

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 22/16 (להלן: "המכרז")

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד להשכרה

הודעה מס' 2 מיום 30.08.2016

א. דחיית מועד אחרון להגשת הצעות. את ההצעות במסגרת המכרז יש להגיש בהתאם להוראות המופיעות במסמכי המכרז, במסירה ידנית לתיבת המכרזים שבחדר 203 שבמשרדי העירייה, נורדאו 17, בת ים, עד לא יאוחר **מיום 13.9.2016** בשעה 15:00.

ב. מענה לשאלות ו/או בקשות הבהרה. להלן יפורטו התשובות ו/או ההנחיות ביחס לשאלות הבהרה שהועלו במסגרת המכרז על ידי מציעים פוטנציאליים הן בכתב והן במסגרת כנס המציעים שנערך ביום 16.8.2016 בעיריית בת ים.

למושגים ו/או למונחים שלהלן, תינתן המשמעות בהתאם למסמכי המכרז, למעט אם נכתב אחרת.

1. שאלה

האם יחוב הזוכה בתשלום היטל השבחה בגין הקלה לתב"ע הקיימת ?

מענה

כן.

2. שאלה

כיצד ייקבעו דמי השכירות לצורך חישוב דמי השכירות המופחתים בהתאם להוראות הדין ?

מענה

סעיף 3.2.19 לחוברת המכרז קובע את העקרונות לקביעת דמי השכירות בין משכיר "מרצון לשוכר מרצון".

בנוסף לאמור, ומבלי לגרוע ממנו, מובהר בזאת כי דמי השכירות ייקבעו על ידי שמאי שזהותו תוסכם על ידי הצדדים סמוך לתום השלמת הבנייה וטרם האכלוס.

בהעדר הסכמה על זהות השמאי, ימונה שמאי להערכת דמי השכירות על ידי ראש לשכת שמאי המקרקעין בישראל. קביעת השמאי שימונה כאמור תהיה סופית ומחייבת לעניין גובה דמי השכירות.

באופן האמור לעיל תיערך כל שמאות/אומדן לעדכון דמי השכירות במועדים הרלוונטיים על פי הוראות הדין.

3. שאלה

כיצד העלייה בדמי השכירות המותרת על פי הוראות הדין, תושפע מעדכון אומדן דמי השכירות הנערכים על פי המועדים שבדין ?

מענה

עדכון השמאות/אומדן לגובה דמי השכירות – לא יחול ביחס להסכמי שכירות ברי תוקף, אלא רק ביחס להסכמי שכירות נוספים או מחודשים, שייחתמו עם זכאים לאחר מועד עריכת עדכון לשמאות/אומדן גובה דמי השכירות.

4. שאלה

מה גורלן של יחידות "המשוריינות" לזכאי תושבי העיר בת ים (15% מסך כל היחידות) במקרה שאלו נותרו ריקות ולא אוכלסו ?

מענה

כל יחידת מגורים המשוריינת לזכאי תושב העיר, ואשר תעמוד פנויה משך (3) חודשים לפחות מהמועד שבו הושכרו יתר יחידות המגורים בפרויקט, תהיה ניתנת להשכרה על ידי הזוכה, לזכאי שאינו תושב העיר, אולם השכרתה תהיה לתקופה שלא תעלה על (24) חודשים.

בחלוף תקופה זו, ככל שהושכרה אותה היחידה, תשוב היחידה למאגר היחידות המיועדות לזכאי תושב העיר.

5. שאלה

האם המכרז וההתקשרות עם הזוכה יהיו פטורים ממע"מ ?

מענה

העירייה תפעל על פי חוק מע"מ והוראות כל דין.

הזוכה רשאי לפנות כרצונו לרשויות הרלוונטיות בכל בקשה לפטור או הקלה בעניין זה, ככל שניתן.

6. שאלה

מהם השימושים המותרים לשטחי מסחר על פי המכרז ?

מענה

כאמור בסעיף 4 לחוברת המכרז, השימושים המותרים, הינם כאלו המתאימים ותומכים את צרכי זכאי הדיור בהישג יד להשכרה) ובהתאם להוראות התב"ע.

7. שאלה

האם ידוע מהו הצפי להשלמת רישום זכויות העירייה במקרקעין ? מבוקש לקבל את פסק הדין הנוכח בסעיף 2.1.2 לחוברת המכרז? באיזה שלב מצויים הליכי הפרצלציה ביחס למקרקעין ?

מענה

נושא רישום הזכויות מצוי בהסדרה. לא ניתן להעריך צפי להשלמת ההליך לרבות פרצלציה בשלב זה.

ניתן לקבל את פסק הדין במשלוח מייל לכתובת miriamy@zahav.net.il.

8. שאלה

האם ידוע מה מתכננת הרשות המקומית ביחס לשטח מגרש תב"ע 351 (C)

תשובה

לא.

9. שאלה

בעת חידוש תקופת החכירה הנוספת, ככל שתחודש וכאמור בסעיף 2.3.10 לחוברת המכרז – האם הערכת שווי המוכרך תהיה כבנוי או כשווי קרקע (שכן את עלויות הבנייה מימן הזוכה) ?

כן, ובמידה שלא מימש הזוכה האופציה להארכת תקופת החכירה, האם יהיה זכאי הזוכה להשבת עלויות הבנוי במקרה?

תשובה

הערכת שווי המוכר במקרה של חידוש תקופת החכירה הנוספת תיעשה לשווי הקרקע.

אי מימוש של הזכות להארכת תקופת החכירה הנוספת בידי הזוכה – מוסדר בסעיף 2.3.13 (ד') לחוברת המכרז, ושאיז השבת המקרקעין והמחוברים ייעשו ללא כל תמורה ו/או פיצוי.

10. שאלה

על מי האחריות לרישומה של הערת בלשכת רישום המקרקעין, בגין דיור בר השגה? האם מהווה הדבר תנאי לקבלת היתר בנייה אף אם חלה מניעה לרשמה.

תשובה

האחריות לרישום הערת אזהרה כאמור חלה על הזוכה. העירייה תשתף פעולה ותסייע כמיטב יכולתה למול הגורמים השונים הקשורים בכך. לא ניתן להשיב לעניין משמעויות מניעה (אובייקטיבית) לרישום הערת אזהרה כאמור.

11. שאלה

מהו המועד המחייב להגשת היתר בנייה והוצאתו? (סתירה בין סעיף 5.1.1 לבין סעיף 2.2.4 לחוברת המכרז)? כן, מבוקש לחדד כי המועד להתחלת הבנייה בהתאם לסעיף 5.1.2 לחוברת המכרז הינו על פי המאוחר מבין המועדים?

תשובה

על אף האמור בחוברת המכרז ובנספחיו, הגשת הבקשה להיתר בנייה תיעשה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם הפיתוח.

תחילת הבנייה תיעשה בתוך 30 ימים ממועד קבלת היתר בנייה.

12. שאלה

האם ניתן חלף ערבות הביצוע לתקופת החכירה להמציא כתב התחייבות מתאים בדומה לזה הקיים ביחס לערבות תקופת הפיתוח?

כן.

13. שאלה

ככל שהמציע הינו תאגיד חדש? האם ניתן להסתמך על הניסיון והיכולת הכלכלית של חברת האם לצרכי עמידה בתנאי המכרז? ככל שכן – אלו מסמכים חתומים יש להגיש על ידי חברת האם והמציע?

מענה

ניתן להגיש ניסיון ויכולת באמצעות חברת אם, ובלבד שחברת האם הינה בעלת שליטה במציע (בהתאם להגדרה חוק ניירות ערך). במקרה כאמור, למעט מסמכי הניסיון והוכחת היכולת הפיננסית- כל יתר המסמכים שיש לצרף "למעטפה מס' 1" יוגשו גם בשם חברת האם וגם בשם המציע.

14. בקשה

מסעיף 13.8 עולה כי "חברת מטרה" לא תהיה רשאית לפעול גם בפעילות אחרת. מבוקש להוסיף הבהרה כי סעיף האמור לא יחול ביחס לתאגיד שהוקם לפני הצעת המכרז שהוקם לצרכים נוספים?

מענה

תאגיד מהסוג שצויין אינו חברת מטרה.

כאמור במכרז, אין מניעה כי הזוכה יפעל לאחר הזכייה להקמת חברת מטרה כאמור בסעיף 13.7-13.8 לחוברת המכרז.

15. בקשה

ביחס סעיף 5.11 להסכם הפיתוח וסעיף 11.1.7 להסכם החכירה- מבוקש להחריג את הוויתור שבסעיפים אלו לטענות בדבר הסדרת רישום הזכויות במקרקעין על ידי העירייה.

מענה

הבקשה נדחית.

16. שאלה

האם דמי החכירה שבהצעת המציע כוללים גם דמי החכירה ביחס לשטחים המסחריים ?

מענה

כמוכן.

הנושא יחודד ככל שנדרש גם בהסכם החכירה.

17. שאלה

מהו המועד לתחילת חיוב הזוכה בהוצאות, מיסים ותשלומי חובה אחרים הנזכרים בסעיף 16.1 להסכם הפיתוח?

מענה

המועד לתחילת חיוב הזוכה בהוצאות הנ"ל יהא ממועד קבלת היתר הבנייה.

אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 16.2 להסכם הפיתוח.

18. שאלה

מהם המועדים המחייבים ביחס לתשלום דמי החכירה (ישנה סתירה בין סעיף 12.2 להסכם החכירה לבין 14.1.2 לחוברת המכרז)?

מענה

דמי החכירה ישולמו בהתאם למועדים הנזכרים בסעיף 14.1.2 לחוברת המכרז. הסכם החכירה יתוקן בהתאם.

למען הסר ספק, יובהר כי דמי השימוש ישולמו בהתאם למועדים הנזכרים בסעיף 14.1.1

19. שאלה

מהו המועד המחייב להתקיימות התנאים המתלים ? האם כאמור בסעיף 30.3 להסכם הפיתוח או כאמור בסעיף 1.5.3 לחוברת המכרז ?

מענה

המועד המחייב הינו כאמור בסעיף 1.5.3 לחוברת המכרז. הסעיף הנ"ל בהסכם הפיתוח יתוקן.

20. שאלה

האם ניתן יהיה לשעבד את הזכויות במקרקעין במהלך תקופת החכירה?

מענה

ככל שניתן לעשות כן בבחינת הוראות כל דין לרבות הוראות משרד הפנים – שהרי לא תהייה לעירייה התנגדות לכך.

21. שאלה

האם ניתן להתבסס על "תקן החנייה החדש" לפי 0.5 חניה ליחיד עד 80 מ"ר ?

מענה

העירייה תפעל על פי תקני החנייה התקפים בדין.

22. שאלה

בהתאם להוראות סעיף 19.2 לחוברת המכרז – איזה ניסיון נחשב לניקוד האיכותי ?

מענה

חלוקת הניקוד ביחס למרכיב "איכות ההצעה" קבוע בסעיף 22.1.7 לחוברת המכרז.

23. שאלה

על מי יחול תשלום השכר בגין התקשרות העירייה עם חברת בקרה במהלך תקופת החכירה (ככל שתמומש הזכות) ? מהו מנגנון יישוב מחלוקות ככל שיידרש לגבי החלטותיה של חברת הבקרה ?

מענה

החיוב בגין חברת בקרה כאמור יחול על הזוכה כאמור בסעיף 7.5 לחוברת המכרז.

באשר למנגנון יישוב המחלוקות, הרי שאין העירייה מוצאת לנכון להסדיר זאת כעת, אולם תהיה מוכנה לנהל על כך מו"מ עם הזוכה במכרז טרם חתימת הסכם החכירה.

24. בקשה

מבוקש כי חרף האמור במסמכי המכרז – ניתן יהיה להגיש הצעה משותפת בידי 3 יחידים מציע (במקום 2 בלבד).

מענה

הבקשה מתקבלת. יחד עם זאת:

כל הצעה משותפת שאינה מוגשת על ידי יחיד מציע אחד- תוגש בצירוף התחייבות, על פיה ככל שהצעה המשותפת תימצא כזוכה, יפעלו יחידים המציע למימוש הפרויקט באמצעות ישות משפטית אחת. להתחייבות זו יצורף בציון מראש חלוקת ההון/החלקים בין יחידים המציע באותה ישות משותפת.

העירייה תהיה רשאית בכל מקרה שבו תוכרז הצעה משותפת- כהצעה זוכה (אם תוכרז), לדרוש בהמצאת מסמכים נוספים ו/או התחייבויות, להנחת דעתה ביחס להמשך קיום הניסיון הנדרש והיכולת הכלכלית בידי הישות המשפטית החדשה והמשותפת.

בברכה,

חברת חוף בת – ים לזמות ולפיתוח בע"מ