

## הודעה מס' 2 למציעים

מכרז מספר בש/178/2022 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בפסגת רמות בבאר שבע

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

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	<b>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</b>	<p>במבוא להזמנה לקבלת הצעות נקבע כי המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה הינו 4.12.22 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>	הבקשה נדחית.
2.	<b>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</b>	<p>בסוף הפסקה הראשונה מופיע: "...בגין השטחים שפריטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 0 (להלן: "המתחם")."</p> <p>נבקש את הבהרתכם כי ההפניה היא ל"סעיף 1".</p>	מובהר כמבוקש. במקום "0" ייכתב "1".
3.	<b>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</b>	<p>בהתאם להוראות סעיף זה הזוכה יהא רשאי למכור את החזית המסחרית במגרש A115 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>	כוונת הסעיף היא כי היזם יאכלס את החזית המסחרית על ידי שוכרים, ורק לאחר אכלוסה – יורשה למכור את שטחי החזית המסחרית, בהתאם להוראות הסעיף. יתר הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.
4.	<b>סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות</b>	<p>סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות מתיר ליזם לבקש הקלה לפי סעיף 147 לחוק התנו"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>	הבקשה נדחית.

<p>מכתב רשות העתיקות מיום 12.07.2022 מצורף במסגרת הודעת הבהרה זו.</p>	<p>נבקש לקבל העתק מהמכתב האמור בסעיף זה (מכתב רשות העתיקות מיום 12.07.22)</p>	<p>סעיף 2.2.4.9 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>5.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>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.</p>	<p>סעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>6.</p>
<p>בסעיף 3.4.2 להזמנה לקבלת הצעות, במקום ההפניה לנספח "ג(5)", ייכתב "ב(5)".</p>	<p>"לרבות ההחלטה בדבר דירור להשכרה המצורפת כנספח ג(ג)" נודה להבהרתכם כי הכוונה היא לנספח "ב(5)".</p>	<p>סעיף 3.4.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>7.</p>
<p>הסעיף מדבר בעד עצמו. זכות הראשונים כהגדרתה בסעיף 4.9 להזמנה לקבלת הצעות חלה על כל הדירות במגרשים המפורטים בסעיף 4.9.1, כאשר שכר הדירה בגינן (אם תמומש זכות הראשונים) – יהא כמפורט בסעיף 4.9.4.2.  להסרת ספק, לגבי דירות אלו, ככל שתמומש זכות הראשונים, לא תחול החובה להשכירן בהנחה של 20% - אלא חלף זאת יהא שכר הדירה כפי שמפורט בסעיף 4.9.4.2.  אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>נודה להבהרתכם כי מספר הדירות להשכרה הכפופות לזכות הראשונים של משרד הביטחון, לא יעלה בכל מקרה על 25% מהדירות להשכרה בשכר דירה מפוקח.  כמו כן, אנא הבהרתכם כי היזם יחוייב להשכיר 25% מכלל הדירות האמורות במכרז (בכלל המגרשים) בשכר דירה מפוקח, כאשר הדירות הכלולות בזכות הראשונים למשרד הביטחון כלולות ב-25% האמורים ולא בנוסף להם.</p>	<p>סעיף 4.9 (וכן בסעיף 3.4.2) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>8.</p>
<p>מאושר. מובהר כי שכר הדירה הנקוב בסעיף 3.4.5 מהווה 80% מהסכום שנקבע בשומת השמאי, ואילו הסכום שיש להביא בחשבון לצורך סעיף 4.9 להזמנה לקבלת הצעות הינו 95% משומת השמאי, כאמור שם.</p>	<p>נודה להבהרתכם כי במקום ההפניות לסעיף 3.3.5, ההפניות הינן ל- סעיף 3.4.5.</p>	<p>סעיף 4.9.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>9.</p>
<p>כוונת הסעיף היא ל-25% מה"דירות להשכרה במגרשים 107-108" וכן ל-25% מ"כל דירה לגביה לא מומשה זכות הראשונים", כפי שכתוב בסעיף 4.9.5 הנ"ל. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>"...כאשר- 25% מהדירות תהיינה דירות בשכר דירה מופחת ויתרת הדירות תושכרנה בשוק החופשי".  נודה להבהרתכם באשר לחישוב של "25% מהדירות". באילו דירות מדובר? האם הכוונה ל-25% מסך הדירות להשכרה?</p>	<p>סעיף 4.9.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>10.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>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.</p>	<p>סעיף 5.5.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>11.</p>

