

הודעה מס' 3 למציעים

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

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

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.

בכוונת ועדת המכרזים לפרסם הבהרות נוספות בהקדם, ולאחר מכן יתאפשר למציעים פרק זמן נוסף להגשת שאלות הבהרה.

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	עמוד 1 להזמנה לקבלת הצעות	נכתב כי חוזה החכירה שייחתם עם הזוכה יהיה מהוון, ומצד שני נוסח חוזה החכירה שצורף כנספח א(1) למסמכי המכרז אינו תואם ואינו מהוון. מהו אם כן החוזה שייחתם עם הזוכה. נבקש לקבל את נוסחו.	חוזה החכירה יהיה חוזה מהוון כפי שכתב בסעיף 1 להזמנה לקבלת הצעות. נוסח חוזה חכירה מעודכן עלה לאתר דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, ויבוא חלף חוזה החכירה שצורף במקור לחוברת המכרז. חוזה חכירה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז והמציע יחתום בכל דף ויצרפו להצעתו.
2.	סעיף 1 להזמנה לקבלת הצעות	מהו גודל המגרש נשוא המכרז? בטבלה של "פרטי המתחם" מצוין שטח של 9,590 מ"ר, ובנסח הטאבו מצוין שטח של 8,026 מ"ר. בתב"ע מצוין שטח של 9,705 מ"ר. מהו שטח המגרש על פי התצ"ר המצויה בהליכי רישום?	השטח המפורט בטבלת פרטי המתחם בסעיף 1 מהווה את חלקם היחסי של מדינת ישראל ונתיבי איילון בחלקי המגרש. בכל מקרה, על המציע לבצע את כל הבדיקות הרלוונטיות לעניין זה בעצמו ובאמצעות יועצים מטעמו, כמפורט בחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.
3.	סעיף 2.1.7 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש הבהרה כי המילים "היטל השבחה שיחול עד..." משמען: "היטל השבחה בגין כל תכנית ו/או השבחה אחרת שאושרו עד..."	"בגין השבחה על חלקה היחסי של מדינת ישראל במגרש (55.815%) שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. בגין השבחה על חלקה היחסי של נתיבי איילון במגרש שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, תישא נתיבי איילון בתשלום היטל ההשבחה שיחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, על פי כל דין. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר ו/או מאת נתיבי איילון".
4.	סעיף 2.1.8 להזמנה לקבלת הצעות	אנא אשרו כי בשורה 8, במקום: "30% מהדירות הנוספות" צריך להופיע "30% מהמעונות".	בסעיף 2.1.8 להזמנה לקבלת הצעות, בשורה השמינית, במקום "30% מהדירות הנוספות", יכתב: "30% מיחידות המעונות הנוספות".
5.	סעיף 2.2.8 להזמנה לקבלת הצעות	נודה לקבלת הודעת ההבהרה בנוגע למחזיקים שלא כדין במגרש.	בסעיף 2 להזמנה לקבלת הצעות, יחולו העדכונים הבאים:

<p>א. בסעיף 2.2.7 להזמנה לקבלת הצעות – התקבלה התחייבות עיריית רמת גן לפינוי החזקה בשטח החניון העירוני תוך 45 ימים מהיום בו תתקבל הודעת היזם בדבר קבלת היתר חפירה ודיפון או היתר בנייה למגרש, בצירוף העתק מההיתר. לפיכך, המילים "ואולם מידע נוסף בדבר החניון העירוני הנ"ל יימסר למציעים במסגרת הודעת הבהרה בטרם ייסגר המכרז" – תימחקנה.</p> <p>ב. בסעיף 2.2.8 להזמנה לקבלת הצעות – מובהר כי החזקה שלא כדן בקצה הצפוני של תא שטח 200, כאמור בפסקה הראשונה לסעיף, פונתה. עם זאת, כל תשתית שנותרה בשטח המגרש, אם נותרה, תהא באחריות היזם הזוכה בלבד, לרבות לעניין הצורך בהעתקתה ו/או הריסתה ו/או פינויה, והנ"ל יבוצע על ידי היזם ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות והמחזיקים הסמוכים, ככל שנדרש. לפיכך, המילים "ואולם מידע נוסף ... במסגרת הודעת הבהרה בטרם ייסגר המכרז" בפסקה הראשונה בסעיף זה – תימחקנה.</p> <p>לגבי החזקה בקצה הדרומי של תא שטח 200 – תימסר הבהרה בהמשך.</p> <p>ג. סעיף 4.13 הזמנה לקבלת הצעות (תנאים מיוחדים) – יעודכן בהתאם לשינויים האמורים לעיל.</p>			
<p>אין שינוי בתנאי המכרז. באחריות הזוכה לבצע את כל התיאומים הנדרשים מול הרשויות והגופים המוסמכים לשם ביצוע התחייבויותיו.</p>	<p>האם חברת נתיבי איילון מאפשרת ביצוע עוגני קרקע מתחת לנתיבי איילון? האם בוצע תאום מולם בנושא זה?</p>	<p>סעיף 2.1.10 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>6.</p>
<p>על המציע לבצע בעצמו את כל הבדיקות הרלוונטיות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם יש בידיכם מידע על זיהום קרקע ו/או מי תהום?</p>	<p>סעיף 2.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>7.</p>

