

## הודעה מס' 2 למציעים

**מכרז מספר ים\2021\255 – פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם "צומת פת" בירושלים**

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

המציעים יהיו מחויבים לצרף להצעתם את הודעת הבהרה זו, כשהיא חתומה על ידם בשולי כל עמוד, ויהיו מחויבים לאמור בהודעת הבהרה הנ"ל.

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	סעיף 3.2.5 להזמנה לקבלת הצעות	סעיף 3.2.5 להזמנה לקבלת הצעות מאפשר הקמת תאגיד חדש לאחר הזכייה ומפנה לנספח א(3) לעניין זה (מכתב רשות המסים). בנספח א(3) נכתב כי נדרשת זהות מלאה בין הזוכה במכרז ו/או בעלי הזכויות בזוכה לבין בעלי הזכויות בתאגיד החדש. אנו מבקשים לוודא שתאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת, אשר השותף המוגבל היחיד בה הוא המציע, והשותף הכללי בה הוא השותף הכללי במציע (אשר אף הוא הנו שותפות מוגבלת) – עומד בתנאי של זהות מלאה כאמור.	ועדת המכרזים לא תתנגד להעברת זכויות מהמציע לתאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת שבה המציע השותף המוגבל היחיד, והשותף הכללי היחיד הינו אותו שותף כללי הקיים במציע (ויחזיק באותם חלקים כמו במציע), ואולם יידרש להציג אישורי מס כאמור בסעיף 3.2.5 להזמנה לקבלת הצעות. הזוכה והתאגיד החדש יישאו בכל מס שיחול עקב העברת הזכויות לתאגיד חדש, אם יחול. אין שינוי במסמכי המכרז.
2.	כללי	נבקש לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות ב-30 יום לפחות	ראו דחיית מועדי הגשת ההצעות שאושרה במסגרת הודעת הבהרה מס' 1. אין שינוי במסמכי המכרז מעבר לכך.
3.	סעיף 2.1.1 להזמנה לקבלת הצעות	<p>א. מהו מועד הרישום הצפוי לבעלות בקרקע על שם רשות פיתוח?</p> <p>ב. לאור האמור בסעיף, האם תינתן התחייבות לרישום משכנתא מטעם בעלי הקרקע לטובת גורם מממן?</p> <p>ג. נבקש לקבל הבהרה האם היזם נושא בעלויות הקמת השטחים הציבוריים במגרש מס' 3 ו-10.</p>	<p>א. בסמוך לאישור התצ"ר שנמצא באחריות העירייה.</p> <p>ב. ככל והתצ"ר לא יירשם עד לקיחת המשכנתא יינתן כתב התחייבות לרישום משכנתא, כמקובל ברמ"י.</p> <p>ג. על היזם לשלם הוצ"פ נוספות לרמ"י, אגרות והיטלים לעירייה ודמי הקמה לתאגיד. והכל בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.</p>

