

הודעה מס' 1 למציעים

מכרז מס' תא/51/2023 - פרויקט דיוור להשכרה לטווח ארוך במתחם גני אז"ר ברמת גן

להלן תשובות מטעם ועדת המכרזים ביחס לשאלות שהתקבלו ביחס למסמכי המכרז:

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	הבהרה
1.	סעיף 2.1.3.1 להזמנה לקבלת הצעות סעיף 2.1.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	<p>א. בסעיף מצוין כי תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 וכי עיריית רמת גן מכינה תכנית כזו. מבוקש להציג לוחות זמנים צפויים להשלמת תכנית הבינוי.</p> <p>ב. מבוקש להציג את תכנית הבינוי טרם השלמתה על מנת שניתן יהיה להטמיע בה שינויים והתאמות לצורך טיוב התכנון שנקבע בתב"ע (כגון: העמדת מבנים, גובה מבנים, מיקום רמפות חניה וכד').</p> <p>ג. מבוקש כי עיכוב בלוחות הזמנים המפורטים בסעיף 3.4.1 כתוצאה מאי אישור תכנית הבינוי לא יחשב כעיכוב לגביית קנסות.</p>	<p>א. אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז.</p> <p>ב. אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז.</p> <p>ג. הבקשה נדחת.</p>
2.	סעיפים 2.1.4, 2.1.8, 2.1.10 ו-5.5.2 להזמנה לקבלת הצעות	<p>סעיף 2.1.4 קובע, כי הזוכה לא יהיה רשאי לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו במסגרת הפרויקט.</p> <p>במספר מקומות שונים במסמכי המכרז נקבע, כי בכל מקרה בו תאושר תכנית חדשה ו/או יתווספו זכויות בניה למקרקעין החל ממועד הכרזת הזוכה, כל תשלומי היטל ההשבחה, היטלים וכיו"ב יחולו וישולמו על ידי הזוכה.</p> <p>נבקש להבהיר כי רמ"י ודירה להשכיר לא ימנעו את מימוש זכויות הבניה הנוספות, אלא מטעמים טכנוניים. במידה והבהרה לא תתקבל, אזי נבקש להבהיר ולתקן בסעיף 2.1.8 סיפא כי היטלי השבחה ישולמו אך ורק במקרה של מימוש בדרך של היתר בניה בפועל.</p>	<p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>

<p>התנאים להגשת בקשה לוועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתוכנית התקפה מנויים בסעיף 2.1.4 להזמנה לקבלת הצעות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם לא ניתן יהיה לקדם תכנית, על בסיס הזכויות שבתוכנית הקיימת, כדי שניתן יהיה לתכנן ולהקים את הפרויקט בהתאם לעקרונות התכנון המפורטות ב"הנחיית מנכ"ל מנהל התכנון דירור להשכרה" מאוגוסט 2023?</p>	<p>סעיף 2.1.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>3.</p>
<p>לא ניתן להתחייב מראש לדחיית מועדים בנסיבות האמורות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אם שלבי הביצוע והתנאים הקבועים בהוראות התוכנית לא יתקיימו באופן שיעכב את קידום הפרויקט – האם המועדים הקבועים בסעיף 3.1.4.1 ידחו בהתאמה?</p>	<p>סעיף 2.1.12 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>4.</p>
<p>א. למיטב ידיעת רמ"י המחזיקים הנם חברי אגודת כפר אז"ר אולם באחריות המציע לבדוק זאת. ב-ו. אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז. ז. המציעים מופנים לסעיף 2.2.3 סיפא להזמנה לקבלת הצעות לעניין הארכה.</p>	<p>א. האם המשתלות המסחריות, הקונטיינרים ומבני האיסכורית הינם באחזקת אדם פרטי או אגודת כפר אז"ר? ב. האם מגרש 204 מוחזק בידי רמ"י באופן שרמ"י יכולה למסור אותו לידי הזוכה כשהוא פנוי מכל מחזיק? ג. אם אגודת כפר אז"ר לא תפנה את מגרש 209 לא יפונה עד ליום 23.11.2023, האם רמ"י (כמי שמולה נחתם הסכם ההשבה) תפעל לפינוי ומסירת המגרש לידי הזוכה? ד. האם נכון להיום ישנם מחלוקות ו/או טענות בין אגודת כפר אז"ר לרמ"י בעניין מועד פינוי המגרשים? ה. האם ידוע לרמ"י על כוונת כפר אז"ר לא לפנות את המגרש במועד בו נקבע בהסכם ההשבה? ו. נבקש לקבל העתק של הסכם ההשבה. ז. מבוקש כי עיכוב בלוחות הזמנים המפורטים בסעיף 3.4.1 כתוצאה מאי פינוי המשתלות המסחריות לא יחשב כעיכוב לגביית קנסות ו/או הפרה של התחייבות הזכות להשלמת התחייבויות הזוכה לתכנון הפרויקט והשלמת הבניה.</p>	<p>סעיפים 2.2.3 ו-4.7.8 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>5.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש להאריך את משך הוצאת היתר הבניה ל-24 חודשים.</p>	<p>סעיף 3.4.1.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>6.</p>
<p>דמי השכירות בסעיף לא נקבעו לפי שטח הדירות אלא לפי מספר החדרים לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר כמפורט בסעיף 3.4.5 להזמנה לקבלת הצעות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בסעיף נקבעו דמי שכירות לפי שטח הדירות. נבקש לקבל הבהרה האם השטחים נמדדים לפי שטח בהיתר בניה או בשטח לפי צו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.</p>	<p>סעיף 3.4.5 להזמנה לקבלת הצעות וסעיף 10 לנוסח הסכם השכירות</p>	<p>7.</p>

