

הנדון: מכרז פומבי מס' 9/2020 הזמנה להציע הצעות לחכירת מוכר, הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר, ברח' דרך הים, רחובות.

מסמך הבהרות מס' 1

מס"ד	הזמנה/חוזה/מפרט	סעיף	שאלה	מענה
1	תבע	סעיף 4.1.2	יש בתבע הגבלות לבניה- פינוי מגרשי הטניס ומפעל תנובה הסמוך. מה הסטאטוס של שניהם?	פינוי מגרשי הספורט ומבני העזר באחריות היזם ועל חשבונו (לא כולל בניית מגרש חדש) מפעל תנובה קיים ופועל. אין שינוי במסמכי המכרז.
2	הזמנה	סעיף 9	האם התשלום על המגרש הוא עם אישור על טיפול בהגבלות?	אין קשר בין התשלום לפינוי מגרשי הספורט ובהתאם למפורט במכרז. פינוי מגרשי הספורט באחריות היזם וכלול בלוח הזמנים. אין שינוי במסמכי המכרז.
3	הזמנה	סעיף 8.6	האם יאריכו את 49 שנה כך שיתחיל מיום שבו ההגבלות לא יפריעו לבניה?	אין הארכה. אין שינוי במסמכי המכרז.
4	תבע מוגשת		למה לקבוע רק 200 דירות? למה גודל דירה ממוצעת 38 מטר? זה לא מתיישב עם הביקוש בשוק לדירות סטודיו ליחיד?	במסמכי המכרז ובהתאם לתבע שבהפקדה נקבע 300 דירות. אנא ראו הבהרה יזומה, סעיף 27 בטבלה. אין כל אזכור ל- 38 מ"ר. אין שינוי במסמכי המכרז.
5	תבע מוגשת		מהם הדרישות לחניה?	בהתאם לתקן התקף לפי הוראות התבע. אין שינוי במסמכי המכרז.
6	מכרז		האם יהיה ניתן להשכיר דירות בשוק החופשי במקרה של חוסר בביקושים בקרב ציבור הסטודנטים?	בהתאם לתבע התקפה והמוצעת מיועד המגרש למעונות סטודנטים. ככל שיהיה חוסר בביקושים יפעל היזם על פי כל דין. אין שינוי במסמכי המכרז.
7	מכרז		האם ישנן מגבלות על תעריף ההשכרה מעבר להנחה עבור 20% מהדירות לתושבי רחובות?	אין מגבלה. אין שינוי במסמכי המכרז.
8	הזמנה		היות ואנו מתייחסים בכובד ראש לכל מכרז אליו אנו שוקלים לגשת, האם ניתן יהיה לקבל דחייה מסוימת במועדי המכרז בכדי לסיים את כל הבדיקות שבכוונתנו לעשות טרם ההגשה?	מועד הגשת המחיר נדחה ליום ד', 13.1.2021, עד שעה 13:00 בעיריית רחובות, רח' ביל"ו 2, קומה 6, במחלקה המשפטית. וכן מועד הגשת השאלות נדחה ליום ה', 31.12.2020.

מס"ד	הזמנה/חווה /מפרט	סעיף	שאלה	מענה
9	הזמנה	מבנים לפינוי	מה סטטוס הטיפול משפטי ופיזי, האם המבנים חוקיים? מהי האפשרות לפינויים?	מופנה לסעיף מס' 1 במסמך ההבהרות. אין שינוי במסמכי המכרז.
10	הזמנה	מגרשי הטניס	מהו סטטוס הטיפול- האם יש מקום להעברתם, מי מטפל ומועד ההעברה. האם אפשר להעביר 2 נושאים אלה לתנאי לקבלת היתר? מאחר שהטיפול יארך זמן מן הסתם.	אין שינוי במסמכי המכרז.
11	הזמנה	זכות המעבר לחניה ממגרש 2 למגרש 2	האם המגרש יהיה מפותח למעבר עד מועד האכלוס של מגרש 1?	המגרש יהיה מפותח. אין שינוי במסמכי המכרז.
12	מפרט		האם ניתן לקבל תשתיות במגרש וסביבו?	הבקשה בבדיקה.
13	מפרט	מגרש 1 בתכסית הנותר	מגרש 1 בתכסית הנותר- האם יש מניעה להקמת חניות עליות כחלק מתקן החניה הנדרש?	אין מניעה אין שינוי במסמכי המכרז.
14	חווה		האם ידוע סכום השעבוד לקרן הפחת?	בהתאם לסעיף 22.1 להסכם. אין שינוי במסמכי המכרז.
15	נספח א' להזמנה	דמי החכירה	בסעיף 9.1 רשום- חד פעמי, בס' 4 עמוד 27 רשום "דמי חכירה חודשיים"- מה קובע?	מובהר כי דמי החכירה ישולמו בתשלום חד פעמי -סעיף 4 סיפא לנספח א' ישונה כך שהמילה "חודשיים" תימחק ממנו.
16	חווה	אחוז מימוש הזכויות העליות	האם הכוונה לשטח העיקרי ? מאחר ששטחי השרות וכמות הקומות לא נדרשות לניצול בנתונים האפשריים לטובת 300 יחידות/חדרים.	הכוונה לשטח עיקרי. אין שינוי במסמכי המכרז.
17	הזמנה	היטל השבחה	סעיף 3.1.4 נרשם שלא יישא הזוכה, בתבע ס' 6.8 ובמקומות אחרים במכרז כמו ס' 7.4 פיסקה שניה- נרשם הזוכה יישא בהשבחה, יש לקבל הבהרה חד משמעית ולתקן את המכרז בהתאמה.	הזוכה לא ישלם השבחה בגין התביע שבהפקדה (התביע החדשה) כעת. לכל תביע עתידית תשולם השבחה. אין שינוי במסמכי המכרז.
18	הזמנה	ערבות	ערבות למכרז לתקופה 3 חודשים כרשום במכרז או ל 6 חודשים כרשום בנוסח הערבות.	הערבות הינה לתקופה של 6 חודשים כרשום בנוסח הערבות. יש להגיש ערבות בנוסח המדויק המצורף למסמכי המכרז בלבד.

מס"ד	הזמנה/חווה מפרט	סעיף	שאלה	מענה
19	הזמנה	סעיף 8.3	תקופת הבינוי ס' 8.3 עמוד 13- האם התקופה כוללת משך התכנון והיתר הבניה שיכולה שתמשך זמן משמעותי.	תקופת הבינוי כוללת את התכנון וההיתר. אין שינוי במסמכי המכרז.
20	הזמנה	סעיף 8.3	כמו כן מועד חתימת החברה אינו חופף את מועד חתימת העריה המותנה באישור משרד הפנים שימשך זמן לא מועט. יש לתקן את המועד "מחתימת העריה"	יש לתקן את האמור בסעיף מחתימת העריה
21	הזמנה	תשריט לצורכי רישום מבוצע ע"י העריה	יש לציין כי עיכוב בתהליך הכנת ואישור התשריט לא יגרום לעיכוב בקבלת ההיתר.	מקובל.
22	תב"ע	איחוד וחלוקה מבוצע ע"י העריה כיום התכנית	גם תהליך זה צריך שלא יגרום לעיכוב בקבלת ההיתר- אלא אם העריה תאריך את תקופת הבניה ומשך החכירה.	תהליך זה לא יגרום לעיכוב בקבלת ההיתר.
23	תב"ע	בטבלת הזכויות שבתבע	ס' 5 ישנה אי התאמה בסך הכול שטחים- מומלץ לבדוק ולתקן.	בתב"ע המוצעת נפלה טעות סופר במגרש 1 בסך זכויות הבניה צ"ל 29,863 מ"ר. בשטחי הבניה עיקרי ושירות אין שינוי.
24		תשתיות עירוניות וחיבור הבניין	יש להדגיש כי התשתיות יהיו מוכנות- ככול יש להכין- לפני מועד קבלת טופס 4 - לצורך האיכלוס.	התשתיות יהיו מוכנות. אין שינוי במסמכי המכרז.
25	הזמנה	תנאי סף - סעיף 5.5.6	סיור מציעים	סעיף זה מבוטל. לא יתקיים סיור מציעים.
26	הבהרה יזומה		בימים אלה התקבלה פרוגרמה ממשרד החינוך להקמת מכללה להנדסאים וטכנאים (כיתות יג"-י"ד) והיא מתוכננת לקום בצמוד למבנה מעונות הסטודנטים. על פי ההערכות בשלב הראשון ילמדו במכללה כ- 200 סטודנטים.	
27	הבהרה יזומה		ביום ה- 25.11.2020 החליטה עיריית רחובות להגיש התנגדות עצמית לתב"ע החדשה כך שיקבע כי מספר יח"ד המקסימלי יעמוד על 500 יח"ד.	

לתשומת לב המשתתפים, מסמך זה מהווה חלק ממסמכי המכרז. על כל משתתף לצרף להצעתו מסמך זה,
וכן כל מסמך אחר שתוציא ה.ל.ר בעניין שבנדון, אם תוציא, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז
בתחתית כל עמוד.

חותמת וחתימת המשתתף

תאריך