

שאלות ותשובות הבהרה - מכרז פומבי מס' 6/26

*****תשומת ליבם של רוכשי המכרז כי בוצעו שינויים בחוברת המכרז- רצ"ב החוברת העדכנית*****

שאלה 1-א. נדרשת הבהרה כי היקף הרכישה המבוקש (5,000 מ"ר) הינו "ברוטו" ולא "נטו". (תשומת הלב לכך שבמסגרת מסמך ב' צוין מספר פעמים "נטו". כך למשל בסעיף 5.2 ג. וכן בסעיף 14 טז). יש להבהיר ענין זה גם בטיטת המכר.

ב. מבוקשת הבהרה ביחס להיקף השטחים במסמכי המכרז הסותרים את היקף השטחים המצוינים בRFI

תשובה-

סך השטחים המבוקשים על ידי העירייה הינם 5,000 מ"ר שטחים עיקריים. מחיר המקסימום במכרז מתייחס לשטחים אלה.

בנוסף על השטחים העיקריים העירייה תקבל חלק יחסי בשטחי השירות בהתאם ליחס העמסה של הפרויקט הזוכה במכרז

למען הסר ספק, העירייה לא תשלם עלות נוספת על שטחי השירות שיתקבלו כתוספת לשטחים העיקריים בהתאם ליחס העמסה.

בנוסף, העירייה מעוניינת לרכוש חניות בפרויקט. המחיר המקסימלי לכל חניה יהיה 125,000 ₪ +מע"מ.

היזם מחויב לשמור לעירייה את הזכות לרכישה (כמות החניות לפי הוראות התב"ע והמפתח הקיים לתוכנית) ולא למכור את החניות עד שהעירייה תודיע ליזם בכתב על החלטתה.

ב. מסמך ה- RFI נועד להבהרות ולבירור שוק הנדל"ן בנושא זה. העירייה אינה מחויבת להיקף השטחים שנקבע במסמך זה.

שאלה 2- מאחר והיקף החניות שיוקצו לעירייה תלוי על פי הגדרת מסמכי המכרז ב"תקן המחייב לעת הוצאת היתר הבניה" מבוקש במסמך ג' ובמסמך ד' להוסיף "שורה" במסגרתה ינקוב המציע מחיר נפרד לחניה אחת ומחיר נפרד לשטחי התעסוקה (ברוטו או נטו לאחר קבלת ההבהרה).

תשובה- המחיר המבוקש במכרז כולל בתוכו חניות לפני תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983. היינו, לפי התקן שיהיה קיים בעת הוצאת היתר הבניה. לא יתבצע תשלום נפרד עבור חניות.

שאלה 3- מבוקש לאפשר גמישות במועד הוצאת היתר בניה מלא תוך הותרת המועדים להשלמת הבניה וקבלת טופס אכלוס בהתאם למסמכי המכרז. על מנת להבטיח עמידה במועד האוכלוס מוצע לחילופין לדרישה לעמוד במועד להפקת היתר בניה, לדרוש עמידה בתנאי של תחילת ביצוע לא יאוחר מ- 1.4.2028. כן מבוקש לשקול ביטול הקנס בגין אי הוצאת היתר ובלבד שהיזם עמד במועד האכלוס.

תשובה- מובהר בזאת כי הזוכה במכרז יידרש להוציא היתר בניה מלא לכלל הפרויקט ללא חלוקה לשלבים. כלומר, היתר בניה לתעסוקה, מסחר ומגורים - גם יחד. מוסכם לשנות את מועד הוצאת ההיתר למבנה עד ליום 1.2.2028.

ככל הנוגע לביטול הקנס בגין הוצאת היתר- לא מקובל.

שאלה 4- מבוקש להבהיר כי ניצול מלא של השטחים שבתב"ע יתייחס לשטחים עיליים בלבד.

תשובה- לעניין זה שאלת ההבהרה אינה ברורה. העירייה עומדת על כך כי מלוא שטחי התב"ע ינוצלו על ידי היזם הזוכה לרבות שטחי תת הקרקע. ככל שתקני החניה בעת הוצאת היתר הבניה ישתנו באופן שיידרשו פחות חניות למסחר, תעסוקה ומגורים- אזי יהא היזם הזוכה רשאי שלא לבנות את מלוא מרתפי החנייה.

שאלה 5- מבוקש להבהיר כי בכוונת המכרז הינה שמדידת המרחק תהיה מהתחנה עד ל- מגרש.

תשובה- מקובל. מדידת המרחק תהא מהתחנה עד למגרש.

שאלה 6-א. תשומת לבכם לכך שסך התשלומים אינו מסתכם ל - 100% .

ב. מוצע לאפשר הפקדת התשלום הראשון בידי נאמן שיהיה מקובל על העירייה.

תשובה-

א. לאחר סעיף 6.6 יתווסף סעיף 1.ב.6 כדלקמן:

20% מהתמורה תשולם בתוך שוטף+30 ימים מן היום שבו יסתיים שלד המבנה. התשלום יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו שיאשר כי אכן בניית השלד הסתיימה.

סעיף 4 למסמך ד' למכרז יתוקן בהתאמה. לאחר ס' 4.ב יתווסף סעיף 1.ב.4 כדלקמן:

20% מהתמורה תשולם בתוך שוטף+30 ימים מן היום שבו יסתיים שלד המבנה. התשלום יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו שיאשר כי אכן בניית השלד הסתיימה.

ב.מקובל.

שאלה 7-א. מבוקש להבהיר שהמחיר מקסימום למ"ר שטח תעסוקה אינו כולל חניות, או לחילופין להגדיר את מספר החניות (או חלקן) שכלולים במחיר למ"ר.

ב.כן נבקש להבהיר שהמחיר צמוד למדד תשומות הבניה ממועד ההצעה.

תשובה- א. ראה תשובה לשאלה 1.

ב.המחיר יהיה צמוד 60% למדד תשומות הבנייה למגורים ממועד אישור ההסכם על ידי משרד הפנים.

שאלה 8- מבוקש כי חלף הערת אזהרה ו/או חלף מכתב התחייבות מהגורם המממן, ניתן יהיה להעמיד ערבות בנקאית או בטוחה אחרת להנחת דעת העיריה.

תשובה- לא מקובל.

שאלה 9- בסעיף סתירה עם האמור 7. ג) למסמך ד- טיוטת הסכם המכר. בעוד שבמסמך ב' נקוב " 6 חודשים" בטיוטת המכר נקוב – " 8 חודשים". מבוקש לכתוב 8 חודשים בשני המסמכים.

תשובה- מקובל.

שאלה 10- סעיף 12.2 למסמך ב' ולסעיף 4 למסמך ד-'

א. מבוקש כי חלק התמורה שטרם שולמה תוצמד למדד תשומות הבניה
ב. כמו כן נראה שנשמטה מהסעיף הוראת הצמדה למדד בנוסף לריבית שבסעיף

תשובה-

א. לא מקובל.

ב. לא מקובל, עם זאת הריבית תעמוד על 6%.

שאלה 11- נבקש להבהיר האם נדרש להמציא את מאזני החברה לשנת 2025 ואם כן לתקן את הדרישה לדוחות מבוקרים לרבעון 3 2025 ודוחות שנתיים לשנת 2024.
תשובה- נדרש להציג את מאזני החברה לשנת 2025 ודו"חות מבוקרים לשנת 2024.

שאלה 12- נבקש להבהיר שדמי הניהול יהיו צמודים למדד תשומות הבניה וכן יש לאפשר מקום לנקוב בדמי הניהול במסגרת מסמך ג'.

תשובה- על המציע לציין את דמי הניהול במסגרת מסמכי המכרז. גובה דמי הניהול הינו חלק מציון האיכות במכרז. ככל הנוגע להצמדה של דמי הניהול למדד תשומות הבנייה – נושא זה יבחן במסגרת חוזה הניהול שיחתם לאחר הקמת הבניין.

שאלה 13- מבוקש להבהיר כי התשלומים אשר היזם מתחייב שלא להגיש בגינם תביעה להשבת אגרות אינם כוללים השגה בגין היטל השבחה.

תשובה- מקובל.

שאלה 14- נבקש להבהיר שתכנון המבנה מתייחס גם לתב"עות חדשות שיאושרו לאחר

תאריך מילוי המכרז ובכפוף לכך שהגשתן תהיה בתאום עם העיריה.

תשובה- ככל שיזם שיבחר יבחר להגיש תב"ע נוספת על התבע המאושרת - התב"ע תיבחן על ידי מוסדות התיכנון. ככל ותאושר כדין, התכנון יהא על פיה.
מובהר בזאת כי אין בתכנון של תב"ע חדשה כדי לעכב את לוחות הזמנים להוצאת היתר הנקובים במכרז זה.

שאלה 15- לסעיף 9 ד. למסמך ד'- בסעיף סתירה בין הפסקאות. נבקש להבהיר שהפסקה השנייה גוברת על הראשונה.

תשובה- הפסקה השנייה מבוטלת.

סעיף 9.ד. יהא כדלקמן:

" היזם יישא במלוא תשלומי אגרות בניה והיטלי פיתוח כולל היטל תיעול היטל שצ"פ היטל סלילה ותשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על מלוא השטחים המפורטים בהיתר הבניה שיוצא על ידו"

שאלה 16- הערה למסמך וי- נבקש להבהיר כי המסמך מתייחס לתאגיד הנמצא בבעלות פרטית.

תשובה- מקובל.

שאלה 17- קיימת סתירה בסעיף 9 להסכם נספח ד' – מתבקשת הבהרה ביחס לאגרות בניה והיטלים. (בין תשלום מלוא ההיטלים והאגרות בגין השטחים לבין אי תשלום עבור שטח העיריה בהיטלים ואגרות) (למעט מי בת ים.)

תשובה- ראה תשובה לשאלה 15 לעיל.

שאלה 18- לנספח ז' – חוזה לביצוע עבודות קבלניות-

א. המסמך אינו מתאים לעקרונות המכרז שכן השטחים שימכרו לעירייה יכללו במסגרת פרויקט גדול שיבנה על ידי היזם ושטחי העיריה ימוקמו רק בחלק ממבנה שיבנה בפרויקט. במילים אחרות העסקה שתחתם מול העיריה אינה של הזמנת שירותי ביצוע אלא רכישה של נכס בנוי.

ב. בהמשך להערה בסעיף א' לעיל מוצע שהסכם המכר המתייחס לשטח מבונה שיימכר לעירייה יורחב באופן שיכלול רק פרקים מסוימים מנספח ז' כמקובל בהסכמים בהם הרכישה הינה של שטח בנוי.

תשובה-

א. ראה תשובה לסעיף ב מטה.

ב. מקובל.