הבקשה נדחית.	הסעיף קובע, כי תקופת ההשכרה תחל לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר למתחם כולו. מבקשים לקבוע שתקופת ההשכרה תחל בקבלת טופס 4 למתחם כולו (ללא קשר למועד קבלת תעודות גמר).	סעיף 3.4 להזמנה לקבלת הצעות	8.
סעיף 4.8.11 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין הכללים החלים על זכאים לשכור דיור במחיר מפוקח מפנה לפרק משנה 4.7 לקובץ, ובין היתר גם לסעיף 4.7.9 שבו. מכאן הרלוונטיות של סעיף זה למכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.	בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 4.7.9 מתייחס למכרזי מחיר מטרה. מה כוונת הסעיף במכרז הנ"ל? האם ההקצאה לבני מקום מתייחסת רק לדירות המפוקחות?	סעיף 3.5 להזמנה לקבלת הצעות	9.
הסעיף מתייחס כמובן לטיפול של הזוכה ברוכשי הדירות במועד שבו הזוכה יהיה רשאי למכור את הדירות לפי תנאי המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש לקבוע כי הסעיף אינו רלוונטי במקרה דנן, שכן למשך כל תקופת ההשכרה (לכל הפחות) אין רוכשים. לחלופין, נבקש לקבוע כי מועד רישום הבית המשותף יהיה עד לתום תקופת ההשכרה (20 שנים ממועד טופס 4 לכל הפרויקט).	סעיף 4.1 להזמנה לקבלת הצעות	10.
הבקשה נדחית.	יש להבהיר שההסכמה היא בכפוף לכך, שהשינוי לא יגרע מזכויות הבניה הקבועות בתכנית הקיימת.	סעיפים 4.2 (ג) ו-4.7.9 להזמנה לקבלת הצעות	11.
אין מניעה לרישום בית משותף כאמור.	הסעיף קובע, כי עד לסיום תקופת ההשכרה רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה. נבקש הבהרה כיצד יירשם הבית המשותף תחת חוזה חכירה אחד.	סעיף 4.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	12.
לא ניתן להתחייב מראש לדחיית מועדים בנסיבות האמורות. אין שינוי במסמכי המכרז.	יש להבהיר כי ככל ועיריית רמת גן תתעכב עם עבודות הפיתוח, ידחו בהתאם המועדים הקבועים בסעיף 3.1.4.1.	סעיף 4.7.5 להזמנה לקבלת הצעות	13.
יובהר כי בהתאם לנהלי רמ"י "המועד להשלמת הבניה" בחוזה החכירה הוא מועד סיום בניית שלד וגג.	בסעיף מצוין כי "המועד להשלמת הבניה" שבחוזה החכירה יהיה 48 חודשים וזאת בניגוד לאמור בסעיף 3.4.1 לפיו מועד השלמת הבניה יהיה בתוך 60 חודשים. מבוקש כי מועד השלמת הבניה בסעיף 4.7.6 יתוקן ל-60 חודשים.	סעיף 4.7.6 להזמנה לקבלת הצעות	14.
השלמת ערבות ההצעה נדרשת לשם הבטחת עמידת הזוכה ביתר תנאי ההצעה (מלבד תשלום התמורה). אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש לקבל הבהרה לסעיף הנ"ל, מדוע נדרש להשלים ערבות נוספת, משעה שהסכום שחולט מסכום הערבות הינו סכום ההצעה גבוה מסכום ההצעה הזוכה?	סעיף 5.2.1.5 להזמנה לקבלת הצעות	15.

