

8 ספטמבר, 2019

ח' אלול, תשע"ט

לכבוד

משתתפי הקול קורא

א. ג. נ.,

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה עבור פנייה מס' 5/2019 - קול קורא לעניין קבלת סיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית חברתית

1. רצ"ב מסמך ריכוז שאלות ותשובות הבהרה בהקשר למכרז הנ"ל וכן נוסח מעודכן של הקול הקורא.
2. התשובות המובאות במסמך הרצ"ב מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.
3. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המזמינה או ועדת המכרזים, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת המכרזים, ככל שיישלחו. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי המכרז, ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
4. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
5. ככל שיש במסמך הבהרות שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
6. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
7. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
- 8.

בכבוד רב,

ועדת המכרזים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תשובות לשאלות הבהרה עבור פנייה מס' 5/2019 - קול קורא לעניין קבלת סיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית חברתית

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
1	הגדרות	1.8	ככל שהמזיע הינו תאגיד עירוני, האם עליו לבחור את היזם, ואז תחול עליו חובת קיום מכרז, או שניתן להסתמך על בחירת הדיירים?	ניתן להסתמך על בחירת הדיירים
2	הגדרות	סעיף 1.8, סעיף 5.2.5, סעיף 5.2.6 סעיף 9.7	בחירת היזם הינה בסמכות הדיירים, על כן מבוקש להוסיף אפשרות לפיה ניתן יהיה להחליף את היזם, אשר איתו התקשר התאגיד העירוני (בהיותו "הארגון החברתי" כהגדרות הקול הקורא) לצורך הגשת ההצעה, במועד מאוחר יותר (לרבות לאחר הזכייה), וזאת בהתאם לבקשת בעלי הדירות, ובכפוף לעמידת היזם בדרישות סבירות שהתאגיד העירוני דורש.	סעיף 11.1 לקול הקורא קובע כי: "ככל שהזוכה יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחבויותיו לפי קול קורא זה, או חלק מהן, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי, ובין היתר, בכפוף לעמידתו של מקבל הזכויות והחובות בתנאי הסף של קול קורא זה לרבות התנאים שנדרשו מהמזיע ומהתוכנית המוצעת ולהתחייבותו לעמוד בתנאים שנקבעו בו". החלפת יזם לאחר הגשת ההצעה תיעשה בכפוף לאותם התנאים, בהתאמה.
3	הגדרות	סעיף 2	הגדרת גורם פילנתרופי – יש לתקן כך שהגדרת הגורם הפילנתרופי תכלול גם אפשרות לפיה הגורם הפילנתרופי יהיה מורכב ממספר גורמים פילנתרופיים נפרדים.	אין מניעה מקבלת מימון פילנתרופי ממספר גורמים שונים, ובלבד שסך המימון המתקבל לא יפחת משליש מסך המענק שיינתן על ידי המדינה, ולא יותר מ- 3 גורמים.
4	הגדרות	סעיף 2	הגדרת דירה – יש לתקן בגוף ההגדרה "לרבות יחידה המיועדת לשימושים מסחריים".	אין שינוי במסמכי הקול הקורא. "דירה", בהתאם להגדרתה בסעיף 145 (א) לחוק התכנון והבנייה, כוללת גם ייעוד מסחרי - "חדר, או תא, או מערכת חדרים או תאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".
5	הגדרות	סעיף 2	הגדרת יזם – מבוקש להגדיל את טווח השנים של התקופה הנדרשת ל"החל מחודש ינואר לשנת 2009", וזאת על מנת לאפשר השתתפות גם ליזמים בעלי פחות ניסיון, במיוחד לאור אופי שכונות היעד, מיקומן וכו'.	אין שינוי בתנאי הקול הקורא