4.	סעיף 2.1.8 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש למחוק את ההתחייבות לשיפוי, קרי מהמילים: "במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות" ועד המילים: "סעיף זה".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
5.	סעיף 2.1.10 להזמנה לקבלת הצעות	מהו מועד הרישום הצפוי של התצ"ר?	קידום התצ"ר הינו באחריות העירייה. אין שינוי במסמכי המכרז.
6.	סעיף 2.1.11 להזמנה לקבלת הצעות	א. נבקש לדעת האם ישנו תיאום עם עיריית ירושלים להתחלת בניה במגרש מס' 3 אשר עתיד להירשם על שם עיריית ירושלים. ב. נבקש לדעת האם למרות האמור בסעיף הנ"ל ישנה אפשרות לבניית מגרשים 1 ו-2 בהינף אחד ללא מגרש מס' 3. ג. נבקש כי עיכוב בלוח הזמנים עקב אי התחלת הבנייה במגרש מס' 3 לא תחשב כי אי עמידה בשלבי התכנון והבניה כאמור בסעיף 3.3.1.	א. על המציע ו/או היזם הזוכה לפעול לתיאום מול העירייה. ב. על המציע ו/או היזם הזוכה לפעול בהתאם להוראות התבי"ע בתיאום עם מוסדות התכנון המוסמכים. ג. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
7.	סעיף 2.2.5 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש הבהרה על היקף העתיקות ו/או על ממצאים חריגים היודעים במתחם.	על המציע לפנות לרשות העתיקות בעניין זה. אין שינוי במסמכי המכרז.
8.	סעיף 3.1.3 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש לקבל העתק של השומה לפיה נקבע מחיר המינימום.	הבקשה נדחית.
9.	סעיף 3.3.5 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש הבהרה בנוגע לדמי השכירות עבור דירות אשר חורגות ממפתח של 25 מ"ר לחדר. לדוגמא מהם דמי השכירות עבור דירת 3 חדרים בשטח 78 מ"ר?	דמי השכירות יחושבו לפי שטח הדירה בפועל, והמציע מופנה להוראות הסכם השכירות בעניין דמי השכירות.  בכל מקרה הזוכה נדרש לתכנן לפי שטחי הבניה המפורטים במכרז.
10.	סעיף 4.1 להזמנה לקבלת הצעות	בפסקה השלישית - נבקש הבהרה לאיזה מנספחי ג' הכוונה ולאיזה סעיף בנספח.	הפסקה השלישית מתייחסת להסכם העיקרי אשר הינו נספח ג' לחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.
11.	סעיף 4.3 להזמנה לקבלת הצעות וסעיף 10 להסכם העיקרי	אנו מבקשים לוודא שכאשר מדובר במציע שהוא תאגיד המוחזק על ידי שני שותפים/בעלי מניות (או יותר), ניתן לשעבד את מקרקעי הפרויקט להבטחת הלואה שיעמיד שותף/בעל מניות אחד לשותף/בעל מניות אחר לצורך מימון ההון העצמי הדרוש למציע לצורך הפרויקט, כאשר ניתנות הוראות בלתי חוזרות לבעל המניות/שותף שמעמיד את המימון, לשלם את המימון ישירות לרמ"י (עד לתשלום מלוא התמורה).	לפי סעיף 10 להסכם העיקרי, ניתן לשעבד את מקרקעי הפרויקט ואת הזכויות בפרויקט לטובת גוף מממן בלבד (כמוגדר בסעיף 10 הנ"ל). על המציע לוודא שהגוף אשר יעמיד את המימון המבוקש – יענה להגדרת "גוף מממן".
		לחלופין (אם התשובה שלילית), אנו מבקשים לוודא שכאשר מדובר במציע המוחזק על ידי שני שותפים/בעלי מניות (או יותר), והמציע ביחד עם אחד מבעלי המניות/שותפים בו לווים יחד כספים אשר משמשים (קודם כל) לכיסוי מלוא התמורה לרמ"י, אזי ניתן לשעבד את הקרקע לטובת המלווה שהעמיד את ההלוואה למציע ולבעל	בכפוף לאמור לעיל, אין לחברת דירה להשכיר התנגדות כי ההלוואה אשר תובטח בשעבוד הקרקע והפרויקט ו/או חלק ממנה תועמד לבעל אחזקות ביזם (ולא ישירות ליזם כפי שקבוע

	המניות/שותף כלויים במשותף, להבטחת חובם (שהנו ביחד ולחוד).		
	בסעיף 10 להסכם העיקרי), ובלבד שיובטח כי ההלוואה הנ"ל תשמש לצורך מימון רכישת הקרקע ו/או מימון הפרויקט, בין עם על ידי מתן הוראות בלתי חוזרות לגוף המממן להעמיד את המימון כחלק מתשלום עבור הקרקע ובין אם בדרכים אחרות להנחת דעת חברת דירה להשכיר, ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות סעיף 10. להסרת ספק, לא יותר שעבוד הקרקע להבטחת הלוואה שאינה קשורה בפרויקט.		
12.	סעיף 5.3.2 להזמנה לקבלת הצעות	נודה לקבלת אומדן לגבי גובה דמי ההקמה הנדרשים.	הבקשה נדחית.
13.	סעיף 11.1 להזמנה לקבלת הצעות	חלף 30 יום נבקש שיירשם 45 יום.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
14.	סעיפים 6 ו-8 לנספח א(1) להזמנה לקבלת הצעות	א. בחוזה החכירה נפלו טעויות דפוס (06 יום חלף 60 יום). ב. בפסקה השנייה של סעיף 6 חלף 30 יום יירשם 60 יום.	א. במקום "06 יום" ייכתב "60 יום". ב. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז
15.	סעיף 13 לנספח א(1) להזמנה לקבלת הצעות	חלף 30 יום יירשם 45 יום.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
16.	נספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	נבקש את התחייבות המזמינות כי כוונת מהנדס העיר במכתבו הינה לכל היתר בניה, לרבות היתר חפירה ודיפון.	על היזם לבצע את הבדיקות הרלוונטיות מול הרשויות המוסמכות. אין שינוי במסמכי המכרז.
17.	סעיף 6.6 להסכם העיקרי	לאחר המילים: "הבלעדי של החברה", יירשם: "למעט במקרה שבו הפר הקבלן את ההסכם בהפרה יסודית שאז יהא רשאי היזם להחליפו והחברה לא תוכל לסרב לכך אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
18.	סעיף 8.6.10 להסכם העיקרי	נבקש להבהיר את זהותו של הגוף המעדכן את דמי האחזקה כמפורט בסעיף. דמי האחזקה ההסכם העיקרי.	דירה להשכיר אחראית לעדכון דמי האחזקה, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.
19.	סעיף 11.6 להסכם העיקרי	חלף 30 ימים יירשם 60 ימים.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
20.	סעיף 15.1 להסכם העיקרי	חלף המילים: "באופן מוחלט", יירשם: "על פי דין".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.

