

**הודעה מס' 1 למציעים**

**מכרז מספר מר/2022/259 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בשכונת "שקמים" בבאר יעקב**

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

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	סעיף 6.3 להזמנה להציע הצעות	<p>המציע היא קרן ריט הגדולה בישראל, אשר הוקמה בשנת 2016 למטרת השקעה בדיור להשכרה ארוכת טווח, באמצעות רכישת יחידות דיור מוכנות והשכרתן, וכן רכישת קרקעות (לרבות במסגרת מכרזים פומביים) ובנייה עליהן.</p> <p>למן הקמתו ביצע המציע מספר עסקאות רחבות היקף בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך, בהיקף כולל של אלפי יחידות דיור, לרבות בעקבות זכייתה (יחד עם שותף) ב-4 מכרזים שפרסמה "דירה להשכיר", להקמה ותחזוקה של כחמש מאות יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח.</p> <p>כידוע, קרנות ריט לדיור להשכרה בישראל ("קרן להשקעות במקרקעין" כהגדרתה במכרז) הינו תחום חדש יחסית, אשר הלך והתפתח במיוחד בשנים האחרונות ממש. בהתאם, קרנות ריט שכאלה הן בעלי מאפיינים ייחודיים בכל הנוגע ליכולתן להציג נתונים פיננסיים מן הסוג המקובל להציג במכרזים פומביים לצורך הוכחת איתנות פיננסית.</p> <p>על רקע זה, ומתוך הבנתה כי לקרן ריט מאפייני פעילות ייחודיים כאמור, קבעה ועדת המכרזים בסעיף 6.3.3 הסדר ייעודי עבור קרן ריט, שבמסגרתו ניתנה לקרן הריט אפשרות להוכיח את עמידתה בתנאי הסף הפיננסיים באמצעות נתוניו של "בעל השליטה בחברת הניהול" אשר מעניקה את שירותי הניהול עבור קרו הריט.</p> <p>ברם, בעוד שההסדר הייעודי האמור נותן מענה לצורכיהן הלגיטימיים של קרנות ריט אחרות, אין בהסדר האמור כדי לסייע למציע, משום שההקלות שניתנו כאמור ביחס ל"בעל השליטה בחברת הניהול" אינן רלוונטיות לבעל השליטה בחברת הניהול של המציע, לאור מאפייניו.</p> <p>בנסיבות אלה, מתבקשת ועדת המכרזים לתת הבהרה גם ביחס לקרן ריט הפועלת במתכונת הדומה למתכונת פעילותו של המציע, ומאפייניו בעל השליטה בחברת הניהול של המציע, על מנת שיהא באפשרות המציע להוכיח את עמידתו בתנאי הסף הפיננסיים. נוכח מאפייני פעילותו ונתוניו הפיננסיים, למציע ישנו הון עצמי משמעותי, העולה עשרות מונים על הנדרש בסעיף 6.3.1.2 בהזמנה, המסתכם ביותר ממיליארד ש"ח. מנגד, המציע אמנם צבר בשנים האחרונות היקף רחב של פרויקטים הכוללים מאות יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, לרבות כאמור בעקבות</p>	<p>הבקשה נדחית.</p>

