

## הודעה מס' 2 למציעים

מכרז מספר תא/327/2021 - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם "שדה דב" בשכונת אשכול בתל אביב

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 3.3.4 להזמנה לקבלת הצעות	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים	בשורה החמישית, במקום המילים: "לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה)", ייכתב: "לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים עם תקופת אופציה של השוכר לארכה (של 5 שנים)".
2.	סעיף 8.6.7 להסכם העיקרי	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים	בשורה השנייה, במקום המילים: "מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה", ייכתב: "מדי כל חמש שנים ממועד הוצאת כל שומה".
3.	סעיף 10.1 לנספח "ג(4)" להסכם העיקרי	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים	בשורה הראשונה לפסקה החמישית, במקום המילים: "מדי שלוש (3) שנים", ייכתב: "מדי חמש (5) שנים".
4.	נספח "ג(4)" להסכם העיקרי – נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים	תקופת השכירות ותקופות השכירות הנוספות ב"נספח א' להסכם השכירות – תוספת תנאים מסחריים", יתוקנו ביחס לזכאים בלבד באופן הבא:  (לזכאים בלבד – )  תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום וסיומה _____ ביום _____ (סה"כ 3 3 שנים).

<p>תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום וסיומה _____ ביום _____ (סה"כ 3 5 שנים).</p> <p>תקופת השכירות הנוספת השנייה (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום וסיומה _____ ביום _____ (סה"כ 4 שנים). (תקופת אופציה זו לא תחול בפרויקטים שחלות לגביהם תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דו"ר בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015).</p> <p>***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).</p>			
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש למחוק את המילים "כנכס מניב". בנוסף, אנא הבהירו כי ניתן יהיה להתקשר בהסכם למכירת שטחי המסחר גם לפני סיום ההקמה, ובלבד שמסירת שטחי המסחר לידי הקונה תתבצע לאחר סיום הקמת הפרויקט וקבלת היתר אכלוס (ולא לאחר האכלוס).</p>	<p><b>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>5.</p>
<p>התנאים הינם כמפורט בחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם מכירת שטחי המסחר תהיה כפופה לאישור כלשהו מאת רמ"י ו/או דירה להשכיר? האם ישנם תנאים נוספים לביצוע מכירה כאמור? אם כן – אנא פרטו אותם.</p>	<p><b>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>6.</p>
<p>אין מה להוסיף על האמור בסעיף 2.2 להזמנה לקבלת הצעות.</p>	<p>בהתאם לטבלת האיזון וההקצאה, 77/8321 חלקים ממגרש 106 אינם סחירים והינם בבעלות רמ"י בגין חלקם של מבני הציבור במגרש ומיועדים לרישום ע"ש עיריית תל-אביב-יפו. אנא הבהירו:</p> <p>א. האם במסגרת המכרז נמכרים רק 8244/8321 חלקים ממגרש 106? החלקים הנותרים יהיו בבעלות עיריית תל-אביב? כלומר בעלות במושע במגרש או שהבעלות ע"ש עיריית תל אביב תירשם במועד רישום הבית המשותף?</p> <p>ב. האם יהיה הסכם שיתוף או אופן אחר המסדיר את יחסי הזוכה ועיריית תל-אביב במגרש?</p> <p>כיצד ניתן יהיה לשעבד את זכויות הזוכה לצורך מימון הפרויקט, במקרה בו הזוכה הוא לא בעל מלוא הזכויות במגרש?</p>	<p><b>סעיף 1 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>7.</p>
<p>לא תותר הוספת דיוריות בדירות בשכ"ד מופחת. פרט לכך האחריות לניצול הזכויות על פי התכנית הינה של היזם בלבד, מבלי לגרוע</p>	<p>האם תותר תוספת דיוריות לדירות ששטחן יעלה על 120 מ"ר, בהתאם לתקנון התכנית (סעיף 3.א.4.1.2).</p>	<p><b>סעיף 2.1.2 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>8.</p>