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
6	הגדרות	סעיף 2	הגדרת יזם - במקרה שהיזם מורכב ממספר גופים, האם ניתן שכל אחד או יותר מגופים אלו יוכל למלא איזה מתנאי הסף כדי שהיזם ככלל יעמוד בתנאי הסף?	לא. ככל שיזם מורכב ממספר גופים, על אחד מן הגופים הללו, לכל הפחות, לעמוד בכל תנאי הסף להגדרת יזם.
7	הגדרות	סעיף 2	הגדרת "יזם" - קיימת דרישה כי ליזם המוצע יהיה ניסיון "בהשלמת בנייתן של יחידות דיור במספר העולה על כפל מספר יחידות הדיור המוצע בפרויקט, ומתוכן פרויקט אחד לפחות, הכולל שני שלישים ממספר יחידות הדיור המוצעות, וזאת בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו". האם ניתן יהיה להסתמך לצורך הגשת ההצעה על ניסיונו של קבלן שלו יש הסכם עם היזם המוצע לטובת ההצעה?	לא, אלא אם כן היזם והקבלן פועלים במסגרת תאגיד משותף.
8	הגדרות	סעיף 2	האם ניתן להכיר בניסיון של יזם אשר נצבר בפרויקטים בחו"ל?	לא. ניסיון היזם ייבחן בהתייחס לפרויקטים שבוצעו על ידו בארץ בלבד.
9	הגדרות	סעיף 2	הגדרת יזם - האם במקרה שהמציע מורכב מ- 2 יזמים (או יזם וקבלן), ניתן לייחס את הניסיון הנדרש רק לאחד מהם?	יזם לא יכול להיות מציע בפני עצמו, אלא אם הוא חובר לארגון חברתי. ככל ויזם הוא שותף של ארגון חברתי, עליו להיות בעל הניסיון הנדרש ובהתאם להגדרת יזם, הניסיון יכול להיות של היזם עצמו, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו.
10	הגדרות	סעיף 2	הגדרת שכר דירה מפוקח - האם ניתן לנהוג לפי נהלי "דירה להשכיר" / הוראות חוק השכירות?	הגדרת שכר הדירה המפוקח תואמת את נהלי "דירה להשכיר". כמו כן, ההגדרה מפנה לסעיף 9.15 בו מוגדרת חברת דירה להשכיר כגורם שיקבע את הכללים לעניין זה.
11	הגדרות	סעיף 2	הגדרת שכר דירה מפוקח - האם שכר הדירה ודמי האחזקה צמודים למדד או יתעדכנו לפי מחירים ריאליים באופן שנתי/ תקופתי?	בהתאם לקבוע בסעיף 9.15.2, נושאים אלה ינוהלו בהתאם לכללים הנהוגים בחברת דירה להשכיר ראו נוסח מתוקן של סעיף 9.15.2
12	הגדרות	סעיף 2	הגדרת השכרה ארוכת טווח - האם לאחר תקופה מסוימת, השוכר יהיה זכאי לרכוש את הדירה במחיר מופחת המשקף דיור בר השגה (כמו בעמידר למשל, שם ניתנה האפשרות לזכאים)?	אין כל דרישה שכזו במסמכי הקול הקורא, שהרי דיור בהישג יד אינו דיור ציבורי. יחד עם זאת, אין מניעה כי המציע יעשה כן.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
13	הגדרות	סעיף 2	הגדרת שכונת יעד - מי קובע את המחיר למ"ר בשכונה?	בהתאם לקבוע בסעיף 6.17.2, השמאי מטעם המציע יעריך את מחיר המכירה למ"ר בשכונה, כאשר הרשות להתחדשות עירונית תבחן את הערכת השמאי. בכל מקרה, ההערכה מטעם הרשות הממשלתית היא שתקבע
14	הגדרות	סעיף 2	הגדרת שכונת יעד - האם הכוונה למחיר המכירה לדירה חדשה, דירה יד שנייה או סך הכל בשכונה?	מחיר המכירה בהגדרה מתייחס לדירת מגורים חדשה. לפיכך, הסעיף יתוקן כדלקמן: "שכונה המצויה ביישוב שהוקם עד שנת 1975 ואשר מחיר המכירה הממוצע למגורים בה לבנייה חדשה בשנת 2018 היה נמוך מ-13,000 ₪ למ"ר, כולל מע"מ, ובשטח אותה רשות מקומית קיימת לפחות שכונה אחת אחרת אשר מחיר המכירה הממוצע בה לבנייה חדשה, באותה שנה, היה גבוה מ-15,000 ₪ למ"ר, כולל מע"מ". ככל שבשכונה לא התקיימו מעל 5 עסקאות בבנייה חדשה, יעריך השמאי את המחיר המכירה לבנייה חדשה בשכונה";
15	תנאי סף	כללי	האם נדרש סטטוס תכנוני מסוים כתנאי סף להצעה?	לא
16	תנאי סף	5.2.1	ככל שהמציע הוא שותפות של תאגיד עירוני עם ארגון חברתי, על מי מגופים אלה לעמוד בתנאי הסף?	לכל הפחות אחד מהגורמים בשותפות נדרש לעמוד בכל תנאי הסף (ראו תשובה לשאלה 6 לעיל).
17	תנאי סף	5.2.1.2	אחת מן האפשרויות להגדרת מציע הינה שותפות של ארגון חברתי ויזם. האם נדרש להציג הסכם מפורט חתום או שניתן להסתפק בהסכם עקרוני?	בהתאם לקבוע בסעיף, נדרש להגיש הסכם חתום לצורך ביצוע החובות הכלולות בקול קורא זה
18	תנאי סף	5.2.1.2	האם המציע יכול להיות מורכב משני יזמים (במסגרת עסקה משותפת או שותפות/ תאגיד וכד') וארגון חברתי/ עמותה?	כאמור בסעיף 5.2.1.2 אפשרית שותפות של יזם עם ארגון חברתי. אין מניעה כי היזם בשותפות זו יהיה תאגיד המורכב משני יזמים.
20	תנאי סף	5.2.1.2	האם יש להקים גוף משותף, כגון שותפות/ שותפות מוגבלת בין העמותה לבין היזם או שניתן להשתתף גם כ"עסקה משותפת"?	השותפות לצורך הגשת ההצעה יכולה להיות שותפות לא רשומה ובלבד שתעוגן הסכם חתום לצורך ביצוע החובות הכלולות בקול קורא זה
21	תנאי סף	5.2.2	האם ניתן לכלול במסגרת המתחם המוצע הריסה ובנייה מחדש של יחידה מסחרית אשר אינה עונה על הגדרת מתחם פינוי-בינוי, אולם מצטרפת למתחם	כן, ובלבד שסך היחידות הקיימות הנכללות בפרויקט המוצע (מגורים ומסחר) הינו 24 ומעלה.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
			הכולל שורת מיזמי תמ"א 38?	
22	תנאי סף	5.2.3	האם ניתן להעניק תרומה בשווי, בגינה תוציא העמותה קבלה (למשל קבלן שתורם את שיפוצו של מבנה ציבור)	אין מניעה להעניק תרומה שהיא שירותי בנייה עבור הפרויקט בשווי המימון הפילנתרופי או חלקו, בגינם תוציא העמותה קבלה בסכום השווה לשווי השירותים כפי שיאושר על ידי המשרד. למען הסר ספק, המשרד יעביר את חלקו במימון לאחר קבלת אסמכתאות להוצאת כספי המימון ושימוש בהם לצרכי הפרויקט טרם אותו מועד ואישור קבלת הקבלה כאמור או לאחר קבלת אישור בדבר הפקדת הכספים למימון העבודה לחשבון העמותה ורישום כנדרש.
