

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא 02/2017 לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

מענה לשאלות הבהרה - מסמך מס' 1

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – החברה) מתכבדת בזה להעביר אליכם את תשובותיה לשאלות הבהרה שהופנו אליה במסגרת הקול הקורא שלעיל, כדלקמן:

שאלה:

בסעיף 3.2.2 צוין כי עיריית כפ"ס היא הבעלים של החלקה והיא מעמידה את הקרקע ללא תמורה לטובת הפרויקט – רשום כי לא תהיה העברת בעלות אך לא רשום איזו זכות תינתן לתקופת הפרויקט שע"פ המסמכים מדובר בתקופת הקמה 49 + שנים של זכות הפעלה). האם זו זכות שימוש לתקופת הפיתוח ולאחריו זכות חכירה? באיזה שלב מקבל המציע את הקרקע לחזקתו?

תשובה:

כאמור בקול קורא, "העירייה, כבעלת הקרקע, תאשר כי הקרקע תועמד לרשות שיתוף הפעולה לשם הקמת הפרויקט, ולאחר השלמת הקמת הפרויקט הקרקע וכל הבנוי עליה יועמדו לרשות שיתוף הפעולה למשך כל תקופת הפעלה".

דהיינו, רשות השימוש במקרקעין תועמד לרשות הזוכה בהליך לתקופת ההקמה. בגמר ההקמה, תחל תקופת הפעלה המשותפת. בתקופת הפעלה, החברה והיזם יתקשרו מול בעלת הקרקע, עיריית כפר סבא, בהסכם חכירה במסגרתו המקרקעין נשוא הפרויקט, יועמדו לרשות המיזם המשותף לתקופת בת 49 שנים.

שאלה:

האם ניתן לקבל אופציה להארכת התקופה מעבר ל-49 שנה ו/או אופציה לרכישת המבנה בסיום התקופה.

תשובה:

לא תינתן אפשרות כזאת.

שאלה:

כתוב בקול קורא שהעירייה תשתף פעולה בעניין התכנון כבעלת קרקע על פי שיקול דעתה - למה הכוונה? העירייה צריכה לחתום על בקשות להיתר וכו'.

תשובה:

העירייה תפעל ביחד עם החברה בשיתוף פעולה עם המציע הזוכה מתוך מטרה לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים בהקדם האפשרי. במסגרת זו, תבצע את הפעולות הנדרשות לשם הוצאת היתר וקידום הפרויקט בכלל, לרבות חתימה על בקשות להיתרים.

שאלה:

ע"פ הוראות סעיף 3.3.4 ל קול קורא אנו מחויבים להמשיך להתקשר עם היועצים איתם התקשרה העירייה לרבות משרד אדריכלים, יועצים ועו"ד -נבקש לראות את מסמכי ההתקשרות -האם יש חובות בגין שכ"ט?איזה שירותים משפטיים אנו מקבלים?

כמפורט בקול קורא, היועצים המפורטים בסעיף 3.3.4 נבחרו לשמש כיועצים לפרויקט עד להשלמתו. עלות מוערכת של השירותים המפורטים בסעיף זה עומדת כל כ-2.75 מיליון ₪. פרטים נוספים, לרבות תוכן השירותים ועלויות השירותים, יימסרו על ידי החברה למציעים אשר יגישו הצעה ויוחלט לנהל עימם מו"מ כמפורט במסמכי הקול קורא.

שאלה:

בכנס מציעים ציינתם כי תעבירו חישוב לעניין היטלי ההשבחה והפיתוח הצפויים. נודה לקבלתם.

תשובה:

לעניין היטלי פיתוח – מצ"ב טבלת תעריפי אגרות והיטלים של עיריית כפר סבא לחודש אפריל 2017 מעודכנת לפי מדד פברואר שהתפרסם ב 15.3.17.

לגבי חבות בהיטל השבחה – החבות בהיטל השבחה תלויה במשתנים רבים וכפופה להצעות שיוגשו ולפיכך, אין באפשרות החברה לספק בשלב זה מידע בנושא.

על כל מקום, מובהר בזאת כי בהתאם להוראות הקול קורא, האחריות על ביצוע הביורורים לצורך הגשת ההצעה לרבות לעניין חבויות בהיטלים ואגרות חלה על המציע בלבד. המידע אשר נמסר לעיל הינו מידע שנאסף על ידי החברה לבקשת המציעים על מנת להקל על המציעים בהכנת והגשת ההצעה ואין לראות במידע זה כמידע מחייב ו/או המטיל אחריות כלשהי על החברה, והוא כפוף לשינויים.

שאלה:

האם על המציע יחולו גם התשלומים בגין היטלי השבחה ופיתוח בהתאם לתב"ע הקיימת? מאיזה שלב?

תשובה:

תשלום היטלי השבחה ופיתוח, **בהתאם לתב"ע הקיימת** יחולו על החברה (ככל ויחולו בשים לב כי ההליך התכנוני אינו כולל תכנית בנין עיר).

שאלה:

רשום בקול קורא כי יש להוציא תעודת גמר תוך 36 חודשים מצו התחלת עבודה. האם תותר שלביות?

תשובה:

החברה אינה פוסלת אפשרות לביצוע הפרויקט בשלביות. הנושא יידון בין החברה למציע במסגרת הליך המו"מ שינוהל בין המציע לחברה לאחר הגשת ההצעה, כאמור במסמכי הקול קורא, ככל שינוהל.

שאלה:

כתוב כי מימון הפרויקט יהיה ממקורות עצמיים של היזם-האם במקרה זה לא ניתן להסתמך על מימון הפרויקט באמצעות שעבוד לטובת גורם מממן? האם העירייה תסכים לחתום על שעבוד על הקרקע?

תשובה:

מובהר כי המימון לפרויקט לא חייב להיות ממקורות עצמיים של המציע. המציע רשאי לעשות שימוש בגורמים מממנים ככל שהוא ימצא לנכון. **מובהר כי בשום אופן, לא יותר שעבוד של הקרקע אולם, החברה תאפשר אספקת ביטחונות אחרים לגורמים הממנים.**

שאלה:

ככל ולא ניתן לשעבד את הקרקע לצורך קבלת מימון לפרויקט, האם ניתן יהיה לשעבד את הזכויות והתקבולים מהסכמי השימוש בדירות וכן כל הכנסה אחרת במסגרת הפרויקט.

תשובה:

החברה תתיר שעבוד זכויות ותקבולים הנובעים מהסכמי שימוש עם דיירים ובלבד שלא יפגעו התחייבויות המציע הזוכה ו/או החברה.

שאלה:

בסעיף 3.6 המדבר על הפעלת הפרויקט אין כל התייחסות לעניין הקמפוס והחניון שהוגדרו כחלק מהפרויקט. מהן ההתחייבויות של המציע לגבי הנ"ל?

תשובה:

החניון הינו חלק מהמתחם והפעלתו הינה חלק אינטגרלי מהפעלת המתחם כולו. לגבי הקמפוס, ככל שיבנה, יסוכמו התנאים בין החברה למציע הזוכה, במסגרת ההתקשרות החוזית שתיערך בין הצדדים.

שאלה:

בסעיף 3.6.4 צוינו המגבלות לגבי ההרשאה בדירות. האם קיימת מגבלה לגבי גובה דמי השימוש? האם ניתן לגבות בנוסף לשכירות גם דמי אחזקה?

תשובה:

לגבי גובה דמי השימוש, לא נקבעה בקול הקורא מגבלה והנושא יוסכם בין הצדדים במסגרת ההתקשרות החוזית ביניהם. על כל מקום, על המציע להציג במסגרת הצעתו את דמי השימוש המוצעים על ידו לכל סוגי הדירות וכן לשטחי המסחר.

לגבי דמי אחזקה, מציע שרוצה לגבות דמי אחזקה בנפרד מדמי השימוש יציין זאת בהצעתו, לרבות את גובה דמי האחזקה.

שאלה:

האם יש מגבלה לגבי השימוש בשטחי השירות הנלווים? האם ניתן להשכירם לכל דורש?

תשובה:

כאמור בקול קורא, שטחי השירותים הנלווים לסטודנטים יהיו פתוחים לשימוש כלל הציבור. למען הסר ספק, נבהיר כי השימוש הנלווה בשטחי השירות, יהיה במסגרת מגבלות דיני התכנון והבניה וייקבע במסגרת ההתקשרות החוזית בין החברה לבין המציע שיוכרז כזוכה בקול קורא. ככל ויוסכם על כך בין הצדדים, ניתן יהיה להשכיר שטחים אלו.

שאלה:

צוין בסעיף 4 כי ניתן להגיש הצעה משותפת כאשר לפחות אחד מה-מציעים נדרש לעמוד בתנאי הסף. נבקש את התייחסותכם להגשת הצעה ב 2-המתווים הבאים:

א. הגשת הצעה על ידי" תאגיד חדש" (ללא שותפים) תוך הסתמכות על חברת האם לצורך הוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים והניסיון הנדרשים בקול קורא.

ב. הגשת הצעה על ידי חברת האם) אשר עומדת בתנאי הסף) ובלבד כי בכל שלב תוכל חברת האם להעביר את זכויותיה לחברה אשר בשליטתה) אף טרם חתימת הסכם השת"פ).

נבקש את אישורכם להגשת ההצעה ב 2-המתווים הנ"ל וכן להנחיות אלו מסמכים יש להגיש במסגרת מתווה

תשובה:

אפשרות א' לא תתאפשר.
אפשרות ב' מאושרת בכפוף לכך כי "התאגיד החדש" יהיה בבעלות מלאה (100%) של תאגיד האם, דהיינו לא יכללו בתאגיד החדש בעלי מניות ו/או שותפים אחרים שלא הגישו הצעה במסגרת הליך הקול קורא.
לאור האמור, ניתן להגיש הצעה על ידי תאגיד האם, תוך מתן הבהרה בהצעה כי בכוונת תאגיד האם להעביר את זכויותיו בעתיד לתאגיד אחר הנמצא בבעלותו המלאה (100%). במקרה כזה, בחינת העמידה בתנאי הסף תבוצע לפי נתוני תאגיד האם ולפיכך, על תאגיד האם לחתום על כלל המסמכים הנדרשים על פי הקול קורא.
בנוסף נציין כי כאמור בסעיף 4 לקול קורא, חברת האם יכולה להגיש את ההצעה במשותף עם תאגיד בהקמה.

שאלה:

לפי מסמכי הקול קורא אנו מחויבים להקים שת"פ עם החברה הכלכלית לכפ"ס בנוגע לתפעול הפרויקט. נבקש פירוט לגבי מתווה ההתקשרות המוצע. מה האחריות שהחכ"ל נוטלת במסגרת השת"פ?

תשובה:

כמפורט בסעיף 1.4 לקול קורא, "החכ"ל מבקשת לפעול ליצירת שיתוף פעולה עסקי לצורך הקמת והפעלת הרובע האקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים.. וזאת, לתקופה של 49 שנים ממועד תום ההקמה... עם יזם...".

מתווה שיתוף הפעולה המוצע מפורט בסעיף 3.1.1 לקול קורא שם נכתב כי: "החכ"ל והמזיע יפעלו לעריכת הסכם לשיתוף פעולה (להלן: "שיתוף הפעולה"), על פיו יקימו הצדדים במשותף את הפרויקט, ינהלו ויתפעלו והכל בכפוף ובהתאמה למפורט בקול קורא זה על כל נספחיו ובכלל זה הצעת המזיע על כל חלקיה. שיתוף הפעולה ינוהל כמשק כספים סגור ונפרד".

דהיינו, בין החברה לבין המזיע הזוכה ייכרת הסכם לשיתוף פעולה במסגרתו יוקם מיזם משותף וייקבעו בו תנאי שיתוף הפעולה בין הצדדים והמחויבויות של כל צד, לרבות לשאלת האחריות של כל צד.

שאלה:

אין התייחסות למה קורה אם ההצעה לא מאושרת ע"י הגופים הרלוונטים [מועצה ושר הפנים] הם יש תנאי מתלה? היה וזה לא יאושר האם יש השבה? המועדים של 36 חודשים נספרים ממועד צו התחלת עבודה לשנת"פ-ע"י מי הוא ניתן וכיצד? האם רק לאחר קבלת האישורים?

תשובה:

הרינו להפנות לסעיף 3.1.2 לקול קורא שם נכתב כי: "מובא בזה לידיעת המזיעים כי בהסכם שיתוף פעולה כאמור, כפופות העירייה והחכ"ל לכללי הדין והרגולציה לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים להסכם לביצוע מיזם בהתאם להוראות סעיף 45 א לחוק יסודות התקציב".

למען הסר ספק, קבלת האישורים הרגולטיביים לרבות אישור מועצת עיריית כפר סבא ומשרד הפנים מהווה תנאי מתלה לביצוע הפרויקט. התנאים המתלים לביצוע הפרויקט, אופן הפעולה בתקופה שעד לקבלת האישורים הרגולטיביים (לרבות מועד מתן צו תחילת עבודה) המתלים וכיצד ינהגו הצדדים במקרה בו לא יתקבלו האישורים בכלל או תוך תקופת זמן מסוימת, יסוכמו במסגרת ההתקשרות החוזית בין המזיע הזוכה לחברה.

שאלה:

מי אחראי לרישום הפרצלציה? מתוך כל החלקה מוקצה שטח בן 12 דונם (מתוך 25 דונם).

תשובה:

החברה אחראית על רישום הפרצלציה.

שאלה:

האם המצגת המעודכנת היא היחידה שיש להתייחס? או שיש להתייחס גם לשטחים והמידע הקיים במצגות התכנוניות האחרות?

תשובה:

יש להתייחס למצגת בנוסח האחרון המופיע באתר האינטרנט של החברה נכון למועד שליחת מסמך זה **בלבד**.

שאלה:

מבקשים הבהרה נוספת לגבי השטחים וכמות יח"ד, במצגת המעודכנת שקף – 5 סכום היחידות מסתכם ל 647 -לעומת 652 יח"ד בשקף 11 ו- 636 יח"ד כפי שמסתכם בפירוט הבניינים (170+170+60+234) ו- 678 יח"ד כפי שמצוין בפרוגרמה במסמכי הקול קורא - מה המספר הנכון? ומה השטחים הנכונים (גם בהם קיימת אי התאמה).