21.	סעיף 15.2 להסכם העיקרי	חלף המילים: "המלאה הבלעדית", יירשם: "על פי דין".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
22.	סעיפים 15.4, 15.6 ו-15.8 להסכם העיקרי	חלף המילה: "בלעדית", יירשם: "על פי דין".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
23.	סעיף 16 להסכם העיקרי	נבקש להכפיף סעיף זה על תתי סעיפיו להסכמת הגוף המממן.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
24.	סעיף 17.2 להסכם העיקרי	בסיפא יתווסף: "ובכפוף לעיכובים שאינם תלויים ביזם. מובהר כי ככל כי ככל שייגרמו עיכובים שמקורם ברמ"י ו/או בגורמים שלישיים, יידחו המועדים לביצוע הרישומים בהתאמה".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
25.	סעיף 17.3 להסכם העיקרי	בסיפא של הפסקה הראשונה יתווסף: "למעט במקרה של עיכובים שאינם תלויים ביזם".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
26.	סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי	חלף 30 ימים יירשם 90 ימים.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
27.	סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי	חלף 30 ימים יירשם 90 ימים.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
28.	סעיף 21 להסכם העיקרי	נבקש להגדיר מהו "כוח עליון" על פי סעיף זה.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
29.	סעיפים 15.1-15.5 לנספח ג(4) להסכם העיקרי	יש לתקן את נושא האחריות לאחריות עפ"י דין בלבד ולא אחריות רחבה יותר. כידוע האחריות המכוסה בביטוח היא אחריות עפ"י דין בלבד ולא כל אחריות נוספת שהמבוטח נוטל על עצמו עפ"י הסכם.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
30.	סעיף 4.1.5.1 לנספח ג(8) להסכם העיקרי	נבקש למחוק.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
31.	סעיף 7.2 לנספח ג(8) להסכם העיקרי	נבקש למחוק הואיל לא ניתן להתחייב לכך מראש כי אין לנו עדיין הצעות ממבטחים	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
32.	סעיפים 8.4.2 ו-8.4.5 לנספח ג(8) להסכם העיקרי	מדוע יש להמציא העתקי פוליסות הביטוח לתקופת הבניה ולתקופת ההשכרה בנוסף לאישורי קיום הביטוח? נבקש למחוק דרישה זו.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>הוראת הסעיף לפיה יש להמציא לדירה להשכיר עפ"י דרישתה אישורי ביטוח של כל קבלני המשנה בפרויקט אינה סבירה ואינה מעשית. הוראות סעיף 8.17 מספיקות בעניין ועל כן נבקש למחוק את הסעיף.</p>	<p>סעיף 8.18 לנספח ג(8) להסכם העיקרי</p>	<p>33.</p>
<p>יתווספו הקודים כדלקמן: 088,082,054.</p> <p>נוסח נספח ג(10) מעודכן מצורף כנספח להודעה זו.</p>	<p>בפירוט השירותים בסוף האישור לא צוין קוד – יש להוסיף.</p>	<p>נספח ג(10) להסכם העיקרי</p>	<p>34.</p>
<p>על הציע לבצע את הבדיקות המתאימות על ידי פנייה לרשות המקומית.</p>	<p>א. מי אחראי לתכנון מבני הציבור במגרש 3 לתוכנית? ומה מיועד להיבנות במגרש זה? ב. מי אחראי למימון וביצוע מבני הציבור במגש 3 לתוכנית?</p>	<p>תוכנית 101-0252379</p>	<p>35.</p>
<p>המציע מופנה להוראת סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>במגרש 1 בהתאם לסעיף 5 לתקנון התכנית, קיימות מגבלת גובה ומגבלת תכנית, אשר אינן מאפשרות ניצול אלפי מ"ר של זכויות בנייה.</p> <p><b>הבקשה:</b> חרף האמור בסעיף 2.1.2 לחוברת המכרז, ולאור האמור לעיל, כי ישנם אלפי מ"ר זכויות בנייה אשר אינן ניתנות לניצול, נבקש כי יתוקן סעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, באופן שניצול מלוא הזכויות, ככל ויתאפשר, יבוצע על ידי הזוכה במכרז ללא אישור רמ"י ודירה להשכיר.</p>	<p>סעיף 5 לתוכנית 101-0252379</p>	<p>36.</p>
<p>על היזם לבצע את הבדיקות הרלוונטיות מול הרשויות המוסמכות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בסעיף 6.2 נכתב "פתרון מרפסות הסוכה יהיה בתוך תחום קווי הבניין. פתרון מרפסות הסוכה יהיה טעון מהנדס העיר או מי מטעמו". כידוע, לא ניתן ליצור מגדל של 30 קומות בו לכל דירה יש מרפסת סוכה.</p> <p><b>הבקשה:</b> נדרשת הבהרה לסעיף המצ"ב: 1. מהי דרישת העירייה ו/או מהנדס העיר בנושא תכנון מרפסות הסוכה? 2. כמה מרפסות סוכה יידרש היזם לייצר בתכנון הפרויקט?</p>	<p>סעיף 6.2 לתוכנית 101-0252379</p>	<p>37.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בסעיף 6.14 לתקנון התכנית נכתב: "20% מהדירות בכל בניין, תהיינה דירות קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר. תמהיל זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת". האמור, בנוסף לאמור בסעיף 5 להוראות התכנית, מייצר תמהיל שאינו מאוזן (ריבוי דירות קטנות וריבוי דירות גדולות מאוד), באופן שיתכן ותמהיל זה לא יעמוד בתנאי המכרז.</p> <p><b>הבקשה:</b> מבקשים כי הסיפא של סעיף 3.3.5 לחוברת המכרז: "היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן", תימחק.</p>	<p>סעיף 6.14 לתוכנית 101-0252379</p>	<p>38.</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.