<p>לידיעת המציעים, הושלם הרישום ע"ש מדינת ישראל ביחס לחלק מזכויות הפרטיים שנרכשו על ידי רמ"י, כמפורט בסעיף 2.2.3 לקבלת הצעות. באשר ליתר הפרטיים שנרכשו זכויותיהם, נרשמה בשלב זה הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל ורישום הזכויות צפוי להיות מושלם בהמשך, הודעה בעניין זה תימסר למציעים.</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים</p>	<p>סעיף 2.2.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>8.</p>
<p>א. המציע מופנה להוראות הפרטניות שנקבעו בעניין כל מחזיק המצוי במקרקעין ואופן פינויו, לרבות לעדכונים שנמסרו למציעים במסגרת הודעות ההבהרה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p> <p>ב. המציע מופנה להוראות הפרטניות שנקבעו בעניין כל מחזיק המצוי במקרקעין ואופן פינויו, לרבות לעדכונים שנמסרו למציעים במסגרת הודעות ההבהרה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p> <p>ג. נספח "א(25)" צורף לחוברת המכרז בעמודים 113-119. נספח "א(26)" צורף לחוברת המכרז בעמוד 120. אין שינוי במסמכי המכרז.</p> <p>ד. באחריות המציע לבצע את הבדיקות הנחוצות לו לצורך הגשת הצעה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. אנא הבהירו כי המגרש יימסר ליוזם במועד המסירה, כשהוא נקי מכל תפיסה של צד ג', לרבות כל התפיסות המצוינות בסעיף 2.2.5.</p> <p>ב. ככל שהמגרש יימסר כשהוא כולל את אחת או יותר מהתפיסות המצוינות – אנא הבהירו איזו תפיסה ומה מקור הזכויות של צד ג' תופס החזקה (האם פולש, מחזיק כדן, בר רשות וכיוצ"ב). ככל שמחזיק כדן - עד איזה מועד החזקתו?</p> <p>ג. אנא צרפו את נספחים א(25) ו-א(26). לא צורפו.</p> <p>ד. בהתאם לסעיף 2.2.5, במקרקעין שני חניונים המופעלים ע"י העירייה. מאידך נספח א(26) מתייחס רק לאחד מהם. מה דינו של החניון השני המופעל ע"י העירייה?</p>	<p>סעיף 2.2.7 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>9.</p>
<p>אין מה להוסיף על האמור בסעיף. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית שלא בתחומי התכנית נשוא המכרז, יכולים לגשת למכרז? הסעיף אינו ברור. נראה כי התנאי של "בתחומי התכנית" מתייחס רק לעבודות פיתוח ולא עבודות תשתית.</p>	<p>סעיף 3.2.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>10.</p>

<p>הבקשה נדחית. בהתקיים התנאים הנקובים בסעיף 3.2.5.3. להזמנה לקבלת הצעות – תותר העברת זכויות מאת היזם לתאגיד חדש מטעמו, בסמוך לאחר הזכייה במכרז.</p> <p>במקרה שלא יהיו בידי הזוכה אישורי מס עד למועד הנ"ל, יהיה הזוכה רשאי להעביר זכויותו לתאגיד חדש מטעמו בשלב מאוחר יותר, בהתאם להוראות המכרז ובפרט בהתאם להוראות סעיף 18.4 להסכם העיקרי.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש הארכת מועד. לרשויות המס נתונים על פי חוק 8 חודשים לסגירת השומה. לא ניתן להתחייב על 3 חודשים.</p>	<p>סעיף 3.2.5.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>11.</p>
<p>קרון ריט (קרון להשקעות במקרקעין, כמוגדר בפקודת מס הכנסה) הינה חברה בע"מ, וניתן לסמן חלופה זו ב"סוג התאגיד החדש". יחד עם זאת, על המציע לבצע את הבדיקות הנחוצות, לרבות על דרך קבלת ייעוץ משפטי, בכל הנוגע להקמת קרון ריט ואפשרותה לבצע את פרויקט זה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם המציע יכול להקים קרון ריט לאחר הזכייה במכרז? בנספח ב' (טופס ההצעה) אין אפשרות כזו לסימון ב"סוג התאגיד החדש".</p>	<p>סעיף 3.2.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>12.</p>
<p>אין הבדל, אלא כל שלבי התכנון והבנייה שבסעיפים 3.3.1.5-3.3.1.7 יימנו מאותו מועד. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>לגבי הסיפא של סעיפים 3.3.1.6 ו-3.3.1.7- האם יש הבדל בין המועד של "מסירת המגרש ליזם" לבין "מועד מסירת מלוא חלקי המגרש ליזם". ככל וכן, נודה להבהרה.</p>	<p>סעיף 3.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>13.</p>
<p>ראו סעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות, פסקה לפני האחרונה בעניין עיכוב בלוחות הזמנים לקבלת היתר בנייה הנובע מההכרח להתקשר בהסכם עם הבעלים המשותף. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם ניתן לקבוע שלוחות הזמנים יחלו רק לאחר שהזוכה יתקשר בהסכם עם הבעלים במשותף (הבעלים של 1.185% מהמקרקעין).</p>	<p>סעיף 3.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>14.</p>
<p>בסעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות, לאחר המילים "להנחת דעתה של דירה להשכיר" יתווסף "והגורמים המוסמכים ברמ"י".</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים</p>	<p>סעיף 3.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>15.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>לאור היקפו הנרחב של הפרויקט המצריך זמן ממושך לתכנון, נבקש לדחות את המועדים להשלמת כל אחד משלבי התכנון והבנייה ב- 4 חודשים לפחות.</p>	<p>סעיף 3.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>16.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>לאור עלויות האחזקה הגבוהות במגדל של 60 קומות, נבקש להגדיל את הסך המקסימאלי של דמי האחזקה למ"ר עבור הדירות בשכר דירה מופחת.</p>	<p>סעיף 3.3.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>17.</p>

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>לוח הזמנים לרישוי ולבניה אינו סביר. בין היתר לא הובא בחשבון הצורך לאשר תכנית עיצוב אדריכלי כנדרש על פי התב"ע. נודה להארכת שלבי התכנון והבניה באופן שיביא זאת בחשבון.</p>	<p>סעיף 3.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>18.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם יינתנו ארכות בגין עיכובים שתלויים בצורך בביצוע תיאומים מול עיריית רמת גן או נתיבי איילון (ככל שהעיכובים לא נגרמו באשמת הזוכה)?</p>	<p>סעיף 3.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>19.</p>
<p>המציע מופנה להוראות הפרטניות שנקבעו בעניין כל מחזיק המצוי במקרקעין ואופן פיננסי, לרבות לעדכונים שנמסרו למציעים במסגרת הודעות ההבהרה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי המועדים יימנו החל מהמועד בו נמסר <u>כלל</u> המגרש לידי היוזם, כשהוא נקי מתפיסות לרבות התפיסות ושטחי החניונים הנזכרים בסעיפים 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7 ו-2.2.8.</p>	<p>סעיפים 3.3.1.5-3.3.1.7 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>20.</p>