23	תנאי סף	סעיף 5.2.4, 6.9	מבוקש לאשר כי ככל שהתכנית המוצעת אושרה להפקדה או קיבלה תוקף על-ידי הותמ"ל או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, אין צורך בהמצאת האישור העירוני של מתכנן המחוז או הותמ"ל (נספח ז).	הקול הקורא יתוקן כך שבסוף הסעיף יבוא: "וככל מתכנן המחוז או הותמ"ל נתן הסכמתו העקרונית לתכנית המוצעת, ככל שנדרשת תכנית כזו, אשר טרם נקלטה במוסד התכנון המוסמך, ובלבד שהתכנית המוצעת אינה מקודמת על ידי גורם שאינו המציע ומוסד התכנון המוסמך אינו ועדה עצמאית מיוחדת;
24	תנאי סף	5.2.5	נבקש להבהיר אופן בחירת היזם על ידי הדיירים	קיימות שתי חלופות – אם לפחות 50% מהדיירים בכל בניין בחרו או אישרו את היזם - נדרשת התקשרות של כל אחד מהם עם היזם בהסכם. אם לפחות 50% מהדיירים בכל בניין בחרו בארגון חברתי לקידום המיזם, נדרש כי לפחות 30% מהדיירים במתחם בחרו ביזם או אישרו את הבחירה, בין בהסכם ובין באישור הסכמתם בחתימה, בטבלה המפורטת בנספח ח' (ראו נוסח מעודכן של נספח ח'). אם המציע הוא שותפות של יזם וארגון חברתי – נדרשת הסכמה בכתב של 50% הן ליזם והן לארגון החברתי.
25	תנאי סף	5.2.6	ככל שהארגון החברתי והיזם הסכימו על הגשת ההצעה, האם הדיירים צריכים להתקשר עם היזם עצמו?	ראו תשובה לשאלה 24.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
26	תנאי סף	5.2.5 ונספח ח'	מבוקש לאשר כי הסכמת בעלי הדירות תוכל להינתן גם באמצעות הסכמת נציגות המתחם או נציגות הבניינים או נציגות הדיירים (לפי העניין) או באמצעות אישור חתום מאת עו"ד מייצג.	לא. על בעלי הדירות לחתום באופן אישי על הסכמות כנדרש.
27	תנאי סף	5.2.5 ונספח ח'	עוד מבוקש להבהיר כי הסכמה כאמור שניתנה על ידי נציגות המתחם או נציגות הבניינים או נציגות הדיירים (לפי העניין) – ייחשב הדבר כהסכמה של 100% מהדיירים לצורך תנאי הסף, וככל שההסכמה ניתנת באמצעות אישור חתום מאת עו"ד מייצג – אחוז הדיירים אשר אותו עו"ד מייצג ייחשב כאחוז הדיירים אשר הסכימו לפרויקט כפי שנדרש בתנאי הסף.	לא. ההסכמה צריכה להינתן באופן אישי על ידי בעלי הדירות.
28	תנאי סף	5.2.5 ונספח ח'	נבקש לאשר כי הסכמה/הרשאה לקידום פרויקט התחדשות עירונית תחשב כאישור בדבר הסכמתם לקידום הפרויקט באמצעות התאגיד העירוני, כנדרש בקול הקורא.	אין שינוי בתנאי הקול קורא
29	תנאי סף	5.2.5	האם דרושה הסכמה מפורשת של הדיירים לפרויקט המבוקש ממשד השיכון כולל השכרה בת השגה וכו' או שיש לצרף רק הסכמה לקדם פרויקט "פינוי בינוי"?	בהתאם להוראות הסעיף, על הסכמת הדיירים להינתן לפרויקט התחדשות עירונית מהסוג המוצע – היינו, פינוי בינוי, עיבוי או הריסה ובנייה.
30	תנאי סף	5.2.7	במידה וניתנה הסכמת הדיירים לפרויקט "פינוי בינוי" – האם יש צורך לעשות כנס בעלי דירות אליו יגיעו לפחות 20% מבעלי הדירות ויתנו הסכמתם ל"קול קורא"?	יש צורך בקיום כנס, אלא אם התקיים כנס דומה בעבר
31	תנאי סף	5.2.8	האם הכסף הפילנתרופי יכול לשמש גם לטובת מימון חידוש המרחב הציבורי או התוכנית החברתית?	כן
32	תנאי סף	5.2.8	האם הגורם הפילנתרופי יכול לשמש בנוסף גם כיום של הפרויקט (ולחיפך)? כלומר האם ניתן שהיום יעניק	לא. על הגורם הפילנתרופי להיות נפרד מהיום.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
			מימון (כגורם הפילנתרופי) בפריסה לאורך מספר שנים בהתאם להוראות סעיף 5.2.8?	
33	תנאי סף	5.2.8	האם כסף שכבר הושקע בשכונה יוכל להיחשב חלק מהמענק הפילנתרופי?	לא. הקול הקורא יתחשב רק בהשקעה פילנתרופית שתיעשה לאחר הזכייה בו והחתימה על ההסכם.
34	תנאי סף	5.2.8	מהו מדד הייחוס לצורך חישוב ההטבה במקרה של מימון פילנתרופי שהוא הלוואה בריבית בתשואה מופחתת	מדד הייחוס לצורך חישוב ההטבה במקרה של הלוואה בריבית בתשואה מופחתת בהלוואת חוב בכיר הוא פריים +1.5% ובהלוואת הון עצמי הוא 12%
35	תנאי סף	5.2.9	האם ניתן להציע פרויקט שאי הכלכליות שלו נובעת מקיומן של יח"ד בהישג יד?	כן. הכלכליות נבחנת לגבי הפרויקט, על כלל מרכיביו.
36	תנאי סף	5.2.10.1	האם על מנהל הפרויקט הפיזי להיות בעל ניסיון בניהול פרויקטים או פיקוח על בנייה?	נדרש ניסיון מוכח בעבודה בתחום התכנון והבנייה, בהתאם לקבוע במסמכי הקול הקורא (קידום, ניהול או ליווי ביצוע של פרויקטים של תכנון ובנייה למגורים).
37	תנאי סף	סעיף 5.2.10.1 וסעיף 5.2.10.2	מקום בו המציע הינו תאגיד עירוני – מבוקש לאשר כי מנהל הפרויקט הפיזי ימונה ויופעל מטעם התאגיד העירוני או מי מטעמו, ומנהל התכנית החברתית ימונה ויופעל מטעם התאגיד העירוני או מי מטעמו.	כן. ר' סעיף 5.2.1.3 לפיו כל האמור בקול קורא זה לגבי "ארגון חברתי" יחול גם על תאגיד עירוני.
38	תנאי סף	5.2.10.2	האם לאורך כל התקופה יש להעסיק מנהל פרויקט חברתי במשרה מלאה? שהרי ייתכן ומדובר בסדר גודל של 7-10 שנים.	כן, נדרש ליווי חברתי במשרה מלאה לאורך הפרויקט כולו. יחד עם זאת, ככל שהפרויקט יהיה מסוג פיננסי בינוי או לפי תמ"א 2/38, יכול כי היקף הפעילות בתקופה בה רוב בעלי הדירות יעברו לדירות שכורות יצומצם, באופן שהזוכה יהיה רשאי להעסיק עובד חברתי בהיקף מוגבל, ולא פחות מרבע משרה, והכל באישור המשרד ובתיאום עמו.
39	מסמכים להוכחת עמידה	6.1	מיהם "מנהלי האגפים המקצועיים הרלוונטיים" שאישורם נדרש לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף זה?	מנהל/י האגף/ים הרלוונטי/ים ברשות המקומית עימם קיים הארגון החברתי שיתופי פעולה, בהתאם לדרישות סעיף 5.2.1.1

