



16 במרץ 2022

עדכונים בדבר מכרז פומבי מס' 5/2022

לחכירת מוחכר בייעוד בית עלמין

הודעה מס' 1 - מענה לשאלות הבהרה

בהמשך להודעה שפורסמה ע"י המועצה האזורית דרום השרון (להלן: "המועצה") בדבר מכרז פומבי מס' 5/2022 לחכירת מוחכר בייעוד בית עלמין (להלן: "המכרז"), מבקשת המועצה לפרסם מענה לשאלות הבהרה כדלקמן:

מס"ד	הזמנה/מפרט/חוזה	סעיף	שאלה	
1.	מסמך א' - הזמנה	2	מהי הגדרת ה"מוחכר" במסגרת המכרז? בהתאם, ובהתייחס לסעיף 4 לתנאי המכרז (ולסעיף 4.5 להסכם (מסמך ב'), האם בית העלמין של המועצה יוקם בצמוד למוחכר (אם כן, היכן בדיוק) או בשטחו? האם הקמת בית העלמין של המועצה נכללת במכרז?	המוחכר הינו כלל המקרקעין, המוגדר בסעיף 1.3 להסכם וכמפורט בנספח ב-1 (תיאור המוחכר) ובנספח ב-2 (התשריט).



<p>בית העלמין של המועצה יוקם בצמוד למוכר ומסומן גם הוא על גבי התשריט שבנספח ב-2.</p> <p>הקמת בית העלמין של המועצה אינה נכללת במכרז, עם זאת למועצה ישנה אופציה לבקש את הפעלת בית העלמין של המועצה על-ידי החוכר (סעיף 4 למסמך א' וסעיף 4.5 למסמך ב'). כל ותופעל האופציה ע"י המועצה, התשלום עבור הפעלת בית העלמין של המועצה יהיה בסכום אשר ייקבע במו"מ בין הצדדים.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>				
<p>המקרקעין הינם של המועצה [המועצה רכשה את המקרקעין] ועל כן לא נדרשת הסכמת רמ"י.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם קיימת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לחכירה?</p>	<p>3.1</p>	<p>מסמך א' - הזמנה</p>	<p>.2</p>
<p>ראו מענה לשאלה 2 לעיל.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש לעיין בהסכם החכירה שבין המועצה האזורית דרום השרון לבין רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>3.1</p>	<p>מסמך א' - הזמנה</p>	<p>.3</p>



ראו מענה לשאלה 2 לעיל. אין שינוי במסמכי המכרז.	כיצד מתיישבות הוראות המכרז עם החלטה 4.13.8 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר "הקצאת קרקע לבתי עלמין"?	3.1	מסמך א' - הזמנה	.4
נפלה טעות סופר בסעיף 8.3 להסכם (מסמך ב'). הסעיף יתוקן כך שתקופת החכירה גם בסעיף 8.3 תהיה למשך 99 שנים.	קיימת סתירה בין - על-פי סעיף 5 לתנאי המכרז וסעיף 1.3 למסמך ב' - הסכם - תקופת החכירה תהא למשך 99 שנים, לבין סעיף 8.3 למסמך ב' - הסכם - תקופת החכירה - תקופה בת 24 שנים ו- 11 חודשים.	5	מסמך א' - הזמנה	.5
המועצה מחזיקה בקרקע. בכ-79 דונם מסך המקרקעין ישנם עצי אבוקדו. איננו יודעים להעריך את הסכומים הנדרשים לפינויים. מובהר כי פינוי העצים יהיה באחריותו ועל חשבונו של החוכר.	ביחס לסעיף 9.2 לתנאי המכרז - מבוקש לדעת את הפרטים הבאים: 1.1. מי הם המחזיקים בקרקע; 1.2. האם יש למחזיקים הסכם עם המועצה; 1.3. האם נוהל עם המחזיקים מו"מ ביחס לפינוי, ומה תוצאות המו"מ; 1.4. מהי הערכת סכומי הפינוי הנדרשים.	9.2	מסמך א' - הזמנה	.6
הכוונה להסכם המצורף כמסמך ב' למסמכי המכרז.	"דוגמת ההסכמים העיקריים" - האם מדובר בטעות סופר, והכוונה לנוסח ההסכם שצורף כמסמך ב' למכרז?	1	נספח א-1	.7
הסעיף ישונה כך שהמועצה תהיה רשאית לעדכן את גובה דמי החכירה בהתאם לשומה עדכנית שתבוצע	סעיף 13.8 - מבוקש למחוק.	13.8	מסמך ב' - הסכם	.8



לקראת מסירת המקרקעין שבשלב ב'. עדכון השומה יחול עבור המקרקעין שבשלב ב' בלבד.				
אין שינוי במסמכי המכרז.	סעיף 13.11- מבוקש למחוק החל מהמילים "המועצה, על- פי שיקול דעתה הבלעדי" עד למילים "לשחרר את החוכר מחובותיו על-פי הסכם זה".	13.11	מסמך ב' - הסכם	9.
הבקשה נדחית. הסעיף יתוקן כדלקמן: במקום המילים "..." <i>וחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001</i> שבפסקה הראשונה, יבוא: "..." <i>כללי המים והביוב (תשלומים בעד שירותי מים וביוב במועצות אזוריות), תשע"ח-2017</i> ..."	סעיף 15.1.2- מבוקש למחוק את המילים "אפילו עילתם קודמת למועד פרסום המכרז בהתאם לתעריפים של המועצה ועל פי הנחיותיה".	15.1.2	מסמך ב' - הסכם	10.
מקובל. קוד זה מבוטל.	בדף מס' 113, צוין קוד 331 שמשמעו שזקקים לעבודות פיתוח ישועבדו למועצה. תגמולי בטוח נועדו לשקם את העבודות שהזוכה מבצע, והמועצה במקרה זה אינה לקוח שהשקיע כסף בעבודה וצריך להגן עליו, אין המדובר בבינוי לטובת המועצה. מבוקש לבטל את הצורך בקוד זה.		נספח ב'-5 (2)	11.
קוד זה מבוטל.	בדף מס' 114, בסעיף בטוח צד ג' צוין קוד 308, שמשמעו ותור על שבוט לטובת גורם אחר מלבד המועצה. מבוקש לדעת למי הכוונה?		נספח ב'-5 (2)	12.



<p>"תכניות לצרכי רישום" ו"נסחי הטאבו" מצורפים בנפרד תחת המכרז באתר המועצה בכתובת: https://www.dsharon.org.il/bids/?id=163</p> <p>"הוראות למשתתפים" זהו למעשה מסמך אי' למסמכי המכרז אשר יצורף להסכם כנספח ב-7.</p>	<p>קיבלנו את חוברת המכרז, אך לא מצורפים לחוברת המסמכים הבאים, נודה לקבלם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוכניות לצרכי רישום (נספח ב-1) להסכם). • נסחי טאבו (נספח ב-3 להסכם). • הוראות למשתתפים (נספח ב-7). 		<p>נספח ב-2(1)</p> <p>נספח ב-3</p> <p>נספח ב-7</p>	<p>13.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • גם את מסמכי העמותה יש להגיש בשני עותקים. • גם אישור ניהול תקין, דוחות כספיים וכו' יש להגיש בשני עותקים. • ניתן ואף רצוי להגיש מסמכים אלה על גבי מסמכי המכרז המצורפים. <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>רשום שיש להגיש את כל מסמכי המכרז ב-2 עותקים מקוריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • האם גם את מסמכי העמותה (פרוטוקול, מסמכי עמותה וכו') יש להגיש ב-2 עותקים או שמספיק עותק אחד? • כנ"ל לגבי אישור ניהול תקין, דו"חות כספיים וכו' – האם מספיק עותק אחד או שיש צורך להגיש ב-2 עותקים? • האם יש להגיש את כל המסמכים הנלווים בנפרד או שמספיק כחלק ממסמכי המכרז, למשל כתב התחייבות החברה במציע, תצהיר העידר הרשעות קודמות, תצהיר והתחייבות על העדר ניגוד עניינים... את כל המסמכים הנ"ל מספיק כחלק 	<p>12 (אופן הגשת ההצעות)</p>	<p>מסמך אי' – הזמנה והוראות למשתתפים</p>	<p>14.</p>



