



22 יולי 2024
ד תמוז תשפ"ד

אל:
משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

הנדון: מכרז מס' 1/2024 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינני-בינוי באשקלון -

תשובות לשאלות הבהרה (מעודכן)

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.

1. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם הרשות הממשלתית 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.
2. 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.
3. ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
4. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
5. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
6. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בהקשר למכרז הנ"ל, וכן נוסח מעודכן של מסמכי המכרז.
7. תשומת ליבכם כי מועד הגשת הבקשה להשתתף במכרז נדחה ליום 24.7.2024.

בברכה,
ועדת המכרזים

מס"ד	נושא	סעיף במכרז	השאלה	מענה
1.	תנאי סף – איתנות כלכלית	3.1.1.2	מבוקש לתת משקל לאיתנות הפיננסית של המציע ולא לניסיון בבנייה רוויה - כיוון שאלו פרויקטים מורכבים הלוקחים זמן רב למימוש כך שבפועל יזמים הפועלים בתחום טרם צברו ניסיון בבנייה כנדרש.	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית") מייחסת חשיבות רבה הן לניסיונו של יזם בבנייה והן לאיתנות הפיננסית שלו. עם זאת, תנאי הסף שנקבעו במכרז לעניין ניסיון בבנייה עודכנו ביחס לאלו שנקבעו במכרז הקודם, לאחר חשיבה שנעשתה בנושא זה. משכך, אין שינוי במסמכי המכרז לעניין האיתנות הכלכלית.
2.	תנאי סף להגשת הצעה למכרז	3.1.1.3	האם ניתן להסתמך על ניסיונה של חברה בנייה אשר החזיקה בעבר ב-100% מהזכויות במציע, אשר עונה על תנאי הסף המקצועיים שנקבעו במכרז, לרבות בכל הנוגע לפרויקטים למגורים ולתקופת ביצועם, כאשר חברת בנייה זו אינה משמשת עוד גורם קשור למציע, ולא תהיה כזו לעת הגשת ההצעה למכרז. אינה משמשת עוד "גורם קשור" למציע.	ככל שהגורם הקשור עליו מבקש להסתמך המציע אינו קשור אליו במועד הגשת ההצעה – לא ניתן להסתמך עליו בבדיקת תנאי הסף לעניין ניסיון המציע.
3.	תנאי סף להגשת הצעה	3.1.1.3	מבוקש לעדכן את דרישת הניסיון כך שמספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד: ביחס לעד 300 יח"ד יוצאות במתחם המוצע (מצב יוצא): במקום: "150", יבוא: "50"; ביחס ל-500-301 יח"ד יוצאות במתחם המוצע (מצב יוצא): 1. מספר יח"ד שהוצא היתר בגינן: במקום: "1.3", יבוא: "1". 2. מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד: במקום: "250", יבוא: "50". 3. מספר יח"ד שבנייתן הושלמה: במקום: "500", יבוא: "50".	הבקשה מתקבלת חלקית, ודרישות המכרז עודכנו ביחס לדרישת הניסיון בבנייה. ראו מסמכי מכרז מעודכנים.

	<p>ביחס ל-750-501 יח"ד יוצאות במתחם המוצע (מצב יוצא):</p> <p>1. מספר יח"ד שהוצא היתר בגינן: במקום: "1.2", יבוא: "0.7".</p> <p>2. מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד: במקום: "400", יבוא: "50".</p> <p>3. מספר יח"ד שבנייתן הושלמה: במקום: "600", יבוא: "50".</p> <p>ביחס ל-751 ומעלה יח"ד יוצאות במתחם המוצע (מצב יוצא):</p> <p>1. מספר יח"ד שהוצא היתר בגינן: במקום: "1", יבוא: "0.5".</p> <p>2. מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד: במקום: "500", יבוא: "50".</p> <p>3. מספר יח"ד שבנייתן הושלמה: במקום: "750", יבוא: "50".</p>			
ראו תשובה לשאלה מס' 3	מבקשים לעדכן את תנאי הסף המתייחס ל"מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד" בפרויקט המבוצע בשלבים, כך שהניסיון יבחן ביחס למספר יחידות הדיור שיבנו בכל שלב בנפרד. זאת, בדומה לאמור בסעיף 6.4 למכרז על פיו במקרה של ביצוע הפרויקט בשלבים, ישולמו לזוכה התשלומים ביחס לכל שלב מבוצע.	3.1.1.3	שלב א- תנאי סף להגשת הצעה	.4
נוכח הגדרת "השלמת הבנייה", פרויקט שנבנה אך טרם קיבל טופס 4, ייחשב כפרויקט לעניין הוצאת היתר בנייה, אך לא ייחשב כפרויקט שבנייתו הושלמה.	האם ניתן להחשיב פרויקט בבניה שטרם קיבל טופס 4, כפרויקט שבנייתו הושלמה?	3.1.1.3	תנאי סף להגשת הצעה	.5
שעבודים או משכונות על זכויותיהם של בעלי הדירות אינם נמנים על על השעבודים והמשכונות בגינם נדרשת התחייבות הממשכן או המשעבד בכתב.	נודה להבהרה כי שעבודים או משכונות על זכויות הבעלים בפרויקט (למשל: של בנק ממשכן; עקב התחייבויות כאלה ואחרות של הבעלים וכו'), איתם התקשר היזם בהסכמי פינוי ובינוי, אינם נמנים על השעבודים והמשכונות אודותיהם נדרשת התחייבות הממשכן או המשעבד בכתב.	3.1.1.5	תנאי סף להגשת הצעה	.6

<p>אינן שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>מבוקש לעדכן את סעיף 3.1.2.1 למסמכי המכרז, כך שבמקום: "לכל הפחות 51%", יבוא: "לכל הפחות 40%".</p>	<p>3.1.2.1</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז</p>	<p>.7</p>
<p>בסעיף זה הניקוד ניתן בהתאם למצב התכנוני של התכנית המוצעת, ולא במצטבר. כלומר, אם התכנית המוצעת מצויה בשלב החלטה להפקיד או הפקדה יינתנו 10 נקודות, ואם היא בשלב הקליטה – 5 נקודות.</p>	<p>בשורה הרביעית בטבלה, תחת הכותרת "המצב התכנוני-סטטוטורי [...] על המתחם", סכימת רכיבי אמת המידה כפי שהם מפורטים בגוף השורה מביאה ל-15 נקודות, בעוד המשקל שניתן לפי העמודה השמאלית של השורה הוא 10 נקודות. נודה להבהרה.</p>	<p>5</p>	<p>אמות מידה לדירוג ההצעות</p>	<p>.8</p>
<p>הבקשה מתקבלת חלקית.</p> <p>דרישות המכרז שונן בהתייחס למועד ההתקשרות עם כלל בעלי הדירות במתחם בהסכם פינוי בינוי, כך שככל שהתכנית שהוגשה במסגרת ההצעה טרם הופקדה במוסד התכנון בעת הגשת ההצעה, המציע יידרש להתקשר עם כל בעלי הדירות במתחם בתוך 18 חודשים ממועד הפקדת התכנית במוסד התכנון (ולא ממועד חתימת הסכם המימון).</p> <p>ראו מסמכי מכרז מעודכנים.</p>	<p>נודה להבהרה כי לוחות הזמנים המפורטים בסעיפים 8.2.2 (הסכמת בעלי הדירות) ו- 8.2.3 (קידום התכנית) יוארכו, וכן שתילקחנה בחשבון, בין היתר, נסיבות שאין לזום שליטה עליהן, כגון עיכובים הנובעים מרשויות התכנון ומהערכאות השיפוטיות והמעין שיפוטיות אשר יטפלו בסוגיות הנוגעות למיזם.</p> <p>כך למשל המועד הנוגע לאישור תוכנית במתחם הינו 40 חודשים ממועד החתימה על הסכם המימון ואילו המועד להחתמת כל בעלי הדירות במתחם הינו 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון – כך שהיזום נדרש להגיע ל-100% חתימות זמן רב (16 חודשים) בטרם אישור התכנית.</p> <p>ישנם בעלי דירות המתנים את התקשרותם בהסכם פינוי ובינוי עם יזמים ברמת ה- "בשלות התכנונית" של מתחם, וע"כ מבוקש לסנכרן בין מועד אישור התכנית למועד ההתקשרות המלאה עם בעלי הדירות.</p>	<p>8.2.2 ו-8.2.3</p>	<p>התחייבויות הזוכה</p>	<p>.9</p>
<p>ככל שהפרויקט מבוצע בשלבים, לוח הזמנים לביצוע השלב הראשון בפרויקט יהא בהתאם לקבוע במסמכי המכרז וההסכם, ואילו לוח</p>	<p>מבוקש כי במקרה של פרויקט המבוצע בשלבים, הדרישה לחתימת 100% בעלי הדירות תתייחס לבעלי הדירות שפינויים נדרש בשלב הביצוע הראשון בלבד.</p>	<p>8.2.2</p>	<p>התחייבויות הזוכה</p>	<p>.10</p>

