

**הודעה מס' 2 למציעים**

**מכרז מספר תא/2022/278 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בתל השומר דרום**

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 30.11.22 והמועד האחרון להגשת הצעות הינו 26.12.22.</p> <p>כמו כן, ישנם מכרזים נוספים שהתפרסמו במקביל ותאריך הגשתם חופף עם תאריך ההגשה של מכרז זה.</p> <p><b>הבקשה-</b></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>הבקשה נדחית.</p>
2.	<b>מבוא להזמנה לקבלת הצעות</b>	<p>בהתאם להוראות סעיף זה הזוכה יהא רשאי למכור את החזית המסחרית במגרשים 101-100 כנכס/ים מניבים ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוס כל השטחים הנ"ל בפועל.</p> <p><b>הבקשות-</b></p> <p>א. מכירת שטחים למסחר לאחר אכלוסם בפועל מקשה על מכירתם בשוק החופשי. לפיכך נבקש לאפשר ליזם למכור שטחים אלה עם סיום בנייתם וגם טרם אכלוסם בפועל.</p> <p>ב. נראה כי נפלה טעות במשפט "ולאחר אכלוס כל השטחים הנ"ל". הדרישה כי היזם ישכיר את השטחים למסחר <b>לאחר</b> איכלוסה של החזית המסחרית הינה שגויה, שכן עצם השכרתה תאפשר את איכלוסה. לפיכך נבקש להבהיר כי היזם יהיה רשאי להשכיר את שטחי המסחר עם סיום בנייתם וגם טרם איכלוס הפרויקט בפועל.</p>	<p>המגבלות בפסקה אליה מפנה המציע מתייחסות למקרה של מכירת שטחי המסחר בלבד.</p> <p>הפסקה תתוקן כדלקמן: "את החזית המסחרית במגרשים 101-100 (להלן: "שטחי המסחר") יהא הזוכה רשאי למכור כנכס/ים מניבים <del>לא</del> להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוס כל השטחים הנ"ל בפועל, בהתאם לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי".</p>
3.	<b>סעיף 2.1.4 להזמנה לקבלת הצעות</b>	<p>סעיף 2.1.4 להזמנה לקבלת הצעות מתיר ליזם לבקש הקלה לפי סעיף 147 לחוק הת"ב. הליך כאמור הינו הליך אשר מאריך את לוחות הזמנים להוצאת היתר בניה קל וחומר אם תוגש התנגדות כנגד אישור ההקלה.</p> <p><b>הבקשות-</b></p> <p>א. להאריך את לוחות הזמנים להוצאת היתר בניה, במקרה של הגשת בקשות להקלה</p>	<p>הבקשה נדחית.</p>

	<p>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>הבקשות נדחות. לגבי סעיף ג בשאלה – אכן כיום נוסח החלטת מועצת מקרקעי ישראל קובע שסיום בנייה הינו בניית שלד וגג.</p>	<p>א. סעיף 3.4.1.4 (וכן בנספח ב' לחוזה התשתיות) מבוקש להאריך את התקופה להיתר ב-12 חודשים נוספים מהמועד <u>בן נמסר המגרש ליזם בפועל</u>, שכן להווה ידוע כי עיכוב בביצוע עבודות הפיתוח עלול להוביל לעיכוב בהוצאת היתרי בניה שלא באשמת היזם.</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. סעיף 3.4.1.5 קובע השלמת בנייה כנדרש ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל לכל המתחם, עד 28 חודשים ממועד המסירה או 48 חודשים ממועד זכייה לפי המאוחר. אנא הבהרתכם ואישורכם כי הכוונה היא ל"סיום בנייה" בהגדרת מושג זה בפרק 1 (בגדרות כלליות) סעיף 1 (הגדרות כלליות) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, קרי- בניית שלד וגג.</p> <p>ד. לאור מורכבותו של הפרויקט והזמן המוערך לביצועו, מבוקש להאריך את התקופה לפי סעיף 3.4.1.6 ב-16 חודשים נוספים.</p>	<p><b>סעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות</b></p>	<p>4.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>הסעיף מחייב את היזם הזוכה לשאת בתשלום חובות עבר בגין המתחם.</p> <p><u>הבקשה</u> – לקבוע תקרה לסכום חובות העבר (שעילתם קדמה לזכייה במכרז) בהם ניתן לחייב את היזם.</p>	<p>סעיף 5.4.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>5.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>הסעיף קובע כי יום אשר הגיש הצעה למכרז של דירה להשכיר במהלך שנת 2022, יהיה רשאי לפנות לחברת דירה להשכיר לשם קבלת פטור להוכחת תנאי הסף שבסעיף 6.3 במכרז.</p> <p><u>הבקשה</u> –</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>זהה</u>).</p>	<p>סעיף 6.5.1.1 להזמנה לקבלת הצעות + נספח א(8)</p>	<p>6.</p>

7.	נספח א'2 (מפת מדידה)	א. מבוקש לקבל תכנית מדידה בפורמט DWG. ב. מבוקש לקבל תכניות אוטוקד של פיתוח הקרקע וכבישים סביב המגרשים.	הבקשה נדחית.
8.	סעיפים 6 ו-8 לחוזה החכירה	בסעיפים אלה נפלו טעויות דפוס (06 יום חלף 60 יום). נבקש לתקן ל-60 יום.	יתוקן כמבוקש.
9.	סעיף 7 לחוזה החכירה	סעיף זה קובע כי עד למועד רישום הבית המשותף רמ"י לא תאפשר העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה (רמ"י).  <u>הבקשה -</u>  סעיף זה סותר את הוראות סעיף 4.3.3 להזמנה לקבלת הצעות ואת סעיף 18.7.3 להסכם העיקרי, לפיהם ניתן לבצע העברת זכויות במושע בתנאים המפורטים שם. נבקש להבהיר כי הוראות ההזמנה לקבלת הצעות וההסכם העיקרי גוברות על חוזה החכירה במקרה זה.	סעיף 7 לחוזה החכירה מתייחס לרוכשי יחידות בבית משותף, ולא לשיתוף של יזם נוסף בפרויקט. אין שנוי במסמכי המכרז.
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 (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.  <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.
13.	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 בל"ז הקבוע בשלבי התכנון והביצוע.	הבקשה נדחית.
14.	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	הבקשה נדחית.

