

מכרז פומבי (3/2025)
להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

לכבוד כל המציעים

המועצה האזורית דרום השרון באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ ("המוזמינה"), מתכבדת להעביר לכלל המציעים בהליך זה קובץ שאלות ותשובות הבהרה מטעם כלל המציעים.

השאלות מצורפות ללא זיהוי המציע השולח, ובכל מקרה תשובות המוזמינה יחולו על כלל המציעים, ככל והדבר רלוונטי.

מס"ד	עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובת המוזמינה
1	9 / 6	9.1 / 1.1	מבוקש לקבוע מועד אחרון לרישום הקרקע בבעלות המועצה. יש לכך חשיבות רבה, לשם שימוש בהסכמים עם המועצה כבטוחות להעמדת מימון להקמת הפרויקט.	הקרקע רשומה כבר על שם המועצה האזורית דרום השרון. נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מצורף לקובץ זה
2	6	1.1	התב"ע החדשה (417-1001551): התב"ע החדשה מיועדת להחליף את התכניות החלות על הקרקע ולבוא במקומן. לפי הוראות התב"ע, יחול שינוי מהותי ביחס למגרשים 100 עד 102 – בהגבלת השימושים המותרים, בהקטנת שטח המגרשים, בזכויות הבנייה על המגרשים, ביכולת ניצול אותן זכויות בנייה ועוד. לאור האמור, מבוקש:	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. מצ"ב התייחסות המוזמינה: הבקשה נדחית 1. התב"ע החדשה אינה חורגת מהשימושים המותרים לפי סעיף 188, אך בכל מקרה בהתאם להוראות המכרז, קיימים סייגים לשימושים האפשריים על ידי הקבלן הזוכה, וסייגים אלה ממילא ישארו ללא שינוי, למעט אם קיימת התייחסות ספציפית בקובץ זה. 2. הבקשה נדחית. מגבלת הגובה המותרת כיום היא 16 מ', ובתב"ע החדשה הבקשה הינה להגדיל את מגבלת הגובה ל-20 מ'. יחד עם זאת המוזמינה אינה יכולה להתחייב לעניין זה שכן העניין כפוף לאישור גורמי התכנון של התב"ע.

מס"ד	עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובת המזמינה
			3. לקבוע כי מגרשים 100 עד 102 לא יוגבלו בהגבלות השלכיות שבסעיף 7 להוראות התב"ע ו/או לקבוע התחייבות של המועצה להשלים את התנאים הנדרשים לשלב 2, כך שניתן יהיה להפיק לזוכה היתרי בנייה ולאפשר מימוש זכויותיו ללא מגבלות.	3. הבקשה נדחית. למזמינה אין שליטה על השלכיות בתב"ע החדשה. הבקשה הוגשה עם שלכיות נוחה אך סופו של יום השלכיות תלויה באישור הועדה המחוזית ואישור שכוזה אינו בשליטת המזמינה כאמור.
			בשל כל האמור לעיל, מבוקש לקבוע, כי הזוכה במכרז יהיה מחוייב בכל התחייבויותיו על פי המכרז וההסכם, על כל נספחיהם, רק לאחר דחייתה וביטולה של התב"ע החדשה או אישורה בתיקונים המפורטים לעיל ומבלי שאישורה יכיל שינויים משמעותיים אחרים ביחס למצב הקיים כיום.	הבקשה נדחית. הגשת ההצעות על ידי המציעים תהיה על פי המצב הקיים במועד הגשת ההצעות אך יחד עם זאת על כל מציע לשקול את שיקוליו בעניין זה לאור ההליכים לאישור התב"ע החדשה (כאשר אין וודאות לאישורה או מה יהיו התנאים של הועדה המחוזית בעניין זה).
3	9 / 7	1.4.4 / 1.2	מבוקש לקבוע, כי מועד תחילת השכירות יהיה ממועד "גמר הבנייה במקרקעין" (בחפיפה למועד תחילת תשלום התמורה). שאחרת, תקופת הפקת התועלת מן המקרקעין שבידי הזוכה תתקצר משמעותית ורווחיות הפרויקט (המוגבלת, גם כך) לא תאפשר הקמתו.	הבקשה נדחית באופן חלקי. המועד הקובע להתחלת תשלום דמי השכירות יידחה באופן בו התחייבות הזוכה להקמת המבנים תהיה תוך 48 חודשים וזאת תחת 42 חודשים כפי שמופיע כיום במסמכי המכרז. –
4	8 / 11	1.2 / 1.7	מבוקש לקבוע פוזיטיבית, כי הזוכה יוכל להקים ולהפעיל במקרקעין כל שימוש המותר על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, בפרט, ועל פי כל דין, בכלל. [אישור מטרה ציבורית" לפי סעיף 188(ב) נעשה, לאורך השנים, בדרכים שונות.]	ראו תשובת המזמינה לשאלה 2
5	8	1.4	מבוקש לקבוע, כי תשלום התמורה יעשה רק עבור שטחים עיקריים (שאינם שטחי שירות) ואשר הזוכה מפיק (או יכול להפיק) מהם תמורה כלכלית.	הבקשה נדחית
6	9	1.4.4.1	מבוקש לקבוע, כי הזוכה יקבל מהמועצה ו/או החברה בשמה, כנגד תשלומים שישלם למי מהן, חשבונית או "חשבונית עסקת אקראי" ורק בהתקיים מניעה חוקית לעשות כן, ינפיק הזוכה חשבונית עצמית.	הבקשה מוסכמת כמו כן מובהר, כי ניתנת ליזם הזוכה האפשרות, על פי שיקול דעתו, לשלם את מלוא תמורה השכירות בגין כל תקופת ההתקשרות בתשלום אחד מראש, שיבוצע במועד שבו חלה על היזם הזוכה החובה להתחלת תשלום דמי השכירות בהתאם להוראות המכרז.

מס"ד	עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובת המזמינה
7	9 / 13	3 / 1.4.5	מבוקש לקבוע, כי המקדמה לחברה תשולם רק לאחר קיום התנאים המתלים (אישור המועצה בפרט) וכן קיום החלטה סופית בעניין התב"ע החדשה.	הבקשה נדחית. ככל ולא יתקיים התנאי המתלה תוחזר המקדמה. אין תלות בין תשלום המקדמה לסוגיית אישור התב"ע.
8	12	1.8	מבוקש לאשר, כי לא תהיה מניעה מצד המועצה ו/או החברה, לשעבד את ההסכם ו/או כל מסמך רלבנטי אחר שיערך בין הצדדים.	הבקשה מתקבלת חלקית. הזוכה יהא רשאי לשעבד את זכויותיו החוזיות על פי ההסכם אך בכל מקרה לא ישועבדו בכל דרך שהיא זכויות המועצה ו/או החברה במקרקעין, וכל זכות מימוש של כל גורם תהיה כפופה לזכויותיה של המועצה לקבל את המבנים בתום תקופת ההתקשרות כאמור במכרז.
9	12	1.11	מבוקש לקבוע, כי הזוכה לא ישלם פעמיים עבור ניהול אזור התעשייה בו נמצאת הקרקע נשוא המכרז – הן דמי ניהול למנהלת אזור התעשייה והן ארנונה למועצה האזורית. הזוכה יהיה רשאי לקזז האחד ממשנהו, לפי הוראות המועצה ו/או החברה, ובלבד שלא יהא עליו לשאת במלוא התשלום לשניהן יחד.	הבקשה נדחית. המבנים יהיו מחוייבים בארנונה על פי צו הארנונה כפי שיחול, ויישא בדמי ניהול בגין השירותים שינתנו לו על פי הסכם הניהול על ידי מנהלת אזור התעשייה כפי שכל יזם נושא בהם.
10	13	2 / 1.13	מבוקש להגדיר מחדש את לוחות הזמנים להקמת המבנים על המגרשים: 1. לוח הזמנים הכללי – א. סעיף 1.13.1: לקבוע את התקופה ל- 9 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים (והחלטה בתב"ע החדשה); ב. סעיף 1.13.2: לקבוע את התקופה ל- 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה (אלא אם הוועדה המקומית לא תוכל לאשרו על פי דין); ג. סעיף 2: לקבוע את התקופה ל- 36 חודשים ממועד הפקת היתרי הבנייה. 2. לקבוע, כי הזוכה יהיה רשאי להקים את כל המבנים על המגרשים בשלבים – א. שלב א', מידי (בהתאם ללו"ז כנ"ל): הקמת קומת הקרקע (עם הכנה קונסטרוקטיבית ליתרת המבנה), פיתוח החצר וכל השטחים התת"ק; ב. שלב ב', מידי (בהתאם ללו"ז כנ"ל): הקמת קומת הקרקע (עם הכנה קונסטרוקטיבית ליתרת המבנה), פיתוח החצר וכל השטחים התת"ק.	הבקשה מתקבלת באופן חלקי סעיף 1- בהתייחס לסעיף 1.13.1 מוסכם כי התקופה תיקבע כעד 9 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים וללא כל קשר להחלטה בתב"ע החדשה. בהתייחס לסעיף 1.13.1 מוסכם כי התקופה תיקבע 18 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים וללא כל קשר להחלטה בתב"ע החדשה. בהתייחס לסעיף 2, התקופה הכוללת עודכנה ל- 48 חודשים ממועד התמלאות התנאי המתלה או חתימת ההסכם בין הצדדים לפי המאוחר מביניהם. הבקשה נדחית יחד עם זאת לתשומת לב המציעים, המועד הסופי לסיום הבנייה הוארך ל- 48 חודשים ממועד התמלאות התנאי המתלה או חתימת ההסכם שבין הצדדים לפי המאוחר מביניהם.

מס"ד	עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובת המזמינה
			ב. שלב ב', תוך 120 חודשים מהשלב הקודם: הקמת שתי קומות נוספות; ג. שלב ג', תוך 120 חודשים מהשלב הקודם: השלמת כל יתרת המבנה על פי התכנון המאושר.	
11	16	8.1	מבוקש להגיש את ההצעה במכרז בעותק פיזי (נייר) אחד בלבד ועותק סרוק דיגיטלי (DoK).	הבקשה מאושרת. ככל ותהיה סתירה בין הבקשה שבעותק הפיזי לבין העותק הסרוק- העותק הפיזי הוא שיקבע.
12	19	12.2	מבוקש לדרוש בתנאי הסף בנוגע להיקף הפעילות: מחזור מצטבר בשלוש השנים האחרונות בהיקף של 70 מיליון ₪.	הבקשה נדחית יחד עם המזמינה מסכימה כי תנאי הסף יהיה דרישה למחזור כספי ממוצע של 70 מלש"ח בשלוש שנים באופן המפורט במסמכי המכרז.
13	21 / 22	13	מבוקש לקבוע, כי המציע רשאי להסתמך בהצעתו על ניסיון חברות אם, חברות אחרות וחברות בנות וכן להסתמך על ניסיון של "בעל עניין" במציע ו/או באחת מהחברות כנ"ל.	הבקשה נדחית
14	133	20	העמוד / מסמך / נספח מתחיל בסעיף 20 ולא ברור האם חסרים דפים / סעיפים / הוראות או אם קיימת תקלה אחרת.	הבהרה: עמודים 133 ו-134 כפי שהם מופיעים במסמכי המכרזים אמורים להופיע במקור לאחר עמוד 137 ומהווים את ההמשך לנספח "הצהרת המציע והצעת המציע ולכן יש לצרפים בהמשך לעמוד 137.
15	154	29.2	מבוקש להתאים את הוראות הסעיף בהסכם הניהול להוראות המכרז. הנוסח הנוכחי מחייב תשלום תקופה ארוכה טרם השלמת המבנים ותחילת הפעלתם בפועל.	הבקשה נדחית. הוראות הסכם הניהול קובעות כי התשלום יחול ממועד קבלת טופס "4".
16			חברתנו מעוניינת להגיש הצעה במסגרת המכרז שפרסמתם בהתאם למספר הבהרות כדלהלן: א. בשלב הראשון בנית שטחי מסחר בלבד ב. בשלב השני בנית יתר השטחים המותרים בהתאם לתב"ע, לאחר איתור לקוח קצה להשכרת השטחים הנותרים לאר ההגבלה בשימושים. ג. בשלב השני, בעת בניית יתר השטחים במתחם, בניית חניונים עיליים במקום חניונים תת קרקעיים ד. האם יש ארכה למועד להגשת ההצעות למכרז.	הבקשה נדחית. בעניין סעיף א וסעיף ב' לשאלה- מבחינת המזמינה, אין רלוונטיות לשלבויות שבה היזם/קבלן יבנה את, ובלבד שבנייתם תסתיים עד תוך 48 חודשים (לאור עדכון תקופת השלמת הבניה כאמור לעיל. בעניין סוגיית החניונים- הסוגיה כולה הינה בסמכות הועדה המקומית בעת הדיון בבקשה להיתר בניה. פורסמה הודעה הדוחה את מועד ההגשה.