<p>הזמנים לביצוע השלבים הנוספים ייקבע בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות ביצוע (להלן: "החלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות"). בהחלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות ייקבע האם הפרויקט יבוצע בשלבים, מיקום כל שלב ומספר יח"ד בו, ולוח הזמנים לקידום כל אחד מהשלבים (השגת רוב, הגשת היתר בנייה וכו'). החלטה זו תתקבל לאחר אישור התכנית, בהיוועצות עם הזוכה ועם הרשות המקומית.</p> <p>ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>				
<p>ראו תשובה לשאלה מס' 9</p>	<p>מבוקש כי מועד ההתקשרות עם כל בעלי הדירות במתחם יהיה תוך 36 חודשים במקום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון.</p>	<p>8.2.2</p>	<p>התחייבויות הזוכה</p>	<p>.11</p>
<p>אין שינוי בתנאי המכרז</p>	<p>מבוקש לקבוע כי ככל שינקטו הליכים משפטיים כנגד "דייר/ים סרבן/ים", אזי יידחו במקביל לוחות הזמנים שבסעיף זה, למשך הזמן בו נגרם העיכוב.</p>	<p>8.2.2</p>	<p>התחייבויות הזוכה</p>	<p>.12</p>
<p>אין שינוי בתנאי המכרז, בכפוף להסדר לעניין פרויקט המבוצע בשלבים, כאמור בסעיף 14 להלן.</p>	<p>לעניין מועד הגשת היתר, מבוקש כי במקום "12 חודשים" ירשם "24 חודשים" ממועד אישור התכנית או מועד חתימת הסכם המימון, לפי המאוחר.</p>	<p>8.2.4</p>	<p>התחייבויות הזוכה</p>	<p>.13</p>
<p>ראו מענה לשאלה 10.</p> <p>ככל שהפרויקט מבוצע בשלבים, לוח הזמנים להגשת בקשה להיתר בנייה בשלב הראשון בפרויקט יהא בהתאם לקבוע במסמכי המכרז</p>	<p>מבוקש להבהיר כי במקרה שהפרויקט מבוצע בשלבים, המועד הקובע להגשת בקשה להיתר בנייה יתייחס רק להיתר הבנייה הנוגע לשלב הראשון בפרויקט, כאשר הבקשות להיתרי בניה לשלבים הבאים יוגשו בהתאם להתקדמות הפרויקט.</p>	<p>8.2.4</p>	<p>התחייבויות הזוכה</p>	<p>.14</p>

				וההסכם, ואילו לוח הזמנים להגשת בקשה להיתר בנייה בשלבים הנוספים ייקבע בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות.
15.	התחייבויות הזוכה	8.7 (המקורי)	מבוקש לאשר כי הסבה או המחאה של כל הזכויות והחובות של הזוכה לפי המכרז לתאגיד ייעודי הנמצא בשליטה מלאה של הזוכה (לרבות שותפות בה הזוכה הינו השותף הכללי היחיד), הינה העברה מותרת שלא דורשת את אישור הרשות כאמור בסעיף 8.7 לחוברת המכרז.	אין שינוי בתנאי המכרז
16.	נספח א'	עלויות בנייה ישירה - עלות מרתף	העלות למ"ר המפורטת בנספח א' ביחס למרתף נמוכה מהמקובל כיום במיזמי התחדשות עירונית ועל כן מבוקש להגדיל לסך של לפחות 3,500 ₪ למ"ר.	אין שינוי בתנאי המכרז
17.	נספח א'	עלויות בנייה ישירה - עלות שטחי ציבור	עלות הבניה הישירה שנקבעה לשטחי הציבור מהווה עלות המתאימה לבניה ישירה ברמת מעטפת בלבד. לאור העובדה שנחתם כתב התחייבות מול העירייה בנושא ובמסגרתו הוסכם כי היזם יקים את שטחי הציבור ברמת גמר מלא, נבקש להגדיל לסך של לפחות 10,000 ₪ למ"ר.	לפי תקן 21.1 ניתן לקחת בחשבון עלות מעטפת בלבד. אין שינוי במסמכי המכרז
18.	נספח א'	תכנון ויועצים - עלות ליחיד	מבוקש לקבוע כי העלות ליחיד המפורטת בנספח זה ביחס לתכנון ויועצים תהיה לפחות 30,000 ₪ למ"ר.	אין שינוי במסמכי המכרז

<p>מטלות ציבוריות במגרשים בייעוד ציבורי במצב הקיים והמוצע הינן חובה המוטלת על הרשות המקומית ולא יילקחו בחשבון. התחשיב הכלכלי ייכלול הוצאות להעתקת מבנה ציבור ככל שההעסקה נדרשת על פי התב"ע לצורך ביצוע הבנייה למגורים ("הצרכה").</p>	<p>נבקש להכיר כי הוצאות יזם הנובעות מתב"ע שהינה בתוקף ביום פרסום המכרז (ולכן אינה נתונה לשיקול דעת היזם), שעניינן מטלות ציבוריות תילקחנה בחשבון בתחשיב, גם אם הן תבוצענה בשטחים שאינם סחירים (לדוגמא - בשטח ציבורי). בנוסף, נבקש להכיר כי הוצאות שנדרשות במסגרת תב"ע להעתקת מבני ציבור (לרבות גנים, אולמות ספורט וכו') תילקחנה בחשבון בתחשיב, גם אם הן תבוצענה בשטחים שאינם סחירים (לדוגמא - בשטח ציבורי).</p>	<p>דגשים נוספים לתחשיב - עלויות שטחי ציבור</p>	<p>נספח א'</p>	<p>19.</p>
<p>אין שינוי במסמכי המכרז</p>	<p>מבוקש להבהיר כי במקרה בו בהסכם הפינני בינוי שנחתם בין בעלי הזכויות למציע הוסדר מנגנון להעברת זכויות היזם, סעיף זה הוא אשר יחול על מערכת היחסים שבין הצדדים, וזאת על אף האמור בסעיף 23 לנספח ו' לחוברת המכרז.</p>	<p>23</p>	<p>נספח ו'1 דרישות מינימליות להסכם</p>	<p>20.</p>
<p>הבקשה מתקבלת חלקית – תקופת ההסכם עודכנה והיא תסתיים ביום 31.10.2034, והיא תהיה ניתנת להארכה ע"פ שיקול דעתה של וועדת המכרזים של הרשות הממשלתית, ובין היתר, בהתחשב בשלביות הביצוע, שתקבע בהחלטת הרשות הממשלתית על שלביות. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>נוכח היקפם הרחב של הפרויקטים המקודמים באשקלון, בין היתר עקב ה"מכפיל" הגבוה הנדרש בעיר, סביר מאוד להניח שהבנייה לא תסתיים במסגרת פרק הזמן האמור. מבוקש להאריך מועד זה.</p>	<p>סעיף 5 לנספח ט'</p>	<p>הסכם מימון</p>	<p>21.</p>
<p>בהתאם להחלטת ממשלה מס' 852, מתן המענקים להשלמת כדאיות כלכלית למיזמי פינני בינוי הוא הסדר חלופי להקצאת קרקע משלימה לפי פרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ולפיכך לא תוקצה עוד קרקע משלימה בתחומי העיר אשקלון.</p>	<p>האם זכייה במכרז זה תמנע את האפשרות לרכישת קרקע "משלימה" (במתווה המקורי של רמ"י או בכל מתווה אחר) בנוגע לפרויקט בו זכה – במקרה שתוקצה / תשווק קרקע כאמור?</p>		<p>כללי</p>	<p>22.</p>

הוגשה ההצעה על ידי שותפות שאינה רשומה, יצרף להצעתו הסכם שותפות או אישור עו"ד/ רו"ח המאשר קיומה של השותפות, מטרתה וחלקו של כל שותף בה. ראו מסמכי המכרז המעודכנים	הוכחת שותפות	3.2.1.4 למכרז - המציע	כללי	.23
האמור לעניין הסבת זכויותיו של הזוכה יחול גם לעניין מציע שהוא שותפות, ועל כל שינוי שיבקש לבצע בהרכב השותפות או בזכויות מי מהשותפים בה.	הסבת זכויות	8.8 למכרז ו- 4.20 להסכם	כללי	.24
ככל שההצעה מסתמכת על איתנותה הפיננסית של חברת האם, הרי שכאמור בנספח ב'1, מחויבות חברת האם צריכה להיות לכל התחייבויותיה הכספיות של החברה לפי המכרז, הסכם המימון והפרויקט בגינו זכאית היא לקבל את המענק.	לא ברור האם ההתחייבות של חברת האם היא רק בעבור חלקה של חברת הבת (הכשרה התחדשות) במכרז או שההחייבות הינה ביחס לכלל הפרויקט כולל ההסכם עם הדיירים.	ס' 3 לנספח ב'1 למכרז	נספח ב'1 למכרז	.25