

הודעה מס' 1 למציעים

מכרז מספר יס/146/2022 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך ברובע הצעירים באשדוד

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

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	סעיף 2.1.11 להזמנה לקבלת הצעות	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים	<p>לידיעת המציעים, חל עדכון בהוראת סעיף 2.1.11 לתנאי המכרז, וחלף הסעיף שבתנאי המכרז יבוא הסעיף שלהלן (השינוי מסומן):</p> <p>"מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע כי בסעיף 4.1.2(ב)15) לתקנון התכנית שעניינו "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", הוראות בינוי", נקבע בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גן הילדים והמעונות יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים. - גן הילדים והמעונות יופרדו ממערכת התנועה של הבניין. - חצר הגן לא תמצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר. במידה וחצר תמצא מתחת לשטח כלהלן, יוקם קירוי המבטיח את בטיחות הנמצאים בשטח החצר. - מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים. הזוכה מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול כל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה והוא מצהיר כי ישא בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות הכרוכות בכך וכי הצעתו נקבעה בהתחשב באמור בסעיף זה. הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי רמ"י והמשרד בגין האמור בסעיף זה. <p>מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע כי בסעיף 4.4 לתקנון התכנית שעניינו "שטח ציבורי פתוח, חניה", נקבע בין היתר בסעיף קטן ב' שבתאי שטח 604, 603 תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף עם תא שטח 141 אשר ישרת את המגורים המסחר ושימושי הציבור בתא שטח 141 וכן את שימושי הציבור בתאי שטח 240 ו-241.</p> <p>כמו כן נקבע בסעיף קטן ד' כי תובטח זכות מעבר הדדית בין תאי שטח 604, 603 לתא שטח 141 לצורך מעבר רכבים בחניון התת קרקעי.</p> <p>בנוסף, נקבע בסעיף קטן ז' כי תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הסדרת כלל סוגיות ההקמה והשימוש בהם באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, וכן הסדרה קניינית של השימוש בהם בהתאם לכל דין, לרבות תשריט חלוקה</p>

<p><u>ורישום תלת ממדי ככל ויידרש. יובהר, כי היזם לא יהיה זכאי לפיצויים בגין הפקעה זו.</u></p> <p>הזוכה מתחייב למלא אחר הוראות התכנית והנחיות הרשות המקומית ורשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה".</p>			
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>במבוא להזמנה לקבלת הצעות נקבע כי המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה הינו 8.12.22 והמועד האחרון להגשת הצעות הינו 9.1.23.</p> <p>כמו כן, ישנם מכרזים נוספים שהתפרסמו במקביל ותאריך הגשתם חופף עם תאריך ההגשה של מכרז זה.</p> <p><u>הבקשה-</u></p> <p>א. לקבוע מועד נוסף להגשת שאלות הבהרה לאחר פרסום התשובות לשאלות הבהרה שיוגשו במועד הראשון, אשר יהיה לפחות 30 ימים ממועד פרסום התשובות לשאלות הבהרה הראשונות.</p> <p>ב. לדחות את המועד להגשת הצעות, לפחות ב-45 ימים, על מנת לאפשר למציעים ללמוד את המכרז ומסמכיו ולמקסם הצעותיהם.</p>	<p>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>2.</p>
<p>כוונת הסעיף היא כי היזם יאכלס את החזית המסחרית על ידי שוכרים, ורק לאחר אכלוסה – יורשה למכור את שטחי החזית המסחרית, בהתאם להוראות הסעיף. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בהתאם להוראות סעיף זה הזוכה יהא ראוי למכור את החזית המסחרית במגרש 141 כנכס מניב לאחר תום ההקמה <u>ולאחר אכלוסם.</u></p> <p><u>הבקשות-</u></p> <p>א. נודה להברתכם באשר למילים "לאחר אכלוסם". למה הכוונה? כיצד ניתן למכור את השטח לאחר אכלוסו?</p> <p>ב. נבקש לאפשר ליזם למכור שטח זה עם סיום בנייתו וגם טרם אכלוסו.</p>	<p>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>3.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>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.</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</p>	<p>סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>4.</p>

