



21.11.2023

אל:

משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

הנדון: מכרז מס' 8/2023 לקבלת מימון לסייע במימוש מיזמי פינני-בינוי באשקלון -

תשובות לשאלות הבהרה

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 ההבהרה בהקשר למכרז הנ"ל, הכולל הוספת תנאי סף שנועדו לשמור על זכויות בעלי הדירות ועדכון של מספר פרמטרים בנספח א', וכן נוסח מעודכן של מסמכי המכרז.

בברכה,

ועדת המכרזים

מס"ד	נושא	סעיף במכרז	השאלה	מענה
1.	כללי	3.1.2, 3.2.1, נספח ז'	על מנת לשמור על זכויותיהם של בעלי הדירות, יש להבטיח כי ב"כ הדיירים נבחר על ידי רוב הדיירים וכי היזם עמד בדרישות הדין לעניין כינוס ומסירת מסמך עיקרי הצעה, לרבות בהוראות תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022.	כחלק מתנאי הסף, נוספה דרישה להצגת המסמכים הבאים: 1. פרוטוקול אסיפת דיירים לבחירת עו"ד דיירים; 2. פרוטוקול כינוס אסיפת דיירים ע"י היזם טרם חתימה על עסקה ראשונה; 3. עותק ממסמך עיקרי הצעה, הנושא את מועד מסירתו לבעלי הדירות. הרשות הממשלתית תעביר את המסמכים למינהלת, אשר תבחן עמידה בתנאי סף אלו ורק הצעה שתקבל את אישורה של המינהלת תוכל להתמודד במכרז זה. ראו מסמכי המכרז המעודכנים
2.	כללי		האם ומתי יפורסם המכרז בשנת 2024	מכרז זה עושה שימוש הן בתקציב המענקים שניתן לטובת מיזמי פינוי בינוי באשקלון בשנת 2023 והן בתקציב שהוקצה לצורך זה לשנת 2024. מכיוון שכך, מכרז המענקים הבא יפורסם בשנת 2025.
3.	מבוא	סעיף 1.8	1. האם זכיית המציע במכרז זה מונעת ממנו לזכות במכרזים עתידיים לגבי מתחמים אחרים שהוא מקדם באשקלון. 2. נודה להבהרה האם זכיית המציע במכרז זה תמנע ממנו את האפשרות לרכישת קרקע "משלימה" (במתווה המקורי של רמ"י או בכל מתווה אחר) בנוגע לפרויקט בו זכה – במקרה שתוקצה / תשווק קרקע כאמור.	1. אין מניעה כי זוכה במכרז זה ישתתף ו/או יזכה במכרזים נוספים שיפורסמו, בקשר עם מתחמים אחרים שיקדם בעיר. 2. ככלל, בהתאם להחלטת ממשלה מס' 852 מיום 30.7.23 מנגנון ההשלמה הכלכלית באמצעות קרקע משלימה באשקלון הוחלף במנגנון המענקים נשוא מכרז זה.
4.	הגדרות	סעיף 2	האם "יחידות דיור יוצאות" כוללות את כלל היחידות החדשות במתחם (יחידות היזם ויחידות הבעלים החדשות) והאם הכוונה	כפי שצוין במכרז – "יחידות דיור יוצאות" – סך יחידות הדיור שייבנו

<p>במתחם (יחידות יזם ויחידות הבעלים החדשות); "יחידות דיור מתווספות" – מספר היחידות שיתווספו לתכנית מעבר למספר היחידות הקיים (דירות היזם).</p>	<p>ב-"יחידות דיור מתווספות" היא ליחידות היזם החדשות בלבד.</p>			
<p>אין שינוי בתנאי המכרז. תוספת השטחים לעניין התחשיב נקבעה בהתאם לעקרונות שגובשו עם משרד האוצר לעניין מכרזי מענקים. יודגש כי תוספת השטח לדירות התמורה המופיעה בסעיף 4.2 מתייחסת לשטח התמורה שנלקח בתחשיב הכלכלי, ואין בקביעה זו כדי למנוע מהיזם לקבוע בהסכם תוספת שונה לבעלי הדירות.</p>	<p>כפי שמצוין בסעיף, לעניין שטח דירות התמורה הבדיקה תתחשב בתוספת של 12 מ"ר לדירות ששטחן עד 68 מ"ר, בתוספת של 9 מ"ר לדירות ששטחן 69-85 מ"ר, ולא תכיר בתוספת שטח לדירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה. כאשר החברה החלה בקידום הפרויקט כבר לפני כארבע שנים, במהלכן היא הייתה בקשר רציף עם דיירים, לרבות בכנסים, בהם התחייבה לתמורות המקובלות המשקפות תוספת של 12 מ"ר, והחתימה זה מכבר בעלי זכויות רבים על הסכם פינוי-בינוי שבו התחייבה לתמורות אלה, וזאת לפי ההנחיות שקיבלה מעיריית אשקלון והמינהלת העירונית – לא ניתן בעת זו לשנות זאת או לגרום למימון חסר בשל כך. לפיכך, מבוקש כי התחשיב יתייחס לתוספת שטח ממוצעת של 12 מ"ר, ביחס לתכניות של פרויקטים אשר לגביהם ראשון הדיירים חתם על הסכם פינוי בינוי עד ה-1.2.2023, ולחלופין, בהתייחס לתכניות אשר הוחלט להפקידן עד ל-1.1.2024. כמו כן, מאחר שבפרויקטים של פינוי בינוי יש לרוב עירוב שימושים, כך שהם כוללים גם יחידות מסחריות, מבוקש להעניק מימון גם ליחידות מסחריות, ולא רק ליחידות מגורים (לפי מפתח דומה), אשר יעניק היתכנות כלכלית לפרויקט בכללותו.</p>	<p>+ 1.4.2 4.2.1</p>	<p>מבוא +תהליך בחינת ההצעות</p>	<p>.5</p>

<p>ההערה התקבלה חלקית, ואולם אין שינוי בדרישה העקרונית לקיומה של שליטה על ידי חברת האם. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>לעיתים קרובות מבנה השליטה ביזם משותף, ואין שותף אחד שמחזיק בלמעלה מ- 50% מהזכויות ביזם. דרישת הסף שבסעיף זה עשויה להדיר חברות יזמיות רבות מהשתתפות במכרז. לפיכך, מבוקש לתקן את הסעיף כך שהאיתנות הפיננסית תוכל להבחן גם ביחס לכל אחד מבעלי המניות/זכויות ביזם (המציע) בנפרד או במצטבר, ובהתאמה כל בעל זכויות/מניות ביזם יוכל להתבסס על האיתנות הפיננסית של חברת/חברות האם/אחיות של אותו בעל זכויות.</p>	3.1.1	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז- איתנות כלכלית</p>	.6
<p>תנאי הסף לעניין ניסיון עודכן, תוך קביעת מדרג בהתחשב בגודל הפרויקט, כמו גם בבנייה שטרם הושלמה. ראו תנאי המכרז המעודכנים</p>	<p>קיים קושי משמעותי לעמוד בתנאי הסף לניסיון בבניית/ייזום, הדורש בנייה של מחצית ממספר יחידות הדיור המוצע במתחם בפרויקט אחד, בשל מספר יחיד הגדול במתחמים והמכפיל המוצע להם. למשל, במתחם שבו כ-1,000 יחידות דיור במצב מוצע (מצב סביר נוכח "המכפיל" הגבוה באשקלון), לצורך עמידה בתנאי נדרש להוכיח בנייה / ייזום של כ-500 יחידות דיור בפרויקט אחד. חברות ספורות בישראל, אם בכלל, יכולות לעמוד בתנאי זה. האם ניתן יהיה להקל על קיום התנאי האמור, בדרך של הצבת רף נמוך יותר למספר היחידות הנדרש בפרויקט אחד, או בדרך של התחשבות גם ביחידות לגביהן ניתן היתר בנייה אך טרם ניתן טופס 4 (או בכל דרך אחר שתמצא ועדת המכרזים לנכון).</p>	3.1.1	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז- ניסיון</p>	.7
<p>נוכח השינוי בדרישות הניסיון, אין רלוונטיות לשאלה.</p>	<p>בנקודה השלישית, בשורה השלישית, נודה להבהרה כי המילים "ממספר זה" מתייחסות למספר יחידות הדיור המוצע במתחם.</p>	3.1.1	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז- ניסיון</p>	.8

<p>נוכח השינוי בדרישות הניסיון אין רלוונטיות לשאלה. ראו תנאי המכרז המעודכנים</p>	<p>קיימת סתירה בין שני הסעיפים מבחינת הדרישה למספר יחידות דיור שהושלמה בנייתן במסגרת פרויקט אחד לפחות במהלך 7 השנים שקדמו למכרז – נודה להבהרה לגבי המספר הנדרש להוכחת העמידה בתנאי זה.</p>	<p>3.1.1+ סעיף 2 לנספח ג'</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז – ניסיון</p>	<p>.9</p>
<p>תנאי הסף לעניין ניסיון עודכן, תוך קביעת מדרג בהתחשב בגודל הפרויקט, כמו גם בבנייה שטרם הושלמה. ראו תנאי המכרז המעודכנים</p>	<p>הקריטריונים שנקבעו כתנאי סף בפסקה זו יוצרים אפליה כלפי יזמים רבים, ובמיוחד יזמים בתחום ההתחדשות העירונית. בהתאם לנתונים של הפרויקט שמרשתנו יוזמת, הסעיף דורש ממנה להציג ניסיון בניה ומסירה של למעלה מ- 1,500 יח"ד ב- 7 שנים האחרונות. מבוקש לתקן את הסעיף כך: – "המציע הוא בעל ניסיון באישור תכניות לבנייה רוויה בהיקף מצטבר של פי 2 ממספר יחידות דיור המוצע במתחם, בשבע השנים האחרונות, ולכל הפחות פרויקט אחד אשר כלל מחצית ממספר זה. יובהר: הניסיון ייקבע על פי סך כל יחידות הדיור למגורים שהתכניות לבנייתן הושלמו בשבע (7) השנים הקודמות לתאריך פרסום המכרז".</p>	<p>3.1.1</p>	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז - ניסיון</p>	<p>.10</p>
<p>תנאי הסף לעניין ניסיון עודכן, תוך קביעת מדרג בהתחשב בגודל הפרויקט, כמו גם בבנייה שטרם הושלמה. ראו תנאי המכרז המעודכנים</p>	<p>דרישת הניסיון הינה מוגזמת, נוכח המספר הרב של יחידות דיור במתחמים הפוטנציאליים. מבוקש כי במתחמים גדולים בהם מס' היחידות עולה על 600, התנאי ישונה כך שמספר היחידות שעל היזם להציג שסיים את בנייתן, יהא זהה למס' היחידות המוצע במתחם.</p>	<p>3.1.1</p>	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז – ניסיון</p>	<p>.11</p>
<p>"פרויקט" לעניין זה הוא מיזם למימוש תכנית מפורטת לבניית מגורים בבנייה רוויה, בהתאם להיתר</p>	<p>לצורך הוכחת תנאי הסף הנוגע לניסיון בבנייה רוויה, נודה להבהרה לגבי הגדרת המונח "פרויקט".</p>	<p>3.1.1</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז –</p>	<p>.12</p>

בנייה שיצא מכוחה.			ניסיון	
<p>כאשר המציע הוא חברת פרויקט, המוחזקת על ידי 3 חברות, לפחות אחת החברות השותפות צריכה להיות בעלת הניסיון הנדרש, בין בעצמה ובין באמצעות גוף קשור. הסעיף עודכן, ונקבע כי לחברת האם שליטה של 50.1% במציע ובגוף הקשור. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>האם מציע שהינו חברת פרויקט, המוחזקת ע"י 3 שותפים (חברות) שונים, כשאף אחד מן השותפים אינו חברת אם (המחזיקה ב- 50.1% ממניות החברה או יותר) ניתן להסתמך לצורך הוכחת עמידתה בתנאי הסף ובפרט בתנאי הסף הקשור בהיקף הבניה, ניסיון של אחד השותפים או של שתי חברות המחזיקות יחדיו במעל 60% ממניות החברה?</p>	3.1.1	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז- ניסיון באמצעות חברת אם</p>	.13
<p>טופס 4 למערכות יוכר כאישור להשלמת הבנייה של יחידות דוור.</p>	<p>האם לצורך הוכחת "גמר בנייה", ניתן להגיש טופס 4 למערכות, מאחר שהנפקת טופס 4 לאכלוס מתעכבת עקב המצב השורר במדינה.</p>	-3.1.1	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז - ניסיון</p>	.14
<p>תנאי הסף לעניין ניסיון עודכן, כך שהניסיון יכול להיות באמצעות חברת אם, חברת בת או חברה אחות, כאשר נדרשת שליטה של חברת האם במציע ובגוף קשור (חברת בת או אחות), לכל הפחות בהיקף של 50.1%. ראו תנאי המכרז המעודכנים</p>	<p>האם הרשות תכיר במקרה בו לבעלים של הגוף המציע (עד לרמת הפרט) ישנה אחזקה בחברה בעלת ניסיון בפרויקטים כאמור, וכן המציע בעל ניסיון באמצעות שליטה של הבעלים של הגוף המציע (עד לרמת הפרט) באחזקה של לפחות 50% בחברה בעלת ניסיון כאמור?</p>	3.1.1	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז – ניסיון באמצעות גוף קשור</p>	.15
<p>ככלל, לא ישולם מענק בגין יחידות סחירות שאינן מיועדות למגורים. ואולם, ככל שהמתחם, במצב הקיים, כולל יחידות כאמור, והסכמת בעליהן נדרשת לשם מימוש המיזם במתחם, יכלול התצהיר גם פירוט שיעור ההסכמה של בעלי יחידות אלו.</p>	<p>האם נדרש להציג הסכמה של בעלי יחידות סחירות שאינן מיועדות למגורים?</p>	3.1.2	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז – דרישות קנייניות</p>	.16

<p>נפלה טעות קולמוס בהפניה ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>לצורך הוכחת תנאי הסף הנוגע לדרישות התכנוניות, נודה להבהרה כי ההפניה בנקודה הראשונה לאחר הכותרת היא לסעיף 3.1.4 (ולא לסעיף 3.1.3 כפי שנכתב).</p>	<p>3.2.1</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז – דרישת תכנוניות</p>	<p>.17</p>
<p>אין מניעה להגיש הצעה על ידי שותפות, בה אחד השותפים עומד בכל התנאים, בין בעצמו ובין באמצעות גוף קשור, ובלבד ששני השותפים יעמדו בתנאי הסף האמורים בסעיף 3.1.1 סיפא.</p>	<p>האם לצורך הוכחת תנאי הסף הנוגעים לניסיון המציע וכן לאיתנותו הפיננסית ניתן להסתמך על ניסיונה ואיתנותה הפיננסית של חברת אם של אחד מהשותפים בלבד, במסגרת הצעה משותפת לצורך הגשת הצעה (לשלב את ההוראות המאפשרות הסתמכות על ניסיון חברת אם וכן את ההוראות המאפשרות הגשת הצעה משותפת, כאשר רק חברת האם של אחת מהשותפות עומדת בתנאים).</p>	<p>3.2.1</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז - ניסיון ואיתנות פיננסית באמצעות גוף קשור</p>	<p>.18</p>
<p>הבקשה מתקבלת חלקית, כך שלצורך הוכחת עמידה בדרישה להון עצמי ניתן יהיה להסתמך על ההון העצמי של המציע וגופים הקשורים אליו, במצטבר, ואילו לעניין ההכנסה השנתית הממוצעת (מחזור כספי), יידרש המציע או אחד הגופים הקשורים להראות מלוא ההכנסה השנתית הממוצעת הנדרשת. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>האם לצורך הוכחת תנאי הסף הנוגע לאיתנות פיננסית, ניתן להסתמך על איתנותם של גופים קשורים, במצטבר?</p>	<p>3.2.1</p>	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז – איתנות פיננסית</p>	<p>.19</p>
<p>אין שינוי בתנאי המכרז</p>	<p>חברות יזמיות (להבדיל מחברות קבלניות) מעסיקות כוח אדם מקצועי ומתאפיינות לעיתים קרובות במחזורים קטנים בטווח של שלוש שנים אקראיות, על אף שהן בעלות הון עצמי ואיתנות פיננסית גדולים. לחברות ביצוע מחזורי ענק אך אין בכך להצביע על יכולת קידום פרויקטים מורכבים אלא על ביצוע בלבד. לפיכך, מבוקש להסיר את קריטריון ההכנסה השנתית</p>	<p>3.2.1</p>	<p>שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז – איתנות פיננסית</p>	<p>.20</p>

	הממוצעת בשנים 2020-2022.			
אין שינוי בתנאי המכרז	<p>האם עמידת היזם בתנאי הסף הקבוע לעניין ניסיון בבנייה רוויה אינו מיותר את תנאי הסף העוסק בסכום ההכנסה השנתית? אם לא - האם נוכח העובדה שעיקר פעילות המציע מתמקדת בעיר אשקלון בה מחירי הדירות נמוכים ממחירי הדירות באזורי הביקוש (גוש דן), דבר המשפיע באופן ישיר על סך ההכנסות השנתיות של המציע, תשקול הרשות להפחית את ההכנסה השנתית הממוצעת לסך של 30 מ"ח בשנה?</p>	3.2.1	שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז איתנות פיננסית	.21
<p>ההערה התקבלה חלקית, כך שניתן להסתמך על ההון העצמי של המציע וגוף קשור, במצטבר, לצורך עמידה לעניין ההון העצמי הנדרש, ואולם לכל הפחות אחד השותפים יידרש לעמוד בדרישה לעניין ההכנסה השנתית הממוצעת.</p> <p>גוף קשור יכול להיות חברת אם, חברת בת או חברה אחות, ואולם נדרשת שליטה של חברת האם במציע ובגוף הקשור בשיעור של 50.1% לפחות.</p> <p>ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>האם לעניין איתנות פיננסית ניתן להכיר באיתנות חברת אחות אשר לבעלים של הגוף המציע (עד לרמת הפרט) ישנה אחזקה בחברה הנ"ל של לפחות 20%? ככל שכן, נבקש לתקן את נספח ב' (אישור איתנות כלכלית), כך שיירשם כי ההון העצמי של המציע כולל את ההון העצמי של חברות באחזקה של בעל השליטה בחברת האם. יש לציין כי אין בתיקון כאמור כדי להכביד על בדיקת ההצעה, שכן האחריות בנושא זה מוטלת על רואה החשבון מטעם המציע.</p> <p>נציין כי, פעילות המציע מבוצעת באמצעות מספר רב של אחזקות שונות בחברות אחיות ובאמצעות אחזקות פרטיות של החברות על ידי הבעלים של החברה,, באופן שאינו תואם תנאי הסף במכרז.</p> <p>יש לבחון את האיתנות הפיננסית של היזם, כפי שעורכים הבנקים על פי דו"ח עושר לפיו סך הנכסים של המציע עולה על 30 מ"ח. ההון העצמי של החברה לא מלמד דבר על יכולתה</p>	3.2.1	שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז - איתנות פיננסית באמצעות גוף קשור	.22

	להוציא לפועל את הפרויקט.			
23.	תנאי סף להגשת הצעה למכרז - שותפות	3.1.1	בסוף סעיף 3.1.1 יש הפנייה לסעיפים 3.1.1.1, 3.1.1.4, ו-3.1.1.5, אך הם לא קיימים במכרז – נודה להבהרה. בנוסף, נודה להבהרה כי הכוונה במונח "שותפות" מתייחס לשותפות רשומה וכן שאינה רשומה.	שותפות – לרבות שותפות שאינה רשומה. הסעיף עודכן, כך שהובהר כי במקרה של שותפות, כל אחד מהשותפים נדרש לעמוד בתנאים לעניין זהות המציע (יזם/קבלן), וכן בתנאי הסף לעניין הכללים המינהליים והעדר שעבוד או משכון. ראו מסמכי המכרז המעודכנים
24.	שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז – שותפות	3.1.1	למען הסר ספק נבקש להבהיר כי המציע יכול להיות גם שותפות הרשומה כדין ברשם השותפויות.	המציע יכול להיות גם שותפות הרשומה כדין ברשם השותפויות
25.	שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז – היתכנות קניינית	3.1.2	האם לצורך הוכחת תנאי הסף הנוגע להיתכנות הקניינית –די שאחד מהשותפים יעמוד בתנאי הסף לצורך הגשת הצעה.	כאשר ההצעה מוגשת על ידי שותפות, תנאי הסף לעניין היתכנות קניינית יכול שיתקיים על ידי אחד השותפים.
26.	שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה למכרז – היתכנות קניינית	3.1.2	נדרש לצרף כבר בשלב הראשוני של הגשת מסמכי המכרז, את <u>נספח ה'</u> , הכולל הצהרה ביחס למספר בעלי הדירות אשר התקשרו עם המציע. לצד זאת, רק בשלב מאוחר יותר יש להציג את ההסכמים החתומים וכידוע, מספר החותמים עשוי ואף צפוי להשתנות בין שלב ההגשה הראשוני ועד שלב הצגת ההסכמים. מאחר ומספר החותמים משפיע על ניקוד ההצעה, נדרשת הבהרה האם ניתן לצרף את תצהיר הבעלים שחתמו רק בשלב ב'	יובהר כי ההצעה תיבחן בהתאם לשיעור בעלי הדירות שיתקשרו עם המציע עד מועד הגשת הצעתו. המציע לא יהיה רשאי לעדכן את מספר ההתקשרויות שלו בעת הגשת הצעתו הכספית. להתקשרויות העתידיות משמעות אך ורק לעניין עמידת הזוכה בדרישה לקידום הפרויקט בלוח הזמנים הקבוע בהסכם, לאחר זכייתו במכרז, ולא לעניין עצם הזכייה במכרז.

	או שבהמשך יידרש תצהיר משלים?			
איך שינוי בתנאי המכרז ראו תשובה לשאלה 5 לעיל.	<p>בעת חתימת ההסכם עם בעלי הזכויות, בשנים 2015 - 2018, התמורה הנהוגה בעיר אשקלון עמדה על 25 מ"ר לכל יחידת דיור (ללא הבחנה בין שטחי הדירות הקיימות), ובהתאם לכך נקבע התמורה בהסכם שבין המציע לבין בעלי הזכויות במתחם. חתימת בעלי הזכויות על ההסכם החלה לפני שינוי מדיניות הגופים המתכננים בנוגע לשטחי התמורה המוצעים לבעלי זכויות בעיר במסגרת פרויקט התחדשות עירונית ובטרם עדכון תקן 21.</p> <p>לא ברור מדוע הרשות קבעה מדרג לפיו לצורך חישוב הכדאיות הכלכלית דירות קטנות זכאיות לתוספת שטח גדולה יותר מדירות גדולות, ומדוע נקבע שדירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה לא זכאיות לתוספת שטח כלל. אציין הבחנה כאמור אינה מקובלת (תמורה שונה ביחס לשטחים שונים), אף לא באזורי הביקוש (גוש דן).</p> <p>האם לאור האמור לעיל תשקול הרשות להחשיב בבדיקת הכדאיות הכלכלית תוספת שטח אחידה הגדולה מ - 12 מ"ר (ללא הבחנה בין שטחי הדירות הקיימות)?</p>	4.2.1	שלב ב' – בחינת הכדאיות הכלכלית	.27
תכנית שטרם נקלטה, תקבל 0 נקודות באמת המידה המתאימה למצב התכנוני-סטטוטורי.	מצב תכנוני סטטוטורי של תכנית פ"ב האם סטטוס תכנית שמצוי טרם קליטה מקבל 5 נקודות?		אמות המידה לדירוג הצעות	.28
ככל שהרווח היזמי, כולל המענק שנקבע לזוכה, לא יעלה על 20% במועד קליטת הבקשה להיתר הבנייה, לא יהיה שינוי בסכום המימון. ככל שהרווח היזמי,	נודה להבהרה האם הכוונה במילים "על בסיס רווח יזמי של 20%" היא כי ייבחן הפער בין הרווח היזמי בפועל לבין רווח יזמי של 20%, או שישנה כוונה אחרת.	7	עדכון סכום המימון	.29

<p>כולל סכום המימון שנקבע לזוכה, יעלה על 20% - יופחת סכום זה כך שסך הרווח יעמוד על 20%. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>				
<p>אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>המנגנון מציע עדכון בזמן אמת רק כלפי צמצום המימון. שלב המכרז נעשה זמן רב לפני אישור התכניות, ובוודאי זמן רב לפני מועד קבלת היתרי הבניה, ומחירי הדירות עשויים להשתנות באופן מהותי לשני הכיוונים. לפיכך, מבוקש כי הסעיף יעודכן כך: "סכום המימון ישוב ויבחן על ידי הרשות הממשלתית לעת קליטת הבקשה להיתר הבנייה, על בסיס רווח יזמי של 20%. ככל שיימצא כי סכום ההשלמה הנדרש להשלמת הכדאיות הכלכלית בניכוי אחוז ההנחה נמוך או גבוה מסכום המימון, המימון שישולם לזוכה יהיה בסכום השווה לסכום ההשלמה המעודכן בניכוי אחוז ההנחה".</p>	<p>7.1</p>	<p>עדכון סכום המימון</p>	<p>.30</p>
<p>הבקשה מתקבלת בחלקה, כך שככל שתוגש תביעת דייר סרבן, יוארך המועד להשגת מלוא ההסכמות בשישה חודשים. ראו מסמכי המכרז המעודכנים.</p>	<p>במסגרת סעיפים אלה ישנן הוראות בדבר התקשרות הזוכה עם כל בעלי הדירות במתחם בהסכם פינוי בינוי, וחסרה התייחסות להשלכות קיומם של 'דיירים סרבנים'. לפיכך מבוקש לתקן את סעיף 8.2 (בקשר עם דרישות החתמת בעלי הדירות) כך: "הזוכה יידרש לבצע את מיזם הפינוי בינוי בלוח הזמנים הקבוע בהסכם המימון, ובכלל זה להתקשר עם 60% מבעלי הדירות בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון ולהתקשר עם 67% מבעלי הדירות במתחם בתוך 12 חודשים מהמועד האמור; להתקשר עם כל בעלי הדירות במתחם בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון, אלא אם הרשות הממשלתית השתכנעה</p>	<p>8.1, 8.2.1 ו- 8.2.2</p>	<p>התחייבויות הזוכה</p>	<p>.31</p>

	כי אי-ההתקשרות נובעת מסיבות שאינן בשליטתו של היזם, לאחר שהיזם פעל באופן נמרץ להתקשרות עם הדיירים לרבות בהליכים משפטיים, שבנסיבות כאמור תינתן ארכה מתאימה עד להשלמת ההליכים המשפטיים ויישום תוצאותיהם".			
ראו תשובה לשאלה 31 לעיל.	בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה נדרש להתקשר עם כל בעלי הדירות בתוך 24 חודשים. מבוקש להחריג מכלל זה בעלי דירות נגדם מתנהלת תביעת דייר סרבן, שכן ניתן יהיה להגיש תביעות אלו רק לאחר הפקדת התכנית.	8.2.2	התחייבות הזוכה	.32
ראו תשובה לשאלה 31 לעיל. אין מניעה להגישה תביעה לאחר הפקדת תכנית.	ניתן להגיש תביעה כנגד דיירים סרבנים לאחר מועד אישור תכנית מפורטת (כהגדרת מונח זה בחוק). לאור האמור, האם הרשות תבחן את תיקון הסעיף באופן בו המציע יוכל לפעול כנגד דיירים סרבנים בהתאם להוראות החוק במקרה בו טרם אושרה תכנית מפורטת בפרויקט נשוא הבקשה לקבלת מימון?	8.2.2	התחייבויות הזוכה	.33
ראו תשובה לשאלה 31 לעיל.	נבקש כי מתנאי זה יוחרגו חתימות דיירים שמתנהלים מולם הליכי תביעות סרבן. כל עוד התוכנית לא מופקדת לא ניתן להתחיל בתביעות סרבן ולכן לא ניתן להגיע בלוי"ז דחוק ל-100%.	8.2.2	התחייבות הזוכה	.34
ראו תשובה לשאלה 31 לעיל.	על המועדים שנקבעו לקידום המיזם קצרים מדי, אינם "מתכתבים" עם המצב בפועל ועשויים – בסבירות גבוהה מאוד – שלא להספיק לקיום ההתחייבויות המפורטות בצידן, וזאת מסיבות שאינן תלויות כלל ביזמים. ניתן ללמוד מהנתונים שהצטברו בענף ההתחדשות העירונית בשנים האחרונות (וראו למשל את המועדים הנדרשים לקבלת היתר בנייה לפי דו"ח	סעיף 8.2.2 ו-8.2.3	התחייבויות הזוכה	.35

	<p>הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2022, בעמוד 81), כמו גם מהניסיון הרב שנצבר בקרב המציעה. הדבר מעמיד את היזמים המקבלים מענקים בסיכון גבוה לאי עמידה בהתחייבויותיהם מסיבות שאינן תלויות בהם, ובעודם משקיעים משאבים וכספים רבים בקידום המיזמים.</p> <p>המועד להחתמת כל בעלי הדירות במתחם לא מתחשב בכך שבעלי דירות רבים מתנים את התקשרותם בהסכם פינוי ובינוי עם יזמים ברמת ה"בשלות התכנונית" של מתחם, כך שסביר שחלקם יעדיף לא להתקשר בהסכם טרם אושרה תכנית במתחם. יחד עם זאת, המועד שנקבע להחתמת כל בעלי הדירות חל 16 חודשים לפני המועד שהוקצב לאישור התוכנית.</p> <p>בנוסף לכך, לעיתים נדרשים הליכים משפטיים נגד בעלים המסרבים לעשות כך, דבר שניתן לעשות רק לאחר הפקדת התוכנית להתנגדויות. בהינתן לוחות הזמנים שנקבעו במכרז, כלל לא בטוח שתופקד התוכנית בטרם יעבור המועד הקבוע במכרז לקיום התנאי.</p> <p>המועדים שנקבעו במכרז לאישור התוכנית ולקבלת היתר הבנייה קצרים משמעותית מהמקובל, ואינם נותנים ביטוי מספיק לעיכובים מסיבות שונות ורבות שליוס אין שליטה עליהן.</p> <p>נודה להבהרה כי לוחות הזמנים המפורטים לעיל יוארכו וכן שילקחו בחשבון, בין היתר, נסיבות שאין ליוס שליטה עליהן כגון עיכובים הנובעים מרשויות התכנון ומהערכאות השיפוטיות</p>			
--	---	--	--	--

	והמעין שיפוטיות אשר יטפלו בסוגיות הנוגעות למיזם.			
.36	התחייבויות הזוכה	סעיף 8.2.4 למכרז וסעיף 4.4.7 לנספח ט'	קיימת סתירה בין שני הסעיפים מבחינת המועד ממנו מתחיל להיספר מניין 12 החודשים. נודה להבהרה כי הנוסח המופיע בסעיף 8.2.4 למכרז הוא הנוסח הנכון.	הבקשה מתקבלת, והסעיף בהסכם נספח ט' למכרז יתוקן, באופן שהזוכה יידרש להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון או אישור התכנית, המאוחר מביניהם. ראו מסמכי המכרז המעודכנים
.37	התחייבות הזוכה	8.2.4	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.	ראו תשובה מסי 36 לעיל.
.38	התחייבויות הזוכה	8.2.4 ו-8.2.5	היות שהפריקט וההיתרים במסגרתו צפויים לצאת בשלביות, נבקש להתאים את הסעיפים, כך שהדרישה תתייחס להיתר לשלב הראשון בלבד.	לעניין עמידה בלוחות זמנים, יקבע ההיתר הראשון, ואולם התשלום יבוצע כאמור בסעיף 6.4 למכרז.
.39	התחייבויות הזוכה	8.6	נודה על מתן הבהרה לפיה חובת הפיצוי ו/או השיפוי המצוינת בסעיף תחול רק בגין הפסד ו/או נזק שנגרמו כתוצאה מהפרת המכרז על ידי הזוכה.	אין שינוי במסמכי המכרז
.40	התחייבויות הזוכה	8.7	נודה על מתן הבהרה לפיה, בכפוף לעמידת הנמחה בתנאי הסף של המכרז והתחייבותו לעמוד בתנאיו, הרשות לא תסרב לבקשת הסבה או המחאה אלא מטעמים סבירים שיפורטו בכתב.	אין שינוי במסמכי המכרז חזקה על הרשות כי תפעל בהגינות ובסבירות

<p>אין שינוי במסמכי המכרז</p>	<p>היות שערבות בנקאית בד"כ תקפה לשנה, נבקש להבהיר שהערבות יכולה להיות בתוקף לשנה או פחות, ובלבד שתוארך מעת לעת לפי דרישות הסעיף.</p>	<p>9.2</p>	<p>ערבות</p>	<p>.41</p>
<p>1. אין מניעה להגשת הצעה משותפת עם תאגיד קשור, אשר אינו חתום על הסכם הפינני בינוי. 2. לעניין תנאי הסף של המציע, ראו סעיף 3.1.1 למכרז. יודגש כי ניתן כי אחד השותפים יעמוד בדרישות לעניין ניסיון והאחר לעניין איתנות כלכלית, וכי הדרישות הקנייניות יתקיימו רק באמצעות אחד מהשותפים.</p>	<p>1. האם באפשרות המציע להגיש הצעה משותפת עם תאגיד נוסף, לרבות תאגיד אשר בעלי מניותיו הינם גם כן בעלי מניות בתאגיד המציע, אשר אינו חתום על הסכם פינני בינוי עם בעלי הזכויות במתחם? 2. האם במקרה של מציע אשר מאוגד כשותפות תבחן הרשות את הקריטריונים לצורך עמידה בתנאי הסף עבור החברות המחזיקות בשותפות באופן מצטבר?</p>	<p>11.5.1</p>	<p>אופן הגשת ההצעות – הצעה משותפת</p>	<p>.42</p>
<p>ההערה מקובלת, ולפיכך יקבע כי תינתן לזוכה התראה של 30 יום מראש טרם ביטול ההתקשרות עמו בשל הפרה שלא תוקנה.. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>נודה על מתן הבהרה לפיה אפשרות ביטול ההתקשרות עם זוכה בעת הפרה יסודית תהא רק לאחר חלוף 30 ימים מעת מתן התראה לזוכה שבמהלכם ההפרה לא תוקנה (בדומה להוראה באשר לחילוט הערבות הבנקאית).</p>	<p>13.7.1</p>	<p>זכויות הרשות הממשלתית</p>	<p>.43</p>
<p>אין שינוי במסמכי המכרז</p>	<p>נודה על מתן הבהרה לפיה מדובר בקשיים הצפויים (ולמצער עלולים), לפגוע באפשרות קיום התחייבויות הזוכה לפי המכרז והסכם המימון.</p>	<p>13.7.2</p>	<p>זכויות הרשות הממשלתית</p>	<p>.44</p>
<p>בפרמטרים לחישוב נערכו העדכונים הבאים: א. שטח שירות ליח"ד – הוספה המילים "בהתאם לחוות דעת מתכנת הוותמ"ל"; ב. שטח מרתף ממוצע למקום חניה תוקן ל-45 מ"ר</p>	<p>עדכון הפרמטרים בנספח א'</p>		<p>נספח א'</p>	<p>.45</p>

<p>ג. התווסף תקן חניה לתעסוקה 1/100 ; ד. בניה ישירה - עלות שטחי ציבור (כולל מע"מ) תוקן ל6,055 ₪ למ"ר ; ה. תקורה ופיקוח - שיעור מעלות בניה תוקן ל4% ראו מסמכי המכרז המעודכנים.</p>				
<p>הבקשה מתקבלת, כך שכלל שהחברה היא חברה ציבורית, הדרישה לזהות האחזקה של חברת האם במציע ובגוף הקשור תהיה עד רמת החברה הציבורית. כן יקבע בנספח ב'1 התחייבות שתבטיח שליטה – יותר מ – 50.1% . ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>מבוקש להחריג את הדרישה לזהות האחזקה של חברת האם במציע וגוף הקשור עד רמת הפרטיים, בהתייחס לחברה ציבורית. 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>.46</p>
<p>אין שינוי בתנאי המכרז. מסמך זה נדרש רק כאשר המציע מבקש להסתמך על הלוואת בעלים.</p>	<p>נבקש להבהיר שנספח זה אינו רלוונטי לפרויקט שטרם קיבל החלטת וועדה מקומית להוצאת היתר בניה (לא סביר שיהיה אישור עקרוני לליווי פיננסי לפרויקט בשלב של אישור התבי"ע).</p>		<p>נספח ב'2- מכתב כוונות עקרוני להעמדת אשראי</p>	<p>.47</p>
<p>כאמור, בעל זיקה הוא כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (סעיף 2ב לחוק). ההתייחסות לבעל זיקה כאמור נדרשת בהתאם לסעיף 2.2.3.5 להוראת תכ"ס 7.3.1.</p>	<p>נודה לקבלת הבהרה למשמעות "בעל זיקה".</p>	<p>הגדרה</p>	<p>נספח ד'2- תצהיר העדר עבירות על דיני עבודה</p>	<p>.48</p>

<p>הבקשה מתקבלת חלקית, כך שהיזם 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 המכרז המעודכנים.</p>	<p>בהתאם לס' 22 לתנאים להסכם פינוי בינוי להם נדרש היזם, 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 ליזם 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 התחייבויותיו באמצעות ערבות בנוסח חוק המכר.</p>	22	נספח ו'1- דרישות מינימליות להסכם פינוי בינוי	.49
<p>ראו תשובה לשאלה 49 לעיל.</p>	<p>הדרישה מאד מקשה ולא פרקטית ואף לא יוצרת שום יתרון לבעלים. זכויות הבעלים עודן רשומות בנסחי הרישום בשלב זה ו/או קיימת הערת אזהרה לכל יחיד בעלים, ועל כן לא אמורה להיות מגבלה ברישום הערות לטובת רוכשי דירות ובנקים למשכנתאות <u>במקביל</u> לתהליך מסירת הדירות בפרויקט ואף טרם מסירת הדירה הראשונה בפרויקט (שכן הערות האזהרה בד"כ נרשמות עוד לפני המסירה בפועל).</p> <p>למצער, יש לסייג את הסעיף כך שיחול ביחס לבעלי הדירות בשלב הרלוונטי בלבד.</p>	22	נספח ו'1 – דרישות מינימליות להסכם	.50

<p>טעות הקולמוס תוקנה. ראו מסמכי המכרז המעודכנים.</p>	<p>טעות סופר – נבקש לתקן, ההפניה היא לנספח ו'1 (ולא ז'1, כמצוין).</p>	<p>4</p>	<p>נספח ו'2 - דרישות מינימליות להסכם</p>	<p>.51</p>
<p>טעות הקולמוס תוקנה. ראו מסמכי המכרז המעודכנים.</p>	<p>נודה להבהרה כי הדרישה להשלים מספר מתחם הינה טעות סופר, וכי הכוונה היא להשלים את פרטי המתחם.</p>	<p>סעיף 1 לנספח ו'3</p>	<p>נספח ו'3 - התחייבות יזם לעמידה בדרישות מינימליות להסכם</p>	<p>.52</p>
<p>יובהר, כי יש לצרף את ההסכם החתום על ידי כל בעלי הדירות. ככל שלא כל בעלי הדירות חתמו על אותו עותק, יצורף עותק אחד של ההסכם וכן העתקי עמוד החתימה המלאה של ההסכמים שנחתמו על ידי בעלי הדירות (העמוד האחרון). ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>לגבי הדרישה לצרף העתקים של הסכמי הפינוי ובינוי שנחתמו במתחם – היות ומדובר באלפי עמודים (ההסכמים נחתמו באופן פרטני על ידי כל בעל דירה בנפרד, ולא באופן בנייני), נודה להבהרה כי ניתן לצרף את העמודים הראשונים והאחרונים של כל הסכם בלבד. בהקשר זה, יצוין כי הדרישה לצירוף כל ההסכמים מכבידה מאוד גם על הפן הטכני של הגשת ההצעה, נוכח מגבלת גודלי הקבצים שניתן להעלות לתיבת המכרזים הדיגיטלית.</p>	<p>סעיף ד' לנספח ו'1</p>	<p>נספח ו'1 - בקשה להשתתף במכרז</p>	<p>.53</p>
<p>תתאפשר הגשת בקשה להקלות ואולם בהתאם לסעיף 4.8 להסכם, תיקון התכנית יתאפשר רק במקרים חריגים, בתנאים הקבועים בו.</p>	<p>נבקש להבהיר שבקשה להקלות או תב"ע נקודתית שאין בה כדי להוסיף שטחי בניה עיקריים לפרויקט לא ייחשבו כתיקון התכנית לצרכי סעיף זה.</p>	<p>4.8</p>	<p>נספח ט' – הסכם המימון</p>	<p>.54</p>
<p>אין שינוי במסמכי המכרז</p>	<p>נבקש למחוק את השורה האחרונה של הסעיף (המילים: "וכן לכל הנזקים שייגרמו... עד סוף הסעיף) שמרחיבה את אחריות</p>	<p>4.14</p>	<p>נספח ט' – הסכם המימון</p>	<p>.55</p>

	היזם מעבר לאחריותו על פי חוק המכר (דירות).			
איך שינוי בתנאי המכר? יובהר כי המועדים הקבועים בהסכם יתייחסו לשלב הראשון, ואולם התשלום יבוצע בהתאם לסעיף 6.4 במכרז.	נבקש לסייג לעיכובים הנעוצים בכוח עליון או בנסיבות שאינן בשליטת היזם. כמו כן, נבקש להתאים את הסעיף לבנייה של הפרויקט בשלבים. לוחות הזמנים צריכים להתייחס לכל שלב בנפרד.	4.17	נספח ט' – הסכם המימון	.56
סוגית החבות בהיטלי השבחה טרם הפינוי תהיה בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי שייחתם עם בעלי הדירות.	נודה על מתן הבהרה לפיה היזם לא יישא בהיטל השבחה שיוטל (אם יוטל) על הבעלים בגין מכירת יחידותיהם קודם למועד הפינוי.	4.18	נספח ט' – הסכם המימון	.57
איך שינוי במסמכי המכר? חזקה על הרשות כי תפעל בהגינות ובסבירות.	נודה על מתן הבהרה, לפיה בכפוף לעמידת הנמחה בתנאי הסף של המכרז והתחייבותו לעמוד בתנאיו, הרשות לא תסרב לבקשה זו אלא מטעמים סבירים שיפורטו בכתב.	4.19	נספח ט' – הסכם המימון	.58
הבקשה מתקבלת חלקית, ותקופת ההסכם תהיה עד 30.10.32. ראו מסמכי המכרז המעודכנים	תקופת ההסכם – עד יום 30.10.2030 לכל המאוחר – לא מתכתבת עם המועדים הקבועים במכרז ובהסכם המימון לקידום הפרויקט ולקבלת המענק. על פי המועדים הקבועים במכרז, מדובר בכ-70 חודשים (כ-5 שנים ו-10 חודשים) לקבלת היתר הבנייה ממועד חתימת הסכם המימון, ובהנחה שהסכם המימון ייחתם בחודש פברואר 2024 – 70 החודשים הנ"ל מביאים אותנו לסביבות תחילת שנת 2030. על פי הוראות המכרז המענק יתקבל ב-"פעילות" (סעיף 6.3), אשר מועד התקיימות חלקן, אם לא כולן, לא יכול לקרות במסגרת 10 החודשים שנותרו עד שתוקף ההסכם יפוג (למשל: השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר). נוכח האמור, נודה לעדכון תקופת ההסכם.	סעיף 5 לנספח ט'	נספח ט' – הסכם המימון	.59

ראו תשובה לשאלה מס' 59.	נבקש למחוק את התאריך הסופי הנקוב בסעיף, או למצער, לקבוע אותו במועד ריאלי אחר שיתאים למועד סביר להשלמת פרויקט בן מאות יחידות דיור. כמו כן, לסייג ביחס לכוח עליון ונסיבות שאינן תלויות ביזם כאמור לעיל.	5.1	נספח ט' – הסכם המימון	.60
אין שינוי במסמכי המכרז	נבקש לסייג את אחריות היזם לאחריות "על פי דין".	+ 7.1 7.4	נספח ט' – הסכם המימון	.61
אין שינוי במסמכי המכרז	נבקש להבהיר שתיקון ליקויים באחריות היזם יהיה רק לפי חוק המכר (דירות).	7.2	נספח ט' – הסכם המימון	.62
הבקשה מתקבלת, ויובהר כי החיוב בגין אחריות הזוכה תהיה לפי פסק דין חלוט, ולאחר שהרשות תאפשר לו להתגונן עד מיצוי ההליכים לפי שיקול דעת היזם. ראו מסמכי המכרז המעודכנים	מבוקש להוסיף לאחר המילים "פסק דין" את המילה "חלוט", וכן בסוף הסעיף את המילים הבאות – "ותאפשר לו להתגונן בעניין עד למיצוי ההליכים לפי שיקול דעת היזם".	7.6	נספח ט' – הסכם המימון	.63
אין שינוי במסמכי המכרז	מבוקש להוסיף בסוף הסעיף את המילים "ואשר נגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של היזם". כמו כן, לסייג את השיפוי בתנאים זהים לאלו שבסעיף 7.6 המתוקן כמבוקש לעיל.	+ 7.9 7.10	נספח ט' – הסכם המימון	.64
אין שינוי במסמכי המכרז. למען הסר ספק, הערבות תוחזר עם השלמת מלוא הפרויקט.	נבקש להבהיר שבמקרה של פרויקט בשלבים הערבות תוחזר לאחר קבלת היתר הבניה לשלב הראשון בפרויקט.	8.6	נספח ט' – הסכם המימון	.65
הבקשה מקובלת, ובהתאם לכך ביטול הסכם בשל הפרה ייעשה לאחר התראה 30 יום מראש. ראו מסמכי המכרז המעודכנים	מוצע להוסיף בסוף הסעיף את המילים הבאות – "אשר לא תוקנה עד לחלוף 30 ימים מעת מתן התראה בנוגע לכך".	11.1	נספח ט' – הסכם המימון	.66

<p>איך שינוי במסמכי המכרז</p>	<p>מוצע להוסיף בסוף הסעיף את המילים הבאות – "הצפויים לפגוע באפשרות קיום התחייבויות הזוכה לפי המכרז והסכם המימון".</p>	<p>11.3.1</p>	<p>נספח ט' – הסכם המימון</p>	<p>.67</p>
<p>איך שינוי במסמכי המכרז תנאי נספח הביטוח נקבעו על ידי חברת ענבל, המבטחת את משרדי הממשלה, ואינם ניתנים לשינוי</p>	<p>מבוקש לתקן את נספח הביטוח של הסכם המימון כדלקמן: בפרק א' ביטוח רכוש – בסעיפים 1, 4 ו-5 במקום המילים "בערכם המלא" יתוקן ל- "10% משווי הפרויקט". בסעיף 8 יתוקן ל- 2,000,000 ₪ במקום 4,000,000 ₪. בפרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בסעיף 1 יתוקן במקום 40,000,000 ₪ ל- 20,000,000 ₪. בפרק ג' בתת הפרק המתייחס לביטוח חבות מוצר [סעיף (2)], בס"ק (2) נבקש לתקן את גבול האחריות לסך של 4,000,000 ₪ במקום 6,000,000 ₪.</p>	<p>נספח הביטוח</p>	<p>נספח ט' – הסכם המימון</p>	<p>.68</p>
<p>עדכון נספח הביטוח יעשה עם קבלת נוסח מעודכן מחברת ענבל</p>	<p>האם יהיה עדכון לסעיף 7.7. בנספח ט' ובנספח הביטוח המצורף אליו</p>	<p>סעיף 7.7 + נספח הביטוח</p>	<p>נספח ט'</p>	<p>.69</p>