נספח "ג(10)" להסכם העיקרי;

**אישור ביטוחי ההשכרה**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "החברה")	שם	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר:	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר:
ת.ז. / ח.פ. - 515009652	ת.ז. / ח.פ.		
מען - אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען		

כיסויים	סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח	
						מטבע	סכום
רכוש	חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח						
אובדן תוצאתי							
309 ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים							
313 כיסוי בגין נזקי טבע							
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד							
316 כיסוי רעידת אדמה							
328 ראשוניות							
324 מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור							
302 אחריות צולבת							
307 הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה						₪ 20,000,000	צד ג'

<p><b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים</p> <p><b>315</b> כיסוי לתביעות המלייל</p> <p><b>318</b> מבוטח נוסף – מבקש האישור / דיירים ו/או שוכרים</p> <p><b>322</b> מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה</p> <p><b>328</b> ראשוניות</p> <p><b>329</b> רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'</p>							
<p><b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים</p> <p><b>319</b> מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח</p> <p><b>328</b> ראשוניות</p>	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
<p><b>302</b> אחריות צולבת</p> <p><b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים</p> <p><b>310</b> כיסוי למשווקים במסגרת חבות המוצר</p> <p><b>321</b> מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור</p> <p><b>328</b> ראשוניות</p> <p><b>332</b> תקופת גילוי (12 חודשים)</p>		₪ 8,000,000					אחריות המוצר
<p><b>301</b> אובדן מסמכים</p> <p><b>302</b> אחריות צולבת</p> <p><b>303</b> דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע</p>		₪ 5,000,000					אחריות מקצועית

<p><b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים</p> <p><b>321</b> מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור</p> <p><b>325</b> מרמה ואי יושר עובדים</p> <p><b>326</b> פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית</p> <p><b>327</b> עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח</p> <p><b>328</b> ראשוניות תקופת גילוי (12 חודשים)</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): \* 088,082,054

ביטול / שינוי הפוליסה \* שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור המבטח: