

הודעה מס' 8 למציעים

מכרז מספר תא/423/2019 - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם "משולש הבורסה" ברמת גן

להלן תשובות מטעם ועדת המכרזים לבקשות שנשלחו, ביחס למסמכי המכרז.

להודעת הבהרה זו מצורף נוסח עדכני של חוברת המכרז, הכולל את העדכונים והתשובות שניתנו במסגרת הודעה זו ובמסגרת יתר הודעות ההבהרה וכן חלק מנספחי המכרז בפורמט וורד.

המציעים יהיו רשאים להגיש, במסגרת הצעתם, את חוברת המכרז בנוסח העדכני או בנוסח המקורי, אך בכל מקרה יהיו מחויבים לצרף להצעתם את מלוא הודעות ההבהרה כשהן חתומות על ידם בשולי כל עמוד, ויהיו מחויבים לאמור בהודעות הנ"ל.

המציע שהצעתו תזכה, יידרש לחתום על ההסכם העיקרי בנוסח העדכני.

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
		ביום 13.7.2021 התפרסמה על ידכם "הודעה מס' 7 למציעים", בקשר עם מכרז "תא/423/2019 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם "משולש הבורסה" ברמת גן". לקוח שלנו בוחן את מסמכי המכרז ואת המקרקעין, ונדרש לו זמן נוסף על מנת להשלים את הבדיקה, ולפי העניין - להיערך להגשת הצעה. מאחר ואפשרתם הגשת שאלות הבהרה עד ליום 18.07.2021 וטרם ניתן מענה לכל שאלות הבהרה, נבקש להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות, אשר נקבע ליום 02.08.2021, ב- 21 ימים לפחות מהמועד בו תתפרסם הודעת הבהרה עדכנית ביחס לכל שאלות הבהרה.	הבקשה נדחת אך ועדת המכרזים מודיעה על דחיית המועד הראשון להגשת הצעות ליום א' 8.8.2021 (בין השעות 09:00-17:00) ועל דחיית המועד האחרון להגשת הצעות, ליום ב' 9.8.2021 (בין השעות 09:00-12:00).
1.	הודעת הבהרה מס' 5	בהודעה מס' 5 למציעים במכרז, ובמענה לשאלת הבהרה מס' 37, עניתם כי במקרה שהמציע הינו חברת SPC ייעודית להגשת ההצעה במכרז, "יש להגיש את ערבות בעלי המניות/השותפים בתאגיד החדש, כנדרש בסעיף 18.4 להסכם העיקרי". סעיף 18.4 להסכם העיקרי מפנה לנספח א(7) המותאם לקרנות ריט. להבנתנו, התאמת הנספח לנדרש על ידכם, משמעה חתימת בעלי המניות במציע, על התחייבות הכוללת את סעיף 3 לנספח א(7) בלבד. אנא אשרו, או לחלופין פרסמו את נוסח כתב ההתחייבות המבוקש על ידכם למקרה זה.	מצורף להודעת הבהרה זו נספח א(6) בנוסח מותאם. אנא חתמו על נוסח זה בלבד (ולא על נוסח נספח א(7)).
2.	סעיפים 4.13.9 ו-4.13.10 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש כי מסירת החזקה בשטחים האמורים בסעיפים אלו תבוצע תוך 45 יום מהמועד בו היזם הודיע כי קיים בידי היתר כאמור, שמולאו כל תנאיו, למעט תשלום אגרות.	הבקשה נדחת. אין שינוי במסמכי המכרז.
3.	נספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות	האם בוצע תיאום הנדסי מול עיריית רמת גן בקשר לעבודות?	אחריות תאום הנדסי לא בוצעה והיא מוטלת על היזם שיזכה במכרז. במסגרת המכרז העירייה ערכה רק בדיקה ראשונית