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
	בתנאי סף			
40	אופן הגשת ההצעות	7.4	האם ניתן לקבל את הנספחים בפורמט "וורד" לצורך הכנסת פרטי המציעים והחותמים?	הנספחים יועלו לאתר הרשות בקובץ וורד
41	אופן הגשת ההצעות	7.4.1	הגשת הקול קורא- האם יש צורך לחתום על כל מסמכי הקול קורא (כולל פרק המבוא והנספחים) או שניתן רק בעמוד הראשון והאחרון?	נדרשת חתימה בכל עמוד בראשי תיבות של מורשי החתימה של המציע
42	אופן הגשת ההצעות	7.4.1	מהו מספר מורשי החתימה שצריכים לחתום על המסמכים הנ"ל? האם די באחד מכל ארגון/ יזם?	על כל מורשי החתימה המחייבים של המציע לחתום על המסמכים. ראה נוסח מתוקן של סעיף 7.4.1 לקול הקורא, לפיו יש לצרף אישור רו"ח/עו"ד בדבר זהות מורשי החתימה המחייבים את המציע.
43	תהליך בחינת ההצעות	סעיף 8.3.2 /טבלת אמות המידה והניקוד- המעטפת החברתית	נודה להבהרה ביחס למי הם העובדים החברתיים אשר המציע נדרש להציע? האם הכוונה לכוח האדם הנדרש בתנאי הסף 5.2.10?	העובדים החברתיים הם מנהל התכנית החברתית מטעם הארגון החברתי, האמור בסעיף 5.2.10.2, וכן עובדים נוספים שיועסקו לטובת הנושא, ככל שיועסקו.
44	תהליך בחינת ההצעות	סעיף 8.3.2 - טבלת אמות המידה והניקוד- אמת מידה- הסכמות בעלים	נראה כי נפלה טעות סופר בסך האחוזים ("אחוז הסכמה נוסף") או בניקוד הניתן בגין אחוז ההסכמה הנוסף ("0.4 נקודה נוספת") – מאחר וחשוב של הנתונים האמורים אינו תואם את הניקוד המוקצה לאמת המידה (12 נקודות).	אכן מדובר בטעות סופר (נוכח המעבר מ word ל – PDF) – החישוב יבוצע לפי 0.4.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
45	תהליך בחינת ההצעות	8.3.2 סעיף 8.3.2 - טבלת אמות המידה והניקוד-אמת מידה-הסכמות בעלים	האם הכוונה ל"נון שופ" או פרוטוקול כנס דיירים בו כתוב מהו אחוז ההסכמה?	הסכמות בעלי דירות באמת מידה זו הן אותן הסכמות שעוגנו בהסכמי ארגון או בהסכם לביצוע עסקת התחדשות עירונית.
46	תהליך בחינת ההצעות	8.3.3.1.2	הסעיף קובע כי על הפרויקט להציג שיעור רווח צפוי בהתאם לנדרש לצורך קבלת ליווי בנקאי. יחד עם זאת, סעיף 9.12 לקול הקורא מאפשר כי הליווי הפיננסי יינתן על ידי חברת ביטוח, בה שיעור הרווח הנדרש לצורך קבלת ליווי הוא נמוך יותר.	הקול הקורא יתוקן כך שבכל מקום בו מצוין ליווי בנקאי, יירשם "ליווי פיננסי" (בסעיף זה ובסעיפים 5.29, 9.34 ו- 9.35 לקול הקורא וכן בסעיפים 2.3 ו- 4.3.3 להסכם)
47	תהליך בחינת ההצעות	8.3.3.2	קיימת סתירה בין הקריטריון המילולי לאופן חישוב הניקוד ובין הנוסחה המופיעה באותו סעיף.	ר' נוסח מתוקן. הקול הקורא יתוקן באופן שהנוסחה תתוקן בהתאם להסבר המילולי (המענק המבוקש חלקי יחידות דיור מתוספות)
48	ערבות ביצוע	9.20	האם הערבות הניתנת למשרד השיכון יכולה לשמש לאחר הזכייה/ לאחר קבלת הליווי הבנקאי כערבות ביצוע?	הערבות הנדרשת בהתאם לסעיף 9.20 בקול הקורא היא ערבות ביצוע שיש להפקיד בידי המשרד עם קבלת הודעת הזכייה.
49	התחייבות הזוכה	9.2.1	האם הערבות תחולט גם ככל שמוסד התכנון יאשר פחות זכויות מהמבוקש ואין יכולת לבצע את הפרויקט מבחינה כלכלית או שלא מתקבל ליווי בנקאי?	הרשות הממשלתית תפעיל את סעיפי ההסכם בהגינות ובסבירות