מכלל הוראות המכרז לרבות הצורך בקבלת אישור דירה להשכיר למסמכי התכנון.			
האחריות לניצול הזכויות על בלבד, ובלבד שיישמרו כללי המכרז, לרבות תכנון הדירות על פי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, וכן להוראת סעיף 3.3.4 לתנאי המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.	האם תותר תוספת 12 מ"ר ליח"ד במידה וייעשה שימוש בממ"ק, בהתאם לתקנון התכנית (הערה (1) בטבלת הזכויות בסעי' 5).	סעיף 2.1.2 להזמנה לקבלת הצעות	9.
באחריות המציע לבצע את הבדיקות מול הרשויות המוסמכות. אין שינוי במסמכי המכרז.	האם תותר תוספת 2 מ"ר ליח"ד במידה עבור שטחי רווחה משותפים, בהתאם לתקנון התכנית (הערה (2) בטבלת הזכויות בסעי' 5).	סעיף 2.1.2 להזמנה לקבלת הצעות	10.
באחריות המציע לבצע את הבדיקות מול הרשויות המוסמכות. אין שינוי במסמכי המכרז.	עפ"י הוראות תכנית תמל/3001, מגרש 106 מצוי באותה יחידת תכנון יחד עם מגרש 403 (שייעודו שב"צ). האם תכנית העיצוב צריכה להתאשר במשותף לשני המגרשים.	סעיף 2.1.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	11.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	במקרה שיווצר עיכוב באישור תכנית העיצוב כתוצאה מדרישות ו/או התנהלות העירייה (כבעלת הזכויות במגרש 403 וכבעלת חלקים ממגרש 106) – האם תתאפשר גמישות בלוחות הזמנים המוגדרים בסעיף 3.3.1 למכרז.	סעיף 2.1.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	12.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	אנא הבהרתכם כי במקרה של עיכוב כתוצאה מהליכי טיהור קרקע, ככל שיידרשו, תתאפשר גמישות בלוחות הזמנים המוגדרים בסעיף 3.3.1 למכרז.	סעיף 2.1.3.2 להזמנה לקבלת הצעות	13.
באחריות המציע לבצע את הבדיקות מול הרשויות המוסמכות. אין שינוי במסמכי המכרז.	האם ישנם לוחות זמנים צפויים להשלמת המערכת הפניאומטית ע"י העירייה?	סעיף 2.1.3.3 להזמנה לקבלת הצעות	14.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	אנא הבהרתכם כי במקרה של עיכוב בהשלמת המערכת הפניאומטית, תתאפשר גמישות בלוחות הזמנים המוגדרים בסעיף 3.3.1 למכרז.	סעיף 2.1.3.3 להזמנה לקבלת הצעות	15.
באחריות המציע לבצע את הבדיקות מול הרשויות המוסמכות. אין שינוי במסמכי המכרז.	האם ישנם לוחות זמנים צפויים להעתקת קו החירום ע"י האיגוד?	סעיף 2.1.3.4 להזמנה לקבלת הצעות	16.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	אנא הבהרתכם כי במקרה של עיכוב בהשלמת קו החירום, תתאפשר גמישות בלוחות הזמנים המוגדרים בסעיף 3.3.1 למכרז.	סעיף 2.1.3.4 להזמנה לקבלת הצעות	17.
אין שינוי במסמכי המכרז.	האם ניתן לראות בסעיף זה כהסכמת רמ"י למתן הקלה במגרש?	סעיף 2.1.4 להזמנה לקבלת הצעות	18.

19.	סעיף 2.2 להזמנה לקבלת הצעות	מהו המועד והאופן בו תיבחרנה יחידות העירייה.	על המציע לבצע את הבדיקות מול עיריית ת"א ובמקרה של זכייה - לתאם עימה את העבודות בנוגע ליחידות העירייה. אין שינוי במסמכי המכרז.
20.	סעיף 2.3.3 להזמנה לקבלת הצעות	האם פינוי הממצאים שבשטח כפוף לאישור או תיאום עם גורם כלשהו?	פינוי ממצאים ייעשה בתיאום עם הרשויות הרלוונטיות, על פי דין והנחיות הרשויות.
21.	סעיף 2.3.5 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש הבהרה כי למיטב ידיעת הרשות ודירה להשכיר, אין במגרש "עתיקות" כמשמעותן בחוק העתיקות.	על המציע לבצע בעצמו את כל הבדיקות הרלוונטיות. אין שינוי במסמכי המכרז.
22.	סעיף 2.3.11 להזמנה לקבלת הצעות	קיימת הצהרה כי המציע בדק את המתחם גם מבחינת מצבו הפיזי. מתי ניתן לקיים סיור במגרש?	ביקור בשטח אפשר לתאם עם מזכירות CPM עד מועד הגשת המגרש מול הגב' יונית רוחקין טלפון: 073-2286565
23.	סעיף 3.1.2 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש לקבל את חוות הדעת השמאית.	הבקשה נדחית. בטרם האכלוס החברה תוציא חוות דעת שמאית מעודכנת בהתאם לסעיף 8.6.7 להסכם העיקרי.
24.	סעיף 3.3 להזמנה לקבלת הצעות	מהו המועד בו מתבצעת החלוקה בין הדירות בשכר דירה מופחת לבין הדירות להשכרה בשוק החופשי? מיהו הגורם הבוחר איזו דירה תשתייך לאיזו קטגוריה?	הבחירה היא של היזם, ובכפוף להוראות המכרז וכל דין. אין שינוי במסמכי המכרז.
25.	סעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	מבוקשת הארכת מועדים ב-9 חודשים לכל אבני הדרך.	אין שינוי במסמכי המכרז.
26.	סעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	ביחס לפסקה 3 – נבקש הבהרה כי עיכובים בשל כוח עליון שאינם בשליטת הזוכה לא יבואו בחשבון במניין המועדים לתכנון ובניה של המתחם.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
27.	סעיף 3.3.4 להזמנה לקבלת הצעות	א. 50% דירות השכרה לזכאים מתוך 511 יח"ד יוצא 255.5 דירות. נבקש הבהרה מהו סך הדירות להשכרה לזכאים? 255 או 256? ב. אנא הבהרתכם את האמירה כי הדירות להשכרה בשכר מופחת "תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים)". במגרש צפוי להיות מגדל גבוה ולידו מס' מבנים מרקמיים, ולא מובן כיצד ניתן לחלק אותן באופן שווה (ואף בקירוב) בין הבניינים. ג. האם שטחי הדירות המקסימליים לגבי השכרה בשכר דירה מופחת כוללים את שטחי המרפסות?	א. מובהר כי סך הדירות להשכרה לזכאים יהיה 256 יח"ד, ובכפוף לאמור במכרז במקרה של תוספת דירות בהליך הקלה. ב. כ-50% מהדירות בכל בניין/מבנה תהיינה לזכאים. אין שינוי במסמכי המכרז. ג. "שטח דירה" מוגדר בסעיף ההגדרות בהסכם העיקרי.