	ממסמכי המכרז עם חתימות במקומות הרלוונטיים + חתימה בתחתית העמוד של המציע, או שיש לצרף אותם גם כמסמך נפרד?			
מורשה/י החתימה של המציע.	נספח א-2 – תצהיר והתחייבות על העדר ניגוד עניינים – מי צריך לחתום בשם העמותה המציעה?		נספח א-2	.15
אין שינוי במסמכי המכרז.	לגבי החברים במציע – מדובר בעמותה שבנסח הרישום שלה מפורטים 9 חברי ועד. האם מספיק שמנהל העמותה יחתום כ"חבר במציע" על כל המסמכים שיש לחתום גם כמציע וגם כל חברי המציע, או שצריך שכל אחד מחברי הועד יחתום על המסמכים הנ"ל בנפרד?		מסמך א' – הזמנה והוראות למשתתפים – נספחים - כללי	.16
עבור מרבית מסמכי המכרז "החברים במציע" או "חברי המציע" מתייחס למספר ישויות משפטיות המרכיבות מציע אחד במקרה של מיזם משותף (JV). ראו הגדרת המונח בסעיף 11.1.2 למסמך א' למסמכי המכרז. במקרה כזה יש צורך בחתימת מורשי החתימה של כל אחד מהחברים במציע. לדוגמה, אם שתי עמותות מגישות הצעה במשותף במסגרת מיזם משותף, מסמכי המכרז יחתמו פעם אחת על ידי מורשי החתימה של עמותה א' ופעם אחת על-ידי מורשי החתימה של עמותה ב'.				
במקרה בו נספח מסוים דורש הן מילוי/חתימה ע"י המציע והן מילוי/חתימה ע"י החברים במציע (נספח א-8 לדוגמה), אזי ימולא/יחתם בנוסף גם ע"י כל אחד				



מבעלי המניות (במקרה של חברה) או חברי הוועד (במקרה של עמותה).				
מקובל.	מבקשים להוסיף ברישא: "ביקר ו/או ניתנה לו אפשרות לבדוק ולבקר".	5.3	מסמך ב' - ההסכם	.17
מובהר כי עד לקבלת זכויות החכירה עבור שלב ב' של המקרקעין, החוכר יישא בכל המיסים וההיטלים עבור המקרקעין שכלולים בשלב א' בלבד (גם בטרם רישום החכירה בפועל עבור שלב א' כאשר החוכר הינו בגר בר רשות או מחזיק בלבד).	האם ישלם את כל המיסים בקשר עם כל המקרקעין? מתי מתחילים לשלם את התשלומים החלים על שלב ב' (שיתקבל רק לאחר 5 שנים)?	5.9	מסמך ב' - ההסכם	.18
במידה והשינוי בשטח המוכר יעלה על 3% (יגדל או יקטן) תתבצע התחשבות ביחס לשינוי זה.	מה קורה אם הגבולות או השטח ישתנה מעל ל-3%?	7.2	מסמך ב' - ההסכם	.19
ראו מענה לשאלה 5 לעיל.	מדוע רשום תקופת חכירה בת 24 שנים ו-11 חודשים? החכירה היא ל-99 שנים לפי ההגדרה בתחילת ההסכם.	8.3	מסמך ב' - ההסכם	.20
בסיום החכירה עם מחיקת רישום החכירה על שם החוכר.	מתי תימחק הערת האזהרה לטובת המועצה?	9.2	מסמך ב' - ההסכם	.21



איך שינוי במסמכי המכרז.				
<p>נוסח הסעיף הינו כדלקמן:</p> <p><i>"כל עוד הקרקע תהיה בבעלות המועצה, תיתן המועצה את הסכמתה כהסכמת בעלים לכל בקשת היתר מטעם החוכר, התואמת את הוראות הדין ואת סעיף 10.3 להלן."</i></p> <p>בהתאם לאמור אנו סבורים כי לא נדרש שינוי בלשון הסעיף.</p> <p>איך שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>להוסיף שהמועצה לא תסרב לכל בקשת היתר התואמת את הדין ותיתן הסכמתה בהקדם.</p>	10.2	מסמך ב' - ההסכם	.22
ראו מענה לשאלה 8 לעיל.	מבקשים הבהרה לסעיף.	13.8	מסמך ב' - ההסכם	.23
מקובל. הסעיף יתוקן.	במקום המילה: "עבר" יבוא: "כבר" (טעות סופר).	13.9	מסמך ב' - ההסכם	.24
<p>ביחס לכלל התשלומים המפורטים בסעיף 15.1.2 להסכם, יחולו ביחס למקרקעין שבשלב ב' החל ממועד קבלת החזקה במקרקעין שבשלב ב'.</p>	<p>סעיף 15.1.2 בסיפא – מתי מתחילים התשלומים לשלב ב'?</p> <p>החל ממת?</p>	15.1.2	מסמך ב' - ההסכם	.25



<p>החל ממועד התקיימות התנאי המתלה וכניסת ההסכם לתוקף.</p>	<p>סעיף 15.1.5 – בסיפא לאחר "כל הנ"ל ישולמו על ידי החוכר" – החל ממתי? לא רשום מועד.</p>	<p>15.1.5</p>	<p>מסמך ב' - ההסכם</p>	<p>.26</p>
<p>רישום החכירה בטאבו יתבצע על-ידי החוכר. סעיף 19.4 קובע כי: "...החוכר מתחייב בזה כלפי המועצה לבצע את רישום החכירה במוחר לשמו ואת רישום הערת האזהרה לטובת המועצה כאמור בסעיף 19.2.2 לעיל... ... המועצה תצא ידי חובתה כלפי החוכר, ככל שתסייע לחוכר ברישום זכויות החכירה ותחתום על כל מסמך הנדרש לצורך כך אשר יערך ויושלם על ידי החוכר ויובא לאישור המועצה". ביחס למיסים החלים על החוכר עקב רישום החכירה, מומלץ לקבל ייעוץ מס בטרם הגשת הצעתכם. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>כיצד יתבצע הרישום של החוכר ברמ"י / בטאבו? על ידי מי? חסרה התחייבות של המועצה לחתום על כל מסמכי הרישום לצורך העברת זכויות על שם החוכר. האם חלים מיסים בגין העסקה הנ"ל? מס שבח / מס רכישה? המועצה תמציא אישור מס שבח? אישור עירייה לרישום?</p>	<p>19.4</p>	<p>מסמך ב' - ההסכם</p>	<p>.27</p>
<p>מקובל. הסעיף יתוקן בהתאם.</p>	<p>במקום המילה: "שהערות" יבוא: "שהערבות" (טעות סופר).</p>	<p>20.7</p>	<p>מסמך ב' - ההסכם</p>	<p>.28</p>



<p>לא נוכל לשנות את הסעיף, אך המועצה מתחייבת לפעול בהגינות ותום לב כמתחייב מהיותה רשות מנהלית.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מבקשים למחוק את הסעיף או לפרט כד שיהיה ספציפי. סעיף סל רחב מדי.</p>	<p>27.1.16</p>	<p>מסמך ב' - ההסכם</p>	<p>.29</p>
<p>מוסכם כי ככל שהחווזה לא ייכנס לתוקף עקב סירובה של המועצה לאשר את ההסכם, לא יישא החוכר בפיצוי מוסכם של 10% כקבוע בסעיף.</p>	<p>אחד מהתנאים המתלים זה אישור המועצה. ככל שהמועצה לא תאשר את העסקה – לא מוסכם שישולם פיצוי מוסכם.</p>	<p>29.1</p>	<p>מסמך ב' - ההסכם</p>	<p>.30</p>
<p>הבהרה יזומה:</p> <p><u>תיקון להגדרת "בית העלמין" בסעיף 2.1 למסמך ההזמנה (מסמך א' למסמכי המכרז):</u> במקום המילים "....ויאפשר קיום של כ-58,000 חלקות קבר...", יבוא: "<u>...ויאפשר קיום של כ-29,000 חלקות קבר או כ-58,000 נטמנים בקבורת מכפלה...</u>"</p> <p>מובהר כי מדובר בהערכת המועצה בלבד ואין המועצה מתחייבת למספרים כלשהם.</p>				<p>.31</p>
<p>הבהרה יזומה:</p> <p><u>תיקון סעיף 13.3 להסכם (מסמך ב' למסמכי המכרז)</u> במקום האמור בסעיף 13 להסכם יבוא:</p>				<p>.32</p>



<p>”דמי החכירה השנתיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ”המדד היסודי” לעניין התמורה יהיה מדד חודש מרץ המתפרסם בתאריך ” 15.03.2022.”</p>	
--	--

לפרטים נוספים ניתן לפנות לגזבר המועצה, בטלפון : 03-9000550/555.

לתשומת לב המשתתפים, מסמך זה מהווה חלק ממסמכי המכרז.
על כל משתתף לצרף להצעתו מסמך זה, וכן כל מסמך אחר שתפרסם המועצה בעניין שבנדון, ככל שתפרסם, כשהם חתומים בתחתית כל עמוד.

בכבוד רב,

מועצה אזורית דרום השרון