	<p>זכיינו במכרזים שערכה "דירה להשכיר", אולם נכון למועד זה אין בידי המציע מחזורי הכנסות מ-3 השנים האחרונות העונים על הדרישה הקבועה בסעיף 6.3.1.1 בהזמנה.</p> <p>על רקע זה, ולאור מאפייני פעילותה הייחודיים של קרן ריט כדוגמת המציע, מתבקשת ועדת המכרזים הנכבדה להוסיף להזמנה, מתחת לסעיף 6.3.1.2, סעיף חדש המורה כדלקמן:</p> <p><b>"6.3.1.3 עבור מציע שהינו קרן ריט, כהגדרתה בסעיף 6.3.3 להלן, אשר היא ובעל השליטה בחברת הניהול בה, כהגדרת מונחים אלה בסעיף 6.3.3.7 להלן, לא עומדים בתנאי סעיפים 6.3.1.1 או 6.3.3:</b></p> <p><b><u>הינו בעל הון עצמי מוגבר בסך של לפחות פי 20 (עשרים) מההון העצמי נדרש בסעיף 6.3.1.2 לעיל (ובמקרה כזה לא תידרש עמידת המציע בתנאי סעיפים 6.3.1.1 ו-6.3.1.2 לעיל).</u></b></p> <p>אין באמור כדי לגרוע מאפשרותה של קרן הריט להוכיח עמידה בתנאי הסף הפיננסיים באמצעות סעיפים 6.3.1.1 ו-6.3.1.2 לעיל או סעיף 6.3.3 להלן."</p> <p>הסדר המקנה למציע אפשרות להוכיח את עמידתו בתנאי סף פיננסיים באמצעות הון עצמי מוגבר (חלף עמידה בתנאי סף פיננסי בדבר מחזור הכנסות שנתי ממוצע ב-3 השנים האחרונות), הינו מקובל במכרזים שונים, לרבות מכרזים מורכבים ורחבי היקף הנערכים על-ידי רשויות המדינה. זאת, מתוך הבנה כי לנוכח קיומם של מגוון רחב של צורות התאגדות ומאפייני פעילות שונים של כל גוף וגוף, יש בידי גופים מסוימים איתנות פיננסית משמעותית מאוד, אשר בהחלט מאפשרת בידם לבצע פרויקט מסוים, אולם הפרמטר של מחזור הכנסות פחות רלוונטי לגביהם.</p>		
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>בסעיף זה נדרש המציע להוכיח ניסיון בייזום ומימון של מתחמי נדל"ן או מהתחומים המנויים בסעיף האמור. נוכח מאפייניה הייחודיים של קרן ריט, כאמור לעיל, גם לגבי תנאי סף זה קבעה ועדת המכרזים הסדר ייעודי עבור קרן ריט. אולם, גם בהקשר זה הסעיף עוסק בקרן ריט, שקיים לגביה "בעל שליטה בחברת הניהול" (ולגופים הקשורים אליו). כאמור לעיל, המציע הוא קרן ריט, אשר בעל השליטה בחברת הניהול בה לא עומד בתנאי דרישות סעיף 6.3.3 בהזמנה, נוכח מאפייניו, ולפיכך אין בהסדר הייעודי האמור כדי לסייע לה (ולקרנות ריט דומות לה).</p> <p>במצב דברים זה, ועל מנת להתחשב גם במאפייניהן של קרנות ריט כדוגמת המציע, מתבקשת ועדת המכרזים, ליתן הבהרה בהתאם לאחת מבין שתי ההבהרות המבוקשות להלן:</p> <p>1. לקבוע במסגרת הסעיף האמור חלופה עבור מציע שהינו קרן ריט, ולפיה נכון למועד האחרון להגשת הצעות בבעלותו של מציע</p>	<p>סעיף 6.4 בהזמנה להציע הצעות</p>	<p>2.</p>

	<p>כאמור לפחות 500 יח"ד בסך הכל, אשר משמשות לדיור להשכרה לטווח ארוך, ומנוהלות ומתוחזקות על-ידי המציע (בין בעצמו ובין על-ידי מי מטעמו), ובלבד שכל אחד מהמתחמים המוצגים כולל לפחות 20 יח"ד.</p> <p>2. <b>לחלופין</b> - לקבוע את ההסדר האמור כהסדר שיחול <b>בשלב שלאחר המכרז</b>, ובמסגרתו יידרש הזוכה להציג, כתנאי לחתימה על ההסכם, קבלן ראשי בעל הניסיון הנדרש בסעיף 6.4 בהזמנה. קביעת ההסדר כהסדר חוזי תשרת גם את המזמין נוכח מתן האפשרות למציע להתקשר עם קבלן הקמה רק אם הוא יזכה במכרז, חלף ההכרח לשלבו כחלק מההצעה, ובאופן המייקר מטבע הדברים את הצעת המחיר לאור ריבוי משתתפים.</p> <p>קביעת הסדר, בדבר ניסיון קודם בביצוע פרויקטים, כתנאי חוזי (ולא כתנאי סף להגשת הצעה) אף הוא מקובל במכרזים רבים, לרבות במכרזים מורכבים ורחבי היקף שעורכות רשויות המדינה, בייחוד מכרזים העוסקים בפרויקטים בעלי היבטים של הקמה ותחזוקה לשנים ארוכות. זאת, מתוך הבנה כי אין קושי מיוחד להציג קבלן לאחר ובכפוף לזכייה, חלף ההכרח לשלבו כחלק מההצעה במכרז, על כל הכרוך בכך. ראו, למשל, מכרז מכרז מס' 02/2022 – הזמנה להציע הצעות למימון חלקי, תכנון, הקמה, תחזוקה של מבנה גינרי 3 בירושלים.</p>		
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נכון להיום, המועד האחרון להגשת הצעות במכרז חל ביום 28.12.2022. המציע לומד באופן מעמיק ויסודי את מסמכי המכרז והפרויקט, ברם מכיוון שמדובר בפרויקט בהיקף משמעותי, המצריך לימוד מעמיק של מסמכי המכרז, המציע זקוק לפרק זמן קצר נוסף כדי לבחון את המסמכים ולהיערך להגשת הצעה.</p> <p><b>על כן, ועדת המכרזים הנכבדה מתבקשת להאריך ב-30 יום לפחות את המועד האחרון להגשת הצעות במכרז. הארכת המועד תסייע בידי המציעים הפוטנציאליים, ובכללם המציע, להיערך כראות להגשת הצעה ההולמת את דרישות המכרז וציפיותיה של "דירה להשכיר".</b></p>	<p>סעיף 7.11.3 בהזמנה</p>	<p>3.</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.