

## הודעה מס' 1 למציעים

מכרז מקוון מס' מר/2022/261 – פרויקט דירור להשכרה לטווח ארוך  
במתחם E בשכונת "פסגות אפק" בראש העין

להלן הבהרות והשלמות יזומות מטעם ועדת המכרזים ביחס למסמכי המכרז:

1. דחיית מועדים:  
ועדת המכרזים מודיעה על דחיית המועד האחרון להגשת הצעות ליום ב' 20.2.2023 עד השעה 12:00 בצהריים.  
ערבות ההצעה הפיזית או הדיגיטלית תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז ולפחות עד ליום 20.7.2023. כל הצעה תעמוד בתוקפה עד למועד זה.  
ערבות סרבני רישום הפיזית או הדיגיטלית תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז ולפחות עד ליום 20.9.2023.  
העמוד הראשון לחוברת המכרז, סעיפים 7.10.3, 7.10.6, 8.1 ו-8.2 להזמנה לקבלת הצעות וכן נספחים א(5) ו-א(13) יעודכנו בהתאם.

2. הטבלה שמופיעה בסעיף 8.2 להזמנה לקבלת הצעות תוחלף בטבלה הבאה:

תוקף	סכום בש"ח	מתחם	תת הליך	הליך
20/09/2023	100,000	ערבות סרבן	2	20022022000000026104
20/07/2023	13,449,000	72136	3	20022022000000026104

3. נוסח חוזה החכירה (נספח א(1)), תשריט מעודכן (נספח א(2)) ונוסח חוזה תשתיות שייחתם עם עיריית ראש העין (נספח א(15)) מפורסמים באתר הרשות ובאתר דירה להשכיר תחת "מסמכי המכרז".
4. על אף האמור בסעיף 6.3 להזמנה לקבלת הצעות, מובהר בזה כי לא נדרשת הגשתם של דוחות כספיים.
5. להודעת הבהרה זו מצורף נוסח עדכני של חוברת המכרז, הכולל את את כל העדכונים והתשובות שניתנו במסגרת הודעה זו.

להלן תשובות מטעם ועדת המכרזים לבקשות שנשלחו ביחס למסמכי המכרז :

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום אחר	שאלה/הערה	תשובה
1.	מבוא להזמנה לקבלת הצעות	<p>במבוא להזמנה לקבלת הצעות נקבע כי המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה הינו 18.12.22 והמועד האחרון להגשת הצעות הינו 16.01.23.</p> <p>נכון להיום ישנם מכרזים רבים שהתפרסמו במקביל ותאריך הגשתם חופף עם תאריך ההגשה של מכרז זה.</p> <p><u>הבקשה-</u></p> <p>א. לדחות את המועד להגשת הצעות, לפחות ב-30 ימים, על מנת לאפשר למציעים ללמוד את המכרז ומסמכיו ולמקסם הצעותיהם.</p>	<p>הבקשה נדחית, אך המועד האחרון להגשת הצעות נדחה כמפורט לעיל.</p>
2.	סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות	<p>סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות מתיר לזים 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>	<p>הבקשה נדחית.</p>
3.	סעיף 2.1.12 להזמנה להציע הצעות	<p>הסעיף קובע כי לא ינתנו היתרי בניה אל לאחר אישור המטלות התחברתיות ושלבי ביצוע על ידי הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה.</p> <p><u>הבקשה-</u></p> <p>נבקש לקבוע כי המועדים הקבועים להוצאת היתר בניה והשלמת שלבי הבנייה ידחו</p>	<p>הבקשה נדחית.</p>