<p>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל אינו מצורף בפועל למסמכי המכרז, אולם ניתן לאתר אותו באתר רמ"י בכתובת http://www.land.gov.il.</p>	<p>אנא צרפו את נספח ג(5). נשמט מחוברת המכרז.</p>	<p>סעיף 3.3.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.21</p>
<p>הבקשה נדחית. המציע מופנה לעיין בהוראות המכרז ובכלל זה סעיפים 8.6.2, 8.7.2 להסכם העיקרי. כמו כן, לשוכר זכות יציאה מדי שנה בהתאם להוראות הסכם השכירות נספח ג(4) לחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם תקופת השכירות של הדירות בשכ"ד מופחת חייבת להיות בדיוק 3 שנים, ותקופות האופציה 3 ו-4 שנים בהתאמה, או שניתן להתגמש בהתאם לדרישות השוכר, ובלבד שתקופת ההשכרה, לרבות תקופת האופציה, לא תעלה על 10 שנים? (לשם הקונקרטיזציה: האם ניתן לחתום על הסכם ל-4 שנים ועוד 3 תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת?)</p>	<p>סעיף 3.3.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.22</p>
<p>הבקשה נדחית. המציע מופנה לעיין בהוראות המכרז ובכלל זה סעיפים 8.6.2, 8.7.2 להסכם העיקרי. כמו כן, לשוכר זכות יציאה מדי שנה בהתאם להוראות הסכם השכירות נספח ג(4) לחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי במקום תקופות שכירות ותקופות אופציה של 5 שנים, ייכתב: "עד 5 שנים". אחרת יוצא מצב שלא ניתן להשכיר לשוכר שמעוניין רק ב-4 שנים, אלא מחייבים אותו ל-5 שנים לפחות.</p>	<p>סעיף 3.3.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.23</p>

<p>הסעיף מדבר בעד עצמו. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי ככל שתבקש ותינתן ארכה, כנגד תשלום לרמ"י, לא יידרש תשלום נוסף בגין כך לנתיבי איילון ו/או לדירה להשכיר.</p>	<p>סעיף 4.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.24</p>
<p>ההסכם בנוגע לחניון הציבורי יסוכם ופורסם למציעים במסגרת הודעת הבהרה ועל המציע לעיין בו.</p> <p>בנוסף, באחריות המציע לבצע את כלל הבדיקות הנחוצות לו מול הגורמים המוסמכים.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. האם במסגרת החובה להקמת החניון הציבורי, על היזם גם להכשיר את דרכי הגישה אליו וממנו?</p> <p>ב. האם קיימות תשתיות תת קרקעיות מהותיות ברחוב מנחם בגין, כמו קווי ביוב, מים, ניקוז, קווי חשמל, תאורת רחובות, קווי בזק וסיבים אופטיים, המשרתים את מתחם הבורסה והסביבה? האם בוצע מיפוי ותאום להעתקת התשתיות או לביטולן בתא השטח המיועד לבניית החניון הציבורי? האם בוצע תיאום עקרוני עם עיריית רמת גן באשר לסגירת ציר מנחם בגין במהלך הקמת החניון הציבורי?</p>	<p>סעיף 4.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.25</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי דרישות נוספות כאמור בסעיפים המצוינים, לא תטלנה על היזם עלויות כספיות נוספות.</p>	<p>סעיפים 4.3.7, 4.4.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.26</p>

<p>המציע מופנה לעיין בהוראות המכרז ולבצע את הבדיקות הנחוצות לו. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי בתום תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור את המעונות לגוף אחד וכמקשה אחת.</p>	<p>סעיף 4.5.10 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.27</p>
<p>התצ"ר נמצאת בהליכי רישום. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מהו הצפי לרישום הפרצלציה?</p>	<p>סעיף 4.8 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.28</p>
<p>כוונת הסעיף היא שתחנת כיבוי האש אינה נכללת ב"יחידות העירייה" שיש למסור לעירייה כאמור בסעיף 4.3.1 אלא יחולו עליה הוראות סעיף 4.4. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>להבנתנו, התב"ע אינה מקצה שטחים לטובת תחנת כיבוי אש. נודה אם תואילו להבהיר כי השטחים לטובת תחנת כיבוי אש יהיו מתוך השטחים למבני ציבור.</p>	<p>סעיף 4.3.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.29</p>
<p>התכנון סופי של תחנת כיבוי האש יקבע מול הגורמים המוסמכים, הכל כמפורט בחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נודה אם תואילו להבהיר את הסתירה לכאורה בין הוראות סעיף 4.4.1 להזמנה לקבלת הצעות הקובעות כי תחנת כיבוי האש תיבנה בשלוש קומות, לבין הפרוגרמה המצורפת כנספח א(22) ממנה עולה כי התחנה תיבנה בשתי קומות בלבד.</p>	<p>סעיף 4.4.1 להזמנה לקבלת הצעות ונספח "א(22)" להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.30</p>

