון יבוצע בתום שנת השכירות הראשונה.</p> <p><u>הבקשה</u> – נבקש להתאים את האמור בסעיף בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות של הזכאים, כך שכבר ביום תחילת תקופת השכירות יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד חתימת הסכם השכירות ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות.</p>	<p>סעיף 8.7.4.1 להסכם העיקרי + סעיף 10.2 להסכם השכירות (נספח ב) להסכם העיקרי)</p>	<p>13.</p>
	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי מאפשר לחברה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה מצד היזם.</p> <p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי</p>	<p>14.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-120 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.2 להסכם העיקרי</p>	<p>15.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי</p>	<p>16.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי</p>	<p>17.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.15 להסכם העיקרי</p>	<p>18.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>בסעיף 12.1.1 להסכם השכירות נקבע כי ערבות בנקאית/פיקדון יהיו בגובה של שני (2) חודשי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה. בטוחה כאמור אינה מספקת ואינה מכסה את החשיפה שיש ליזם בגין הפרה מצד השוכר (גם פינוי לאחר שניתנה התראה לתיקון הפרה, יארך חודשים).</p> <p><u>הבקשה</u> - להגדיל את הבטוחה ל-3 חודשי שכירות + 3 חודשי דמי אחזקה, לפי המקובל בהסכמי שכירות סטנדרטיים ובהתאם לחוק השכירות והשאילה. שורה 2 – לאחר המילים "או פיקדון במזומן" נבקש להוסיף את המילים "בהתאם לשיקול דעתה של המשכירה".</p>	<p>סעיף 12.1.1 להסכם השכירות – נספח ב(4) להסכם העיקרי</p>	<p>19.</p>

<p>א. ההצמדה למדד של דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת מוסדרת בפסקה השנייה של אותו סעיף (סעיף 10 לנספח א' להסכם השכירות). אין שינוי במסמכי המכרז.</p> <p>ב. ההצמדה למדד של דמי האחזקה בתקופת השכירות הנוספת מוסדרת בפסקה הרביעית של אותו סעיף (סעיף 10 לנספח א' להסכם השכירות). אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. בפסקה השלישית, לאחר המילים "בעלייה של 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות", מבוקש להוסיף: "דמי השכירות העדכניים יוצמדו למדד כאמור לעיל". התוספת המבוקשת תואמת את הוראות סעיף 8.7.4.2 להסכם העיקרי.</p> <p>ב. בפסקה האחרונה, לאחר המילים "בעלייה של 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות", מבוקש להוסיף: "דמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור לעיל". התוספת המבוקשת תואמת את הוראות סעיף 8.7.4.2 להסכם העיקרי.</p>	<p>נספח א' להסכם השכירות – סעיף 10 (דמי השכירות)</p>	<p>20.</p>
<p>הבקשה מאושרת.</p>	<p>נבקש לאשר פוליסת אחריות מקצועית ופוליסת אחריות מוצר כפוליסה משולבת בהיקף של 20 מלש"ח במשותף.</p>	<p>נספחים ב(9) ו-ב(10) להסכם העיקרי – ביטוח</p>	<p>21.</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.