	בהתאמה ככל ותידחה הוצאת ההיתר בשל הסיבות האמורות בסעיף זה ואשר אינן תלויות בזוכה.		
4.	סעיף 2.2.1	<p>- האם ידוע לרשות על קיומם של פולשים ו/או מחזיקים על המקרקעין האמורים במכרז?</p> <p>- ככל ואכן קיימים פולשים כאמור האם נעשה ניסיון ע"י הרשות לפנותם?</p>	<p>ידוע לרשות על הפולשים, והנושא נמצא בטיפול. המגרשים יימסרו לזוכה כשהם פנויים. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>
5.	סעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות	<p>א. נראה כי נפלה טעות סופר בפסקה השניה בסעיף זה, שם כתוב כי: "יתר שלבי התכנון והבניה, יהיו כלהלן ויימנו ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים מהמועד בו נמסר המגרש ליזם בפועל".</p> <p><b>אנא הבהרתכם כי</b> המועדים האמורים בסעיף זה יימנו החל ממועד מסירת המגרש ליזם בפועל ולא ממועד הזכייה במכרז (זאת בהתאם להוראות הסכם התשתיות).</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. לאור מורכבותו של הפרויקט והזמן המוערך לביצועו, מבוקש להאריך את התקופה לפי סעיף 3.4.1.6 ב-16 חודשים נוספים.</p>	<p>א. בסעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות, בפסקה השנייה, ימחקו המילים: "ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים".</p> <p>ב. הבקשה נדחית.</p> <p>ג. הבקשה נדחית.</p>
6.	סעיף 3.4.5 להזמנה להציע הצעות	<p>בסעיף זה נקבע כי לדמי השכירות של הזכאים יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימלי של 4.3 ₪ למ"ר.</p> <p><u>הבקשה-</u> נבקש לשנות סכום זה לסך של 5 ש"ח למ"ר, כפי שנקבע במכרזים חדשים נוספים של דירה להשכיר.</p>	<p>הבקשה נדחית.</p>

7.	סעיף 5.4.4 להזמנה לקבלת הצעות	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.	הבקשה נדחית.
8.	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.  <u>הבקשה</u> – א. 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 <u>זהה</u> ).	הבקשה נדחית.
9.	נספח א'2 (מפת מדידה/תשריט)	א. מבוקש לקבל תכנית מדידה בפורמט DWG. ב. מבוקש לקבל תכניות אוטוקד של פיתוח הקרקע וכבישים סביב המגרשים.	הבקשה נדחית.
10.	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.	הבקשה נדחית.
11.	סעיף 4.8 להסכם העיקרי	<u>הבקשה</u> – נבקש למחוק את המילים "אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז".	הבקשה נדחית.
12.	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	הבקשה נדחית.

	<p>(תעודת גמר) מוצא בכל הפרויקטים רק לאחר מכן [עפ"י 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.</p> <p><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".</p>		
הבקשה נדחית.	<p><u>הבקשה</u> – נבקש להבהיר כי התחייבות היזם כאמור בסעיף זה הנה בכפוף לכך שלא מדובר בנסיבות שאינן בשליטתו המהוות גורם לאי עמידתו בל"ז הקבוע בשלבי התכנון והביצוע.</p>	סעיף 6.10 להסכם העיקרי.	13.
הבקשה נדחית.	<p><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 קבוע בהסכם העיקרי להשלמת ההקמה.</p>	סעיף 6.11 להסכם העיקרי.	14.
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><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>	סעיף 8.7.4.1 להסכם העיקרי + סעיף 10.2 להסכם השכירות (נספח ב) להסכם העיקרי)	15.
ראו סעיף 10.3.1.3 להסכם העיקרי: "אחד או יותר". אין שינוי במסמכי המכרז.	<p>הסעיף אוסר על שעבוד הזכויות במתחם לטובת צד ג' למעט לטובת גורם מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה המוגדרת שם.</p> <p><u>הבקשה</u> – להבהיר כי אין מניעה שהיזם</p>	סעיף 10.1 להסכם העיקרי.	16.

	<p>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>		
הבקשה נדחית.	<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>	סעיף 19.2 להסכם העיקרי	17.
הבקשה נדחית.	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-120 יום.</p>	סעיף 19.3.2 להסכם העיקרי	18.
הבקשה נדחית.	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי	19.
הבקשה נדחית.	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי	20.
הבקשה נדחית.	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	סעיף 19.3.15 להסכם העיקרי	21.
הבקשה נדחית.	<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> -</p> <p>א. להגדיל את הבטוחה ל- 3 חודשי שכירות + 3 חודשי דמי אחזקה, לפי המקובל בהסכמי שכירות סטנדרטיים ובהתאם לחוק השכירות והשאילה.</p> <p>ב. שורה 2 – לאחר המילים "או פיקדון במזומן" נבקש להוסיף את המילים "בהתאם לשיקול דעתה של המשכירה".</p>	סעיף 12.1.1 להסכם השכירות – נספח ב(4) להסכם העיקרי	22.
הבקשה מאושרת.	<p>נבקש לאשר פוליסת אחריות מקצועית ופוליסת אחריות מוצר כפוליסה משולבת בהיקף של 20 מלש"ח במשותף.</p>	נספחים ב(9) ו-ב(10) להסכם העיקרי – ביטוח	23.

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.