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי לא תוטל מגבלה על דמי האחזקה למי"ר שייגבו בגין דירות במעונות שיושכרו במחירי שוק (בדומה לדירות המגורים המיועדות להשכרה בשוק החופשי).</p> <p>באשר לדירות במעונות שיושכרו במחיר מופחת: לאור עלויות האחזקה הגבוהות במגדל של 60 קומות, נבקש להגדיל את הסך המקסימאלי של דמי האחזקה למי"ר עבור דירות אלה.</p>	<p>סעיף 4.5.7 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>31.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>סעיף 5.1 להסכם העיקרי קובע כי תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין. מהוראה זו עולה כי תכנון היזם אינו חייב לכלול את כל שטחי התעסוקה אשר ניתן לבנות על פי התב"ע. מאידך, סעיף 4.6 להזמנה להציע הצעות קובע כי שטחי התעסוקה ייבנו בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בתנאי המכרז וסעיף 4.11 להסכם העיקרי קובע כי אחד התנאים לתחילת תקופת ההשכרה הוא קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם. לאור הוראות אלה, קיימת אי-בהירות אם היזם מחויב לתכנן ולבנות את שטחי התעסוקה.</p> <p>נוכח ההיקף העצום של שטחי המשרדים בפרויקט והמצב הירוד של שוק המשרדים בעת הנוכחית, נודה על קבלת הבהרתכם כי היזם אינו מחויב לתכנן ולבנות את כל שטחי המשרדים שניתן לבנותם על פי התב"ע והמכרז, וכן כי הוא רשאי לדחות את בניית שטחי המשרדים ו/או לבנות אותם בשלבים, כאשר בניית שטחי המשרדים או כל חלק מהם לא תהווה תנאי לתחילת תקופת ההשכרה.</p> <p>להבנתנו, הבהרה כאמור אינה פוגעת בהגשמה של תכליתו העיקרית של המכרז, שהיא הגדלת היצע הדירות להשכרה. יתרה מכך, הכללת שטחי התעסוקה במכרז הינה בעיקר תמריץ ליזם המיועד להגדיל את האטרקטיביות של הפרויקט מבחינתו, ולאור זאת אין סיבה שלא לאפשר ליזם שיהיה מעוניין בכך לבחור אם לנצל את תמריץ זה, ומתי.</p>	<p>סעיף 4.6 להזמנה לקבלת הצעות וסעיפים 4.11 ו- 5.1 להסכם העיקרי</p>	<p>32.</p>
<p>האמור בסעיף 4.6 להזמנה לקבלת הצעות יימחק ובמקומו ייכתב:</p> <p>"שטחי התעסוקה ייבנו בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בתנאי המכרז.</p> <p>שטחי התעסוקה יותרו למכירה בשוק החופשי על ידי היזם, בכל עת, בין אם על דרך מכירת יחידות ו/או קומות ו/או מכירת השטחים במקשה אחת, ובכל מקרה מובהר כי לא יהיה במכירת השטחים</p>	<p>נודה לתיקון הסעיף כך שניתן יהיה למכור בנפרד יחידות משטחי התעסוקה והמסחר (או אפילו כמה יחידות יחד) ולא את כל השטחים כמקשה אחת.</p>	<p>סעיף 4.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>33.</p>

<p>הני"ל כדי לגרוע ממחויבות היזם הזוכה להשלים את בניית שטחי התעסוקה במסגרת לוחות הזמנים הקבועים במכרז.</p> <p>יחד עם זאת, על אף האמור בחוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, היזם לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי שטחי התעסוקה הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או בעלויות ו/או לבצע כל רישום אחר בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל ביחס לזכויותיהם במקרקעין, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה".</p>			
<p>על המציע לעיין בהוראות המכרז ולבצע את התכנון בהתאם להן ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון. בכל מקרה, שטחי תעסוקה שייבנו – ייבנו בתקופת הבנייה בלבד בהתאם לשלבי התכנון והבנייה המוגדרים במכרז.</p>	<p>האם הזוכה יכול להחליט שלא לבנות את מלוא שטחי התעסוקה לשימוש תעסוקה הקבועים בתב"ע (כלומר לבנות בפועל פחות מ- 80,000 מ"ר עיקרי)?</p>	<p>סעיף 4.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.34</p>
<p>הליך רישום החכירה, לכשיתאפשר, יבוצע כמקובל ברמ"י. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>תוך כמה זמן ממועד מסירתם לידי רמ"י ונתיבי איילון, ייחתמו שטרי החכירה על ידך?</p>	<p>סעיף 4.8 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.35</p>
<p>כלל הבקשות נדחות. המציע מופנה לקבל ייעוץ משפטי ולבדוק את היתכנות קבלת מימון על ידו, וכנגד אילו בטוחות.</p> <p>בכל מקרה מובהר במפורש כי לאחר רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לא תתאפשר קבלת התחייבות לרישום משכנתה מאת רמ"י, והכל כאמור בסעיף 4.8 להזמנה לקבלת הצעות.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. אנא הבהירו כי רמ"י תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המממן של הזוכה, אף טרם השלמת הפרצלציה, טרם הרישום בטאבו וטרם תשלום מלוא התמורה או לכל המאוחר בד בבד עם תשלום מלוא התמורה, לשם תשלום יתרת התמורה (ביחס לחלק המגרש הרשום על שמה).</p> <p>ב. אנא הבהירו כי רמ"י תחתום על כתב התחייבות כאמור אף אם באותו מועד כבר הושלמה הפרצלציה, אולם טרם יתקיימו התנאים לרישום הזוכה כחוכר בטאבו. ככל ושלא ייחתם כתב התחייבות על ידי רמ"י, אנא הבהירו כי במועד וכנגד תשלום יתרת התמורה והוצאות הפיתוח, ייחתם חוזה החכירה ויימסרו</p>	<p>סעיף 4.8 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.36</p>



	<p>שטרי חכירה חתומים על ידי רמ"י (הסבר: במצב כאמור, הזוכה לא יוכל להירשם כחוכר בטאבו שכן בשלב ה לא יהיו בידיו אישורי מיסים, וללא חוזה חכירה ושטרי חכירה, לא יוכל לקבל מימון לתשלום יתרת התמורה על הקרקע).</p> <p>ג. אנא העבירו את נוסח כתב ההתחייבות עליו תחתום רמ"י.</p> <p>ד. אנא הבהירו איזו בטוחה תינתן לטובת הבנק שיעמיד אשראי לזוכה, בגין הזכויות שנרכשו ע"י רמ"י מאת הבעלים הפרטיים וטרם נרשמו על שמה?</p> <p>ה. אנא הבהירו לאיזה שלב מתייחס האמור בפסקאות 2 ו-3 בסעיף זה.</p> <p>ו. אנא אשרו כי ככל שבמועד תשלום מלוא התמורה כבר תירשם הפרצלציה, אולם טרם יתקיימו התנאים לרישום הזוכה כחוכר, ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה על זכויות רמ"י לטובת הזוכה והבנק מטעמו, כנגד תשלום מלוא התמורה.</p>		
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי ככל שמסיבה שאינה תלויה ביוזם, לא תירשם הפרצלציה ולא יירשמו זכויות החכירה של הזוכה בלשכת רישום המקרקעין עד למועד בו יבקש הזוכה לבצע עסקה בשטחי התעסוקה כאמור בסעיף 4.6, או יבקש לבצע עסקה המותרת לו בהתאם לסעיף 4.9.3 למסמכי ההזמנה להציע הצעות – אזי רמ"י ונתיבי איילון יחתמו על הנדרש לשם רישום הערת אזהרה על זכויות נתיבי איילון ורישום הערה בדבר העברת זכויות לטובת הנעבר בספרי רמ"י, וכן רמ"י תנפיק כתב התחייבות לרישום משכנתא, ונתיבי איילון תסכים לרישום הערת אזהרה לטובת המממן של הרוכש.</p>	<p>סעיף 4.8 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>37.</p>