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
50	התחייבויות הזוכה	סעיף 9.3	בהתאם ללוחות הזמנים המחייבים, מבוקש כי תתווסף אפשרות לפיה המשרד יהיה רשאי לאשר לזוכה הארכות נוספות לביצוע הפרויקט וזאת כתוצאה מעיכובים ו/או מסיבות אובייקטיביות.	אין שינוי בתנאי הקול קורא. הרשות הממשלתית תפעיל את סעיפי ההסכם בהגינות ובסבירות.
51	התחייבויות הזוכה	סעיף 9.12	נבקש לתקן- במקום "לחברה", צ"ל – "ליזם".	הקול הקורא יתוקן כך שבמקום המילה "לחברה" יבוא "ליזם"
52	התחייבויות הזוכה	9.13	פעמים רבות התורמים מבקשים להעביר את התרומה לחשבון בנק של עמותה, בה ניתן פטור ממס (סעיף 46). האם ניתן במקרה זה לאפשר את העברת המימון הפילנתרופי לחשבון בנק אחר, שאיננו חשבון הבנק הייעודי של הפרויקט?	הקול הקורא יתוקן כך שבמקום המשפט " המימון הפילנתרופי יופקד בחשבון הפרויקט, לכל המאוחר, בשיעורים ובמועדי התשלום הקבועים בסעיף 11 להלן, וכתנאי לביצוע התשלומים על ידי המשרד" ירשם: "המימון הפילנתרופי יועבר לפרויקט, לכל המאוחר, בשיעורים ובמועדי התשלום הקבועים בסעיף 10 להלן, וכתנאי לביצוע התשלומים על ידי המשרד. המימון יועבר בדרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט או בדרך של הפקדתו בחשבון הזוכה או בחשבון עמותה מוכרת, תוך הצגת אסמכתא בדבר רישום הפקדת הכספים וייעודם לפרויקט. ניתנה תרומה שהיא שירותי בנייה עבור הפרויקט בשווי המימון הפילנתרופי או חלקו, תוציא העמותה קבלה בסכום השווה לשווי השירותים כפי שיאושר על ידי המשרד. למען הסר ספק, כספי המענק יופקדו בחשבון הזוכה רק לאחר העברת כספי המימון כאמור, ובמקרה של קבלת תרומה בשירותי בנייה, לאחר שהמשרד יאשר קבלת אסמכתאות להוצאת כספי המימון ושימוש בהם לצרכי הפרויקט בפועל כמו גם קבלת הקבלה כאמור או לאחר קבלת אישור בדבר הפקדת הכספים למימון העבודה לחשבון העמותה ורישומם כנדרש". נספח י"ד לקול הקורא יתוקן תוך הוספת האמור לעיל".
53	התחייבויות הזוכה	סעיף 9.13 ונספח י"ד	נבקש לתקן- ההפניה בשורה אחת לפני האחרונה בסעיף 9 צריכה להיות לסעיף 10 (ולא לסעיף 11). תיקון דומה יש לבצע גם בסעיף 5.1 לנספח י"ד (ההפניה צריכה להיות לסעיף 10 ולא לסעיף 11).	הקול הקורא ונספח י"ד יתוקנו בהתאם לאמור בסעיף 52 לעיל.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
54	התחייבויות הזוכה	9.15	האם על כלל הדירות בהישג יד בפרויקט להיות בכפיפות לכללים של חברת "דירה להשכיר"?	לא, אין מניעה לכלול בפרויקט גם דירות להשכרה ארוכת טווח שאינן במחיר מופחת, אולם רק דירות העומדות בכללים האמורים ינוקדו כ"דירור בר השגה" לפי קול קורא זה.
55	התחייבויות הזוכה	סעיף 9.15.2	בסעיף נקבע כי: "הפיקוח על ניהול הדירות בהישג יד ייעשה על ידי חברת "דירה להשכיר" בהתאם לכללים שייקבעו על ידי גורם אחר שיקבע המשרד...". נודה להבהרתכם לעניין הכפיפות לפיקוח ע"י חברת "דירה להשכיר" בהתאם לכללים שייקבעו על ידי גורם אחר שיקבע המשרד, האמור והנדרש בסעיף מהווה כבילה לתנאים עתידיים שעדיין לא הותקנו. מבוקש למחוק את הסעיף או לתקנו כך שהפיקוח הנדרש יתבסס על כללים קיימים.	אין שינוי בעקרון שנקבע בקול הקורא, לפיו ניהול הדירות בהישג יד ייעשה על פי כללים שייקבעו על ידי גורם ממשלתי האמון על דיור להשכרה והוא שיפקח על כך. על מנת להבהיר עקרון זה, יתוקן הסעיף בקול הקורא כך: "מובהר כי הפיקוח על ניהול הדירות בהישג יד ייעשה על ידי חברת "דירה להשכיר" אשר תבטיח את ניהולן בהתאם לכללים שייקבעו על ידי גורם אחר שיקבע המשרד (להלן ולעיל: "מנהל הדיור בהישג יד") במועד הרלוונטי, וזאת, בין היתר, בהתייחס להצמדת שכר הדירה למדד, דמי התחזוקה ותקופות ההשכרה".
56	התחייבויות הזוכה	9.17	מהי התקופה שבה יש להפעיל את הפרויקט החברתי? העמותה צריכה לעסוק בארגון דיירים לפי הנספח החברתי אך לאחר ארגון ישנם מס' שנים של קידום הבנייה והתכנון. האם בתקופה הזו ניתן לצמצם את הפעילות החברתית?	במסגרת הפרויקט יפעיל הזוכה תכנית חברתית, המיועדת להעצמת התושבים בשכונה ולבניית קהילה, כמפורט בהצעתו לקול הקורא. התכנית תופעל החל משלב ההתארגנות וההקמה ולכל הפחות עד תום 3 שנים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין האחרון שייבנה/יחזיק במסגרת הפרויקט. במסגרת התכנית החברתית המוצעת תובהר גם הפעילות החברתית המתוכננת בתקופת הבנייה. ככל שהפרויקט יהיה מסוג פינוי בינוי או לפי תמ"א 38/2, יכול כי היקף הפעילות החברתית בתקופה בה רוב בעלי הדירות יעברו לדירות שכורות יצומצם, וזאת בתיאום עם המשרד ובאישורו. לעניין זה, ראה גם סעיף 38 לעיל.
57	התחייבויות הזוכה	סעיף 9.21	נבקש להבהיר כי מדובר על אי קיום התחייבויות המציע בלבד. ביחס לכך, אי קיום התחייבויות הנוגעות לרשות המקומית, היזם ו/או גורמים שאינם המציע עצמו לא יובילו, בהכרח, לביטול המימון.	אין שינוי בתנאי הקול הקורא. הרשות הממשלתית תפעיל את סעיפי ההסכם בהגיונות ובסבירות

