

שם הוועדה	משרד/יחידה
ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)	משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

#### פרטי מכרז

שם המכרז	מספר מכרז (מס' סידורי+שנה)
השכרת נכס ברח' בזל 38, רח' אריה בן אליעזר 1,3,5 הרצליה פיתוח	נ-16 4/22

#### מסמך תשובות הבהרה מס' 1

- להלן השאלות ותשובות הבהרה למכרז תוך הפנייה לסעיף הרלוונטי במסמכי המכרז.
1. התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז, ככל שישנה סתירה ביניהם.
  2. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.

#### שאלות המשתתפים והבהרות עורך המכרז:-

תשובת הוועדה	הבקשה	הסעיף במסמכי המכרז	מספר סידורי
הוועדה מפנה את המציעים להוראות הפרק העוסק בתנאי הסף, עמ' 6-8 להזמנה להגשת הצעות, והיא אינה רואה מקום להוסיף עליהן.	האם הכרחית עמידה של כל מהמציעים בתנאי הסף או ששני שותפים רשאים להגיש הצעה כאשר רק אחד מהם עומד בתנאי הסף.	4, 5, 6 ו-7 להזמנה להגשת הצעות	1
הוועדה אינה רואה מקום להוסיף על ההוראות העוסקות בהתמחרות בהזמנה להגשת הצעות.	האם בהכרח ייערך הליך התמחרות או בהתאם לצורך ולהצעות שיוגשו.	40 עד 47 להזמנה להגשת הצעות	2
הוועדה אינה מגלה את האומדן הפנימי, בשלב זה.	נבקש לקבל את האומדן הפנימי שאוזכר במסמכי המכרז אך לא צורך אליהם.		3
התשובה מצויה בפסקה יג להזמנה להגשת הצעות ובסעיף 8 להסכם השכירות: בתקופת הגרייס יחולו על השוכר תשלום דמי שכירות בגין האנטנות כאמור בפסקה יא להזמנה להגשת הצעות, וכן תשלום של כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, החזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר... כל האגרות והתשלומים בגין ועד בית ו/או דמי ניהול ו/או דמי אחזקה הנגבים בבניין בו מצוי המושכר, צריכת מים, חשמל, חיבור למרשתת (אינטרנט) וטלפון במושכר."	בתקופת הגרייס, אילו תשלומים חלים על השוכר?	יד (תנאים מיוחדים) להזמנה להגשת הצעות להסכם 7.7 השכירות	4
התשובה שלילית. המכרז הוא מכרז לשכירות לתקופה ארוכה בלבד	האם תינתן לשוכר אופציה ראשונית לרכישת הנכס.	-	5
התשובה לשאלה מצויה כבר במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (הטור הרביעי מימין, בטבלה, שכותרתו "מהות הזכות") וכן בעמ' 2 למסמכי המכרז ובסעיף 6 להסכם השכירות.	מבוקשת השכרה ל-25 שנה מאחר שההשקעה בשיפוץ הנכס "מתחילה לחזור" רק אחרי 10 שנים.	1 להזמנה להגשת הצעות להסכם השכירות 6	6
ההשכרה היא לתקופה של עד 24 שנה ו-11 חודש, בכפוף לעמידת השוכר (הזוכה) בהתחייבויותיו כלפי המשכיר (עורך המכרז), והכל כמפורט במסמכי המכרז, לרבות בהסכם השכירות.			

