



09.11.2023

אל:

משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה עבור מכרז מס' 9/2023 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי
פינוי-בינוי בלוד**

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 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.
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 הבהרה בהקשר למכרז הנ"ל וכן נוסח מעודכן של מסמכי המכרז.

בברכה,

ועדת המכרזים

| מס"ד | פרק | סעיף במכרז | השאלה | מענה |
|------|-----------------------------------|-----------------|--|--|
| 1. | כללי | | לאור המצב המדיני והמלחמה מבקשים לדחות את המועדים במכרז | אין שינוי בתנאי המכרז. |
| 2. | מבוא+ הגדרות + תהליך בחינת ההצעות | 1.6 + 2 + 4.4.2 | יש לדייק ההבחנה לעניין המע"מ - יש לבצע חישוב נפרד לעניין המע"מ לאור הפטור בגין דירות הבעלים לעומת דירות היזם הנדרשות לשאת במע"מ. היעדר מע"מ ונשיאה במע"מ לעניין סכום המימון המירבי ביח"ד יוצאת לעומת יח"ד מתוספת (בהתאמה) מובן כשלעצמו. אולם, כשעורכים חישוב בפועל מתקבל עיוות בתמחור המקורי, כך שהמע"מ ביח"ד המתוספות מממן את יח"ד היוצאות. | אין שינוי בתנאי המכרז. יובהר כי סכום המימון המרבי מחושב ללא מע"מ לכלל הדירות. לאחר מכן, המע"מ מחושב בנפרד לדירות המתוספות, קרי דירות היזם, ומתוסף לסכום המימון המרבי. כיוצא מכך, סכום המימון המרבי נקבע כשהוא כולל מע"מ על דירות היזם. |
| 3. | תנאי סף לעניין איתנות כלכלית | 3.1.1.2 | לצורך הסתמכות המציע על איתנותה הכלכלית של חברת אם המחזיקה ברוב זכויות השליטה במציע ו/או בגוף הקשור אליה, נדרש ששיעורי האחזקה בשני הגופים זהים, עד רמת הפרטיים. כאשר חברת האם היא חברה ציבורית, מבוקש להחריג את הדרישה לזהות האחזקה לעניין הפרטיים. | הבקשה מתקבלת. ראו מסמכי מכרז המעודכנים. |
| 4. | תנאי סף לעניין ניסיון | 3.1.1.3 | בחינה מחודשת של דרישת ניסיון המציע בבנייה רוויה, נוכח קיומם של מתחמים גדולים | תנאי הסף לעניין ניסיון יעודכן, תוך קביעת מדרג בהתחשב בגודל הפרויקט, כמו גם בבנייה שטרם הושלמה. ראו תנאי המכרז המעודכנים. |
| 5. | תנאי סף לעניין הדרישות התכנוניות | 3.1.4 | הבהרה לעניין מועד הגשת התכנית | מובהר כי לצורך עמידה בדרישה כי התכנית לכל הפחות נקלטה במוסד התכנון המוסמך לאשרה, ולא נדחתה על ידו, ייבחנו תכניות שהוגשו עד המועד שנקבע להגשת ההצעה. ראו מסמכי המכרז המעודכנים. |
| 6. | התחייבות הזוכה | 8.2.2 | בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה נדרש להתקשר עם כל בעלי הדירות בתוך 18 חודשים. מבוקש להחריג מכלל זה בעלי דירות נגדם מתנהלת תביעת דייר סרבן, שכן ניתן יהיה להגיש תביעות אלו רק לאחר הפקדת התכנית. | הבקשה מתקבלת חלקית, כך שככל שתוגש תביעה כנגד דייר סרבן, תוארך אבן הדרך השנייה, המתייחסת להסכמות כל הדיירים מ-18 חודשים ל-24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון. |

| | | | | |
|---|--|-----------------------------|--|-----------|
| <p>ראו מסמכי המכרז המעודכנים.</p> | | | | |
| <p>הבקשה מתקבלת, והסעיף יתוקן באופן שהזוכה יידרש להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון או אישור התכנית, המאוחר מביניהם. ראו מסמכי המכרז המעודכנים.</p> | <p>ביחס לתכניות שאושרו טרם פרסום המכרז, נבקש לתקן את לוח הזמנים שנקבע להגשת בקשה להיתר, אשר נקבע ל-12 חודשים ממועד אישור התכנית, כך שייספר ממועד אישור המענק.</p> | <p>8.2.4</p> | <p>התחייבות הזוכה</p> | <p>.7</p> |
| <p>הבקשה מתקבלת. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p> | <p>מבוקש להחריג את הדרישה לזהות האחזקה של חברת האם במציע וגוף הקשור עד רמת הפרטיים, בהתייחס לחברה ציבורית (ראו סעיף ___ לעיל). נוכח הדרישה לאחזקה של חברת אם או גוף קשור ברוב זכויות השליטה במציע, יש לציין את שיעור האחזקות בנספח ב'1. עם זאת, נוכח פרק הזמן הארוך לקיום ההתקשרות בעסקאות פינוי בינוי, עשויים לחול שינויים בשיעור זה. לפיכך, מבוקש כי בנספח ב'1, המפרט את שיעור האחזקות, ההתחייבות תהיה לאחזקה שתעלה על דרישת המינימום במכרז. כלומר, במקום "אופן האחזקות בנו ובגוף המחזיק ___%" יבוא: "אופן האחזקות בנו ובגוף המחזיק יהיה יותר מ-___%".</p> | <p>סעיף 2 בנספח ב'1</p> | <p>נספח ב'1 (כתב התחייבות חברת אם)</p> | <p>.8</p> |
| <p>כאמור, בעל זיקה הוא כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (סעיף 2 בחוק). ההתייחסות לבעל זיקה כאמור נדרשת בהתאם לסעיף 2.2.3.5 להוראת תכ"ם 7.3.1.</p> | <p>נודה לקבלת הבהרה למשמעות "בעל זיקה".</p> | <p>הגדרה</p> | <p>נספח ד'2</p> | <p>.9</p> |

| | | | | |
|---|--|-----------|---|------------|
| <p>הבקשה מתקבלת חלקית, כך שהיזום יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות לאחר קבלת אישור חברת החשמל לחיבור הבניין למערכות או כל אישור אחר שיבוא במקומו לעניין שלב זה. למען הסר ספק מובהר כי לא יהיה בכך משום חלופה להבטחת התחייבותו למתן ערבות בנוסח חוק המכר. ראו מסמכי המכר? המעודכנים.</p> | <p>בהתאם לס' 22 לתנאים להסכם פינוי בינוי להם נדרש היזום, נקבע כי יהיה זכאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירותיו ובנקים שילוו להם כספים רק לאחר מסירת הדירות החדשות לכל הפחות ל-50% מבעלי הדירות. הסעיף אינו תואם את הדרישות בהסכמי הליווי הסטנדרטיים, וכן את המחויבות הקבועה בהסכמי המכר שנחתמו עם רוכשי הדירות לרשום הערת אזהרה על שמם לרבות לטובת הבנקים מהם ייטלו אשראי.</p> <p>על מנת לאפשר ליזום להיערך לרישום הערות אזהרה לעת המסירה, לכלל בעלי הדירות בפרויקט, מבוקש כי יתאפשר לו לרשום הערות אזהרה משלב מוקדם יותר, שיהיה סמוך להשלמת הבנייה. זאת, בלא שיהיה בכך משום חלופה להבטחת התחייבותיו באמצעות ערבות בנוסח חוק המכר.</p> | <p>22</p> | <p>נספח ו'1 (תנאים מינימליים להסכם פינוי בינוי)</p> | <p>.10</p> |
| <p>טעות הקולמוס תוקנה. ראו מסמכי המכר? המעודכנים.</p> | <p>טעות סופר – נבקש לתקן, ההפניה היא לנספח ו'1 (ולא ז'1, כמצוין).</p> | <p>4</p> | <p>נספח ו'2</p> | <p>.11</p> |