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
58	ביצוע התשלומים	סעיף 10	על מנת לא לייצר בעיה תזרימית, במידה ומשרד השיכון צריך לחתום על כל תשלום - יש להגדיר את המועדים בהם יחתום משרד השיכון (מבחינת זמינות, כגון 3 ימי עסקים וכיו"ב).	אין שינוי במסמכי המכרז. התשלומים ממשרד השיכון יועברו בהתאם לשלבים הקבועים בסעיף 10.1. המשרד עצמו לא נדרש לחתום על כל תשלום לספק זה או אחר של המציע או מי מטעמו
59	ביצוע התשלומים	סעיף 10.1	הסעיף קובע כי המענק יופקד בחשבון הליווי של הפרויקט. יחד עם זאת, הליווי הבנקאי ניתן רק בסמוך להוצאת היתר הבנייה בפועל.	הקול הקורא יתוקן, כך שיימחקו המילים "בבנק המלווה את מימון הפרויקט",
60	ביצוע התשלומים	סעיף 10.1	נבקש לאשר כי עד למועד פתיחת חשבון הבנק הייעודי בבנק המלווה, ניתן יהיה לקבל ולהפקיד כספים בחשבון ייעודי של הזוכה, כספים אשר יועברו לחשבון הייעודי בבנק המלווה עם פתיחת חשבון כאמור.	ראה תשובה לשאלה 59 לעיל
61	ביצוע התשלומים	סעיף 10.1	נבקש לפרט בכל הנוגע לחשבון אליו יוזרם המימון - המועד שיש לפתוח אותו, מועד ביצוע התשלומים אליו, כיצד הדבר יסתדר עם הליווי הבנקאי שיגיע בשלב מאוחר יותר וכיו"ב.	חשבון הפרויקט, בהתאם לסעיף 59 לעיל, יפתח מיד לאחר הזכייה וקודם לחתימת ההסכם (ועד ליום 1.12.19 לכל המאוחר), והתשלומים יבוצעו במועדים האמורים בסעיף 10.1.
62	ביצוע התשלומים	סעיף 10.1	נא אישורכם כי "חשבון הפרויקט" יוכל להיות חשבון של היזם ו/או כל גוף אחר שהתקשר בהסכם שיתוף פעולה עם המציע לצורך ביצוע הפרויקט.	חשבון הפרויקט הוא החשבון בו יופקד המענק (כמו גם הכספים הפילנתרופיים). ככל שהמציע הוא ארגון חברתי, מורשי החתימה בו יהיה של הארגון החברתי; ככל שהמציע הוא שותפות של ארגון חברתי ויזם, מורשי החתימה בו יהיו הן הארגון החברתי והן היזם, אלא אם הארגון החברתי והיזם יחליטו אחרת.
63	ביצוע התשלומים	10.1.1.1	הסעיף קובע כי אבן הדרך השנייה תשולם "לאחר עמידת התכנית בתנאי הסף של מוסד התכנון הרלוונטי". למה בדיוק הכוונה?	התשלום יועבר לאחר קליטת התכנית על ידי מוסד התכנון הרלוונטי.
64	ביצוע התשלומים	10.1.1.1	בסעיף קטן 2 - האם הכוונה לאישור הפקדת התכנית?	לא, הכוונה היא לקליטת התכנית על ידי מוסד התכנון
65	ביצוע התשלומים	10.1.1.1	בסעיף נקבע כי "בפרויקט פינני-בינוי, בו התכנית מקודמת על ידי גורם שאינו הזוכה, תשולם אבן הדרך	הכוונה היא למקרים כגון מתחם פינני בינוי אשר קודם במסגרת מסלול רשויות, בהם אין מקום לשלם לזוכה עבור שלב קליטת התכנית, מאחר והוא אינו הגורם

