# 

# **הודעה מס' 1 למציעים**

# **מכרז מקוון מס' צפ/292/2022 – פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך**

# **במתחם השכונה המערבית במגדל העמק**

להלן הודעת הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים:

1. יש להגיש את כל מסמכי ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת באתר רשות מקרקעי ישראל, הכל כמפורט בחוברת המכרז (למעט ערבות הצעה פיזית, לגביה יחולו הוראות חוברת המכרז).
2. בהתאם לאמור בחוברת המכרז, גודל כל קובץ המוגש במערכת המקוונת לא יעלה על נפח של MB 3. לפיכך, קבצים מעל נפח זה (אם יש) נדרש לפצל ולהעלות במספר שדות נפרדים במערכת המקוונת.
3. על אף האמור בסעיף 6.3 להזמנה לקבלת הצעות, מובהר בזה כי לא נדרשת הגשתם של דוחות כספיים.

להלן תשובות מטעם ועדת המכרזים לבקשות שנשלחו ביחס למסמכי המכרז:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **מס' סידורי** | **סעיף/מראה מקום אחר** | **שאלה/הערה** | **תשובה** |
|  | מבוא להזמנה לקבלת הצעות | בהתאם להוראות סעיף זה הזוכה יהא רשאי למכור את המיועדים למסחר כנכס/ים מניב/ים ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוס של 80% מהשטחים הנ"ל בפועל.  הבקשות-  מכירת שטחים למסחר לאחר אכלוסם בפועל מקשה על מכירתם בשוק החופשי. לפיכך נבקש לאפשר ליזם למכור שטחים אלה עם סיום בנייתם וגם טרם אכלוסם בפועל.  נראה כי נפלה טעות במשפט "לאחר אכלוס של 80% מהשטחים הנ''ל".  נבקש להבהיר כי היזם יהיה רשאי להשכיר את שטחי המסחר עם סיום בנייתם וגם טרם איכלוס הפרויקט בפועל. | המגבלות בפסקה אליה מפנה המציע מתייחסות למקרה של מכירת שטחי המסחר בלבד.  הפסקה תתוקן כדלקמן: "את השטחים המיועדים למסחר (במגרשים A481 ו-A484, הכל כמפורט בהוראות תכנית ג/21243) יהא הזוכה רשאי למכור כנכס/ים מניב/ים לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי), ולאחר אכלוס כל השטחים הנ"ל בפועל, בהתאם לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי". |
|  | סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות | סעיף 2.1.3 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.  הבקשות-   1. להאריך את לוחות הזמנים להוצאת היתר בניה, במקרה של הגשת בקשות להקלה כאמור, ב- 6 חודשים, ובהתאמה, להאריך את יתר המועדים לבנייה. 2. 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. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות | 1. סעיף 3.4.1.4 מבוקש להאריך את התקופה להיתר ב-12 חודשים נוספים מהמועד בו נמסר המגרש ליזם בפועל, שכן להווה ידוע כי עיכוב בביצוע עבודות הפיתוח עלול להוביל לעיכוב בהוצאת היתרי בניה שלא באשמת היזם. 2. נבקש לקבוע כי כל המועדים בס"ק זה יידחו בהתאמה כתוצאה מארועי כח עליון ו/או כתוצאה מסוגיות סביבתיות הקשורות לזיהום הקרקע ו/או מכל ארוע אחר אשר יביא לדחייתם ואשר אין מקורו ביזם ו/או שליזם אין שליטה עליו. 3. לאור מורכבותו של הפרויקט והזמן המוערך לביצועו, מבוקש להאריך את התקופה לפי סעיף 3.4.1.6 ב-12 חודשים נוספים. | 1. הבקשה נדחית. 2. הבקשה נדחית. 3. הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 3.4.1.6 להזמנה לקבלת הצעות | בסעיף 3.4.1.6 להזמנה נקבע כי על היזם להוציא טופס 4 ותעודת גמר בתוך 42 חודשים ממועד מסירת המגרשים.  הבקשה –  לאור היקף הבנייה במתחם ולאור העובדה כי הוצאת תעודת גמר אורכת זמן רב, מבוקש להאריך המועד להוצאת תעודת גמר ב- 12 חודשים נוספים. | התקופה הקבועה בסעיף 3.4.1.6 היא 48 חודשים. אין שינוי במסמכי המכרז. |
|  | סעיף 5.4.4 להזמנה לקבלת הצעות | הסעיף מחייב את היזם הזוכה לשאת בתשלום חובות עבר בגין המתחם.  הבקשה –  לקבוע תקרה לסכום חובות העבר (שעילתם קדמה לזכייה במכרז) בהם ניתן לחייב את היזם. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 6.5.1.1 להזמנה לקבלת הצעות + נספח א(8) | הסעיף קובע כי יזם אשר הגיש הצעה למכרז של דירה להשכיר במהלך שנת 2022, יהיה רשאי לפנות לחברת דירה להשכיר לשם קבלת פטור להוכחת תנאי הסף שבסעיפים 6.3 ו- 6.4 במכרז.  הבקשה –   1. לאשר כי האמור בסעיף זה יחול גם על מציע אשר ימציא נספח א(8) כאמור עבור חברת האם עליה הוא מסתמך במכרז זה ועליה הסתמך במכרז שהוגש על ידו במהלך שנת 2022 (אף אם מכרז קודם הוגש בשם מציע שונה, אולם זהות חברת האם עליה מסתמכים המציעים זהה). | הבקשה נדחית. |