הבקשה נדחית. הקבלן יכול לבנות את המבנים בשלבים כפי שיחפוץ אך ככל ועד למועד הנקוב במסמכי המכרז להשלמת הבניה לא יעמוד בכך יהא עליו לשלם את מלוא התמורה.	התשלום למועצה יהיה בהתאם לחלק היחסי שיבנה			
ראה התייחסות המזמינה בהודעת הבהרה מספר 4 אשר העתק ממנה מצורף לקובץ שאלות ותשובות זה כפי שיפורסם במקביל על ידי המזמינה הבקשה מתקבלת הסך של 500 אלש"ח מהווה מקדמה על חשבון התמורה העתידית. הסך של 100,000 ₪ הינו בגין ערבות מכרז. הסך של 1,000,000 ₪ הינו בגין ערבות ביצוע. אין קשר בין שלושת התשלומים האמורים והם אינם חופפים.	1. במסמכי המכרז יש צורך במחזור של 100 מיליון ₪. החברה המגישה היא חברה חדשה מיועדת רק לפיתוח מגרש 100 אין לה היסטוריה חשבונאית כלל. מאידך השותפים כולם או אחד השותפים מחזיקים חברות בהיקפים שכאלה – האם מספק לטובת המכרז? 2. יתכן ונרצה להגיש הצעה בהתאם לתנאי המכרז אולם לאפשר הצעה מקבילה של תשלום אחד במזומן עבור כל התקופה מראש – האם אפשרי? 3. במסמכי המכרז רשום תשלום של 500 אש"ח – 30 יום לאחר קבלת הודעה על הזכיה. האם זה בנוסף ל- 100 אש"ח שמוגשים במסגרת המכרז? ערבות ביצוע של 1 מיליון ₪ בחתימת הסכם מחייב כוללת את התשלומים ששולמו (100 אש"ח + 500 אש"ח) או בנוסף אליהם?			17
ראה התייחסות המזמינה בהודעת הבהרה מספר 4 אשר העתק ממנה מצורף לקובץ זה.	במידה ושותפות לא רשומה מגישה למכרז, האם ניתן לאחר הזכיה להעביר לחברה מסודרת ובה אותם שותפים בעלי המניות באותם חלקים שכן הפרויקט גדול בהיקפו ויצטרכו חברה ייעודית לצורך בנייתו. כלומר, החברה החדשה תחתום על ההסכם המפורט לאחר הזכיה.			18

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח

דרום השרון בע"מ

נסח טאבו

[מצורף בעמוד הבא]

09/01/2024 תאריך
כ"ח טבת תשפ"ד
שעה: 12:30

8039 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8004 חלקה: 81

הנכס נוצר ע"י שטר:	11/2024	מיום:	08/01/2024	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
לשכת פרצלציה					