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
			השנייה (קליטת התכנית) בצמוד לאבן הדרך השלישית (קליטת הבקשה להיתר)?" למה בדיוק הכוונה?	אשר קידם אותה.
66	ביצוע התשלומים	10.1.1.1	האם כאשר המציע הוא שותפות בין יזם אשר קידם את התכנית ובין ארגון חברתי, האם הדבר יוכר כקידום התכנית על ידי המציע לצורך תשלום אבן הדרך השנייה?	גם במקרה זה, תשולם אבן הדרך השנייה (קליטת התכנית) בצמוד לאבן הדרך השלישית (קליטת הבקשה להיתר).
67	ביצוע התשלומים	10.3	מהם המסמכים המעידים על התקדמות הפרויקט? אישור מפקח? כיצד תיבדק התקדמות הפרויקט החברתי?	המסמכים הנדרשים הם אלו המעידים על מימוש השלבים כמפורט בסעיף 10.1 - כגון אישור מוסד תכנון על עמידת התכנית בתנאי הסף לקליטת תכנית. התשלומים יבוצעו בהתאם לשלבי הביצוע האמורים בסעיף 10.1. סעיף 10.1.2(3) לקול הקורא יתוקן כך שיובהר, כי 6% מסך עלות הפרויקט תיועד להבטחת המימוש של התכנית החברתית במשך 3 השנים שלאחר השלמת הבנייה והאכלוס, וישולם בשלושה חלקים שווים, בסוף כל שנת תקציב. זאת, בכפוף להוכחת המימוש, בין היתר, באמצעות המסמכים הנדרשים במסגרת נספח ב'. בכל מקרה, לרשות המשרד עומדים הכלים כמפורט בסעיף 9.22.
68	כללי	11.4	במידה ורשות התכנון מאשרת את התכנית בהפחתה של 5% או יותר מכמות הדירות שהוגשה (בהסכמת העירייה)- האם הדבר עדיין יוביל לביטול הזכייה?	כפי שצוין מפורשות, במקרה כזה, ההסכם יבוטל, אלא אם ישתכנע המשרד בדבר הנסיבות המצדיקות זאת.
69	נספחים	כללי	בחלק מהנספחים המצורפים לקול הקורא (המפרטים את הסכמת הרשות המקומית, מהנדס העיר וכו' לפרויקט) נדרש המציע, בין היתר, לציין את שם היזם. יחד עם זאת, מאוד ייתכן שבשלב שבו תתקבל ההסכמה הנדרשת, טרם ייחתם ההסכם עם היזם. האם ניתן להשמיט דרישה זו מהנספחים האמורים?	אין הכרח לציין את שם היזם בנספחים ג', ה' ו-ו' למכרז (אישור מועצת הרשות, אישור ראש הרשות המקומית והתחייבות הרשות המקומית להקצאת משאבים).
70	נספח א'	סעיף 4.1	מבוקש למחוק/לתקן את הסעיף בהתאם, מקום בו המציע הינו תאגיד עירוני.	לאחר המילה "חברתיות" יבוא: "או תאגיד עירוני העומד בתנאי הקול הקורא". יתר הסעיף ישאר ללא שינוי.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
71	נספח ב'	התכנית החברתית	מיהו מנהל האגף הנדרש לחתום על הדיווח הרבעוני?	מנהל/י האגף/ים הרלוונטי/ים ברשות המקומית האמון/ים על שיתוף הפעולה עם הארגון החברתי.
72	נספחים	נספח ג'- פרוטוקול מועצת הרשות המקומית	בפסקה השנייה המיועדת לסימון, יש לתקן את האמור ולהוסיף את המילה "או" במקום סימון ה-" / " בין המילים "חלקי" ו-"מלא".	נספח ג' יתוקן באופן שהמילים " (מחק את המיותר) " - יימחקו
73	נספחים	נספח ג'- פרוטוקול מועצת הרשות המקומית	בפסקה השלישית המיועדת לסימון, מבוקש כי בסוף הפסקה יתווספו המילים: "מודגש כי התב"ר יפתח בפועל רק לאחר זכיית המציע בקול הקורא".	נספח ג' לקול הקורא יתוקן, באופן שבסוף הפסקה השלישית יתווסף - "מודגש כי התב"ר יפתח בפועל רק לאחר זכיית המציע בקול הקורא"
74	נספחים	נספח ה'- אישור ראש הרשות המקומית- סעיף 4	מבוקש להוסיף לאחר המילה "תמיכתי" את המילה "העקרונית", וכן להוסיף סיפא: "אישור זה ניתן לצורך הגשת הצעה בקול הקורא, ואין בו כל התחייבות לקידום התכנית".	נספח ה' יתוקן כך שלאחר המילה "תמיכתי" תתווסף המילה "העקרונית".
75	נספחים	נספח ו'- התחייבות הרשות המקומית להקצאת משאבים	נבקש להבהיר כי ביחס לסעיף 2, תמיכת רשות מקומית יכול שתיעשה גם בדרך של ביצוע בפועל, בהיקף הנדרש בקול הקורא, וכי ביצוע כאמור יכול להיעשות על ידי הרשות ו/או התאגיד העירוני ו/או מי מטעמם.	אין מניעה כי תמיכת הרשות המקומית תיעשה בדרך של ביצוע עבודות בפועל, ובלבד שהמימון ייעשה במגבלות האמורות בסעיף 5.2.3.3 לקול הקורא ושלא מאגרות והיטלים הנובעים מהפרויקט או מפרויקטים סמוכים.
76	נספחים	נספח ו'- התחייבות הרשות	נבקש להבהיר, ביחס לסעיף 3, כי במקרה שתמיכת הרשות המקומית תיעשה באמצעות ביצוע עבודות, השלמת ביצוע העבודות (והתמיכה) תהיה עד למועד	נספח ו' יתוקן כך שבסעיף 3, בסופו יבוא "ובכל מקרה, לא יאוחר מ – 9 חודשים