	להגשת היתר בניה לכל הפרויקט, בהתאמה עד להסרת ההתנגדות/ערר/כל הליך משפטי, אם יוגשו כאמור.		
כל אלמנט נדרש לצורך כניסות וחיבורים ליחידות הציבוריות ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.	בסעיף נקבע כי על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה בהתאם למפורט להלן: מעון יום בגמר מלא וכן חצרות, חניות וכל אלמנט נדרש לצורך מעונות אלה, וכן מתני"ס מעטפת בלבד וכן חצרות, חניות וכל אלמנט נדרש לצורך המתני"ס. <u>הבקשות-</u> נקבש לקבל מידע אודות כל אלמנט נדרש לצורך ביצוע מעונות ומתנסים כאמור. האם ישנן דרישות נוספות מעבר למופיע בנסח א(17)?	סעיף 2.1.12.2 להזמנה לקבלת הצעות (וכן סעיף 4.8.2)	5.
מובהר כמבוקש. במקום "שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא" יכתב "1".	בתחילת הפסקה הראשונה מופיע: "המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא". נבקש את הבהרתכם כי ההפנה היא לטבלה שבסעיף 1.	סעיף 3.1.3 להזמנה להציע הצעות	6.
הבקשה נדחית.	א. 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. ב. לאור מורכבותו של הפרויקט והזמן המוערך לביצועו, מבוקש להאריך את התקופה לפי סעיף 3.4.1.6 ב-16 חודשים נוספים.	סעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות	7.
הבקשה נדחית.	הסעיף מחייב את היזם הזוכה לשאת בתשלום חובות עבר בגין המתחם. <u>הבקשה -</u> לקבוע תקרה לסכום חובות העבר (שעילתם קדמה לזכייה במכרז) בהם ניתן לחייב את היזם.	סעיף 5.5.5 להזמנה לקבלת הצעות	8.
הבקשה נדחית.	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. <u>הבקשה -</u> א. להאריך את התקופה האמורה כך שההוראה תחול שנה קלנדרית אחורה, קרי גם על מציע אשר הגיש הצעה למכרז של דירה להשכיר החל מדצמבר 2021 ואילך.	סעיף 6.5.1.1 להזמנה לקבלת הצעות + נספח (8)א	9.

	ב. 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 בעבר (אף אם מכרז קודם הוגש בשם מציע שונה, אולם זהות חברת האם עליה מסתמכים המציעים זהה).		
הבקשה נדחית.	א. מבוקש לקבל תכנית מדידה בפורמט DWG. מבוקש לקבל תכניות אוטוקד של פיתוח הקרקע וכבישים סביב המגרשים.	נספח א'2 (מפת מדידה/תשריט)	10.
ההפניה אינה ברורה שכן לא קיים נספח ו' לחוזה התשתית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נא תשומת לבכם כי הטבלה בנספח ו' ריקה. נודה להשלמת הסכומים.	נספח ו' לחוזה התשתיות	11.
הבקשה נדחית.	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	12.
הבקשה נדחית.	<u>הבקשה -</u> נבקש למחוק את המילים "אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז".	סעיף 4.8 להסכם העיקרי	13.
הבקשה נדחית.	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 [לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) יש להגיש את הבקשה תוך שנה מקבלת טופס 4] ולכן את מטרת המכרז, דהיינו השכרה ו/או מכירה בהתאם לתנאים, 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.	14.
הבקשה נדחית.	<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.	15.

הבקשה נדחית.	<p>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.</p>	סעיף 6.11 להסכם העיקרי.	16.
הבקשה נדחית.	<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>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.</p>	סעיף 8.7.4.1 להסכם העיקרי + סעיף 10.2 להסכם השכירות (נספח ב4 להסכם העיקרי)	17.
ראו הגדרת "גוף מממן".	<p>הסעיף אוסר על שעבוד הזכויות במתחם לטובת צד ג' למעט לטובת גורם מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה המוגדרת שם.</p> <p>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 יוצרו שעבודים בהתאמה לחלק אשר את הקמתו הם מימנו.</p>	סעיף 10.1 להסכם העיקרי.	18.
הבקשה נדחית.	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי מאפשר לחברה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה מצד היזם.</p> <p>הבקשה - להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה ל-45 יום.</p>	סעיף 19.2 להסכם העיקרי	19.
הבקשה נדחית.	<p>הבקשה - להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-120 יום.</p>	סעיף 19.3.2 להסכם העיקרי	20.
הבקשה נדחית.	<p>הבקשה - להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי	21.
הבקשה נדחית.	<p>הבקשה - להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי	22.

הבקשה נדחית.	<u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.	סעיף 19.3.15 להסכם העיקרי	23.
הבקשה נדחית.	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). <u>הבקשה</u> - א. להגדיל את הבטוחה ל- 3 חודשי שכירות + 3 חודשי דמי אחזקה, לפי המקובל בהסכמי שכירות סטנדרטיים ובהתאם לחוק השכירות והשאילה. ב. שורה 2 – לאחר המילים "או פיקדון במזומן" נבקש להוסיף את המילים "בהתאם לשיקול דעתה של המשכירה".	סעיף 12.1.1 להסכם השכירות – נספח ב(4) להסכם העיקרי	24.
הבקשה מאושרת	נבקש לאשר פוליסת אחריות מקצועית ופוליסת אחריות מוצר כפוליסה משולבת בהיקף של 20 מלש"ח במשותף.	נספחים ב(9) ו-ב(10) להסכם העיקרי – ביטוח	25.

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז