



22.11.23

אל:

משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

**הנדון: מכרז מס' 12/2023 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינני-בינוי בשכונת קרית משה
ברחובות - תשובות לשאלות הבהרה עבור**

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 וכן נוסח מעודכן של מסמכי המכרז.
7. תשומת ליבכם כי במסגרת עדכון מסמכי המכרז **עודכן גם ההסדר לעניין הביטוח הנדרש** בהסכם המימון, בהתאם לדרישות חברת ענבל, המחייבות את המדינה.

בברכה,

ועדת המכרזים

מס"ד	סעיף במכרז	השאלה	מענה
1.	מועד הגשת הצעות, שאלות והבהרות וכנס מציעים	9.1	מבוקש להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות במכרז הקבוע ליום 29.11.2023. זאת, לאור המלחמה וגיוס המילואים הנרחב המשפיע הן על כוח האדם הזמין אצל היזמים ועורכי דינם, והן על האפשרות להחתים את בעלי הזכויות.
2.	מבוא	1.4	נבקש לקבל אישור מראש לכך שעיריית רחובות תאשר הקלת שבס של 20% (ולא פחות מכך) במקבצים 1ב, ג ו-1ד. הקלת שבס של 20%, הכרחית לניצול כל זכויות הבנייה במקבצים באופן שהינו אפקטיבי מבחינה כלכלית, שכן כיום השטח הממוצע לדירה יהיה גבוה ומעבר לתכנון סביר של דירות מגורים לשיווק.
3.	מבוא	1.4	מכיוון שלצורך אישור הקלת שבס ניתן להגיש בקשה להקלה רק עד יום 1.1.2025, מה תהיה האלטרנטיבה לאחר מועד זה עבור יזמים שלא יספיקו לעמוד בו? נדגיש שוב כי ללא אלטרנטיבה, לא ניתן יהיה לנצל את כל זכויות הבניה המוקצות למקבצים 1ב, ג ו-1ד באופן שיהיה אפקטיבי מבחינה כלכלית.
4.	תנאי סף להגשת הצעה – איתנות פיננסית	3.1.1.2 +נספח ג'	האם ניתן לעמוד בדרישות האיתנות הכלכלית על ידי גוף קשור שאינו חברת אם, היינו – חברת בת או חברה אחות. ראו מסמכי המכרז המעודכנים

<p>בהצעה מאוחדת, הניסיון בבנייה רוויה ייבחן לפי המקבץ שמספר יחידות הדיור הקיימות בו הוא הגבוה, ולא לפי סך יחידות הדיור הקיימת בכל המקבצים.</p>	<p>במקרה של הגשת הצעה מאוחדת, כיצד יחושב הניסיון בבנייה רוויה בהיקף המצטבר? שהרי לא סביר לדרוש ניסיון הנגזר מסך כל יחידות הדיור במקבצים המאוחדים יחד (מה שיגרום לכך שהגשת הצעה מאוחדת הינה חיסרון ולא יתרון).</p>	<p>3.1.1.3</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז- ניסיון</p>	<p>.5</p>
<p>תנאי הסף לעניין ניסיון עודכן, בהתחשב במספר יחיד קיים ובפרויקטים שטרם הושלמו. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>יש לקבוע הניסיון בהתחשב בשונות במספר יחידות הדיור הקיימות במתחמים השונים, כמו גם בהתחשב בניסיון בביצוע פרויקטים שטרם הושלמו.</p>	<p>3.1.1.3</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז – ניסיון</p>	<p>.6</p>
<p>הסעיף עודכן באופן המאפשר עמידה בדרישות הניסיון בהסתמך על חברת אם, חברה בת או חברה אחות, ובלבד שמתקיימים יחסי השליטה כנדרש בו (50.1%). המבקש להסתמך על גוף קשור, יידרש לצרף את נספח ג'1 בנוסחו המעודכן. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>יש להתחשב בניסיון של גוף הקשור למציע, בין אם חברת אם ובין אם חברת בת או אחות.</p>	<p>+3.1.1.1 נספח ג'1</p>	<p>תנאי סף להגשת הצעה למכרז – ניסיון</p>	<p>.7</p>
<p>אכן נפלה טעות קולמוס. יש להגיש אישור בדבר העדר הערת "עסק חיי" בדוח הכספי לשנת 2022, ובהעדר דוח כספי ל-2022, יש להמציא אישור זה לעניין הדוח הכספי לשנת 2021. ראו מסמכי המכרז המעודכנים.</p>	<p>לפי חוברת המכרז, נדרש אישור בדבר העדר הערת "עסק חיי" בדו"ח הכספי לשנת 2021 - האם מדובר בטעות סופר והכוונה לשנת 2022?</p>	<p>3.2.1.2</p>	<p>מסמכים להוכחת עמידה בתנאי סף</p>	<p>.8</p>
<p>ניתן לעמוד בדרישות לעניין הון עצמי באופן מצטבר על ידי המציע וגוף קשור, אך הדרישה להכנסה שנתית ממוצעת צריכה להתקיים בגוף אחד. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>האם ניתן כי עמידה בתנאי הסף לעניין איתנות כלכלית תהא על ידי המציע וגוף קשור או שני גופים קשורים.</p>	<p>3.2.1.2</p>	<p>מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף – איתנות פיננסית</p>	<p>.9</p>

10.	מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף – ניסיון	3.2.1.4	האם ניתן לראות ביחידות לגביהן ניתן היתר בנייה ובנייתן הושלמה אך טרם ניתן להן טופס 4, כיחידות שבנייתן הושלמה.	לצורך הוכחת השלמת הבנייה, ניתן להציג גם טופס 4 בדבר חיבור מערכות. ראו מסמכי המכרז המעודכנים
11.	מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף – היתכנות קניינית	3.2.1.7	איך נדרש להציג את ההסכמים עליהם חתמו בעלי הדירות.	ככלל, יש לצרף את ההסכם עליו חתמו כל בעלי הדירות, וככל שבעלי הדירות חתמו על הסכמים נפרדים, יש לצרף העתק מלא מהסכם אחד והעתקי עמודי החתימה המלאה בהסכמים האחרים. ראו מסמכי המכרז המעודכנים
12.	אמות מידה לדירוג ההצעות – היתכנות קניינית	5	האם במתחם בו יש בסה"כ 32 דיירים מהם 5 דירות בבעלות המדינה, האם הכוונה בסעיף שיינתן ניקוד של 0.6 נקי גם לכל דירה המשמשת את הדירוג הציבורי? האם בדוגי זו 50% הכוונה ל- $0.6 = 0.5 * 27 = 13.5$? נודה על הוספת דוגמא מסודרת.	בהתאם לסעיף 3.1.2.1 בבית משותף שבו דירות בבעלות המדינה המשמשות לדירוג ציבורי, לא תובאנה דירות אלו בחישוב שיעור ההסכמות של בעלי הדירות, ושיעור ההסכמות ייקבע מבין בעלי הדירות הפרטיות בלבד. ככל ש-5 דירות מתוך 32 דירות הן דירות דירוג ציבורי, ההסכמה המינימלית הנדרשת היא 50% מ-27 יח"ד.
13.	אמות מידה לדירוג ההצעות	5	החברה פועלת בשלושה מקבצים סמוכים, שניים מהם במתחם אחד והשלישי במתחם סמוך ומעוניינת להגישם כהצעה מאוחדת. עם זאת, שניים מהם אינם כלכליים וממתיינים להוספת זכויות במסגרת עדכון לתמל/1086, ולכן ניתן להגיש הצעה רק בגין מתחם אחד. אם לא יתאפשר לנו לעשות כן, הדבר יפגע בעיקרון השוויון בין המשתתפים במכרז ויפגע בסיכויי החברה לזכות.	אין שינוי בתנאי המכרז. מתן אפשרות להגשת הצעה מאוחדת נועדה להגביר ההיתכנות לקידום מקבצים שאין כדאיות כלכלית למימושם. משכך, ניתן לקבל ניקוד רק עבור מתחמים שניתן להגיש הצעה בגינם במסגרת המכרז. נוכח השונות בין המקבצים לעניין היתכנותם הכלכלית, כמו גם מטרת המכרז, אין בסיס לטענת חוסר השוויון.
14.	הזכאות למימון	6	1. מהו המועד להתקשרות היזם עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון, שכן רוב לוחות הזמנים בהסכם המימון נמנים החל ממועד זה.	1. בהתאם לאמור בעמוד 2 – ההתקשרות עם היזם בהסכם מימון תעשה בתוך 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם לצורך כך.

<p>2. ככל שההצעה תהיה הצעה מאוחדת, ייחתם הסכם מימון נפרד בגין כל מקבץ. 3. התחייבויות היזם יהיו בקשר לכל אחת מהמקבצים בנפרד.</p>	<p>2. בנוסף, נבקש לדעת האם ייחתם הסכם מימון נפרד עבור כל מקבץ במקרה שבו ההצעה שזכתה במכרז הינה הצעה מאוחדת אשר כוללת מספר מקבצים (שלא מיועדים לביצוע כפרויקט אחד). 3. ככל שלא נחתם הסכם מימון נפרד עבור כל מקבץ כאמור בסעיף 2 לעיל, כיצד יימנו לוחות הזמנים שלפי הסכם המימון במקרה שבו ההצעה שזכתה במכרז הינה הצעה מאוחדת אשר כוללת מספר מקבצים סמוכים (שלא מיועדים לביצוע כפרויקט אחד)? הרי שקצב התקדמות המקבצים אינו זהה, ומשכך ככל הנראה קצב הגעתם לכל שלב ושלב שנקבע בהסכם המימון יהא שונה בהתאם.</p>			
<p>בהעדר ודאות לעניין מועד הוצאת היתר הבנייה, הערבות תהיה לתקופה של 36 חודשים, ותוארך, ככל שיידרש. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>לפי חוברת המכרז, הערבות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 יום עד לאחר קבלת היתר בנייה – לאור העובדה שבמועד הפקדת הערבות (בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעה על זכייה) לא ניתן לדעת מתי יתקבל היתר בנייה בפועל - מה המועד שיש לנקוב בערבות?</p>	8.1 ו-8.2	ערבות	.9
<p>ההערה מתקבלת, והסעיף עודכן כך שכל שתוגש תביעה כנגד דייר סרבן, מועד ההתקשרות עם כל בעלי הדירות יוארך בחצי שנה. ראו מסמכי המכרז המעודכנים</p>	<p>ככל שיהיה צורך להגיש תביעות כנגד דיירים סרבנים, יש קושי לעניין המועד הנדרש להתקשרות עם כל בעלי הדירות</p>	7.2.2	התחייבויות הזוכה	.10
<p>ככלל, יש להגיש את כל ההצעות לכל המקבצים בהגשה אחת. ככל שיש מגבלת נפח שאינה מאפשרת העלאת כל הקבצים – ניתן לפתוח מסי יוזרים (משתמשים), כאשר</p>	<p>כיצד ניתן להגיש מספר הצעות בהגשה אחת, כאשר גודל הקבצים המירבי לכל קובץ הינו MB10 ומקסימום MB50</p>	10.3, 10.4	אופן הגשת ההצעות והמסמכים הנדרשים למכרז	.11

<p>כל יוזר ישמש להגשת הצעה למקבץ אחד. לעניין צירוף הסכמי הפינוי בינוי ראו תשובה לשאלה __ להלן).</p>	<p>לכלל הקבצים יחד? מדובר בכמות מסיבית של מסמכים במסגרת כל הצעה. אם לזים יש שלושה מקבצים, ולכן הוא מגיש 4 הצעות (אחת לכל מקבץ ועוד אחת מאוחדת), הרי שMB50 לא יספיקו. זה משקל נמוך גם להצעה בודדת.</p>	<p>10.10.8 10.10.9-ו</p>		
<p>ההחלטה על הזכייה תהיה בהתאם לסכום המוצע על ידי המציע בהצעתו למכרז, וסכום זה לא יופחת. ככל שהוגשה הצעה מאוחדת, אין בכך לחייב את הרשות הממשלתית לבחור בכל המקבצים הכלולים בה, והיא רשאית לבחור בחלק מהמקבצים שהוגשו במסגרתה.</p>	<p>הסעיף קובע כי הרשות רשאית לאשר הצעות באופן חלקי. האם הכוונה היא שייתכן ומציע יזכה בסכום נמוך מזה שביקש? ואם כן, האם במקרה כזה המציע יכול להחליט לבטל את הצעתו? האם הכוונה היא שייתכן שיזם שהגיש הצעה מאוחדת יזכה רק לגבי מקבץ אחד מתוך הצעה מאוחדת הכוללת שלושה מקבצים?</p>	<p>12.5</p>	<p>זכויות הרשות הממשלתית</p>	<p>.12</p>
<p>בהתאם לסיכום עם העירייה, הצוות המקצועי בעירייה יתמוך בבקשה להקלת שבס במקבץ האמור.</p>	<p>האם עיריית רחובות יכולה לאשר תוספת שב"ס בשיעור 20% למקבץ ח' מגרש 119 ?</p>		<p>נספח א' רשימת מקבצים</p>	<p>.13</p>
<p>אין שינוי בתנאי המכרז</p>	<p>שווי למ"ר מגורים בסך 23,220 ₪ אינו תואם עסקאות מכר בשכונת בקריית משה, מה גם שאין עסקאות חדשות בשכונה. התבססות על עסקאות בשכונות גובלות לקריית משה מצריכה הפחתה משמעותית יותר. בנוסף, השווי מנותק מהמציאות המקרו כלכלית במשק בכלל ובענף המגורים בפרט. להערכתו בהתבסס על סקרי שוק של שמאים ערכי השווי צ"ל 19,000 ₪. מבוקש לתקן את</p>		<p>פרמטרים שעליהם מתבססת הרשות וסכומי המימון המרביים למקבצים – נספח ב'</p>	<p>.14</p>

	הפרמטרים, לרבות סכומי המימון המרביים בנספח ב'.			
15.	האם ניתן לאפשר רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם טרם מסירת הדירות החדשות לכל הפחות ל – 50% מהבעלים? ראו מסמכי המכרז המעודכנים	22	נספח ו' – דרישות מינימליות להסכם	
16.	ככלל, יש להגיש הסכם אחד הכולל את חתימות כל בעלי הדירות, וככל שבעלי הדירות חתמו על הסכמים נפרדים, יש להגיש הסכם אחד מלא, והעתקים מהעמודים הכוללים את החתימה המלאה בהסכמים האחרים (העמוד האחרון להסכם).	ד'	נספח ח'1 – הצעה למכרז	
17.	מצוין כי בבית משותף שבו 40% מהדירות הן ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו בחשבון, אך בסעיף 3.1.2.1 לא מצוינת מגבלת 40%.	ד'	נספח ח'1 – הצעה למכרז	
18.	לוחות הזמנים בהסכם לביצוע השלבים השונים אינם לוקחים בחשבון הליכים משפטיים הדרושים להתקשרות עם כל בעלי הדירות. מניסיונו, תביעות נגד דיירים סרבנים לרוב מתנהלות בבית המשפט למעלה משנה, ולפיכך אנו מבקשים לתקן את הסכם המימון כך שבמקרה של הגשת תביעה נגד דייר סרבן כאמור, תינתן הארכה בלוח הזמנים כך שפרק הזמן שיידרש לניהול התביעה לא ייספר בלוח הזמנים. אמנם בכנס המציעים הוסבר כי יתוקנו מסמכי המכרז כך שבמקרה של נקיטה בהליכים משפטיים, יוארך המועד ב- 6	4.4 ו- 4.5 לנספח י'	נספח י' – הסכם מימון	

	חודשים. אולם, ברור כי 6 חודשים אינם מספיקים במקרה של ניהול הליך משפטי נגד דיירים סרבנים.			
אין שינוי במסמכי המכרז.	לפי הסכם המימון, לוח הזמנים להשלמת הבנייה הינו לכל היותר ארבע שנים ממועד קבלת היתר בניה. כיצד ניתן לעמוד בלוח הזמנים הנ"ל בבניינים של 20 קומות ומעלה, בהתחשב בנושא הפיננסי שלוקח כ-6 חודשים מקבלת היתר בניה ולעיתים אף יותר והכל בנסיבות שאינן תלויות ביזם? (למשל במקרה של סרבני פיננסי). מבוקש להאריך את המועד להשלמת הבנייה או להוסיף הארכות לשיקול דעת במקרים שאינם תלויים ביזם.	סעיף 4.17 לנספח י'	נספח י' – הסכם מימון	19.
ככל שהפרויקט יימשך מעבר לתקופת ההסכם, תחליט ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית האם ניתן להאריכו ובאיזו תקופה, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט ובהתייחס לנסיבות שגרמו לכך.	הסעיף קובע כי הסכם המימון שייחתם עם היזם שיזכה יהיה בתוקף החל ממועד חתימתו על ידי מורשי החתימה של הרשות הממשלתית ועד סיום הפרויקט ולכל המאוחר למשך 7 שנים ועד ליום 30.10.2030. לא ברורה ההוראה הזאת ולכן נודה להבהרה בעניין. אם הפרויקט יימשך מעבר לתאריך זה מכל סיבה שהיא (עיכובים בבנייה, עיכובים של כח עליון, הליכים מול דיירים סרבנים, עיכובים בתכנון ורישוי מול הרשויות)? מה המשמעות של אותו "תוקף"? שהרי הכסף בכל מקרה משולם בהתאם לשלבי הפרויקט. אם באמצע הפרויקט עברו 7 שנים, מה קורה?	סעיף 5 לנספח י'	נספח י' – הסכם מימון	20.