28.	סעיף 3.3.5 להזמנה לקבלת הצעות	א. האם תמהיל הדירות בשכ"ד מופחת המפורט בסעיף, לרבות המפתח עליו מבוסס (25 מ"ר לחדר) - הינו מחייב? ב. האם ניתן יהיה לתכנן דירות בשכ"ד מופחת לפי מפתח שונה ו/או מס' חדרים שונה?	אין שינוי במסמכי המכרז.
29.	סעיף 3.3.5 להזמנה לקבלת הצעות	האם תמהיל הדירות המפורט בהוראות תמ"ל/3001 (25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות, 50% יח"ד גדולות) יחייב את הזוכה במכרז?	על המציע לבדוק את הוראות כל תכנית החלה על השיווק. אין שינוי במסמכי המכרז.
30.	סעיף 3.3.6 להזמנה לקבלת הצעות	מפרט הטכני (דרישות מינימום) המצורף כנספח (1) להסכם העיקרי אינו נוקב בגודל מינימום של דירות הזכאים. האם קיים כזה? האם קיימים כללים לגבי גודל הדירות המיועדות להשכרה בשוק החופשי?	המציע מופנה לעיין בהוראות סעיף 3.3.5 להזמנה.
31.	סעיף 3.3.7 להזמנה לקבלת הצעות	אנא אישורכם כי תקופת השכירות אינה חייבת להיות בת 5 שנים.	הבקשה נדחית. המציע מופנה לעיין בהוראות המכרז ובכלל בסעיף 8.7.2 להסכם העיקרי. כמו כן, לשוכר זכות יציאה מדי שנה בהתאם להוראות הסכם השכירות נספח ג(4) לחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.
32.	סעיף 4.2 להזמנה לקבלת הצעות	אנא אישורכם כי הזוכה רשאי לדרוש לרשום הערה בספרי רמ"י בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת גורם מממן מטעמו שהעמיד לו מימון והתנאים לכך.	טרם הושלמה הפרצלציה. אין שינוי במסמכי המכרז.
33.	סעיף 4.2 להזמנה לקבלת הצעות	א. מה הצפי לרישום הפרצלציה? ב. מתי הזוכה יקבל שטרי חכירה חתומים על ידי רמ"י?	א. אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז. ב. הליך רישום החכירה יבוצע כמקובל ברמ"י. אין שינוי במסמכי המכרז.
34.	סעיף 4.2 (ג') (1) להזמנה לקבלת הצעות	נבקש הבהרה כי "כל שינוי בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל", פירושו "כל שינוי שאינו מהותי אשר אין בו כדי להפחית את זכויות הבנייה המוקנות ליזם עפ"י מסמכי התוכנית".	הבקשה נדחית. אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
35.	סעיף 4.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	אנא הבהירו את הכוונה ב"רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה".	הבקשה נדחית. אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
36.	סעיף 4.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	אנא הבהירו כי לאחר תקופת ההשכרה תינתן לזוכה זכות בעלות במקרקעין ללא תמורה.	הבקשה נדחית. אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
37.	סעיף 4.3.3 להזמנה לקבלת הצעות	א. נבקש הבהרה האם היזם רשאי ליטול הלוואה מובטחת במשכנתא לשם רכישת הזכויות במקרקעין טרם תשלום מלוא התמורה על ידו (באבחנה מהלוואה למימון ה"עבודות" כהגדרתן בחוזה העיקרי)?	המציע רשאי ליטול הלוואה לאחר הזכייה במכרז וטרם ביצוע התשלום על ידו, אך בכפוף לקבלת הסכמת דירה להשכיר בהתאם להוראות

<p>4.7.3 המכרז (ראו סעיף 4.7.3 לתנאי המכרז). התחייבות לרישום משכנתא תינתן בכפוף לנהלי רמ"י לאחר ביצועתשלום מלוא התמורה. המציע מופנה לקבל ייעוץ משפטי ולבדוק את היתכנות קבלת מימון על ידו, וכנגד אילו בטוחות.</p> <p>בכל מקרה מובהר במפורש כי לאחר רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לא תתאפשר קבלת התחייבות לרישום משכנתא מאת רמ"י, והכל כאמור בסעיף 4.3 להזמנה לקבלת הצעות.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>ב. אנא הבהירו כי רמ"י תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן של הזוכה, אף טרם השלמת הפרצלציה, טרם הרישום בטאבו וטרם תשלום מלוא התמורה או לכל המאוחר בד בבד עם תשלום מלוא התמורה, לשם תשלום יתרת התמורה.</p> <p>ג. ככל והזוכה רשאי ליטול הלוואה מובטחת במשכנתא מגורם מממן לפירעון התמורה בגין הקרקע, אנא הבהירו באילו תנאים תירשם לטובת הגורם המממן הערת אזהרה בספרי רמ"י.</p> <p>ד. אנא העבירו את נוסח כתב ההתחייבות עליו תחתום רמ"י.</p>		
<p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי בפסקה השניה במקום "בקשה להעברת זכויות" ייכתב "העברת זכויות".</p>	<p><b>סעיף 4.3.3 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>38.</p>
<p>הוראות הדין יחולו במקרה כזה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם שינוי בשטח המגרש, ככל שיארע, יאפשר בהתאמה ובמידת הצורך שינוי במס' יח"ד הנדרשות עפ"י המכרז?</p>	<p><b>סעיף 4.7.4 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>39.</p>
<p>א. אין שינוי במסמכי המכרז. ב. אין שינוי במסמכי המכרז. ג. אין שינוי במסמכי המכרז ד. המילים "ממתין לפסק דין" בגבי 21054-10-20, ימחקו מחוברת המכרז. ה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. נבקש הבהרה כי ההליכים המשפטיים המתוארים לא ישפיעו על זכויות היזם במגרש או על התחייבויותיו.</p> <p>ב. נבקש לקבל לידנו את כתבי הבי-דין בשני ההליכים המוזכרים, ובכלל זה – פסקי הדין שניתנו בבית המשפט לעניינים מנהליים, פרוטוקולים של דיונים שנערכו בתיקים, כתבי העתירות, כתבי התשובות, כתבי הערעורים.</p> <p>ג. האם נערכו דיונים בהליכי הערעור? באילו מועדים? האם נכון להיום קבועים דיונים עתידיים בהליכי הערעור? באילו מועדים?</p> <p>ד. לגבי עת"מ 21054-10-20 צוין כי "ממתין למתן פסק דין", ובפסקה לאחר מכן ישנו פירוט בדבר הליכי ערעור המלמדים לכאורה על קיומו פסק דין. אנא הבהרתכם את הסתירה בין שתי הפסקאות.</p> <p>ה. אנא אישורכם כי יחידות הדיור בר השגה לגביהן מתקיימים שני ההליכים המשפטיים המוזכרים בסעיף, אינן היחידות אשר משווקות במכרז דנא.</p>	<p><b>סעיף 4.7.7 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>40.</p>