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>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.</p> <p>הבקשה –</p> <p>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.</p> <p>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 במהלך דצמבר 2021, (אף אם מכרז קודם הוגש בשם מציע שונה, אולם זהות חברת האם עליה מסתמכים המציעים <u>זתה</u>).</p>	<p>סעיף 6.5.1.1 להזמנה לקבלת הצעות + נספח (א8)</p>	<p>12.</p>
<p>במקום "0" ייכתב: "6.3.1.1-6.3.1.2".</p>	<p>"לא יידרש לעמוד בתנאי הסף הפיננסיים (סעיפים 0, 6.3.2, 6.3.3 בלבד"</p> <p>נודה לתיקון ההפניה במקום הספרה "0".</p>	<p>סעיף 6.5.1.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>13.</p>
<p>מאושר.</p>	<p>נבקש הבהרתכם כי במקום המילה "בגיננו" יבוא "בגיננו".</p>	<p>סעיף 8.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>14.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>א. מבוקש לקבל תכנית מדידה בפורמט DWG. מבוקש לקבל תכניות אוטוקד של פיתוח הקרקע וכבישים סביב המגרשים.</p>	<p>נספח א'2 (מפת מדידה/תשריט)</p>	<p>15.</p>
<p>בסעיף 20(ג) לחוזה תשתיות במקום "תוקף ערבות הביצוע יהא ל-30 חודשים מיום חתימת ההסכם..." ייכתב "תוקף ערבות הביצוע יהא ל-24 חודשים מיום חתימת ההסכם..."</p> <p>מובהר כי ניתן להאריך את משך הערבות במידה ויידרש, וזאת בהתאם לסעיף 5 לנוסח כתב הערבות המצורף כנספח ז' לחוזה התשתיות.</p>	<p>"תוקף ערבות הביצוע יהא ל-30 חודשים מיום חתימת ההסכם..."</p> <p>נבקש לתקן את תקופת הערבות ל-24 חודשים בהתאם לאמור בסעיף 5 לנוסח כתב הערבות המצורף כנספח ז' לחוזה התשתיות.</p>	<p>סעיף 20 ג. לחוזה התשתיות/ נספח ז' לחוזה התשתיות</p>	<p>16.</p>
<p>א. כוונת סעיף 5 בנספח ג' לחוזה התשתית היא ל-28 חודשים ממסירת המגרש.</p> <p>ב. ההקדמה מתייחסת אך ורק להקדמת מועד המסירה של המגרש ע"י העירייה ליזם.</p>	<p>א. "סיום עבודות הבניה של היזם וקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר- המועד האחרון לביצועה: 28 חודשים."</p> <p>נודה להבהרה באשר לאופן חישוב התקופה הנ"ל. (להשוואה ראו סעיף 3.4.1.6 להזמנה).</p> <p>ב. "העירייה תהא רשאית להקדים את המועדים המפורטים לעיל, במידה והדבר מתאפשר לה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי".</p> <p>נודה להבהרתכם כי ההקדמה מתייחסת למועד קבלת המגרשים בלבד.</p>	<p>נספח ג' לחוזה תשתיות</p>	<p>17.</p>
<p>הסכומים הינם כמפורט במבוא להזמנה לקבלת הצעות.</p>	<p>נא תשומת לבכם כי הטבלה בנספח ו' ריקה. נודה להשלמת הסכומים.</p>	<p>נספח ו' לחוזה התשתיות</p>	<p>18.</p>

19.	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.
20.	סעיף 4.8 להסכם העיקרי	<u>הבקשה</u> - נבקש למחוק את המילים "אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז".	הבקשה נדחית.
21.	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 (תעודת גמר) מוצא בכל הפרויקטים רק לאחר מכן [עפ"י תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) יש להגיש את הבקשה תוך שנה מקבלת טופס 4] ולכן את מטרת המכרז, דהיינו השכרה ו/או מכירה בהתאם לתנאיו, 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".	הבקשה נדחית.
22.	סעיף 6.10 להסכם העיקרי.	<u>הבקשה</u> - נבקש להבהיר כי התחייבות היזם כאמור בסעיף זה הנה בכפוף לכך שלא מדובר בנסיבות שאינן בשליטתו המהוות גורם לאי עמידתו בלוי"ז הקבוע בשלבי התכנון והביצוע.	הבקשה נדחית.
23.	סעיף 6.11 להסכם העיקרי.	<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.	הבקשה נדחית.
24.	סעיף 10.1 להסכם העיקרי.	הסעיף אוסר על שעבוד הזכויות במתחם לטובת צד ג' למעט לטובת גורם מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה המוגדרת שם.  <u>הבקשה</u> - 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, ושטחי המסחר, כ"א בנפרד) ולטובת כ"א מהגורמים המממנים כאמור יוצרו שעבודים בהתאמה לחלק אשר את הקמתו הם מימנו.	ראו הגדרת "גוף מממן".
25.	סעיף 11.4 להסכם העיקרי.	בסעיף 11.4 להסכם העיקרי נקבעה החובה להתקשרות עם חברת אחזקה עד ולא יאוחר מאשר 18 (שמונה עשר) חודשים טרם המועד הצפוי לקבלת טופס 4. מועד זה רחוק מאוד ממועד סיום הבנייה ותחילת תקופת ההשכרה.  <u>הבקשה</u> - לאפשר ליזם להציע במועד הנ"ל מספר חברות אחזקה חלופיות אשר כולן תעמודנה בתנאים הקבועים במסמכי המכרז, באופן שהוא יהא רשאי להתקשר עם אחת מהן (שתאושר כמובן על ידי החברה כקבוע במכרז) עד סיום בניית הפרוייקט. לחילופין נבקש לדחות את המועד הקבוע להתקשרות עם חברת אחזקה למועד הסמוך יותר למועד סיום תקופת הבניה.	הבקשה נדחית.
26.	נספחים (9) ו-10 להסכם העיקרי - ביטוח	נבקש לאשר פוליסת אחריות מקצועית ופוליסת אחריות מוצר כפוליסה משולבת בהיקף של 16 מלש"ח במשותף.	הבקשה מאושרת.
27.	סעיף 19.2 להסכם העיקרי	סעיף 19.2 להסכם העיקרי מאפשר לחברה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה מצד היזם.  <u>הבקשה</u> -	הבקשה נדחית.

	להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה ל-45 יום.		
הבקשה נדחית.	<u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-120 יום.	<b>סעיף 19.3.2</b> <b>להסכם העיקרי</b>	.28
הבקשה נדחית.	<u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.	<b>סעיף 19.3.5</b> <b>להסכם העיקרי</b>	.29
הבקשה נדחית.	<u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.	<b>סעיף 19.3.6</b> <b>להסכם העיקרי</b>	.30
הבקשה נדחית.	<u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.	<b>סעיף 19.3.15</b> <b>להסכם העיקרי</b>	.31
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 ליום 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 "פיקדון במזומן" נבקש להוסיף את המילים "בהתאם לשיקול דעתה של המשכירה".	<b>סעיף 12.1.1</b> <b>להסכם</b> <b>השכירות</b> – <b>נספח ב(4)</b> <b>להסכם העיקרי</b>	.32

**הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז**

**המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.**

י"ג תמוז תשפ"ב  
12/07/2022  
סימוכין: 519050  
מס' פעילות: 519050



לכבוד:  
רשות מקרקעי ישראל  
שלום רב,

הנדון: 605-0543108 באר שבע

א27 - התנית אישור לשיווק מקרקעין מוכרים

באר שבע - שכ' רמות, מתחם 50830

מגרשים 101-108, 112-115, 501 בתב"ע 605-0543108

מכתבכם מיום: 04/07/2022

1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין.
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. עקרונית רשות העתיקות לא תמנע את השיווק המבוקש של המקרקעין שבנדון, זאת אם ייכלל בגוף המכרז וכן בחוזה הפיתוח שייחתם בין המינהל והזוכה, פרק המתייחס לאתרי עתיקות מוכרזים כמפורט להלן:
  - א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ועל פי תנאיו כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
  - ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, או חפירות בדיקה או פיקוח, יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות והזים מתחייב לשאת בעלות המלאה של החפירות או של הפיקוח כפי שיידרשו ע"י רשות העתיקות.
  - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימורן בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי הזים כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  - ד. ממשלת ישראל החליטה כי במקרקעין המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל ישאו המינהל או מקבל ההקצאה של השטח, ככול שהשטח הוקצה לזים, בעלות המלאה של חפירות הצלה, או חפירות הבדיקה או הפיקוח כפי שיקבע על ידי רשות העתיקות; לפיכך מובהר בזאת כי הזים מתחייב בזאת כלפי המינהל וכלפי רשות העתיקות לשאת בעלויות המלאות של החפירות או הפיקוח כפי שייקבעו על ידי רשות העתיקות ולא לפי תקנות העתיקות (אגרות למתן אישור פעולות), התשס"א – 2001.
- ה. אם כתוצאה מגילוי העתיקות יקטן מספר יחידות הדיור לבנייה במגרשים או אם הבניה לא תצא לפועל, לא יהיה בכך משום הפרת תנאי המכרז והוראות החוזה.
4. אבקשכם להעביר לידנו עותק מנוסח המכרז וחוזה הפיתוח המוצעים טרם פרסומם הכוללים את הפרק המתייחס לאתרי העתיקות המוכרזים כמפורט לעיל.

בכבוד רב,  
סבטלנה טליס  
ארכיאולוגית מחוז



ב/

העתק:  
משה עג'ימי - ארכיאולוג מרחב