

הבהרה מס' 2 - מענה לשאלות הבהרה להליך קול קורא והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים למגורים שימשו לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר") (להלן: "ההליך")

א. בהתאם לסעיף 8.3 למסמכי ההליך, מתכבדת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") להשיב ולהבהיר, כדלקמן:

מס"ד	סעיף רלוונטי/ מראה מקום אחר	נושא/ כותרת הסעיף	שאלה/הערה	תשובה/הבהרה
1.	כללי	הממשלה היוצאת	האם העובדה שהממשלה הנוכחית היא ממשלת מעבר (ולא ברור הרכבה של הממשלה הבאה ומדיניותה), עלולה לעכב או להשליך באופן כלשהו על אישור העסקה או על המועד לקבלת תשובה באשר להתקשרות עם היזם שייבחר?	חברה דירה להשכיר היא חברה ממשלתית הפועלת בהתאם לכל דין. החברה פועלת מכח הסכם חתום בין המדינה לחברה בנוגע להליך זה ובהתאם להחלטות הממשלה לקידום נושא הדיור ופתרון משבר הדיור במדינה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור, המובל על ידי משרד האוצר ומהווה זרוע ביצוע של הממשלה לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור. הגם שהחברה מעריכה כי החלטות הממשלה בנושא קידום נושא הדיור לא צפויות להשתנות, למותר לציין כי אין ביכולתה להתחייב שלא יחולו שינויים במדיניות הממשלה (וככל שיחולו שינויים- מה יהיו השינויים הללו) ולפיכך כל הוראות ההליך בהקשר לסמכויות החברה (לרבות יכולתה לבטל או לשנות או לעצור את ההליך) עומדות בעינן.
2.	סעיף 3.1 למסמכי ההליך	משך שלבי ההליך	נבקש לקבל הערכת לוחות זמנים לכל אחד משלבי ההליך כפי שפורטו בסעיף 3.1. מהו משך הזמן הצפוי מהמועד האחרון להגשת המענה להליך- ומתוך הנחה שהחברה תחליט לנהל מו"מ ולא תפסיקו אותו מכל סיבה שהיא - ועד לקבלת תשובה סופית באשר לאישור (או	מובהר כי החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה את משך הזמן לכל שלב בהליך מאחר שמשך הזמן של כל שלב עשוי להשתנות מטעמים ואילוצים שונים. לצד האמור ברישא, ומבלי להטיל על החברה כל חובה משפטית מובהר כי החברה תשאף לנהל את ההליך בצורה מהירה, יעילה ובאופן שיקדם את האפשרות