<p>אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז.</p>	<p>הסעיף קובע, כי החל ממועד קבלת הודעת הזכייה, היזם יהיה אחראי על שמירת המקרקעין למניעת פלישות ותפיסות חדשות או תוספות בניה או גידור חצרות. נבקש להכפיף את הסעיף לכך שכפר אזר השיב את המקרקעין כנדרש.</p>	<p>סעיף 9.9 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>16.</p>
<p>לא ניתן להתחייב מראש לדחיית מועדים בנסיבות האמורות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מאחר ואין בחוברת המכרז מועדים לביצוע עבודות תשתית הביוב והמים, אזי נבקש לקבל הבהרה כי במידה ויהיה איחורים ו/או עיכובים בהשלמת העבודות הנ"ל לא יהווה הדבר הפרה של התחייבויות היזם להשלמת העבודות וקבלת טופס 4 וכבל מקרה לא יהווה הדבר עילה להטלת קנסות.</p>	<p>חוזה תשתיות (נספח א 16); מכתב תאגיד המים והביוב (נספח א 18)</p>	<p>17.</p>
<p>לא ניתן להתחייב מראש לדחיית מועדים בנסיבות האמורות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>הסעיף קובע, כי הרשות המקומית תהא רשאית לשנות את מועד השלמת העבודות. נבקש לקבל הבהרה, כי במקרה כאמור, המועדים הקבועים להשלמת התחייבויות היזם, כפופה לכך שהרשות המקומית תשלם את כל עבודות הפיתוח וניתן יהיה להתחבר למערכות ולתשתיות העירוניות. ככל שיהיו עיכובים בהשלמת עבודות התשתיות העירוניות, יידחה בהתאמה מועד קבלת טופס 4 ותעודת אכלוס ותעודת גמר, למשך תקופת העיכוב התלויה ברשות המקומית ו/או בתאגיד המים העירוני לפי הענין לא יהווה הדבר הפרה של התחייבויות היזם להשלמת העבודות וקבלת טופס 4 וכבל מקרה לא יהווה הדבר עילה להטלת קנסות.</p>	<p>סעיפים 4.14 ו- 4.15 לחוזה תשתיות (נספח א 16)</p>	<p>18.</p>
<p>אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז.</p>	<p>האם ידוע לרמ"י ו/או לדירה להשכיר ו/או לרשות המקומית על עיכוב ו/או מניעה ו/או דחיה צפוי ביחס לחיבור המגרשים לרשת החשמל?</p>	<p>סעיף 10.1 לחוזה תשתיות (נספח א 16)</p>	<p>19.</p>
<p>בסעיף 3.4.1.4 להזמנה לקבלת הצעות יוחלפו המילים "20 חודשים" במילים "18 חודשים" בהתאם למפורט בנספח ב' לחוזה התשתיות (נספח א 16)).</p>	<p>מועד קבלת היתר הבניה אינו תואם את חוברת המכרז. מבוקש לתקן את מועד קבלת היתר הבניה בהתאם לחוברת המכרז.</p>	<p>נספח ב' לחוזה תשתיות</p>	<p>20.</p>

21.	סעיף 8.6.17 להסכם העיקרי	קובע כי ניתן להשכיר דירות בשכר דירה מופחת לצד שלישי, במחירים של דירה מופחתת וזאת ככל שלא עלה בידי הזוכה, להשכיר את הדירה לזכאי- כהגדרת מונח זה בהסכם העיקרי. ואולם בסיפא של הסעיף הנ"ל נקבע כי : "הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס לדירות שהוגדרו כדירות בשכר דירה מופחת" – להבנתנו ישנה סתירה בין הרישא לבין הסיפא – נבקש לקבל הבהרה בנושא.
22.	סעיף 10 להסכם העיקרי	נבקש לקבל הבהרה, כי במקרה שבו הזוכה יבקש לשעבד את הזכויות שלו, דירה להשכיר ורמ"י יאשרו לרשום התחייבות לרישום משכנתה בספרי רמ"י ולאחר מכן לרשום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הגוף המממן, בהתאם לתנאים ולהוראות הקבועים בסעיף 10 להסכם העיקרי.
23.	סעיף 2 לתוספת להסכם השכירות (נספח י"ב להסכם השכירות)	נבקש לקבוע כי פיצוי באיחור במסירה יהיה כקבוע בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
24.	סעיף 1.5 למפרט הטכני	במפרט נקבע כי גובה הדירה נטו לא יקטן מ - 2.65 מ'. בהתאם לתקנון תכנית תמל/1038 סעיף 4.1.2, גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו. ההוראות הנ"ל מותרות 35 ס"מ עבור רצפת ותקרת דירה אשר הינו גובה גבולי. מבוקש לתקן את המפרט הטכני כך שגובה הדירה נטו לא יקטן מ-2.55 מ'.
25.	סעיף 11(א)(ב)(1) לחוזה החכירה	מאחר ואגודת כפר אז"ר תחזיק במגרש 209 עובר למועד אישור העסקה מכח הסכם ההשבה, האם לא חלה חובה על רמ"י לפנות את אגודת כפר אז"ר.
26.	תקנון תמל/1038, טבלה 5 ונספח הבינוי	קיימת סתירה בין טבלה 5, הערות טבלה 5 ונספח הבינוי באשר לגובה הבניה המותר של המגדל במגרש 209. מבוקש להבהיר איזה מסמך/הוראה הם המחייבים.
		הסעיף חל על דירות שנקבעו במסמכי המכרז כדירות בשכר דירה מופחת, מעבר למתחייב מכוח הוראות הדין או הוראות התכנית. אין שינוי במסמכי המכרז.
		כל עוד אין פרצלציה ניתן לרשום התחייבות לרישום משכנתא בספרי רמ"י בהתאם לנהלי רמ"י ולאחר עמידה בתנאי המכרז.
		הבקשה נדחית.
		הבקשה נדחית.
		אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז.
		אין שינוי במסמכי המכרז.

<p>אין מה להוסיף על האמור בסעיף 4.17 לחוזה התשתיות, נספח א (16).</p>	<p>המסמך הזה קובע תנאים להיתר בניה והיתר איכלוס שלא מופיעים במכרז או בתב"ע. מסמך זה קובע כי זכיין חיצוני ינהל את נושא מערכת האשפה הפניאומטית בשכונה שתיבנה. מבקשים לוודא שלא תהיה לכך השפעה על קבלת היתרי בניה.</p>	<p>הנחיות טכניות לזום/קבלן בנושא מערכת פינוי אשפה פניאומטית 18/6/23 (מאתר עיריית רמת גן)</p>	<p>27.</p>
<p>אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז.</p>	<p>בסמוך למגרש 204 ממוקם אזור התעשייה כפר אזור בו קיים עסק לחומרי בניין. בהתאם לתכנית החלה על אזור התעשייה, המבנים הקיימים עתידים להתפנות. נבקש לקבל הבהרה לגבי צפי פינויים והאם מתקיים הליך סטטוטורי כל שהוא בשטח תכנית קא/305.</p>	<p>תכנית קא/305 / אזור תעשייה כפר אזור</p>	<p>28.</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.