<p>להמצאות תשתיות לטובת עריכת אמדן הפרויקט.</p>			
<p>השבת מצב לקדמותו משמעה למצב הקיים בהתאם למדידת מצב קיים לפני תחילת ביצוע העבודות, למעט השינויים המבקשים כתוצאה מהוצאת ההיתר.</p>	<p>אנא הבהירו למה הכוונה "ולרבות השבת המצב לקדמותו"?</p>	<p>סעיף 2 לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>4.</p>
<p>המועד להוצאת היתר בניה להקמת החניון יוארך ויעמוד על 18 חודשים ממועד ההודעה על זכיית היזם במכרז. בהתאמה, המועד למסירת החניון לעירייה יהיה בחלוף 30 חודשים ממועד הזכייה.</p>	<p>לוחות הזמנים בלתי אפשריים. נבקש כי המועד להוצאת היתר בניה יהיה 18 חודשים לאחר הזכייה במכרז, ומסירת החניון לעירייה תהיה 24 חודשים ממועד ההיתר.</p>	<p>סעיף 5(יג) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>5.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בשורה האחרונה, לאחר "תוספת תמורה" נבקש כי ייכתב גם: "וכן הארכת לוי"ז לביצוע".</p>	<p>סעיף 6(ג) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>6.</p>
<p>הבקשה מאושרת.</p>	<p>נבקש כי תכניות עדות תימסרנה 4 חודשים לאחר מסירת החניון.</p>	<p>סעיף 10 לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>7.</p>
<p>חל איסור על העסקת עובדים זרים ע"י קבלן מכח חוזר מנכ"ל 2/2011 של משרד הפנים. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי תותר העסקת עובדים זרים, בכפוף לרישיונות הנדרשים.</p>	<p>סעיף 12(ג) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>8.</p>
<p>מוסכם כי בעניינים הנדונים בסעיפים 12(ה) ו-19(ג) לא ייחתם הסכם פשרה, אלא באישור היזם מראש ובכתב, ובכפוף לחובת היזם לשפות את העירייה כנקוב בסעיפים אלו.</p>	<p>נבקש כי השיפוי יותנה בתנאי נוסף שהינו אי קבלת פשרה ללא הסכמת היזם.</p>	<p>סעיפים 12(ה) ו-19(ג) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>9.</p>
<p>הסעיף מדבר בעד עצמו. במישור שבין העירייה ליזם – האחריות היא על היזם. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש להבהיר כי ההוראה הינה לשלילת אחריות העירייה לאמור בסעיף, ולא לשלילת אחריות צדדי ג'.</p>	<p>סעיף 19(ז) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>10.</p>

<p>מובהר כי היזם אחראי על הריסת ובניית הכביש מחדש ללא תשלום תמורה נוספת על הנקוב בהסכם הפיתוח. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>החניון צפוי להיבנות מתחת לדרך בגין. אנא הבהירו האם היזם אחראי על הריסת ובניית הכביש מחדש.</p>	<p>סעיף 19(ח) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>11.</p>
<p>מובהר כי הביטוח יכול שיעשה על ידי הקבלן המצע ולא ע"י היזם.</p>	<p>אנא הבהירו כי הביטוח יכול שיעשה על ידי הקבלן המבצע ולא ע"י היזם.</p>	<p>סעיף 20(ב) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>12.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי תבוטל הדרישה להרחבה כמפורט בטבלה. ההרחבה הנ"ל לא ניתנת לביצוע בביטוח בישראל.</p>	<p>סעיף 20(ג) 1 לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>13.</p>
<p>הבקשה מאושרת כחלופה נוספת ללא שינוי בנוסח המכרז.</p>	<p>נבקש כי סכומי ההשתתפות עצמית ישונו ל- 200,000 ₪ ו-350,000 ₪ בהתאמה. לא ניתן לרכוש את סכומי ההשתתפות העצמית הנ"ל בישראל.</p>	<p>סעיף 20(ג) 2.2 לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>14.</p>
<p>הבקשה מאושרת. במקום 100,000 ₪ יירשם 250,000 ₪ כחלופה נוספת ללא שינוי בנוסח המכרז.</p>	<p>נבקש להעלות משמעותית את סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בסעיף.</p>	<p>סעיף 20 (ד) 4 לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>15.</p>
<p>הבקשה מאושרת כחלופה נוספת ללא שינוי בנוסח המכרז.</p>	<p>נבקש לא להגביל לנוסח של חברת "כלל", אלא גם לאפשר "נוסח אחר דומה המקובל בשוק".</p>	<p>סעיף 20(ה) 7 לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>16.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי יהא על היזם לכלול התחייבות כאמור בהסכם עם הקבלן המבצע. לא ריאלי שהיזם יוודא קיום ביטוחים אלה בפועל לכל כלי הרכב באתר.</p>	<p>סעיף 20(ו) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>17.</p>
<p>הערבות משמשת כפיצוי מסוכם להבטחת קיום התחייבויות הקבלן. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש שיובהר כי חילוט הערבות יבוצע עד גובה הנזקים שייגרמו. לא הגיוני שבגין כל ליקוי יוחלט פיצוי מוסכם של 2 מיליון ₪.</p>	<p>סעיף 22(ד) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>18.</p>
<p>מובהר כי העירייה תהיה רשאית לאשר או לשלול כל בקשה להסבת זכויות לפי שיקול דעתה, לרבות בקשה להסבת חלק מן הזכויות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש להבהיר כי בכל מקרה שמותרת העברת זכויות על פי מסמכי המכרז, ניתן יהיה להעביר גם חלק יחסי מהזכויות וההתחייבויות לפי הסכם העירייה.</p>	<p>סעיף 23(א) ו-23(ב) לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>19.</p>
<p>1. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז. 2. הבקשה מאושרת.</p>	<p>1. הרחבות "רכוש עליו עובדים" ו-"רכוש סמוך" "פינוי הריסות" וכן "נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי עבודה לקויה חומרים לקויים" - לאור שינוי תנאי שוק ביטוח העבודות הקבלניות, אין אפשרות לרכוש</p>	<p>נספח ה' לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>20.</p>