מספר סידורי	הסעיף במסמכי המכרז	הבקשה	תשובת הוועדה
7	3.8 להסכם השכירות	בנוסח ההסכם (בסעיף 3.8) ציינתם כי לא כל היתרי הבניה מופיעים בתיק הבניין. אנא פרטו מהו הבסיס לידיעתכם זו וכן מהם היתרי הבניה שלא מופיעים בתיק הבניין וביחס לאיזו בניה ו/או שימוש הם מתייחסים.	הבסיס הוא בדיקות שנערכו ע"י גורמי מקצוע שונים מטעם עורך המכרז, וזאת מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותם הבלעדית.
8	-	חלק מהיתרי הבניה שהוצאו למקרקעין כפי שמופיע בתיק הבניין באתר האינטרנט של עיריית הרצליה, מתייחסים לשימוש לבית ספר ולמלון תדמור, אך לא אותרה תכנית בנין ערים שמאשרת שימוש זה.	הוועדה אינה רואה מקום להוסיף על האמור בפסקה ד' של התנאים המיוחדים המפורטים בהזמנה להגשת הצעות ועל האמור בס"ק 3.6 להסכם השכירות הנכלל במסמכי המכרז.
9	-	מבוקשים פרטי תכנית בנין ערים שמכוחה הוצאו למקרקעין היתרי הבניה הנ"ל, שייעדה את ייעוד המקרקעין לייעודים הנ"ל.	הוועדה מפנה לתשובה על שאלת הבהרה מס' 8 לעיל.
10	-	האם שימוש מלונאי במקרקעין <u>מותנה בקיומו של בית ספר למלונאות</u> , או שהוא מהווה שימוש עצמאי בפני עצמו?	מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בכל ההיבטים, באחריותם בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, מפנה הוועדה את המציעים לפסקה ד' בפרק התנאים המיוחדים שבהזמנה להגשת הצעות.
11	8 להסכם השכירות ט' (תנאים מיוחדים להזמנה להגשת הצעות)	מבוקשת הבהרה ביחס לסעיף 8 לנוסח ההסכם הודן בתשלומים והוצאות החלים על המציע - האם היטל ההשבחה נכלל כחלק מההיטלים שיוטלו על השוכר בגין כל הפעולות, וההשבחות, וההכשרות והשיפוצים וכו' במקרקעין, הכל כמפורט בסעיף 8.1.1. ככל שהתשובה שלילית, מבוקשת הבהרה כי היטל ההשבחה יחול על המזמין וישולם על ידו ללא כל דיחוי באופן שלא יעכב את פעולות ההשבחה וההכשרה השונות במקרקעין שיבוצעו ע"י השוכר.	השוכר ישא אף בתשלום היטל ההשבחה, ככל שיחול.
12	-	מבוקש לדעת האם קיימים, נכון להיום, חובות על המקרקעין בגין היטלי פיתוח, היטלי סלילת כבישים, מדרכות, ביוב וכו'. ואם כן מהו גובה החוב, נכון להיום, ועל מי הם מוטלים?	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, מבהיר המזמין כי, נכון למועד פרסום המכרז, לא התקבלו אצלו דרישות תשלום כלשהן בקשר עם היטלי פיתוח. קיימת מחלוקת משפטית (הליכי ערר) בין עיריית הרצליה לבין מדינת ישראל (עורכת המכרז) בקשר עם חובות עבר נטענים בהתייחס לארנונה עירונית.
13	-	האם קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכניות בנין עיר מאושרות החלות על המקרקעין? במידה שכן, על מי הם חלים?	בכל מקרה, המדינה תישא בחובות העבר ככל שתחויב, וחבות השוכר בתשלומי הארנונה העירונית תקום ביום מסירת החזקה, בכפוף לכל דין.
14	ד' (תנאים מיוחדים להזמנה להגשת הצעות)	מבוקשת קבלת המידע הידוע לעורך המכרז, המפורט בפסקה ד' עמוד 4 למסמכי המכרז.	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותם הבלעדית, מבהירה הוועדה כי, נכון למועד פרסום המכרז, לא נתקבלה אצל עורך המכרז דרישת תשלום היטל השבחה.
15	ה' (תנאים מיוחדים להזמנה להגשת הצעות)	מבוקשת קבלת ממצאי הבדיקות שערך עורך המכרז ביחס לחלופות התכנון כמפורט בפסקה ה' עמוד 4 למסמכי המכרז.	ראה תשובה לשאלה 7 לעיל.
			הוועדה מבהירה כי, בשלב זה, אין היא מגלה את האומדן הפנימי שערכה ולרבות חלופות התכנון שפורטו בו.

מספר סידורי	הסעיף במסמכי המכרז	הבקשה	תשובת הוועדה
16	ו' (תנאים מיוחדים להזמנה להגשת הצעות	נבקש לקבל הבהרה מדוע ציינתם בפיסקה ו' בעמוד 4 למסמכי המכרז כי השימוש המלונאי נעשה בעבר – דהיינו, נקטתם בלשון עבר – מדוע? מהו כיום השימוש/הייעוד מקרקעין?	מזה זמן אין נעשה כל שימוש בנכס.
17	-	האם ניתן אישור שימוש חורג במקרקעין? נא לפרט. וכן האם ניתן אישור שימוש חורג למלונאות? אם כן מתי ועד לאיזה מועד? אם כן, האם שולם היטל השבחה בגינו?	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, אין לערוך המכרז ידיעה האם ניתן לנכס היתר לשימוש חורג והאם שולם בגין כך היטל השבחה.
18	-	האם קודמו ו/או מקודמות בקשות להיתר בניה ו/או שימוש חורג במקרקעין? נא לפרט. במיוחד אם אושרו, וככל שסורבו- מה הסיבות?	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, ידוע לעורך המכרז כי אושרה בקשה למתן היתר להצבת תורן ואנטנות סלולאריות על גג המלון.
19	-	האם קודמו ו/או מקודמות תכניות בנין עיר בקשר למקרקעין? נא לפרט. במיוחד אם אושרו, וככל שסורבו- מה הסיבות?	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, ככל הידוע לעורך המכרז, לא קודמו תכניות ספציפיות בקשר לנכס.
20	ב' (תנאים מיוחדים להזמנה להגשת הצעות	האם ברשותכם אומדן עלויות השימור?	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, מבהירה הוועדה כי לא קיים אומדן כאמור מהסיבה שלא ניתן להכינו בשלב זה, כל עוד לא נערך תכנון מפורט לשימור הנכס ולא ניתנו הנחיות ממחלקת השימור בעיריית הרצליה.
21	-	האם ישנם הליכים משפטיים שנקטו ו/או תלויים ועומדים כנגד המזמין ו/או בגין המקרקעין? האם ההליכים הנ"ל ככל שהוגשו, הסתיימו? האם בהרשעה או בזיכוי? נא לפרט.	ככל שהכוונה להליכים פליליים בתחום התכנון והבניה, אין הליכים תלויים ועומדים כאמור. ראה עוד תשובה לשאלה 12 לעיל.
22	-	האם הוצאו מכתבי דרישה ו/או טענות כנגד המזמין בגין המקרקעין? נא לפרט.	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, נכון למועד פרסום המכרז, לא קיבל המזמין דרישות ו/או טענות כנגדו או בגין המקרקעין, למעט בנוגע לחוב ארנונה עירונית כמפורט בתשובה לשאלה מס' 12 לעיל.
23	-	האם קיים צו כלשהו זמני או קבוע בקשר עם איסור שימוש ו/או מתן צו הריסה בגין חלק מהמקרקעין ו/או בגין כל המקרקעין? נא לפרט.	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, ככל הידוע לעורך המכרז, אין קיימים צווים כאמור בקשר עם הנכס.
24	-	בהמשך לכתבה בכלכליסט <a href="https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3777639,00.html">https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3777639,00.html</a> נא פרטו על התארגנויות של תושבים כנגד השימוש כיום במקרקעין ו/או כנגד שימוש עתידי ו/או כנגד פיתוח כלשהו של המקרקעין?	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, לעורך המכרז אין ידיעה על כך.
25	-	האם הוגשו התנגדויות בעבר ו/או בהווה כנגד פעילות במקרקעין מכל סוג שהוא? נא לפרט.	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, אין לעורך המכרז ידיעה על כך.
26	-	האם הוגשו תלונות של תושבים כנגד הפעילות ו/או השימוש במקרקעין? נא לפרט.	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, אין לעורך המכרז ידיעה על כך.
27	-	האם עו"ד אריאל קמנקוביץ, המייצג יזמים המתנגדים לתכנית השימור מתנגד לדברים נוספים?	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמם ובאחריותם הבלעדית, אין לעורך המכרז ידיעה על כך.

מספר סידורי	הסעיף במסמכי המכרז	הבקשה	תשובת הוועדה
28	-	האם צריך להגיש ביחד עם ההצעה, את כל הנספחים חתומים 1-9?	הוועדה אינה רואה מקום להוסיף על ההוראות המפורטות בהזמנה להגשת הצעות.
29	5, 6 ו-7 להזמנה להגשת הצעות	כאמור בסעיף 6 לחוברת מכרז נ-16/22 (להלן: "המכרז") תחת הכותרת "תנאי סף מקצועי", ניתן להסתמך על ניסיון מקצועי של חברת האם (סעיף 6.2) כל עוד שיעור אחזקות חברת האם במציע עומד מעל ל-50%. בסעיף 5 למכרז תחת הכותרת "תנאי סף מנהליים" ובסעיף 7 למכרז תחת הכותרת "תנאי סף פיננסיים", אין התייחסות להישענות על ניסיון ו/או עבר של חברת האם בדומה לסעיף 6. לכן, שאלת ההבהרה הינה האם במסגרת הצעתו המציע יכול להישען על חברת האם לגבי כלל תנאי הסף? זאת, לרבות תנאי הסף המנהליים, המקצועיים, הפיננסיים וכל תנאי סף רלוונטי אחר.	הוועדה אינה רואה מקום להוסיף על ההוראות המפורטות בהזמנה להגשת הצעות.
30	6 + נספח 4 להזמנה להגשת הצעות	בתנאי הסף של המכרז כתוב כי המציע נדרש להקים מתחם אחד או יותר בהיקף מצטבר של 10,000,000 ₪ בלבד, ואילו בנספח 4 נדרש המציע להצהיר על לפחות 2 פרויקטים בחמש שנים האחרונות. נדרשת הבהרה האם תנאי הסף הוא להקמה של מתחם אחד או יותר. בנוסף, נדרשת הבהרה האם פרויקט שקיבל טופס 4 ביום 2.4.2017 וטופס 4 לאולם האירועים בחודש מרץ 2019, יכול להיכלל במסגרת חמש השנים. וכמו כן: - האם פרויקט שלגביו טרם התקבל טופס 4 עדכני אך המלון "נפתח" בחודש מאי 2021 עומד בתנאי הסף של המכרז.	בשורה הראשונה של סעיף 3 לנספח 4 תימחק המילה "לפחות" ובמקומה יבוא: - "אחד או שני". נספח 4 מתוקן כאמור מצורף לתשובות אלו. אשר לשתי השאלות הנוספות - הוועדה סבורה כי אין מדובר בשאלות הבהרה.
31	18 עד 21 + נספח 2 להזמנה להגשת הצעות	קיימת בעייתיות ולמעשה אין אפשר לקבל מהבנקים ערבות דיגיטאלית. מבוקשת המצאת ערבות בנקאית או לחלופין המחאה בנקאית חלף ערבות דיגיטאלית.	חלף ערבות דיגיטאלית ניתן להמציא ערבות בנקאית אוטונומית, בנוסח המצורף למסמך תשובות זה, ובא במקום נספח 2 למסמכי המכרז. מובהר כי אין להמציא המחאה בנקאית.
32	ד' (תנאים מיוחדים) להזמנה להגשת הצעות	לאור הסתירה בין התב"ע המאשרת שימוש מגורים לבין מסמכי המכרז בהם מדובר על שימוש מלונאי, נבקש מעורך המכרז להגדיר את השימוש המאושר לצורך הגשת הצעה.	הוועדה מפנה את המציעים להוראות המפורטות בהזמנה להגשת הצעות המתייחסות לשימושים בנכס.
33	ו' (תנאים מיוחדים) להזמנה להגשת הצעות	האם עורך המכרז בדק מול העיריה אפשרות לשימושים שונים ממגורים מיוחדים? כדוגמת מלונאות, בנייה רוויה? נבקש לקבל את עמדת העיריה בנושא שימושים המבוססים על ההיתר הקיים ובניגוד לתב"ע בתוקף.	מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בכל ההיבטים הנוגעים למכרז, מבהירה ועדת המכרזים, כי עמדתה העקרונית של עיריית הרצליה כפי שנמסרה למזמין, היא כי הנכס מהווה מתחם הראוי לפעילות מלונאית, וכי לצורך הסדרת השימוש המלונאי בנכס נדרשת הכנה ואישור תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. עיריית הרצליה תראה בעין יפה הגשת תכנית להסדרת השימוש בהתאם להוראות תכנית השימור החלה אף על

תשובת הוועדה	הבקשה	הסעיף במסמכי המכרז	מספר סידורי
<p>המלון, ובכללן הוראות הבינוי בנספח הבינוי המחייב והתמריצים לשימור. בהתאם לתכנית השימור, זכויות הבניה מכח התמריצים לשימור ינוידו מחלקה 1008 לחלקות 353,352. מובהר כי עמדתה העקרונית של עיריית הרצליה המפורטת לעיל מהווה הצהרת כוונות בלבד, ואין באמור בתשובה זו כדי לחייב את המזמין וגם/או את עיריית הרצליה, וגם/או את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וגם/או את הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. בחתימתו על מכתב תשובות לשאלות הבהרה זה, שאותו יש לצרף למסמכי ההצעה, מאשר המציע ומתחייב כי אין לו ולא תהא לו כל טענה וגם/או דרישה וגם/או תביעה מכל סוג ומין שהוא, כלפי המזמין וגם/או כלפי עיריית הרצליה וגם/או כלפי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וגם/או כלפי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה וגם/או כלפי כל מי מטעם מי מהגופים הנ"ל.</p> <p>עוד מובהר כי אין בתשובתה זו של ועדת המכרזים כדי לגרוע מהאמור בפסקה ו' של ההזמנה להגשת הצעות: "-...מובהר ומודגש כי הנחת מוצא זו (של שימוש מלונאי) אינה מחייבת את מוסדות התכנון והבניה ואף אינה מחייבת את המציעים שרשאים להציע כל שימוש אחר בנכס, ובלבד שכל שימוש שיעשה בנכס ייעשה על-פי כל דין וכן בכפוף לכך שהמשכיר יאשר מראש ובכתב את השימוש המוצע ולא יהיה בשימוש המוצע כדי להפחית את שווי הנכס וגם/או את דמי השכירות המיטביים הראויים, וזאת על-פי שיקול-דעתו הבלעדי של המשכיר."</p>			
<p>על המציעים מוטלת החובה המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בכל ההיבטים הנוגעים למכרז, בעצמם ובאחריותם הבלעדית.</p>	<p>האם קיים היתר בתוקף למבנה המלון ו/או למבנה בית הספר? נבקש לקבל תוכניות מצב קיים לשני המבנים ותוכניות היתר בתוקף.</p>	<p>3.6 להסכם השכירות</p>	<p>34</p>
<p>ההסכמים שלפיהם הסתיימה תקופת השכירות מצורפים לתשובות אלו. בימים אלה פועל המזמין להארכת ההתקשרויות עם החברות הסלולאריות.</p>	<p>נבקש לקבל את הסכמי השכירות עם חברות התקשורת.</p>	<p>י"ג (תנאים מיוחדים) להזמנה להגשת הצעות</p>	<p>35</p>
<p>מבלי לגרוע מחובת המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בכל ההיבטים הנוגעים למכרז בעצמם ובאחריותם הבלעדית, התשובה חיובית.</p>	<p>האם נדרש שינוי תב"ע לצורך מיצוי זכויות הבנייה המופיעות במסמכי המכרז.</p>	<p>ה (תנאים מיוחדים) להזמנה להגשת הצעות</p>	<p>36</p>
<p>התשובה שלילית.</p>	<p>לאור מצבו הרעוע של המבנה נדרשות השקעות עתק בתשתיות, האם ניתן להגיש שכ"ד שלילי?</p>	<p>י"ד (תנאים מיוחדים) להזמנה להגשת הצעות</p>	<p>37</p>

מספר סידורי	הסעיף במסמכי המכרז	הבקשה	תשובת הוועדה
38	ב (תנאים מיוחדים) להזמנה להגשת הצעות	האם ניתן יהיה לבנות מרחב מוגן חיצוני היות ומבנה המלון מוגדר לשימור?	על המציעים לבדוק את הנושא אצל הרשויות המוסמכות.
39	8.1.2 להסכם השכירות	מהו גודל חיבור החשמל הקיים למבנים? ישנה הזנת מתח גבוה?	מבלי לגרוע מחובת המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בכל ההיבטים הנוגעים למכרז בעצמם ובאחריותם הבלעדית, על-פי חשבון החשמל של הנכס, החיבור הוא 3 X 900 אמפר. אין הזנת מתח גבוה לנכס.
40	15.4 להסכם השכירות	מבוקש אישור המזמין כי השוכר יוכל לשעבד את הזכויות במקרקעין לצורך קבלת מימון לפרוייקט.	הבקשה נדחית.
41	14 להזמנה להגשת הצעות	מבוקשת אורכה נוספת להגשת הצעות, של לפחות שלושה שבועות ממועד קבלת תשובות לשאלות ההבהרה בכדי לנתח את הנתונים ולערוך הצעה ריאלית.	<b>המועד האחרון להגשת הצעות נדחה ליום 18.7.2022.</b> ניתן יהיה לשלוח שאלות הבהרה נוספות (קרי: כאלו שלא נכללות במכתב זה) עד ליום 7.7.2022 בשעה 12:00 (וזאת בניגוד לאמור במודעה שפורסמה ביום 21.6.22)

**על המציע לצרף אף מסמך זה כשהוא חתום על ידו, למסמכי הצעתו.**