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
מ. א. דרום השרון	8989				

המספרים הישנים של החלקה

8004/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
11/2024/99 לשכת פרצלציה	08/01/2024	הפקעה לפי סעיף 19	מ. א. דרום השרון		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
11/2024/68 לשכת פרצלציה	08/01/2024	הערה בדבר אתר עתיקות			
			בתנאי שטר מקורי		
			35756/2020/1		
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 9005 מיום 27.7.2020 עמוד 7495-7570 (עמ' 7503)		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

לצורך רשמי -פטור מאגרה

המועצה האזורית דרום השרון
באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ
מכרז פומבי 3/2025 להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק"), במועצה האזורית דרום השרון
הודעת הבהרה מספר 4

בהמשך למכרז 3/2025 כפי שפורסם על ידי החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדת החברה להבהיר ולעדכן מועדים כדלקמן:

1. עדכון תנאי המכרז:

1.1. דרישה למחזור כספי - סעיף 12.2 למסמכי המכרז

תנאי הסף יעודכן באופן בו הדרישה תהיה לעמידה במחזור כספי ממוצע של 70 מיליון ₪ לשנה במהלך השנים 2022 - 2023 - 2024. הוכחת עמידה בתנאי הסף תהיה באופן המפורט בסעיף 12.2 וטופס א'3 למסמכי המכרז.

1.2. עמידה בתנאי סף

1.2.1. בכל האמור למציע שהינו תאגיד - הוראת סעיף 13.7.3 למסמכי המכרז תתוקן באופן בו על התאגיד המציע לעמוד בתנאי הסף אך יחד עם זאת יוכל להסתמך על עמידה בתנאי סף על ידי חברת האם שלו או על ידי חברת אחות שלו או על ידי בעל מניות בו שמחזיק לכל הפחות ב- 25% מהמניות בו.

1.2.2. בכל האמור לשותפות רשומה - הוראת סעיף 13.8.1 למסמכי המכרז תתוקן באופן בו על השותפות לעמוד בתנאי הסף אך יחד עם זאת השותפות המציעה תוכל להסתמך על עמידה בתנאי הסף על ידי אחד מהשותפים שמחזיק לכל הפחות ב- 25% מהזכויות בשותפות.

1.2.3. בכל האמור לשותפות בלתי רשומה - הוראת סעיף 13.9.2 למסמכי המכרז תתוקן באופן בו שותפות בלתי רשומה תוכל לעמוד בתנאי הסף ככל ואחד השותפים בלבד עומד בכל תנאי הסף ובלבד שהוא מחזיק לכל הפחות ב- 25% מהזכויות בשותפות.

1.2.4. סעיף 13.10 למסמכי המכרז יבוטל.

2. הארכת מועד להגשת שאלות הבהרה:

למציעים יתאפשר להגיש שאלות הבהרה באופן המפורט במסמכי המכרז וזאת עד ליום 17.7.2025 בשעה 12:00 **המועד האחרון להגשת הצעות:**

המועד האחרון להגשת הצעות **ישאר ללא שינוי והוא יהיה עד ליום 2.9.2025 עד השעה 16:00.**

לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה. את ההצעות יש להגיש, כמפורט במסמכי המכרז, במסירה ידנית בלבד (לא בדואר ו/או בכל דרך אחרת), במשרדי החברה.

4. כל יתר התנאים ודרישות המכרז מפורטים במסמכי המכרז, ויהיו ללא שינוי, למעט אם שונו באופן מפורש בהודעה זאת או בכל הודעה אחרת מטעם החברה.

5. לפרטים נוספים יש לפנות למר ליאור גפן, וזאת בכתובת דו"אל: Liorg@dhshron.org.il או לחילופין בטל: 03-96000620.

6. מובהר ומודגש, כי יש לעקוב בצורה יזומה אחר הפרסומים ו/או ההודעות מטעם המזמינה, ובכלל זאת תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו ו/או יתקבלו, לפי העניין, ואשר יועלו לאתר המזמינה בכתובת הבאה: <https://www.dsharon.co.il/auction>. לא תתקבלנה טענות של מציעים על אי ידיעת פרטים ו/או מידע כפי שפורסמו על ידי החברה באתר כאמור.