<p>3. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>כיסוי בגבול אחריות גבוה כל כך. נבקש כי יינקב סכום מקסימלי של 10 מיליון ₪. 2. נבקש להוריד את קוד 324. משמעות הדבר כי הפוליסה תהיה משועבדת לעירייה, בעוד על הפוליסה להיות משועבדת לבנק המלווה. 3. נבקש להוריד את קוד 329.</p>		
<p>מאחר ומדובר בשינוי אשר אינו משפיע על תקופת הערבות, תתקבלנה הן ערבויות הנוקבות במילה "חלף" והן כאלה הנוקבות במילה "כנגד" במיקום המבוקש.</p>	<p>בפסקה החמישית, שורה ראשונה, נבקש כי במקום המילה "חלף" ניתן יהיה לכתוב: "כנגד".</p>	<p>נספח ו'1+2' לנספח א(24) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>21.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>משפחת מייזל הינה משפחה יהודית-ציונית שמקום מושבה בקולורדו, ארה"ב. מר מייזל הנו מיליארדר אמריקאי ויו"ר מרכז ויזנטל ומהתורמים המרכזיים של מוזיאון הסובלנות בירושלים שבנייתו בהיקף של כמיליארד שקל, עומדת בפני השלמה. קולרידג' קאפיטל מעוניינת להצטרף כמשקיעה ושותפה מרכזית בפרויקט בהתאם להוראות מסמכי המכרז, בצירוף לגורם נוסף העומד בתנאי המכרז וכאשר גם מרשתי תעמוד בכל התנאים הנדרשים ממנה כשותפה. הואיל וקולרידג' קאפיטל הינה בעלת מקורות כספיים ואינה נדרשת למימון חיצוני, מבוקש כי יינתן לה מעמד של "גוף מממן" כהגדרתו בסעיף 10.3.1.3 למסמכי המכרז וזאת לצרכי ההלוואה שתעמיד לטובת הפרויקט ומעבר להון העצמי המתחייב בהתאם לחלקה, כך שתוכל לשעבד בהתאמה את הזכויות להבטחת ההלוואה. מובן שיחולו על ההלוואה כל התנאים וההוראות המפורטים במסמכי המכרז, לרבות למקרה של מימוש. נודה לאישורכם לאמור, על מנת שנוכל לקדם הגשת הצעה מתאימה.</p>	<p>סעיף 10.3.1.3 להסכם העיקרי</p>	<p>22.</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז

המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.