|  | 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.  הבקשה-  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 יתוקן כך שיימחקו ממנו המילים "או בשטחים סמוכים". |
|  | סעיף 4.8 להסכם העיקרי | הבקשה -  נבקש למחוק את המילים "אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז". | הבקשה נדחית. |
|  | 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 [עפ"י תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) יש להגיש את הבקשה תוך שנה מקבלת טופס 4] ולכן את מטרת המכרז, דהיינו השכרה ו/או מכירה בהתאם לתנאיו, אפשר כבר לקיים החל מקבלת טופס 4.  הבקשה –  להאריך את המועד להוצאת טופס 5, ב- 12 חודשים נוספים מעבר למועד הקבוע בהסכם העיקרי ובכל מקרה שלא יהווה תנאי לתחילת "תקופת ההשכרה". | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 6.10 להסכם העיקרי. | הבקשה-  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. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 6.11 להסכם העיקרי. | הבקשה-  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 קבוע בהסכם העיקרי להשלמת ההקמה. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 8.7.4.1 להסכם העיקרי + סעיף 10.2 להסכם השכירות (נספח ב4 להסכם העיקרי) | הסעיף קובע כי בתקופת השכירות יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים אחת לשנה, כאשר עדכון ראשון יבוצע בתום שנת השכירות הראשונה.  הבקשה –  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. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 10.1 להסכם העיקרי. | הסעיף אוסר על שעבוד הזכויות במתחם לטובת צד ג' למעט לטובת גורם מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה המוגדרת שם.  הבקשה –  להבהיר כי אין מניעה שהיזם יתקשר עם מספר גורמים מממנים, כאשר כ"א מהם יעמיד את ההלוואה למימון חלק אחד (או יותר, לפי בחירת היזם) בפרויקט (קרי: הבניין להשכרה, למכירה ושטחי המסחר, כ"א בנפרד) ולטובת כ"א מהגורמים המממנים כאמור יווצרו שעבודים בהתאמה לחלק אשר את הקמתו הם מימנו. | ראו סעיף 10.3.1.3 להסכם העיקרי: "אחד או יותר". אין שינוי במסמכי המכרז. |
|  | נספחים ב(9) ו- ב(10) להסכם העיקרי –ביטוח | נבקש לאשר פוליסת אחריות מקצועית ופוליסת אחריות מוצר כפוליסה משולבת בהיקף של 20 מלש''ח במשותף. | הבקשה מאושרת. |
|  | סעיף 19.2 להסכם העיקרי | סעיף 19.2 להסכם העיקרי מאפשר לחברה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה מצד היזם.  הבקשה –  להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה ל-45 יום. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 19.3.2 להסכם העיקרי | הבקשה –  להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-120 יום. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי | הבקשה –  להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי | הבקשה –  להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 19.3.15 להסכם העיקרי | הבקשה –  להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום. | הבקשה נדחית. |
|  | סעיף 12.1.1 להסכם השכירות – נספח ב(4) להסכם העיקרי | 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).  הבקשה -   1. להגדיל את הבטוחה ל- 3 חודשי שכירות + 3 חודשי דמי אחזקה, לפי המקובל בהסכמי שכירות סטנדרטיים ובהתאם לחוק השכירות והשאילה. 2. שורה 2 – לאחר המילים "או פיקדון במזומן" נבקש להוסיף את המילים "בהתאם לשיקול דעתה של המשכירה". | הבקשה נדחית. |

**הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.**