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
		המקומית להקצאת משאבים	השלמת הבניה והאיכלוס.	ממועד השלמת הפרויקט או השלב, לפי העניין.
77	נספחים	נספח י'	אין מקום ייעודי לחתימת מנכ"ל	ר' נוסח מתוקן
78	נספחים- נספח י"ד- כתב התחייבות הגורם הפילנתרופי	סעיפים 2 ו-5	מבוקש להגביל את ההתחייבות הנדרשת, ולהבהיר בכתב ההתחייבות כי ככל והגורם הפילנתרופי לא יוכל לספק את המימון במועדים הנדרשים- יחולו הוראות סעיף 9.13 לקול הקורא.	ראו נוסח מתוקן של נספח י"ד, הכולל את התוספת המבוקשת, כמו גם הבהרות לעניין סוג התמיכה האפשרי ולעניין מועד ואופן העברת התשלומים.
79	נספחים- נספח י"ד- כתב התחייבות הגורם הפילנתרופי	נספח י"ד	במקרה של הלוואה בריבית מופחתת או השקעה בריבית מופחתת אין זה נכון לומר כי לא ניתנת תמורה כלשהי. בהתאם, בסוף סעיף 3 לנספח י"ד נבקש למחוק את המילים "והכל שלא על מנת לקבל תמורה כלשהי".	ראו נוסח מתוקן של נספח י"ד, הכולל תיקון סעיף 3, בו יימחקו המילים "והכל שלא על מנת לקבל תמורה כלשהי".
80	נספחים- נספח י"ד- כתב התחייבות הגורם הפילנתרופי	נספח י"ד	לאור בקשת גורמים פילנתרופיים פוטנציאליים נבקש לקבל את נוסח נספח י"ד באנגלית או לאשר כי יוגש נוסח של תרגומו לאנגלית.	אין מניעה להגיש את נוסח נספח י"ד באנגלית, ובלבד שהתרגום יתאם את הנוסח המצורף לקול קורא זה ויאושר על ידי המשרד.
81	נספחים- נספח י"ד- כתב התחייבות	נספח י"ד	נבקש לאפשר חתימת נספח י"ד בפני עו"ד זר.	ככל שהגורם הפילנתרופי הינו גוף זר, הפועל במדינה שאינה ישראל, נספח י"ד יוכל להיחתם בפני עו"ד באותה מדינה.

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה	התשובה
	הגורם הפילנתרופי			
82	הסכם	סעיף 2.6	לאחר המילים "תחול עליו", מבוקש להוסיף: "או על מי מטעמו", ולמחוק את המילה: "בלבד".	בסעיף 2.6 להסכם, לאחר המילים "תחול עליו", יתווספו המילים "או על מי מטעמו"
83	ערבות להסכם	11.8	נבקש להוסיף בסוף הסעיף: "ובלבד שסך כל סכומי הערבות במצטבר, כולל חידוש הערבות במידה ותחולט (כשההסכם לא יבוטל או יופסק), לא יעלה על כפל סכום הערבות המקורי."	אין שינוי בתנאי הקול קורא
84	טפסים	כללי	מקום בו המציע הינו תאגיד עירוני יש לאשר למציע לתקן את הטפסים כך שבמקום ארגון חברתי, ניתן יהיה לכתוב תאגיד עירוני.	אין שינוי במסמכי הקול הקורא. בסעיף 5.2.1.3 לקול הקורא צויין – "כל האמור בקול קורא זה לגבי "ארגון חברתי" – יחול גם על תאגיד עירוני זה".