			הימנעות (מאישור) ועדת המכרזים את ההתקשרות. כמוכן נבקש לדעת בתוך כמה זמן מגמר המו"מ צפוי כי ההתקשרות תובא לבחינתה של ועדת המכרזים, ובתוך כמה זמן תינתן תשובתה.	להשגת תכלית ההליך.
3.	סעיף 5.4 למסמכי ההליך	הצהרות המשיב	האם האמור בסעיף 5.4 למסמכי ההליך, בקשר עם הצהרת המשיב כי ידוע לו שלצורך רכישת הפרויקט על החברה להשיג מימון הן מגוף מממן והן ממדינת ישראל, חל גם לאחר חתימת חוזה התקשרות עם המשיב?	הנכם מופנים לסעיף 10.1 למסמכי ההליך. מובהר כי הסכם עם משיב כשיר שעימו תבחר החברה לנהל משא ומתן יחתם בכפוף להשגת מימון לרכישת הפרויקט.
4.	סעיף 6.1 למסמכי ההליך	מס' החברים במשיב	האם משיב שהינו חברה, בה שני בעלי מניות שהינם בעצמם חברות שכל אחת מהן מוחזקת על ידי יחיד, נחשב כמשיב שמספר החברים בו אינו עולה על 3 (כלומר האם סופרים רק את בעלי המניות הישירים במשיב או ש"עולים למעלה" וסופרים גם את האחזקות בבעלי המניות)?	הנכם מופנים לסעיף 6.1 למסמכי ההליך, המשיב הוא יחיד או תאגיד. חברה תיחשב לישות משפטית אחת ללא קשר למספר בעלי המניות בה. מובהר למען הסר ספק, היה ומשיב מבקש לקיים את אחד או יותר מהתנאים המקדמיים או כל דרישה אחרת בהליך באמצעות ישות משפטית אחרת, הוא רשאי לצרף חברים נוספים למענה (יישויות משפטיות אחרות), בהתאם לאמור בסעיף 6.1 למסמכי ההליך ובלבד שמספר החברים במשיב לא יעלה על שלושה.
5.	סעיף 6.2.1 למסמכי ההליך	חכירה לדורות	המשיב הינו חוכר לדורות מאת רמ"י, זכויותיו אינן רשומות בטאבו. האם ניתן להציג במקום נסח טאבו את חוזה החכירה?	הבקשה מתקבלת. הנכם מופנים לנוסח סעיף 6.2.1 המתוקן.
6.	סעיף 6.2.2 למסמכי ההליך	הסכם פיתוח	התנאי המקדים קובע כי המשיב יכול להיות בעל זכויות מכח הסכם פיתוח מול רשות מקרקעי ישראל. נבקשכם לערוך שינוי בנוסח ולכלול גם בעלי זכויות מכח הסכם פיתוח מול עיריית ת"א.	הבקשה מתקבלת. הנכם מופנים לסעיף 6.2.2. וכן לסעיף 9.2.2.11 במסמכי ההליך המתוקנים.
7.	סעיף 6.7 למסמכי ההליך	מיקום הפרויקט	האם פרויקט הממוקם באור עקיבא רלוונטי להליך.	התשובה חיובית. הנכם מופנים לסעיף 6.7 אשר תוקן בהתאם לאמור במענה לשאלה מס' 1 בהודעת הבהרה מס' 1 שפורסמה ביום 18.06.2019.
8.	סעיף 6.8 למסמכי ההליך	מספר יחידות הדיור בפרויקט	האם ניתן להגיש פרויקט שמספר יחידות הדיור בו נמוך מ-50 רלוונטי?	הנכם מופנים לסעיף 6.8 למסמכי ההליך. מודגש כי על הפרויקט המוצע לכלול לפחות 50 יחידות דיור.

9.	סעיף 6.8 למסמכי ההליך	בניינים סמוכים	משיב מעוניין להציע פרויקט ובו 3 בניינים סמוכים, בהתאם לדרישה בסעיף 6.8 למסמכי ההליך, כך שבכל בניין מספר יחידות דיור נמוך מ-50 יחידות דיור, האם הדבר אפשרי?	ניתן להציע פרויקט ובו מספר בניינים הממוקמים בסמיכות, כך שאף בניין לא יהיה במרחק העולה על 100 מטרים מהבניין הקרוב אליו ביותר מבין בנייני הפרויקט ושמשפר הקומות בכל בניין לא יפחת מ-4 קומות. בפרויקט כזה תיספרנה יחידות הדיור במצטבר ואם מספרן לא יפחת מ-50 ולא יעלה על 200 (או על 400 בישובים ירושלים ותל אביב בלבד), אזי שהפרויקט עומד בדרישות סעיף 6.8 למסמכי ההליך.
10.	סעיף 9.2 למסמכי ההליך	תמהיל יחידות הדיור בפרויקט המוצע	בפרויקט 80 יחידות דיור בסה"כ, כאשר 8 יחידות דיור מתוכן הן דירות גן או גג. האם פרויקט כזה רלוונטי?	התשובה חיובית. הנכם מופנים לנוסח סעיף 9.2.2.10 המתוקן. מובהר כי החברה רשאית לתת עדיפות לניהול משא ומתן עם משיבים שהגישו פרויקטים בהם שיעור הדירות המיוחדות (הדירות בעלות 6 חדרים ומעלה, דירות דופלקס, דירות גן, דירות גג) אינו עולה על 5%.
11.	סעיף 6.9 למסמכי ההליך	ניסיון המשיב	התקבלה שאלה האם ניתן להוכיח את ניסיון המשיב באמצעות בעל שליטה שהוא חברה זרה אשר בונה אלפי יחידות דיור בעולם (מחוץ לישראל) בכל שנה?	מובהר כי ככל שאין בידי המשיב או בידי חבר במשיב אשר חלקו במשיב הוא 40% או יותר את הניסיון הנדרש לפי סעיף 6.9 למסמכי ההליך, אזי ניתן להוכיח את העמידה בדרישת הניסיון באמצעות בעל שליטה, כהגדרתו בסעיף 6.9 למסמכי ההליך.
12.	סעיף 6.9 למסמכי ההליך	ניסיון המשיב	האם ניתן להקל בדרישת סף לגבי ניסיון המשיב, כך שיוכרו פרויקטים שהקמתם הושלמה לפני למעלה מ-10 שנים?	אין שינוי במסמכי ההליך. על המשיב להציג ניסיון עדכני הרלוונטי למגמות ולתמורות בענף הבניה במהלך 10 השנים האחרונות ובהתאם לכל דרישות סעיף 6.9 למסמכי ההליך.
13.	סעיף 9.7.4 למסמכי ההליך	פרישה מהליך המשא ומתן	סעיף 9.7.4 למסמכי ההליך - האם למשיב זכות לסגת מההליך או מהמו"מ והאם זכות זו היא בכל שלב שטרם חתימת חוזה התקשרות?	הנכם מופנים לסעיף 5.5 למסמכי ההליך. מובהר כי המשיב רשאי לפרוש מהליך המשא ומתן בכל שלב טרם חתימתו על הסכם ההתקשרות בהתאם לשיקול דעתו במתן הודעה בכתב על פרישתו כאמור.
14.	סעיף 10.3.2	מימון הפרויקט רכישת	איזו בטוחה נגדית תינתן למשיב המשעבד את המקרקעין לטובת החברה והמממן שלה לכך שמקרקעיו לא ימומשו בגין הפרה של החברה את תנאי ההסכם שבינה לבין הגורם המממן?	מדובר בסוגיה עסקית שתידון בשלב המשא ומתן בין החברה לבין משיב כשיר, כהגדרתו במסמכי ההליך.
15.	טופס מס' 6	משך זמן ההקמה	בטופס מס' 6 - משך הזמן המירבי להקמת הפרויקט - האם ניתן לציין משך זמן ממועד קבלת היתר, או שיש לציין משך זמן ממועד	מובהר כי בטופס 6 יש להשלים את משך הזמן המירבי המוערך (במספר חודשים) להקמת הפרויקט החל ממועד קבלת היתר הבניה.

	הגשת המענה (או ממועד אחר)			
16.	מכתב הנלווה ותצהיר לשלב ההליך (סעיף 1.11)	יועצים לחברה	נבקש לקבל רשימת יועצים לצורך גילוי נאות לפי המתבקש בסעיף 1.11	להלן שמות היועצים החיצוניים שמייעצים לחברה בקשר להליך נכון למועד פרסום הודעת הבהרה מס' 2 זו: א. ייעוץ משפטי – עו"ד דורון תמיר ועו"ד אתי אלבז ממשרד עו"ד יגאל ארנון ושות'; ב. ייעוץ פיננסי – מר ניר הרוש מחברת גיזה זינגר אבן (GSE); ג. יועץ מס – עו"ד אלישע קסנר ממשרד גולדפרב זליגמן ושות'; ד. שמאות מקרקעין – אדריכלית ושמאית מקרקעין, הגב' פנינה נוי.

ב. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במענה לשאלות הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי ההליך.

ג. מובהר כי התשובות וההבהרות במסמך זה, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך.

ד. **על המשיבים לצרף למענה את מסמך זה, כשהוא חתום על ידם בהתאם להוראת סעיף 8.5 למסמכי ההליך (חתימה בראשי תיבות) בכל אחד מעמודיו.**

ה. בד בבד עם פרסום הודעת הבהרה זו, מפורסמים מסמכי ההליך המתוקנים ועליהם מסומנים התיקונים בסימני המהדורה. כן מפורסמים מסמכי ההליך בנוסח נקי. **מובהר כי על המשיבים להגיש את המענה להליך על פי נוסח מסמכי ההליך האחרון שפורסם (ללא סימון השינויים).** ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול משיבים אשר יגישו את מסמכי המענה על פי נוסח קודם.

ו. מובהר כי אין באמור במענה לשאלות הבהרה זה כדי למצות ו/או לפרט ו/או לכלול את כל השינויים במסמכי ההליך ובאחריות המשיבים להתעדכן באתר האינטרנט של החברה בשינויים לפי נוסח מסמכי ההליך העדכני ביותר. בכל במקרה של סתירה יגברו מסמכי ההליך על האמור בדו"ח המענה לשאלות הבהרה זה.

ז. מובהר, יתר הוראות מסמכי ההליך אשר לא שונו באופן מפורש במסמך זה, יוותרו ללא שינוי.

בברכה,

דירה להשכיר- החברה ממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