תשובה:

המצגת מעודכנת כאמור באתר האינטרנט של החברה.
למען הספר ספק הפרויקט יכלול סה"כ 652 יח"ד כמפורט להלן:
בכל אחד מהמבנים A ו-B 179 יח"ד.
במבנה C 60 יח"ד
במגדל D 234 יח"ד.

שאלה:

לאילו מחלופות החניה יש להתייחס במתן ההצעה?

תשובה:

לצורך הגשת ההצעה, יש להתייחס לתקן החניה המופיע בפרוגרמה המהווה חלק ממסמכי הקול קורא (0.25).

שאלה:

נבקשכם הבהרה לתוקפה של הערבות הבנקאית. במסמכי הקול קורא צוין כי תוקפה של הערבות יהיה כ 6 -חודשים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות אשר נדחה על ידכם ליום 22.03.2017 נא אישורכם כי תוקפה של הערבות הינו 22.09.2017

תשובה:

מאחר והמועד האחרון נדחה לאחר מועד הגשת שאלה ההבהרה ליום 30.3.17, על תוקף הערבות להיות עד ליום 30.9.17. על אף האמור, ככל והערבות הוצאה זה מכבר על ידי מי מהמציעים, ערבות שהמועד האחרון עליה יהיה 22.9.17 לא תיחשב לערבות פגומה וההצעה לא תיפסל.

שאלה:

בנוסח הערבות, נספח 3 לקול קורא נכתב בהגדרה - "מדד הבסיס" – מדד חודש ינואר 2016 שפורסם ביום 15 בחודש פברואר 2016. האם הנוסח נכון?

תשובה:

בנוסח הערבות, נספח 3 לקול קורא נפלה טעות סופר בהגדרה - "מדד הבסיס". נוסח הערבות הנכון, הינו, כדלקמן:

מדד הבסיס" - מדד חודש ינואר 2017 שפורסם ביום 15 בחודש פברואר 2017.

שאלה:

לאור לוחות הזמנים הקצרים נודה אם תוכלו לדחות את מועד ההגשה בכ 7-ימים נוספים לפחות.

תשובה:

כאמור לעיל, לבקשת מספר מציעים, נדחה המועד האחרון להגשת ההצעות ליום 30.3.17.

שאלה:

האם תותר העברת זכויות על כל המתחם לנעבר(צד ג)/במהלך תקופת ההקמה ו/או ההפעלה?

תשובה:

החברה אינה פוסלת אפשרות זו על הסף בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות שייקבעו בהסכם שייחתם בין החברה לבין המציע הזוכה.

שאלה

בסעי' 6.4.10 בקול הקורא המציע נדרש להציג מכתב מגורם מממן אבל לא צורף נוסח למכתב כזה.

תשובה:

החברה לא צירפה לקול קורא נוסח מכתב המלצה מגורם מממן מאחר וביקשה להקל על המציעים ולא רצתה לכפות נוסח מסוים אשר לא יאושר על ידי המוסד המממן.
על אף האמור לאור הבקשה לקבל נוסח, מצורף להלן נוסח סטנדרטי. האישור שיינתן אינו חייב להיות בנוסח המצורף אולם צריך להיות תואם ככל האפשר.

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

הנדון: אישור בנק בדבר יכולת המציע לקיום התחייבות במסגרת קול קורא 02/2017 לשיתוף פעולה

להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

לבקשתכם, הרינו לאשר כי _____ (להלן: "הלקוח") נמנה על לקוחות הבנק.

חשבונויותיו של הלקוח מתנהלים לשביעות רצונו המלאה.

בהסתמך על מסגרת האשראי המוענקת ללקוח כיום ועל נכסיו הנזילים של הלקוח המוחזקים אצלנו כיום ו/או על מידע אחר המצוי ברשותנו, הננו מעריכים כי יש ביכולתו של הלקוח לגייס מקורות לצורך קיום התחייבויות בהיקף כספי של לפחות 250,000,000 ₪ (מאתיים וחמישים מיליון ₪) או בגובה עלות הקמת הפרויקט המוצעת על ידו – הגבוה ביניהם.

מידע זה נמסר על פי בקשתו של הלקוח ועל אחריותו ומבלי שיהיה בכך כדי להטיל על הבנק ו/או על מי מעובדי הבנק חובה או אחריות כלשהי. כמו כן, אין באמור לעיל משום התחייבות מצד הבנק להעמיד ללקוח/אשראי ו/או כל התחייבות אחרת שהיא.

בכבוד רב,

ב נ ק

שי ארנט כהן
סמנכ"ל הפיתוח העיסקי,
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.
על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך