

22 ביולי, 2020

לכבוד,
משתתפי מכרז פומבי מס' 6/2020

אדון/גברת נכבדים,

הנדון: מכרז פומבי מס' 6/2020 להקמה הופעלה של חניון תת-קרקעי במתחם הסיטי בגבעתיים
הבהרה מס' 2

במענה לשאלות ההבהרה מטעם המשתתפות במכרז, להלן הבהרות מטעם העירייה –

המועד האחרון להגשת הצעות מוארך עד ליום 15.9.2020 שעה 12:00.

תשובת הבהרה	שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום/אחר	
הבקשה נדחית, אולם ככל שגג המבנה יסתיים עד 7/2023 והעירייה תוכל להתחיל בבניית גניי המתוכננים על גב הגג, אין מניעה לאשר את האורכה המבוקשת.	ע"פ ניתוח לוח הזמנים אשר נדרש למרתף מורכב זה, לוח הזמנים, להערכתנו, אמור לעמוד על 36 חודשי ביצוע לפחות. לאור האמור, נבקש את אישורכם ללוח זמנים של 36 חודשים במקום לוח זמנים של 28 חודשים.	חוברת המכרז, נספח ז'7 : לוח זמנים כללי - עמוד 142	1.
העירייה התחייבה, לאפשר כניסה למגרש 102 שהקמת המבנה בו אמורה להסתיים כי עד סוף חודש 1/2024.	נבקש לדעת מהן ההתחייבויות בקשר ללוחות הזמנים אליהן התחייבה עיריית גבעתיים, כלפי צד ג' בקשר עם מועד השלמת ביצוע האזור בשיטת TOP DOWN?	תכנית קונסטרוקציה : מרתף - תבניות - חלופת TOP DOWN	2.
מאושר הנוסח כדלקמן: היזם רשאי לשעבד את תגמולי הביטוח לטובת הבנק המממן עד לגובה טובת הנאתו, מעבר לכך העירייה תקבע כמוטב לקבלת תגמולי ביטוח, השעבוד לבנק הממן מאושר בכפוף	מבוקש לגרוע את הסעיף לפיו תגמולי הביטוח ישועבדו לטובת העירייה מכיוון שמדובר בפרויקט BOT שממומן על ידי היזם או	חוברת המכרז - נספח ז12 ביטוחי המקיים - סעיף 2.1.5.8 עמוד 160	3.

G115093-V002

תשובת הבהרה	שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום/אחר	
	גורם מלווה והפוליסה בהכרח תשועבד לו ולטובתו.		
לכך שתגמולי ביטוח ישמשו לקימום הנזק בלבד. הבנק יעביר את תגמולי הביטוח לעירייה אשר תעביר ליזם בהתאם לשיקול דעתה וקצב קימום הנזק לשביעות רצונה.			
הבקשה נדחית.	תנאי שוק הביטוח קשים ונוקשים – לא ניתן להתחייב לכך שהמבטחים לא יתנו דרישות ואמצעי מיגון בפרויקט כתנאי לכיסוי הביטוח. מבוקש לגרוע סעיף זה.	חוברת המכרז- נספח 12ז ביטוחי המקיים – סעיף 3.2 עמוד 161	4.
מאושר הנוסח כדלקמן: היזם רשאי לשעבד את תגמולי הביטוח לטובת הבנק המממן עד לגובה טובת הנאתו, מעבר לכך העירייה תקבע כמוטב לקבלת תגמולי ביטוח, השעבוד לבנק הממן מאושר בכפוף לכך שתגמולי ביטוח ישמשו לקימום הנזק בלבד. הבנק יעביר את תגמולי הביטוח לעירייה אשר תעביר ליזם בהתאם לשיקול דעתה וקצב קימום הנזק לשביעות רצונה	מבוקש לגרוע קוד 324 – שעבוד לטובת העיריה – כאמור הפרויקט ימומן על ידי היזם או גורם מלווה מטעמו.	חוברת המכרז- נספח 12ז (1) אישור ביטוחי ההקמה עמוד 166	5.
בקשה נדחית.	מבוקש להקטין את גובה ההרחבה לנזק תוצאתי לכבלים תת קרקעיים מ 8 מיליון ₪ לכדי 2 מיליון ₪.	חוברת המכרז- נספח 12ז (1) אישור ביטוחי ההקמה – צד ג' עמוד 167	6.
ראו תשובה לשאלה 5.	מבוקש לגרוע קוד 324 – שעבוד לטובת העיריה – כאמור הפרויקט ימומן על ידי היזם או גורם מלווה מטעמו ויוחזק על ידו שנים רבות.	חוברת המכרז- נספח ח'3 (1) – אישור ביטוחי החכירה עמוד 233	7.
מאושר הנוסח כדלקמן: היזם רשאי לשעבד את תגמולי הביטוח לטובת הבנק המממן עד לגובה טובת הנאתו, מעבר לכך העירייה תקבע כמוטב לקבלת תגמולי ביטוח, השעבוד לבנק הממן מאושר בכפוף לכך שתגמולי ביטוח ישמשו לקימום הנזק בלבד. הבנק יעביר את תגמולי הביטוח לעירייה אשר תעביר ליזם בהתאם לשיקול דעתה וקצב קימום הנזק לשביעות רצונה.	מבוקש לגרוע את הסעיף לפיו תגמולי הביטוח ישועבדו לטובת העיריה מכיוון שמדובר בפרויקט BOT שממומן על ידי היזם או גורם מלווה והפוליסה בהכרח תשועבד לו ולטובתו.	חוברת המכרז- נספח 12ז ביטוחי המקיים – סעיף 2.1.5.8 עמוד 160	8.
אחזקת מנהרה באחריות מלאה של העירייה.	<u>אחזקת המנהרה</u> - האם דמי האחזקה הקבועים במסמכי המכרז מתייחסים גם לאחזקת המנהרה?	חוברת המכרז- סעיף 6.2 עמוד 17	9.

תשובת הבהרה	שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום/אחר	
אין עלויות נוספות לתשלום ליועצי הפרוייקט, אלא אם היזם יבקש לערוך שינויים בהיתר הבניה.	<u>תשלום ליועצים</u> - מי התקשר מול יועצי הפרוייקט? האם יש עלות שחלה על היזם? מבוקש לתת הבהרה בנושא.	חוברת המכרז - כללי, סעיף 16.1 ולרבות עמוד 72 לחוברת	10.
יש לחתום גם על החוזים.	האם נוסח חוזה ההקמה ונוסח חוזה החכירה שיש לצרף להצעה צריכים להיות חתומים בשולי כל עמוד בלבד, ולא נדרשת בשלב זה חתימה בעמוד החתימות של החוזים הנ"ל במקומות המיועדים לחתימת הצדדים?	חוברת המכרז - כללי	11.
כן. מובהר, כי סעיף זה מתייחס רק למבנים הנוספים המפורטים.	סעיף 6.5 – לא ברורה הרלוונטיות של סעיף זה במכרז במתכונתו הנוכחית. על פי המכרז הנוכחי, על ההצעה לכלול: (א) שיעור הנחה/תוספת ביחס לסכום של 12,000,000 ₪ בתוספת מע"מ לצורך <u>הקמת המבנים הנוספים לעירייה (ב) כמות חניות מינימלית.</u> מכאן, שלא ברור מדוע בנוסח המכרז הנוכחי עדיין מופיע סעיף 6.5 לפיו הצעת המציע כוללת את כל ההוצאות, העלויות, הרווחים, המיסים, התשלומים לצדדים שלישיים וכו' וכל עלות הנדרשת <u>לקיום התחייבות הזוכה על פי חוזה ההקמה (הכולל בין היתר, את הקמת החניון, כאשר העלויות בגין כך לא מפורטות בהצעה).</u> נודה להבהרה כי הסעיף אינו רלוונטי בנוסח זה או לחילופין, מתייחס רק להקמת המבנים הנוספים.	חוברת המכרז - סעיף 6.5 עמוד 17	12.
יש לרשום מכרז 6/2020 – חניון הסיטי. מובהר, כי רק רישום של שם המציע על המעטפה יפסול את ההצעה.	מה יש לכתוב על המעטפה החיצונית שבתוכה יוגש המכרז? בסעיף 7.1 לחלק ב' כתוב "מכרז מסי 6/2020 - חניון הסיטי".	חוברת המכרז – סעיף 7.1 עמוד 18	13.

תשובת הבהרה	שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום/אחר	
	בעמוד הראשון בחלק א' כתוב "מכרז פומבי מס' 6/2020".		
מובהר, המעטפה הכללית והמעטפה 2 כהגדרתן בס' 7.1.1 ו- 7.1.2 למכרז נכנסות שתיהן יחד למעטפה עיקרית אחת הנזכרת בס' 7.1.	האם המעטפה השנייה (הנזכרת בסעיף 7.1.2 לחלק ב' של מסמכי המכרז) אמורה להיות מוכנסת לתוך המעטפה הראשית הנזכרת בסעיף 7.1 לחלק ב' של מסמכי המכרז (שעליה יירשם "מכרז מס' 6/2020- חניון הסיטי") או למעטפה הנזכרת בסעיף 7.1.1 לפרק ב' של מסמכי המכרז (שעליה יירשם "מכרז מס' 6/2020- מעטפה כללית")?	חוברת המכרז – סעיף 7.1.2 עמוד 18	14.
גם את חוברת המכרז.	האם יש להכניס למעטפה של המשתתף גם את חוברת המכרז עצמה (סעיף 7.8 לחלק ב' של מסמכי המכרז) או רק את הנספחים והמסמכים שצוין במפורש שנדרשים להיות חלק מההצעה?	חוברת המכרז – סעיף 7.8 עמוד 19	15.
כן.	האם הכוונה היא שהמשתתף יחתום על פרוטוקול כנס המשתתפים?	חוברת המכרז – סעיף 7.11.15 לחלק ב' עמוד 19	16.
התמריץ ניתן עבור מספר החניות בפועל ביום גמר הבנייה של החניון, ע"פ הטבלה הקבועה במכרז, וע"פ הצעת המציע במכרז. אם מספר החניות ביום גמר הבנייה יהיה נמוך מהצעת המציע, התמריץ יינתן ע"פ מספר מקומות החנייה בפועל. לפיכך אין קשר בין התמריץ, לבין הכרזה על מקום מחסה ציבורי בתקופות חירום.	נבקש להבהיר כי במקרה המפורט בסעיף, בו תקטן כמות החניות ביחס למספר המקומות שהציע הזוכה בהצעתו, מכל סיבה שהיא, כמפורט בסעיף, לא ישתנה/יופחת סכום הזיכוי/התמריץ הכספי לו הזוכה יהיה זכאי בהתאם למנגנון הקבוע במכרז (רכיב "B" בנוסחה). כנ"ל במקרה של הפחתת היקף החניות עקב הכרזת החניון כמחסה ציבורי כאמור בסעיף 10.5 לחוזה ההקמה וסעיף 13.4 לחוזה החכירה.	חוברת המכרז – ס' 3.6 עמוד 7	17.
לא.	האם בוצע פרה רולינג מול רשויות המס בקשר עם ההתקשרות במכרז ובחווה החכירה?	כללי	18.

תשובת הבהרה	שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום/אחר	
<p>א. שירותי הניהול הינם עבור ליווי ביצוע הפרוייקט ואח"כ פיקוח על הפעלת החניון.</p> <p>ב. הליך אישור החוזה הינו כקבוע בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2020 הקיים באתר משרד הפנים במרשתת. העירייה היא הגורם שיטפל בקבלת אישור משרד הפנים ומשרד האוצר.</p> <p>ג. האישור שניתן בשנת 2014 הוא האישור לצאת למכרז BOT. בנוסף לאישור זה נדרש אישור משרד הפנים והאוצר לחוזה עצמו לאחר קביעת הזוכה במכרז. מובהר, כי כמפורט במכרז ועקב הזמן הרב שחלף והשינויים במכרז כתוצאה מכך, יתכן ויהיה צורך באישור אישור משרד הפנים ליציאה למכרז BOT מחדש.</p>	<p>א. נודה לפירוט בדבר שירותי הניהול בגינם משולמים לחברת יעד דמי ניהול בסך 200,000 ₪.</p> <p>ב. נודה להסבר בדבר אופן תהליך קבלת אישור שר הפנים, שכן מועד זה הוא המועד הקובע שממנו נספרים 90 ימים עד לתשלום דמי הניהול האמורים. האם העירייה היא זו שתטפל בקבלת אישור שר הפנים המחודש להתקשרות, ותעדכן את הזוכה בדבר קבלת האישור? לעניין זה, בעמוד 26, סעיף 16.4 צוין כי <u>היזם והעירייה יגישו את חוזה ההקמה</u> החתום לאישור שר הפנים.</p> <p>כמו כן, לא ברורה מהמכרז מה עמדתכם לתוקף אישור שר הפנים מ-2014 ולצורך בקבלת אישור/אשרור לזכיית החוזה.</p>	<p>חוברת המכרז – ס' 10.3 עמוד 12</p>	19.
<p>השינויים יתואמו ככל האפשר עם הזוכה במכרז. העירייה תעשה כל מאמץ, כי המכרז יאושר ככתבו וכלשונו. ככל שמשרד הפנים ידרוש שינוי מהותי, שמורה לזוכה במכרז הזכות להודיע, על ביטול החוזה</p>	<p>בהתאם לאמור בסעיף 3.4 לחוזה ההקמה, שינויים בחוזה ההקמה שידרשו על ידי משרד הפנים/האוצר יעשו לפי שיקול דעת העירייה – מבקשים הבהרה כי השינויים בחוזה יאושרו ויתואמו עם הזוכה.</p>	<p>חוזה ההקמה- סעיף 3.4 עמוד 62</p>	20.
<p>הסעיף מנוסח כך, מאחר ואישור השרים הינו באחריות העירייה ואילו יתר ההתחייבויות הן של היזם.</p>	<p>נבקש הבהרה מדוע הסעיף מנוסח כך שהעבודות להבטחת הגישה שתבצע העירייה רלוונטיות רק במקרה של <u>הסכמה על הארכת המועדים</u> לקבלת אישור שר הפנים והאוצר?</p>	<p>חוזה ההקמה – סעיף 3.7 עמוד 62</p>	21.
<p>חוזה החכירה יחתם רק לאחר קבלת תעודת גמר לפרוייקט.</p>	<p>סעיף 57.3 בנוסחו לא מעניק וודאות וקובע קריטריונים ברורים לזוכה לגבי מועד השלמת הפרוייקט, הרלוונטי לחתימתו על חוזה החכירה. נבקש הבהרה ביחס לתנאים הנדרשים לצורך חתימת חוזה החכירה מבחינת אישורי בניה- תעודת גמר/טופס 4. לא מובן לעניין זה היחס בין סעיף 58.5.5 שעניינו תעודת השלמה (שכדי לקבלה יש להמציא אישורים על דין לשימוש ואכלוס) לבין המועד לרישום החכירה.</p>	<p>חוזה ההקמה – סעיף 57.3 וסעיף 60.1 עמוד 98</p>	22.

תשובת הבהרה	שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום/אחר	
	האם נדרש טופס 4/תעודת גמר וכן תעודת השלמה לצורך חתימת חוזה החכירה?		
ככל שיוטלו הגבלות ע"י הרשויות המוסמכות, אשר יפגעו בכח העבודה ו/או בציווד וכו' העירייה תכיר בנסיבות אלו כנימוק מוצדק להארכת מועדים מתאימים.	ביחס להגדרת כח עליון, נבקש כי הסעיף יתחשב בנסיבות השלכות הקורונה על עבודות ההקמה, לרבות בגין מחסור בכח עבודה ו/או בציווד ו/או בגין הטלת סגר כללי.	חוזה ההקמה – סעיף 75.2 עמוד 110	23.
א. חלקה 168 אינה חלק משטח החניון. המגרש שייך לחב' רובינשטיין. נסח הטאבו ביחס לחלקה זו יימשך מהמכרז. ב. האחריות בהסדרת הרישום מוטלת על העירייה.	לעניין נסחי החלקות: א. בנסח חלקה 168 שצורף למכרז לא מופיעה זכותה של העירייה. האם מדובר בזכות חכירה לא רשומה ברמ"י? ב. חלקות 132, 133 ו-136 מסווגות כ"מקרקעי יעוד" מסוג דרך. ביחס לחלקות מסוג זה חלות מגבלות רישומיות הקבועות בחוק המקרקעין. על מי מוטלת האחריות בהסדרת סוג המקרקעין לצורך רישום זכויות החכירה של הזוכה?	חוזה ההקמה נספח ז' 2	24.
בהתאם לס' 41.1 למכרז סמכות השיפוט במחלוקות שתגלנה בין הצדדים תתבררנה בבית המשפט. העירייה כמובן מקדמת ומברכת על פתרונות בדרך של פשרות מחוץ לכותלי בית המשפט בדרך של גישורים וכדומה.	נודה להבהרה מה המנגנון שיחול במקרה של מחלוקת בין המקום/מי מטעמו לבין העירייה בדבר השלמת שלב ביצוע המזכה באחוז מהתמורה למקום?	חוזה ההקמה נספח ז' 1	25.
ההבהרה מתקבלת.	מבוקש להבהיר שבמקרה שתפגע הגישה לאתר עקב עבודות הפיתוח של העיריה במגרשים הסמוכים (להבדיל מעבודות של גורמים אחרים כמפורט במכרז), אשר תמנע את עבודות ההקמה של הזוכה, תקופת המניעה לא תספר במניין תקופת ההקמה ולוחות הזמנים יתעדכנו בהתאם.	חוזה הקמה – עמוד 65 ועמוד 68 סעיף 7.9.1, 10.2	26.
א. החכירה תעשה כמובן רק ביחס לחלק המוחקר, התשריט לצורך עניין זה יוכן ע"י העירייה. ב. החכירה תרשם בחלק יחסי של כל אחת ואחת מהחלקות בהן קיים החניון. לוחות הזמנים לא יוארכו. רישום או אי רישום החכירה אינו מעכב את השטר.	לעניין רישום החכירה נבקש להבהיר: א. לאור האמור בסעיף 9, האם תירשם חכירה על פי תשריט רק ביחס לחלק המוחקר? אם כן - מה ההליך שידרש מול העירייה לצורך הכנת וחתימת תשריט החכירה? הסעיף מדבר רק על השטר.	חוזה החכירה – סעיף 9 עמוד 193	27.

תשובת הבהרה	שאלה/הערה	סעיף/מראה מקום/אחר	
הפעלת החניון ואינו מונע מיזם להרוויח את פירות השקעתו בחניון.	ב. האם החכירה תרשם בכל אחת מהחלקות המהוות את המגרשים או שתרשם בפועל רק לאחר רישום פרצלציה? ככל ותרשם פרצלציה- מי אחראי להכנת התכנית ולרישומה? כמו כן, ככל ותדרש פרצלציה, נבקש הבהרה האם יתארכו לוחות הזמנים לרישום החכירה (בחווה צוין כי החכירה תרשם תוך 12 חודשים מחתימת חוזה החכירה).		
ההטבה חלה אך רק במועדים בהם פתוחים גני הילדים.	נבקש הבהרה האם הטבת החניה לבאי גני הילדים בימים א-ו חלה גם בימי שבתון וחגים בהם גני הילדים אינם פועלים?	חווה החכירה – סעיף 11.7 עמוד 194	.28
מובהר, כי אין צורך לצרף את התשובות לשאלות ההבהרה מהמכרז הקודם.	למען הסדר הטוב, נודה להבהרה כי אין לצרף להצעה את התשובות לשאלות ההבהרה שפורסמו במסגרת המכרז הקודם.	חוברת המכרז- כללי	.29

על המציעים לצרף להצעתם, ככל שתוגש, העתק של מסמך זה חתום על ידם.

נשמח על הגשת הצעה מטעמכם.

בכבוד רב ובברכה,
איתן בראש, עו"ד

אישור

אני הח"מ _____ (להלן: "המשתתף") מאשר כי קבלתי את מסמך תשובות ההבהרה במסגרת מכרז 6/2020, הבנתי את האמור בהם ואני מצרף העתק של המסמכים הנדרשים לפי מסמך זה לעיל להצעתי במכרז.

שם המשתתף: _____ חתימה: _____