<p>אין סתירה בין הסעיפים. רמ"י תחתום על חוזה החכירה רק לאחר שהיזם הזוכה יעמוד בכל התנאים הקבועים בסעיף 5.1.2 הנ"ל. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש הבהרה מה קודם למה – האם חתימה על חוזה חכירה או חתימה על חוזה תשתיות? קיימת סתירה עם סעיף 5.3.11.3.</p>	<p>סעיף 5.1.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>41.</p>
<p>המציע מופנה לעיין בהוראות המכרז ובנוסח ערבות ההצעה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. במידה ואין להוסיף מע"מ לערבות ההצעה, ובמועד הזכיה מחולטת הערבות על חשבון התשלום הראשון – מתי יש לשלם את המע"מ בגין תשלום זה לרמ"י? ב. מהו המועד שבו תתקבל מרמ"י חשבונית בגין המע"מ המשולם?</p>	<p>סעיף 5.2.1.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>42.</p>
<p>המציע מופנה להוראות המכרז ובפרט להוראות סעיף 5.3 לתנאי המכרז.</p>	<p>האם ניתן יהיה לקזז מע"מ בגין הסכומים שישולמו כהוצאות פיתוח כמפורט בטבלה בסעיף 1? האם ההפרדה בין ההוצאות שבגינן תתקבל חשבונית לבין אלו שבגינן תתקבל קבלה, הינה לעניין רכיב המע"מ הניתן לקיזוז?</p>	<p>סעיף 5.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>43.</p>
<p>המילה "המופחתת" תימחק.</p>	<p>אנא הבהירו למה התכוונו מנסחי המכרז בכותבם "התמורה המופחתת עבור הקרקע"?</p>	<p>סעיף 5.3.11.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>44.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>אנא הבהירו כי הזוכה יהיה פטור מכל היטל השבחה שמקורו בתכנית שאושרה טרם קביעת הזוכה במכרז, ללא קשר לשאלה אם נגבה חלף היטל השבחה אם לאו.</p>	<p>סעיף 5.4.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>45.</p>
<p>תשומת לב המציע להוראות סעיף 6.1 להזמנה לקבלת הצעות. על המציע לפנות בכתב בצירוף פרטים נוספים ולבקש אישור פרטני לבקשתו. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי בהגשת הצעה משותפת של תאגיד ושל גוף מוסדי המנוע על פי דין מלערוב לחיובו של אחר, לא יידרש הגוף המוסדי להיות אחראי יחד ולחוד עם התאגיד.</p>	<p>סעיף 6.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>46.</p>
<p>כן, הכוונה היא לסך הכנסות כפי שמופיע בדוחות השנתיים המאוחדים המבוקרים של התאגיד הרלוונטי, אם קיימים דוחות מאוחדים. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי "מחזור ההכנסות לשנת הדיווח" (מסומן ב- TO) הינו סה"כ הכנסות כפי שמופיע בדוחות השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה/התאגיד שבאמצעותם מבקשים להוכיח את העמידה בתנאי הסף האמור.</p>	<p>סעיף 6.4.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>47.</p>
<p>באפשרות המציעים לגשת כ"הצעה משותפת" ולהקים את התאגיד החדש לאחר הזכייה במכרז, והכל בהתאם להוראות המכרז.  יחד עם זאת, אם המציעים יבחרו להקים תאגיד חדש טרם המועד האחרון להגשת הצעות, ולהגיש את ההצעה</p>	<p>אם המציע הוא חברת SPC חדשה שבה 3 בעלי מניות, כשכל אחד מחזיק ב-1/3 ממניותיה ומאמצעי שליטה, נוצר מצב, שלא ניתן להסתמך על חברות האם של בעלי המניות, שכן אף אחת אינה מחזיקה (בעקיפין) מעל 50.1% מאמצעי השליטה במציע. מאידך, אם 3 בעלי המניות בחברה מגישים הצעה משותפת שלא באמצעות חברה משותפת, אזי כן ניתן להסתמך על חברות האם של מי שהיו בעלי המניות בחברת ה-SPC.</p>	<p>סעיפים 6.5 ו-6.11.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>48.</p>



<p>באמצעותו – אזי לצורך עמידה בתנאי הסף יראו את בעלי המניות/השותפים בתאגיד החדש כ"יחיד מצי"ע בהצעה משותפת, אשר כל אחד מהם רשאי להסתמך על חברת אם בהתאם ובכפוף להוראות מסמכי המכרז.</p> <p>להסרת ספק, במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש, יש להגיש את ערבות ההצעה ע"ש התאגיד החדש, לצרף את חתימת התאגיד החדש כמצ"ע ואת יתר המסמכים הנדרשים לגביו, הכל כאמור בסעיף 7.4 להזמנה לקבלת הצעות, וכן יש להגיש את <b>ערבות בעלי המניות/השותפים בתאגיד החדש</b>, כנדרש בסעיף 18.4 להסכם העיקרי.</p> <p>נוסח הערבות האמורה מצורף לנוחות המציעים כנספח להודעה זו.</p>	<p>כלומר: אם החברה המשותפת תוקם לפני הגשת ההצעה – לא ניתן להסתמך על חברות האם, ואם החברה המשותפת תוקם לאחר הגשת ההצעה – כן ניתן להסתמך על חברות האם. מדובר במצב אבסורדי.</p> <p>אנא הבהירו כי במקרה של הגשת הצעה על ידי תאגיד ייעודי לעסקה זו, ניתן יהיה להוכיח את היכולת הפיננסית של המציע בדרך נוספת, כך שיראו את בעלי המניות במצ"ע כאילו היו יחיד מצי"ע בהצעה משותפת, ואופן הוכחת התנאים הפיננסיים במקרה של הצעה משותפת (סעיף 6.5), יחול גם ביחס לבעלי המניות הנ"ל. קרי: כל בעל מניות במצ"ע יצטרך להוכיח עמידה בתנאים הפיננסיים, כאילו היה יחיד מצי"ע בהצעה משותפת, כאשר יתייחסו לשיעור האחזקות במניות המצ"ע, כאילו היה שיעור החלק בהצעה המשותפת.</p>		
<p>ראו סעיפים 6.6 ו-6.8 להזמנה לקבלת הצעות, לענין תנאי הסף של גופים מוסדיים.</p>	<p>אנא הבהירו מה הדרישות הרלוונטיות החלות על גוף מוסדי, בהתאם לשיעור החזקותיו בתאגיד המציע או בהיותו אחד מיחיד המציע.</p>	<p><b>סעיף 6.5.2 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>49.</p>
<p>בהתאם לסעיף 6.11.7.1 להזמנה לקבלת הצעות, החברה תוגדר כלא פעילה בהתאם להצהרת מנכ"ל ורו"ח מבקר (ולא לפי ההגדרה ברשם החברות). אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי האמור לעיל יחול גם על חברה שאין לה כל פעילות בפועל (חברת "מדף") אף אם הסטטוס הפורמלי שלה ברשם החברות הוא כחברה "פעילה".</p>	<p><b>סעיף 6.11.7.1 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>50.</p>
<p>הבקשה נדחית. הפטור הינו מהמצאת דו"חות כספיים ויש למלא את נספחים א(10) ו-א(13), ככל הניתן.</p>	<p>אנא הבהירו כי ביחס למצ"ע כאמור, אין צורך במילוי נספחים א (10) ו-א(13) - אלא רק ביחס לחברת האם שעליה מסתמך המצ"ע.</p>	<p><b>סעיף 6.11.7.2 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>51.</p>
<p>לצורך הוכחת ייזום ומימון הקמה של מתחמים, כנדרש בסעיף 6.12, ניתן יהיה להציג מתחמים אשר חלקו של המצ"ע/יחיד המצ"ע הרלוונטי בהם הינו 50% או יותר.</p>	<p>אנא הבהירו כי לצורך הוכחת ייזום ומימון הקמה של מתחמים, כנדרש בסעיף 6.12, ניתן יהיה להציג מתחמים אשר חלקו של המצ"ע הרלוונטי בהם הינו 50% או יותר. וכי במקרה כזה, תבוצע התחשבות במלוא שטחי המתחם הרלוונטי, ולא רק ב-50%.</p>	<p><b>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>52.</p>