	כדי לעכב את המועד קבוע בהסכם העיקרי להשלמת ההקמה.		
הבקשה נדחית.	<p>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 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.</p>	סעיף 10.1 להסכם העיקרי.	16.
הבקשה נדחית.	<p>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.</p> <p><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 הבנייה.</p>	סעיף 11.4 להסכם העיקרי.	17.
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	18.
<p>א. אופן רישום הזכויות בשטחי המסחר יבוצע בהתאם לנוהלי רמ"י כפי שיהיו באותה בעת. אין שינוי במסמכי המכרז.</p> <p>ב. לענין השעבודים, ראו התייחסות לשאלה זו לעיל.</p> <p>ג. מכירת שטחי המסחר תתאפשר במקשה אחת – ראו פסקת המבוא להזמנה</p>	<p>הסעיף אוסר על העברת זכויות כמפורט בו.</p> <p><u>הבקשה</u> –          א. לאפשר פיצול חוזה החכירה ביחס לשטחי המסחר (לרבות פיצול בתוך שטחי המסחר ככל שיידרש על ידי היזם הזוכה) כבר בתום השלמת הבניה שלהם באופן שיאפשר מכירתם בשלמות או בחלקים לצדדי ג', כמו גם קבלת מימון ביחס אליהם.          ב. להבהיר כי האיסור על רישום השעבודים כאמור בסעיף 10 להסכם העיקרי, לא חל על</p>	סעיף 18.1 להסכם העיקרי.	19.

<p>לקבלת הצעות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>שטחי המסחר. בנוסף, לאשר כי אין מניעה שיהיו מספר גופים מממנים בפרויקט, שונים, וכ"א מהם יעמיד את המימון ביחס לחלק בפרויקט אשר ישועבד לטובתו (בניין המגורים, שטחי המסחר), כ"א מהנ"ל <b>בנפרד</b>.</p> <p>ג. להבהיר כי מכירת שטחי המסחר תתאפשר גם בחלקים, כלומר, מכירה של שטחי המסחר או חלקם בנפרד, ולא רק בחלק יחסי במושע, וזאת מעת השלמת הבנייה.</p>		
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי מאפשר לחברה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה מצד היוזם.</p> <p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי</p>	<p>20.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-120 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.2 להסכם העיקרי</p>	<p>21.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי</p>	<p>22.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי</p>	<p>23.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p><u>הבקשה</u> – להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.15 להסכם העיקרי</p>	<p>24.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<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 ליוזם 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 והשאלה.</p> <p>ב. שורה 2 – לאחר המילים "פיקדון במזומן" נבקש להוסיף את המילים "בהתאם לשיקול דעתה של המשכירה".</p>	<p>סעיף 12.1.1 להסכם השכירות – נספח (4) להסכם העיקרי</p>	<p>25.</p>
<p>ביחס לדרישת הניטור המוזכרת בסעיף 4.1.2 יב' לתב"ע (להלן: "בדיקות הניטור"), יחולו ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>1. באחריות היוזם הזוכה לבצע ניטור כנדרש על פי מסמכי התכנית, על חשבוננו. היוזם הזוכה יורשה להתחיל בביצוע בדיקות הניטור עם השלמת התנאים להתקשרות עם הזוכה הקבועים בסעיפים 10.4.1-</p>	<p>בתכנית המאושרת, תמל/1023, קיים מחסור חמור בשטחי שירות. תמל/1023, אשר נמצאת בשלבי אישור, באה לתקן בעיה זו.</p> <p><u>הבקשה</u> – נבקש לקבל מידע אודות סטטוס וצפי לאישור תמל/1023.</p>	<p>כללי</p>	<p>26.</p>

<p>10.4.3 למסמכי ההזמנה (ולא יידרש להמתין עד לקבלת החזקה הפיזית במגרשים הנ"ל).</p> <p>2. על אף הוראות סעיף 2.1.3 למסמכי ההזמנה, ככל ועקב תוצאות בדיקות הניטור יתברר כי לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה במגרשים באופן יעיל ומיטבי, אזי על אף הוראות המכרז, יהיה רשאי היזם ליזום שינוי בהוראות התב"ע במטרה לנצל את זכויות הבניה במגרש באופן יעיל ומיטבי, לרבות באמצעות הוספת זכויות למסחר ולמשרדים/תעסוקה (להלן: "<b>הליך שינוי התב"ע</b>"). מובהר כי הליך שינוי התב"ע כפוף לאישור וועדת המכרזים והגורמים המוסמכים ברמ"י ואין כל הבטחה ו/או מצג בנוגע להיתכנותו.</p> <p>3. ככל וייגרם עיכוב בשלבי התכנון והבנייה עקב הליך שינוי התב"ע, אזי יידחו המועדים הרלוונטיים הקבועים בסעיף 3.4.1 למסמכי ההזמנה בהתאמה לעיכוב שנגרם, וזאת בתיאום ובאישור עם חברת דירה להשכיר.</p>		
---	--	--