

הודעה מס' 2 למציעים

מכרז מס' תא/95/2018 - פרויקט דירור להשכרה לטווח ארוך במתחם מכבי יפו

ועדת המכרזים מודיעה על דחיית המועד הראשון להגשת הצעות ליום 28.7.2019 בין השעות 09:00 ועד לשעה 17:00 ועל דחיית המועד האחרון להגשת הצעות ליום 29.7.2019, בשעה 12:00.

תשומת לב המציעים שלא חל כל שינוי ביחס למועד תוקפה של ערבות ההצעה.

לקראת המועד להגשת ההצעות, תפרסם חברת דירה להשכיר נוסח עדכני של חוברת המכרז, הכולל את העדכונים והתשובות שניתנו במסגרת הודעה זו ובמסגרת יתר הודעות ההבהרה. 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.

להלן תשובות ועדת המכרזים לבקשות נוספות שנשלחו.

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף/מראה מקום</u>	<u>שאלה/הערה</u>	<u>תשובה</u>
1.	סעיף 4.1.8 להזמנה לקבלת הצעות	איך ניתן לתת התחייבות לתכנן ולבצע דרישות שלא באות לידי ביטוי במסמכי המכרז ואשר לא ניתן לחשב את עלותן?	על המציעים לבצע את הבדיקות המתאימות מול הרשויות המוסמכות. אין שינוי במסמכי המכרז.
2.	סעיף 2.2.10 להזמנה לקבלת הצעות	בהתאם להוראות הסעיף – האחריות לביצוע הפיננסיים המסומנים בצבע ורוד במגרש 114 אינה מוטלת על הזוכה במכרז, אלא על צדדים אחרים, אשר זהותם אינה ידועה בשלב זה, גם המועד להשלמת הפיננסי אינו ידוע בשלב זה. לאור האמור ולאור העובדה שקיומם של המבנים אינו מאפשר את מימוש זכויות הבניה במגרש 114, מבוקשות ההבהרות הבאות ביחס לפיננסיים	(א) לסעיף 2.2.10 להזמנה לקבלת הצעות תתווסף פסקה נוספת, כלהלן: "מבלי לגרוע מאחריותו של הזוכה לבדוק את היתכנות הבנייה במגרשים אף במצב בו לא פונו המחזיקים המסומנים בוורוד, אם על אף בדיקתו של הזוכה כאמור, ייגרם עיכוב בקבלת היתר הבנייה למגרשים כתוצאה ישירה מקיומם של המחזיקים המסומנים בוורוד, תעניק דירה להשכיר אורכה בת שישה חודשים בשלבי התכנון והבנייה. אם העיכוב כאמור יעלה על

<p>שישה חודשים, יינתנו לזוכה אורכות נוספות על ידי דירה להשכיר, לפי שיקול דעתה ובהתאם לצורך.</p> <p>אין במתן אורכה או אורכות כאמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבניה ואת השלכותיו. פרט לאורכה או אורכות כאמור, לא יהיה זכאי הזוכה בכל סעד או פיצוי מאת דירה להשכיר ו/או רמ"י ו/או העירייה בקשר עם האמור לעיל".</p> <p>(ב) תשומת לב המציע לתשובה מס' 4 בהודעת הבהרה מס' 1. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אלו:</p> <p>(א) כי ככל ולא ניתן יהיה לבנות בפועל את הפרויקט נוכח אי השלמת הפינויים הנ"ל, יוארכו המועדים הקבועים לקיום התחייבויות הזוכה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות עד להשלמת הפינויים או עד למועד בו הפינויים הנ"ל לא יהוו מניעה לבנייתו בפועל של הפרויקט.</p> <p>(ב) כי יינתן אישורכם כי אי השלמת פינוי המבנים המסומנים בצבע ורוד ממגרש 114 אינו מונע את קבלת היתר הבניה במגרש 114, בכפוף להשלמת הפינויים אותם התחייב הזוכה במגרשים 114 ו-115 לבצע בהתאם להוראות מסמכי ההזמנה להציע הצעות.</p>		
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי הזוכה יהיה רשאי לפי שיקול דעתו לקבוע בהסכמי השכירות של דירות השוק החופשי (חלקם או כולם) כי תקופת השכירות תהיה זהה לתקופת השכירות בהסכמי שכר דירה מפקח (3 + 3 + 4)</p>	<p>סעיף 3.3.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>3.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש לבטל את ההגבלה באחוז העלאת דמי השכירות בתום תקופת השכירות של דירות השוק החופשי; או לחלופין לקבוע כי הזוכה יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות בהתאם לגבוה מבין שני אלו:</p> <p>(א) דמי השכירות הראויים שיקבעו על פי שומה עדכנית שתוכן על ידי השמאי כהגדרתו בהסכם העיקרי לקראת תחילת תקופת האופציה; או</p>	<p>סעיפים 3.3.6 להזמנה לקבלת הצעות ו- 8.7.4.2 להסכם העיקרי</p>	<p>4.</p>

	(ב) עליה של 5% לעומת דמי השכירות האחרונים ששולמו בתקופת השכירות;		
5.	סעיף 6.1 להזמנה לקבלת הצעות	<p>נבקש הבהרה ולפיה ככל וההצעה תוגש על ידי תאגיד בהקמה (או מספר חברות אשר תתחייבנה להקים תאגיד לאחד הזכיייה – בהתאם לתנאים הקבועים במכרז), אזי לצורך עמידה בתנאי הסף המפורטים בסעיף 6 להזמנה – יראו בכל אחד מבעלי המניות של התאגיד החדש כ"יחיד מציע" (בכפוף לכך שלא יהיו יותר משלושה בעלי מניות בתאגיד החדש).</p>	<p>מובהר בזאת כי בהתאם להוראת סעיף 6.1 להזמנה לקבלת הצעות, ניתן להגיש הצעה באמצעות מס' תאגידיים (אך לא יותר משלושה) וכל אחד מהתאגידיים הנ"ל ייקרא "יחיד מציע".</p> <p>לאחר הזכיייה במכרז, באפשרות יחיד המציע להעביר את הזכיייה לתאגיד חדש מטעמים, בהתאם להוראות סעיף 3.2.5 להזמנה לקבלת הצעות וסעיף 18.4 להסכם העיקרי.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>
6.	סעיף 10.3 להזמנה לקבלת הצעות	<p>ביחס לחובה להמצאת מסמכים של כל תאגיד – מבוקש להחריג מציע או יחיד מציע (לרבות בעל מניות בתאגיד חדש) שהנו חברה ציבורית, ולגביו לקבוע כי החבות בהמצאת המסמכים הנ"ל חלה רק על בעלי השליטה בחברה הציבורית ולא ביחס לכל בעלי המניות בחברה הציבורית שהנם תאגיד.</p> <p>בנוסף, מבוקש כי ביחס למציע או יחיד מציע (לרבות בעל מניות בתאגיד חדש) אשר הינו תאגיד המוחזק על ידי בעל שליטה באמצעות שרשור של תאגידיים, יהיה ניתן ליתר את הצורך בהמצאת אישור כל אחד מהתאגידיים המצויים בין יחיד המציע לבין בעל השליטה, ולהסתפק באישור עו"ד בדבר זהות בעל השליטה הסופי בנוסח המקובל על רשויות ועל בנקים בישראל.</p>	<p>מסמכי התאגידיים שיש להגישם בהתאם להוראת סעיף 10.3 להזמנה לקבלת הצעות הינם המסמכים המקובלים הנדרשים על ידי רמ"י בעסקאות דומות.</p> <p>ביכולתו של המציע הזוכה לפנות למרחב העסקי של רמ"י (מרחב ת"א) ולברר את הנושא מולו.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>
7.	סעיף 6.5 להסכם העיקרי	<p>בהתאם לסעיף זה על הזוכה לאשר אל מול החברה את זהות הקבלן הראשי עוד לפני השלמת התכנון</p>	<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>

	הסופי של הפרויקט. הואיל ומכרז קבלני מוכן ומופץ רק בסמוך/לאחר השלמת התכנון – נבקש לדחות את המועד לאישור הקבלן הראשי עד לאחר השלמת התכנון;		
8.	סעיף 7 להסכם העיקרי	נבקש לקבוע מנגנון של מהנדס מוסכם בכל מקרה של מחלוקת בין המפקח לבין הזוכה. שכן מצד אחד מחויב הזוכה לפעול לפי החלטת המפקח ומאידך – המפקח אינו נושא בשום אחריות והזוכה נושא במלוא האחריות גם אם פעל בניגוד לדעתו על פי הנחיות המפקח;	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
9.	סעיף 18.2 להסכם העיקרי	נבקש לערוך תיקון בסעיף זה במסגרתו תתאפשר העברת מניות בתאגיד הזוכה, בין בעלי המניות הקיימים, בינם ובין עצמם. לחילופין שהעברת זכויות כזו תאושר ובלבד שדרישות תנאי הסף יתקיימו גם ביחס להיקף האחזקות החדש של בעל המניות הנעבר.	בסוף סעיף 18.2 להסכם העיקרי, תתווסף פסקה נוספת כלהלן: "על אף האמור בסעיפים 18.1-18.2 לעיל, מובהר כי העברת זכויות בין יחידי היזם לבין עצמם או העברת מניות או זכויות בתאגיד החדש בין מי מבעלי המניות או השותפים בתאגיד החדש לבין עצמם, לא תיחשב כהעברת זכויות אסורה, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן: (1) הושלמו חתימת חוזה החכירה על ידי רמ"י והיזם וכן תשלום מלוא התמורה ע"י היזם; (2) היזם יקבל את אישורן של החברה ושל רמ"י לכל העברה כאמור; (3) היזם ימציא כתב הסבת זכויות והתחייבויות, את הערבות לתקופת הבנייה או לתקופת ההשכרה, ייפוי הכוח ומסמכי הערת האזהרה, אישור קיום ביטוחים ואישורי מס בגין ההעברה, לשביעות רצון החברה; (4) תנאי הסף הקבועים בסעיף 6 להזמנה לקבלת הצעות יתקיימו ביזם או בבעלי המניות/השותפים בו (לפי העניין), ביחס לשיעורי האחזקות ביזם נכון למועד ההעברה".

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז

המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.