<p>במקרה כזה, תבוצע התחשבות במלוא שטחי המתחם הרלוונטי, ולא רק ב-50%.</p>			
<p>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות מחייב הוכחת ניסיון בייזום ובמימון הקמה של מתחמים, כמפורט בסעיף. אם מנהל פרויקט קבוצת הרכישה ומנהל הפרויקט הינו מי שיזם את פעולות הייזום של הוצאת היתר הבנייה, וכן יזם וניהל את קבלת המימון למתחם – ניתן להסתמך על פרויקט זה.</p> <p>בכל מקרה על המציע לקבל יעוץ משפטי על מנת לוודא שהינו עומד בדרישות הסעיף, ואין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>האם במקרה שהמציע או יחיד מציע היה חלק מקבוצת רכישה שהוא היה מנהל הפרויקט שלה – האם לשם הוכחת ניסיון קודם בייזום פרויקטים ניתן להסתמך על היקף השטחים שיוחדו לו ומומנו על ידו כחבר בקבוצת הרכישה? (שהרי כחבר קבוצת רכישה, חבש כובע יזמי).</p>	<p><b>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>.53</p>
<p>ראו התשובה בסעיף הקודם. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי לשם הוכחת ניסיון קודם בייזום פרויקטים ניתן להסתמך על פרויקטים של קבוצות רכישה, שבעל השליטה במציע/יחיד מציע הוא מארגן הקבוצה ומנהל הפרויקט ובלבד שמארגן קבוצת הרכישה ומנהל הפרויקט הינו מי שיזם את הפעולות להוצאת היתר הבנייה, וכן יזם וניהל את קבלת המימון למתחם.</p>	<p><b>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>.54</p>
<p>הוראות המכרז קובעות מתי תחתום רמ"י על חוזה החכירה ואת אופן רישום החכירה בטאבו. אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>נבקש להבהיר כי כנגד ביצוע האמור בסעיף זה 10.1.1, 10.1.2, 10.1.3 ו-10.1.5 ייחתמו חוזה החכירה ע"י רמ"י וכן, ככל שבשלב זה כבר הושלמה הפרצלציה – יימסרו שטרי חכירה חתומים על ידי רמ"י.</p>	<p><b>סעיף 10.1 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>.55</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי זכות הביטול או הקפאת המכרז, לא תחול לאחר קביעת זוכה במכרז.</p>	<p><b>סעיף 12.3 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>.56</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי במקרה שמציע שני הוכרז כיזם חלופי, בעוד הזוכה המקורי שבוטלה זכייתו פתח בהליך משפטי וניתן צו עיכוב ביצוע להתקשרות עם היזם החלופי, יהיה היזם החלופי רשאי לדרוש כי ישוחרר מהמכרז, ותושב לו הערבות.</p>	<p><b>סעיף 13.5 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>.57</p>
<p>יש לשאוף למילוי מדויק של הטופס ככל הניתן ובפרט יש למלא את שטח המתחם כמפורט בטבלה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>שורה רביעית בטבלה – אנא הבהירו האם הכוונה רק לציון יחידות דזור, אף אם הפרויקט כולל שימושים אחרים /או נוספים (כלומר: אם מדובר בפרויקט משרדים, האם יש לכתוב 0 בשורה הרביעית בטבלה)?</p>	<p><b>נספח א(15) להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>.58</p>