<p>מסמכי המכרז כוללים הוראות בדבר הזכויות הנמכרות במסגרת המכרז, ובכלל זה המציע מופנה לפסקת המבוא בהזמנה לקבלת הצעות (לפיה מוצעות לרכישה 98.815% זכויות בלתי מסוימות מחלקי המגרש), להוראת סעיף 2.2.3 להזמנה לקבלת הצעות וכן להבהרות שפורסמו בנוגע להשלמת רישום הזכויות בגין חלק מהזכויות שנרכשו על ידי רמ"י.</p> <p>פרט לכך, על המציע לבצע את כל הבדיקות הרלוונטיות עבורו. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. מי הם הבעלים הפרטיים מהם רכשה רמ"י 2.765% מהמגרש?</p> <p>ב. ככל שהרכישה בוצעה שלא ישירות מול הבעלים הרשום, כי אם מאת חליף או נעבר שלו, נבקש כי רמ"י תצהיר שבידיה כלל המסמכים הנדרשים לצורך רישומה כבעלים, לרבות אישורי מיסים בעסקה שבין הבעלים הרשום לבין מי שממנו רכשה רמ"י את הזכויות.</p> <p>ג. מהו הצפי לרישום זכויותיה של רמ"י כבעלים של הזכויות שנרכשו מהפרטיים?</p> <p>ד. מי הם יתרת הבעלים במגרש נכון למועד זה (קרי, לאחר רכישת חלק מזכויות הפרטיים על ידי רמ"י)? עיון בנסח הטאבו אינו מלמד על פרט זה.</p> <p>ה. האם התקיימו/מתקיימים מגעים לרכישת זכויותיהם של יתר הבעלים הפרטיים במגרש? אם לא – מדוע לא? אם כן – אנא עדכנו סטטוס המגעים ומשך הזמן בו הם מנוהלים/נוהלו. האם ידועה לכם עמדת יתר הבעלים הפרטיים ביחס למכירת זכויותיהם?</p>	<p>סעיף 4.13.8 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>38.</p>
<p>בסעיף 4.4.1 להזמנה לקבלת הצעות, יתווסף בסופו: "המיקום הסופי של תחנת כיבוי האש וכן עיתוי בניית תחנת כיבוי האש ייקבעו על ידי היזם בתיאום עם הרשויות המוסמכות, באופן שיביא ככל הניתן לקבלת טופס 4 לתחנת כיבוי האש בשלב המקדמי ביותר של אכלוס המתחם".</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים</p>	<p>סעיף 4.4.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>39.</p>

<p>הסעיף מדבר בעד עצמו, ועדכון בנושא יימסר למציעים ו/או לזוכה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מהו גובה פיקדון העירייה שיושאר בנאמנות להבטחת תשלום חובה של נתיבי איילון וכיצד חושב?</p>	<p>סעיף 5.2.2.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.40</p>
<p>המילים "ובהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים" ימחקו.</p>	<p>המציע ישלם אגרות והיטלים ו/או דמי הקמה בהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים. האם ניתן לקבל את המכתב? המכתב איננו מצורף כנספח למכרז.</p>	<p>סעיף 5.5.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.41</p>
<p>בסעיף 5.2.2.2 (ה) להזמנה לקבלת הצעות במקום "18 חודשים", ייכתב "12 חודשים".</p>	<p>מבוקש לקצר את פרק הזמן שבו מחויבת נתיבי איילון להציג אישור עירייה לזוכה ל-9 חודשים במקום 18 חודשים. אין סיבה לעכב את רישום הזכויות ע"ש הזוכה לתקופה כל כך ארוכה.</p>	<p>סעיף 5.2.2.2 (ה) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.42</p>
<p>התמורה לנתיבי איילון תשולם תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים – ראה סעיף 5.2.2.1 להזמנה לקבלת הצעות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>תשלום התמורה לנתיבי איילון צריך להיות תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, כך שיתאים למועד תשלום יתרת התמורה לרמ"י, ולאמור בסעיף 5.2.2.1 ו-5.2.2.3. הואיל והתשלום האחרון צפוי להיות ממומן באמצעות בנק מממן, לא נוכל לאפשר פיצול של התשלום האחרון.</p>	<p>סעיף 5.2.2.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.43</p>



<p>המציע מופנה לעיין בהוראות המכרז ובנוסח ערבות ההצעה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. האם יש להוסיף מע"מ על סכום ערבות ההצעה, כך שערבות ההצעה תהיה בסכום 77,746,500 ש"ח? ב. במידה ואין להוסיף מע"מ לערבות, ובמועד הזכיה מחולטת הערבות על חשבון התשלום הראשון – מתי יש לשלם את המע"מ בגין תשלום זה לרמ"י? ג. מהו המועד שבו תתקבל מהמוזמינות חשבונית בגין המע"מ המשולם?</p>	<p>סעיף 5.2.2.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.44</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>סכום עלויות הפיתוח הנוספות – כמה ממנו משקף עלויות בגין עבודות שכבר בוצעו או צפויות להיות מבוצעות עד ליום הזכיה במכרז? האם לאחר הזכיה במכרז, רמ"י תנפיק לזוכה אישור המעיד כמה מתוך על פילוח הסכומים כאמור?</p>	<p>סעיף 5.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.45</p>
<p>תשומת לב המציע להוראות סעיף 6.1 להזמנה לקבלת הצעות. על המציע לפנות בכתב בצירוף פרטים נוספים ולבקש אישור פרטני לבקשתו. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מבוקש להבהיר כי ככל שיחיד מציע בהצעה משותפת הינו גורם מוסדי המנוע על פי דין מלערוב לצד אחר, הוא יהיה פטור מלחוב יחד ולחוד מול המוזמינות עם יתר יחידי המציע.</p>	<p>סעיף 6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.46</p>