59.	סעיף 4.5 להסכם העיקרי	האם יש בידיכם מידע על זיהום קרקע ו/או מי תהום?	באחריות המציע לבצע את הבדיקות הרלוונטיות.
60.	סעיף 6.1 להסכם העיקרי	אנא הבהירו כי יינתנו ארכות לשלב התכנון והבנייה בגין עיכובים שתלויים בצורך בביצוע תיאומים מול עיריית תל אביב ו/או תאגיד המים ו/או עקב כח עליון (ככל שהעיכובים לא נגרמו באשמת הזוכה).	אין שינוי בתנאי המכרז.
61.	סעיף 6.5 להסכם העיקרי	לוח הזמנים להצגת הסכמת הקבלן המבצע אינו סביר. לא ניתן לסכם עם קבלן מחיר, מבלי שידוע מתי תימסר לו הקרקע. נדרשת הבהרה כי המועד להצגת הקבלן לחברת דירה להשכיר יהיה עד לא יאוחר מחודש טרם המועד הקבוע להוצאת היתר בנייה.	המועד יידחה ויחול עד 3 חודשים לפני המועד לקבלת היתר בנייה.
62.	סעיף 13.1 להסכם העיקרי	נבקש הבהרה כי האמור הינו בכפוף לאמור בחוזה השכירות המצ"ב להסכם העיקרי ולפיו ממועד מסירת החזקה לכל שוכר במתחם, ולכל אורך תקופת השכירות, השוכר יישא בכל הוצאות, מיסים ותשלומי חובה שיוטלו על ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר.	הוראות המכרז מסדירות תשלום מסים ותשלומים המוטלים על שוכרים. אין שינוי במסמכי המכרז.
63.	סעיף 13.2 להסכם העיקרי	נבקש הבהרה כי המילים "חבות בהיטל השבחה בגין השבחה שתחול..." משמען: "היטל השבחה בגין כל תכנית ו/או השבחה אחרת"	אין שינוי בתנאי המכרז.
64.	סעיף 15.6 להסכם העיקרי	על פי הנוסח הקיים, היזם אחראי לכאורה לנזקים הנובעים מההשכרה. אנא הבהירו כי אחריותו של הקבלן בתקופת ההשכרה תחול רק לגבי נזקים שיינבעו ממעשיו או ממחדליו של היזם ו/או הקבלן בניגוד לדין ו/או להסכם, ולא על נזקים שינבעו מהשוכרים או מי מטעמם ו/או נזקי טבע.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
65.	סעיף 18.2 להסכם העיקרי	א. אנא הבהירו כי ככל שהמציע אינו "תאגיד חדש" כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות, אין מניעה להעברת ו/או הקצאת זכויות בתאגיד המציע/הזוכה. ב. ככל שקיימת מניעה – אנא הבהירו כי היא מתייחסת רק למצב של העברת שליטה במציע. ג. בכל מקרה אנא הבהירו כי בכפוף לאמור בסעיף 18.2 פסקה שניה, אין מניעה לביצוע עסקאות כלשהן במניות או בזכויות התאגידיים המחזיקים במציע "מלמעלה" (חברת אם/סבתא וכו').	הכללים האמורים בסעיף 18 יחולו. אין שינוי בתנאי המכרז.
66.	סעיפים 18.2 ו-18.3 להסכם העיקרי	ככל שהתשובה לשאלה לעיל תהיה שאסורה כל העברת מניות במציע, אנא הבהירו לכל הפחות, כי אם שינוי אחזקות בין בעלי מניות במציע, או בין יחידי המציע (בהצעה משותפת) – בינם לבין עצמם, נבע ממנגנוני דילול בין בעלי המניות במציע או בין יחידי מציע, הדבר אינו מהווה הפרה של סעיפים אלה.	הכללים האמורים בסעיף 18 יחולו. אין שינוי בתנאי המכרז.

67.	<b>סעיף 18.5.4 ו-18.5.5 להסכם העיקרי</b>	אנא הבהירו כי אישורי המס אינם אישורים סופיים לרישום בפנקסי המקרקעין, שכן לרשויות המס עומדים 8 חודשים להנפקתם של אלה. בהתאמה, אנא הבהירו כי העברת הזכויות הנזכרת בסעיף 18.5.5 משמעה תשלום מלוא התמורה בגין העסקה, ולא השלמתה העסקה ברישום.	אין שינוי בתנאי המכרז.
68.	<b>סעיף 18.7 להסכם העיקרי</b>	אנא הבהירו כי האמור בסעיף אינו רלוונטי לשטחי המסחר וכי דירה להשכיר תיתן הסכמתה, כמי שלטובתה רשומה הערת אזהרה, להעברת זכויות בשטחי המסחר, ובלבד שיתקיימו התנאים האמורים במסמכי ההזמנה להציע הצעות.	המציע מופנה להוראת סעיף 18.1 להסכם העיקרי, פסקה שנייה. אין שינוי בתנאי המכרז.
69.	<b>סעיף 20.5 להסכם העיקרי</b>	ערבות לתקופת הבניה – נקבע כי הערבות לתקופת הבניה צריכה להיות בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה. עם זאת, לתקופת ההשכרה אין תאריך סופי. נבקש הבהרה מה התאריך שצריך להיות נקוב בערבות הבנקאית.	אין שינוי בתנאי המכרז.
70.	<b>סעיף 2 לנספח ג(8) להסכם העיקרי</b>	אנא הבהירו כי ביטוחי תקופת ההשכרה יכול שיערכו בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי ספקי משנה או הקבלן.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
71.	<b>סעיף 4 לנספח ג(8) להסכם העיקרי</b>	אנא הבהירו כי ככל שיהיה משך זמן ממושך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או היתר ביצוע ועד לתחילת העבודות ניתן יהיה להמציא ביטוחים בהיקף מצומצם מן הנדרש בנספח עד לתחילת העבודות בפועל.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
72.	<b>סעיף 7.1 לנספח ג(8) להסכם העיקרי</b>	אנא הבהירו כי הנוסח יכול להיות נוסח אחר המקובל בחו"ל ואשר יתואם עם יועצי הביטוח של החברה.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יצוין כי ככל ויערכו ביטוחים כלשהם בחו"ל ידרש היזם בכל מקרה להעמיד פרונטנג של חברה ישראלית.
73.	<b>סעיף 8 לנספח ג(8) להסכם העיקרי</b>	אנא הבהירו כי המצאת פוליסות יכולה להיות עד 60 יום מתחילת תקופת הביטוח.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
74.	<b>סעיף 8.1 לנספח ג(8) להסכם העיקרי</b>	אנא הבהירו כי אי המצאת אישורי ביטוח ופוליסות לא תהווה הפרה יסודית אלא לאחר מתן התראה בת 14 יום ליזם.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
75.	<b>נספח ג(14) להסכם העיקרי</b>	נא להוסיף שהתחייבות הקבלן הינה בכפוף לכך שהמציע (היזם) יקיים את תנאי ההסכם עימו. לא נוכל להחתים קבלן על כך שהוא מתחייב לבצע את הפרויקט "בכל מקרה" ואף אם לא ישולם שכרו, ולעניות דעתנו זו לא כוונת מנסחי המכרז, שרק רצו לוודא שיש הסכם מחייב עם קבלן העומד בתנאי הסף.	אם תהיינה הערות לקבלן המבצע במועד המצאת האישור, דירה להשכיר תבחן את ההערות. אין שינוי בתנאי המכרז.

<p>אם תהיינה הערות לקבלן המבצע במועד המצאת האישור, דירה להשכיר תבחן את ההערות. אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו מה הכוונה "על בסיס גב אל גב", ומדוע לא די שהקבלן יצהיר כי הוא מתחייב לבצע את העבודות כמתואר בהסכם ובחוברת המכרז. אנא הורידו את המילים "על בסיס גב אל גב".</p>	<p>נספח ג(14) להסכם העיקרי</p>	<p>.76</p>
---	---	--------------------------------	------------

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז

המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.

## התחייבות בעלי מניות

[התחייבות זו תועמד על ידי מציע המבקש לעמוד בתנאי המכרז באמצעות תאגיד חדש, כמפורט בסעיף 48 להודעת הבהרה זו] **לכבוד :**

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("החברה")

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ח.פ./פ.צ. \_\_\_\_\_ ("בעלי המניות") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"/"יחיד המציע"), במכרז מס' תא/327/2021 ("המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים ונמשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין במלוא זכויות השליטה במציע וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.
3. אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה, ביחד ולחוד, לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתו של המציע כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצידנו;
4. התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם \_\_\_\_\_ [שם התאגידים הרלוונטיים] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: \_\_\_\_\_

תאריך

### חתימת וחותמת עו"ד

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ה"ה \_\_\_\_\_ החתומים בשם \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (בעל המניות) הינם מורשי חתימה מטעם בעל המניות, ורשאים לחייב אותה  
 כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם בעל המניות האם הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה. [ניתן להוסיף אימותי חתימה לפי הצורך]

תאריך

חתימה וחותמת