<p>יש לשלם דמי השתתפות פעם אחת בלבד עבור כל הצעה, ללא תלות במספר יחידים המציע. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>במקרה של הצעה משותפת על ידי 3 יחידים מציע, האם יש לשלם את דמי ההשתתפות 3 פעמים, או שדי בכך שאחד מיחידים המציע שילם אותם?</p>	<p>סעיף 6.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.47</p>
<p>בסעיף 6.4.2.2 להזמנה לקבלת הצעות, בשורה החמישית, במקום "שלישי", ייכתב: "מחצית".</p>	<p>אנא הבהירו כי המילה "שלישי" בשורה 5 בסעיף מקורה בטעות וכי צריך להיות כתוב: "מחצית" באופן שיתאם את האמור בשורה שלישית באותו סעיף, ואת הדוגמא שהובאה בסעיף.</p>	<p>סעיף 6.4.2.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.48</p>
<p>"שנות הדיווח האחרונות", וכן "שנת הדיווח האחרונה", יעודכנו כמפורט להלן:</p> <p>א. בסעיף 6.4.1, במקום "2016", ייכתב: "2017".</p> <p>ב. בסעיף 6.4.3, במקום "2017", ייכתב: "2018".</p> <p>ג. בסעיף 6.4.4.1, במקום "2018", ייכתב: "2019".</p> <p>ד. בסעיף 6.11.6.3, במקום "2019", ייכתב: "2020".</p> <p>ה. שנות הכספים כמפורט בנספחי ההזמנה לקבלת הצעות יעודכנו בהתאם.</p> <p>ו. טבלאות המרת המטבע עבור דו"חות כספיים, שבסעיף 6.11.9 להזמנה לקבלת הצעות, יוחלפו בטבלאות שלהלן:</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים</p>	<p>סעיפים 6.4.1, 6.4.3 ו-6.11.6.3 להזמנה לקבלת הצעות וכן נספחי ההזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.49</p>

<p>ממוצע שנתי</p> <table border="1" data-bbox="263 302 694 492"> <thead> <tr> <th colspan="4">שי"ח (₪)</th> <th rowspan="2">מטבע</th> </tr> <tr> <th>2020</th> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.4424</td> <td>3.5645</td> <td>3.5949</td> <td>3.5998</td> <td>1 דולר ארה"ב (US \$)</td> </tr> <tr> <td>3.9233</td> <td>3.9922</td> <td>4.2452</td> <td>4.0613</td> <td>1 אירו (€)</td> </tr> <tr> <td>4.4131</td> <td>4.5535</td> <td>4.7982</td> <td>4.6345</td> <td>1 לירה שטרלינג (£)</td> </tr> </tbody> </table> <p>סוף שנה</p> <table border="1" data-bbox="263 627 694 817"> <thead> <tr> <th colspan="2">שי"ח (₪)</th> <th rowspan="2">מטבע</th> </tr> <tr> <th>31/12/2020</th> <th>31/12/2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.2150</td> <td>3.4560</td> <td>1 דולר ארה"ב (US \$)</td> </tr> <tr> <td>3.9441</td> <td>3.8782</td> <td>1 אירו (€)</td> </tr> <tr> <td>4.3919</td> <td>4.5597</td> <td>1 לירה שטרלינג (£)</td> </tr> </tbody> </table>	שי"ח (₪)				מטבע	2020	2019	2018	2017	3.4424	3.5645	3.5949	3.5998	1 דולר ארה"ב (US \$)	3.9233	3.9922	4.2452	4.0613	1 אירו (€)	4.4131	4.5535	4.7982	4.6345	1 לירה שטרלינג (£)	שי"ח (₪)		מטבע	31/12/2020	31/12/2019	3.2150	3.4560	1 דולר ארה"ב (US \$)	3.9441	3.8782	1 אירו (€)	4.3919	4.5597	1 לירה שטרלינג (£)	<p>אנו שוקלים להגיש למכרז הצעה משותפת, כמשמעה בסעיף 6.1 להזמנה, באופן שבמציע יהיו שלושה יחידים מציע: יחיד מציע א', יחיד מציע ב' ויחיד מציע ג' שהינו שותפות מוגבלת ("השותפות"). בשותפות המוגבלת יהיו שני שותפים מוגבלים: חברה מס' 1 וחברה מס' 2. חברה מס' 1 מחזיקה ב- 75% מהון מניותיה של חברה מס' 2. הזכויות בהון השותפות יוחזקו על ידי חברה מס' 1 וחברה מס' 2 בחלקים שווים. השותף הכללי בשותפות הוא חברה בע"מ, שמניותיה יוחזקו על ידי חברה מס' 1 וחברה מס' 2 בחלקים שווים. בהינתן כי מבנה המציע הינו כמתואר לעיל, נודה אם ועדת המכרזים תואיל להבהיר כדלקמן:</p> <p>א. נוכח הוראות סעיף 6.1 להזמנה הקובעות כי ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים, אך לא יותר משלושה, אנא הבהירו כי יראו בהצעה המוגשת במבנה המתואר לעיל כהצעה המוגשת על ידי שלושה תאגידים (יחיד מציע א', יחיד מציע ב' והשותפות), וכי לא יראו בה הצעה המוגשת על ידי ארבעה תאגידים.</p> <p>ב. נוכח העובדה כי חברה מס' 1 תחזיק במישרין 50% מהון השותפות וממניות השותף הכללי בשותפות, ובנוסף חברה מס' 1 תחזיק בעקיפין (באמצעות חברה מס' 2) ב-</p>	<p>סעיפים 6.1, 6.11.1 ו-6.11.6.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>50.</p>
שי"ח (₪)				מטבע																																					
2020	2019	2018	2017																																						
3.4424	3.5645	3.5949	3.5998	1 דולר ארה"ב (US \$)																																					
3.9233	3.9922	4.2452	4.0613	1 אירו (€)																																					
4.4131	4.5535	4.7982	4.6345	1 לירה שטרלינג (£)																																					
שי"ח (₪)		מטבע																																							
31/12/2020	31/12/2019																																								
3.2150	3.4560	1 דולר ארה"ב (US \$)																																							
3.9441	3.8782	1 אירו (€)																																							
4.3919	4.5597	1 לירה שטרלינג (£)																																							

	<p>37.5% מהזכויות בשותפות וממניות השותף הכללי (75% כפול 50%), סך אחזקותיה של חברה מס' 1 בשותפות ובשותף הכללי, במישרין ובעקיפין, גבוה מ- 50.1%. לפיכך, נודה על קבלת הבהרתכם, כי בהתאם להוראות סעיף 6.11.1 להזמנה, יראו בחברה מס' 1 כ"חברת האם" של השותפות וכי בהתאם לכך, השותפות רשאית להסתמך על חברה מס' 1 לצורך הוכחת עמידתה של השותפות בתנאים הפיננסיים (בכפוף כמובן לעמידתה של חברה מס' 1 בתנאים הפיננסיים ולמילוי והגשת הנספחים הרלוונטיים על ידי השותפות וחברה מס' 1).</p> <p>ג. בהתאם להוראות סעיף 6.11.6.2 להזמנה, ככל שהשותפות הוקמה בשנה הקלנדארית שקדמה לשנת הגשת ההצעה או בשנת הגשת ההצעה ומסתמכת על חברת אם לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים, היא אינה נדרשת להגיש דוחות כספיים, ובלבד שיומצא אישור בכתב מאת המנכ"ל ורו"ח המבקר של השותפות לפיו לא קיימים לשותפות דוחות כספיים. נודה על קבלת הבהרתכם, כי אם מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 6.11.6.2 להזמנה אזי, למרות האמור בפסקה השניה של סעיף 6.11.1 להזמנה, השותפות אינה נדרשת להוכיח את עמידתה בתנאי הנוגע להערת עסק חי, ורק חברת האם עליה מסתמכת השותפות תידרש להוכיח את עמידתה בתנאי הנוגע להערת עסק חי.</p>		
<p>המונח "שליטה משותפת" אליו מכוון המציע אינו ברור. הסעיף מספק מספר חלופות להוכחת תנאי הסף ויש לפעול על פיו או לפנות בבקשת הבהרה מפורטת. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי ניתן להוכיח את התנאי של ניסיון בייזום באמצעות מי שהינו בעל שליטה משותפת במציע.</p>	<p>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>51.</p>
<p>ראו סעיף 6.12.5 להזמנה לקבלת הצעות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם ניתן לייחס ניסיון הקמת מתחמים לחברה אחרת בקבוצה החברות עליה נמנה המציע? כלומר, חברת אם, חברה אחות וכו'?</p>	<p>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>52.</p>
<p>א. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>א. נבקש לאפשר הוכחת ניסיון בייזום גם באמצעות פרויקטים אשר הגוף המוכיח את התנאי ביצע במשותף עם גופים</p>	<p>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>53.</p>

<p>ב. לרשימת סוגי המתחמים המצוינים בסעיף 6.12 ובטבלה שבנספח א(15) להזמנה לקבלת הצעות, גם תחום של "קמפוס להדרכה המשמש ללימוד וללינה" / "קמפוס צבאי המשמש להדרכה".</p>	<p>נוספים, וחלקו במיזם המשותף הינו 30% לפחות.</p> <p>ב. נבקש להוסיף לרשימת סוגי המתחמים המצוינים בסעיף 6.12 בהזמנה, גם תחום של "קמפוס להדרכה המשמש ללימוד וללינה" / "קמפוס צבאי המשמש להדרכה".</p>		
<p>מובהר בזה שניתן להוכיח את הקשר בין המציע או יחיד המציע לבין "הגוף קשור" המוגדר בסעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות, ביחס לתקופה הרלוונטית בה נצבר הניסיון הנדרש, גם אם במועד האחרון להגשת הצעות הגוף האמור אינו משמש עוד "גוף קשור" למציע/ליחיד המציע.</p>	<p>ועדת המכרזים הנכבדה מתבקשת להבהיר, כי לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף, המציע/יחיד המציע רשאי להסתמך, בין היתר, על ניסיון שצבר גוף, אשר במהלך התקופה הרלוונטית בו נצבר הניסיון הנדרש היה "גוף קשור" (כהגדרתו במכרז) למציע/ליחיד המציע (היינו, גם אם במועד האחרון להגשת הצעות הגוף האמור אינו משמש עוד "גוף קשור" למציע/ליחיד המציע).</p>	<p>סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>54.</p>
<p>עמודים 1-46 לחוברת המכרז מהווים את ההזמנה לקבלת הצעות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי הכוונה לעמ' 1-46 ולא לכל החוברת.</p>	<p>סעיף 7.4.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>55.</p>
<p>הסעיף מדבר בעד עצמו. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>תוך כמה זמן תוחזר הערבות למציע שלא זכה במכרז ולא הוכרז כ"יזם חלופי"?</p>	<p>סעיף 8.9 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>56.</p>
<p>בסעיף 10.2 להזמנה לקבלת הצעות, המילים "חוזה תשתיות" ימחקו ובמקומן יכתב: "ההסכם עם עיריית רמת גן".</p>	<p>אנא מחקו את המילים "חוזה תשתיות" בשורה העשירית בסעיף (אין כל התייחסות במכרז לחוזה תשתיות כלשהו שצריך להיחתם).</p>	<p>סעיף 10.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>57.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי זכות הביטול או הקפאת המכרז, לא תחול לאחר קביעת זוכה במכרז.</p>	<p>סעיף 12.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>58.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי במקרה שמציע שני הוכרז כ"יזם חלופי", בעוד הזוכה המקורי שבוטלה זכייתו פתח בהליך משפטי וניתן צו עיכוב ביצוע להתקשרות עם היזם החלופי, יהיה היזם החלופי רשאי לדרוש כי ישוחרר מהמכרז, ותושב לו הערבות.</p>	<p>סעיף 13.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>59.</p>
<p>יש לשאוף למילוי מדויק של הטופס ככל הניתן ובפרט יש למלא את שטח המתחם כמפורט בטבלה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>שורה רביעית בטבלה – אנא הבהירו האם הכוונה רק לציון יחידות דיור, אף אם הפרויקט כולל שימושים אחרים ו/או נוספים (כלומר: אם מדובר בפרויקט משרדים, האם יש לכתוב 0 בשורה הרביעית בטבלה)?</p>	<p>נספח א(15) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>60.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נודה להוספת המילים "למעט פגם נסתר" בסיפא של הסעיף.</p>	<p>סעיף 4.4 להסכם העיקרי</p>	<p>61.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי יובהר בסעיף זה שהמפקח לא יכול לעצור את ביצוע העבודות מכל סיבה שהיא.</p>	<p>סעיף 7 להסכם העיקרי</p>	<p>62.</p>

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי כל אחריות המוטלת על הקבלן לפי סעיף זה הינה על פי דין.</p>	<p>סעיף 15 להסכם העיקרי</p>	<p>63.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>על פי הנוסח הקיים, היזם אחראי לכאורה לנזקים הנובעים מההשכרה. אנא הבהירו כי אחריותו של הקבלן בתקופת ההשכרה תחול רק לגבי נזקים שיינבעו ממעשיו או ממחדליו של היזם ו/או הקבלן בניגוד לדין ו/או להסכם, ולא על נזקים שינבעו מהשוכרים או מי מטעמם ו/או נזקי טבע.</p>	<p>סעיף 15.6 להסכם העיקרי</p>	<p>64.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מבוקש לשנות את ההסדר המופיע במקרה של ביטול ההסכם עקב נזק שלא ניתן או שדירה להשכיר אינה מעוניינת לשלם בעד קימומו.</p> <p>ראשית, השעבודים לטובת הבנק המממן עתידים להבטיח גם אשראי שניתן ליזם לרכישת המקרקעין. לא הגיוני לדרוש מהבנק המממן שיסיר את השעבודים לטובתו כנגד קבלת תגמולי הביטוח בלבד (או חלקם), שהרי הם מהווים תגמולים בגין שווי הבניה שנהרסה בלבד (אפילו לא בהכרח מלוא שווי הבניה שמומנה). המשמעות המעשית של דרישה כזו היא שלא ניתן יהיה לקבל מימון לרכישת המקרקעין או לבניה.</p> <p>שנית, ובכל הכבוד, בלתי מתקבל על הדעת שעקב אירוע שאינו באשמת היזם, היזם יאלץ להשיב את המקרקעין אותם רכש במיטב כספו, ולאבד את כל ההשקעה והרווחים השייכים לו, ואלה יועברו ללא כל תמורה לדירה להשכיר! מעבר לכך, העברה כאמור, תהווה עסקה במקרקעין והיזם עשוי להיות מחוייב בתשלום מס בגין כך.</p> <p>מבוקש לשנות את ההסדר כך שבמקרה כאמור, המקרקעין יושבו לרמ"י ולנתיבי איילון, ולא לדירה להשכיר (על מנת שהשבה כאמור תיחשב כביטול עסקה לצרכי מס ולא כמכירה), והדבר ייעשה כנגד תשלום תמורה בגין שווי המקרקעין והבנוי עליהם באותה עת.</p>	<p>סעיף 16.1.1 להסכם העיקרי</p>	<p>65.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש כי תתווסף הוראה לפיה "על אף כל האמור, מובהר כי לעניין נזק עד לגובה של מיליון ₪, תגמולי ביטוח יועברו ליזם ישירות וישמשו לקימום הנזק".</p>	<p>סעיף 16.1.1 להסכם העיקרי</p>	<p>66.</p>
<p>הוראות המכרז מסדירות במפורש את אופן העברת הזכויות בשטחי התעסוקה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהירו כי האמור בסעיף אינו רלוונטי לשטחי התעסוקה, שלגבי העברתם יחול האמור בסעיף 4.6 למסמכי ההזמנה הציע הצעות, וכי דירה להשכיר תינתן הסכמתה, כמי שלטובתה רשומה הערת אזהרה, להעברת זכויות בשטחי התעסוקה, ובלבד שיתקיימו</p>	<p>סעיף 18.7 להסכם העיקרי</p>	<p>67.</p>

	התנאים האמרים בסעיף 4.6 למסמכי ההזמנה להציע הצעות.		
תשומת לב המציע לכך שסעיף 19 להסכם העיקרי כולל תקופות התראה ו/או הודעה מראש. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש כי ככל והמציע יפר יסודית את ההסכם דירה להשכיר תוכל לבטל את ההסכם ולסלק ידו מהמקרקעין לאחר התראה של 7 ימים שבה לא תיקן המציע את ההפרה.	סעיף 19.2 להסכם העיקרי	.68
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש כי הסיפא של הסעיף, החל מהמילים: "ו/או לא המציא", תמחק.	סעיף 19.3.11 להסכם העיקרי	.69
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש כי ריבית הפיגורים תהיה בגובה של 3% במקום 10%.	סעיף 23 להסכם העיקרי	.70
זכויות הגוף המממן בפרויקט לא אמורות לסתור ו/או להיות נוגדות לזכויות השוכרים. מקור סעיף 3.3 להסכם השכירות הינו בהוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, ומשכך הבקשה נדחית ואין שינוי במסמכי המכרז.	נודה שיובהר בסעיף זה כי המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק במושכר כשהן חופשיות מכל זכות נוגדת ובכלל זאת זכות של צד שלישי למעט זכויות הגוף המממן של הפרויקט.	סעיף 3.3 לנספח "ג(4)" להסכם העיקרי	.71
הבקשה מאושרת.	נא להוסיף שהתחייבות הקבלן הינה בכפוף לכך שהמציע (היזם) יקיים את תנאי ההסכם עימו. לא נוכל להחתים קבלן על כך שהוא מתחייב לבצע את הפרויקט "בכל מקרה" ואף אם לא ישולם שכרו, ולעניות דעתנו זו לא כוונת מנסחי המכרז, שרק רצו לוודא שיש הסכם מחייב עם קבלן העומד בתנאי הסף.	נספח "ג(14)" להסכם העיקרי	.72
הבקשה מאושרת.	אנא הבהירו מה הכוונה "על בסיס גב אל גב", ומדוע לא די שהקבלן יצהיר כי הוא מתחייב לבצע את העבודות כמתואר בהסכם ובחוברת המכרז. אנא הורידו את המילים "על בסיס גב אל גב".	נספח "ג(14)" להסכם העיקרי	.73

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.