

14 אוקטובר 2024

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.ג.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 14/2024
למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות מגורים במגרשים לטובת העירייה

- א. מצורף למסמך זה קובץ הבהרות וכן תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
- ב. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות והתשובות המצורף לכאן, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והוראותיו.
- ג. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

בברכה,



אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (6 עמודים בסך הכל):

שם המשתתף:

חתימה וחותמת של המשתתף:

שם/שמות החותם/החותמים:

48\1719\2023

14 אוקטובר 2024

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 14/2024
למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות מגורים במגרשים לטובת העירייה

1. העירייה מודיעה בזאת על הוספת סעיף 5.11 לחוזה, שנוסחו יהיה כדלקמן:

"5.11 למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, בין הצדדים, כי המפתח יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, רק אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה. ככל שהמפתח יבקש להקדים את התשלום השני, הוא יהיה מחויב בתשלום הריבית במלואה (לתקופה של מלוא 60 הימים) ובתשלום הפרשי הצמדה למדד לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל. ככל שהעירייה תבקש את הקדמת התשלום השני והמפתח יסכים – הוא ישלם הפרשי הצמדה למדד לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל והוא יהיה פטור מתשלום הריבית בגין התשלום השני.

2. שאלה:

האם בוצע סקר זיהום קרקע?

תשובה:

העירייה איננה נותנת מצגים כלשהם בכל הנוגע לזיהומי קרקע ו/או גזי קרקע. ככל שיידרש ביצוע סקר קרקע, בין במסגרת הליך היתר הבניה ובין בכל מסגרת אחרת, הוא יבוצע על ידי הזוכה במכרז ועל חשבונה.

3. שאלה:

האם בוצע קידוח ניסיון מפלס מי תהום?

תשובה:

העירייה איננה נותנת מצגים כלשהם בכל הנוגע למפלס מי התהום. ככל שיידרש קידוח ניסיון למפלס מי תהום, בין במסגרת הליך היתר הבניה ובין בכל מסגרת אחרת, הוא יבוצע על ידי הזוכה במכרז ועל חשבונה.

4. שאלה:

האם יש חובה לממש את הפרויקט יחד עם המגרשים השכנים בתב"ע, מעבר למה שכתוב בהסכם השיתוף?

תשובה:

ההסכמות המפורטות בהסכם השיתוף שצורף כנספח 6 למסמכי המכרז הן ההסכמות היחידות עליהן הוסכם בין העירייה לבין בעלי הזכויות במגרשים השכנים בתב"ע (מגרשים 100 ו-103 לפי תא/מק/4817) בכל הנוגע למימוש הבנייה במגרשים נשוא המכרז. הזוכה במכרז ייכנס בנעלי העירייה בכל הנוגע לאותו הסכם.

מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי בבדיקה שנערכה לאחר פרסום המכרז התברר, כי בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים (מגרשים 100 ו-103 לפי תא/מק/4817) הגישו בקשה להיתר בניה, שאיננה כוללת רמפה ו/או מעליות ו/או מתקני חניה ו/או מרתף ו/או מתקני תשתית משותפים אחרים למגרשים שבעלותם ולמגרשים נשוא המכרז.

לאור האמור, הזוכה במכרז יוכל להגיש בקשה להיתר בניה על המגרשים נשוא המכרז בלא להידרש לתכנון או ביצוע משותפים עם בעלי המגרשים הסמוכים.

עוד יצוין, כי הסכם השיתוף עוסק באפשרות לשיתוף פעולה לא רק ביחס לכניסות / יציאות של החניון, אלא גם לעניין מערכות / מתקני תשתית משותפים, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

5. שאלה:

האם במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יש לתת פתרון לכל המגרשים לחניה וחזיתות או רק למגרשים נשוא הזכיה?

תשובה:

על אף האמור בחוברת המכרז, אין חובה להגיש ולקבל אישור וועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, אלא יש לעמוד בהנחיות עיצוב אדריכלי כהגדרתן בהוראות התב"ע (ראה תקנון התב"ע בכלל והוראות סעיף 4.1 ה בפרט).

6. שאלה:

האם נספח הבינוי בתב"ע מחייב חלקית – אפשר לפרט יותר מה מחויב מבחינת עיצוב המבנה?

תשובה:

נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע, ויש להגיש את התכנון בהתאם לכך והכל בכפוף לאישור אדריכל העיר והועדה המקומית.

7. שאלה:

כתוב שהעירייה מקבלת 2 יחידות בשירותי בניה. יחד עם זאת כתוב כי הממכר הוא 96.41% מזכויות החכירה במגרשים 101-102 שכוללים גם מסחר ושטחים נוספים וכיו"ב. איך הנ"ל מקבל ביטוי במכר?

תשובה:

החישוב של חלקו היחסי של הממכר מתוך כלל זכויות החכירה במגרשים 101 ו-102 נעשה בהתייחס לשטח הבנוי העילי הכולל בשני המגרשים, כקבוע בטבלה 5 בתקנון תב"ע תא/מק/4817, כדלקמן:

- כלל השטח הבנוי העילי בשני המגרשים: $4,738 = 2,369 + 2,369$ מ"ר;
 - השטח הבנוי העילי ("פלדלת") של שתי יחידות העירייה: $170 = 85 + 85$ מ"ר;
 - החלק היחסי של יחידות העירייה: $3.59\% = 170/4738$;
 - חלק היחסי של הממכר: $96.41\% = 100\% - 3.59\%$.
- יובהר, כי לכל אחת משתי יחידות העירייה יוצמדו מחסן וחניה כקבוע במסמכי המכר.

8. שאלה:

מה התנאים לחידוש חכירה לפי "הנהוג" לאחר ה-98 שנים, מה הכוונה לפי הנהוג? מה למשל נהוג כיום?

תשובה:

החכירה תהיה בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים באותה העת.

9. שאלה:

מדוע אם החברה תעמוד בכל תנאי הסף ותגיש הצעה תקינה ובסכום הגבוה ביותר אין העירייה מתחייבת לקבלה?

תשובה:

העירייה שומרת על זכותה שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, באותן נסיבות שבהן מותר לה לעשות כן על פי דין (למשל – אך לא רק - במקרה של סטייה ניכרת מאומדן העירייה).

10. שאלה:

תשלום התמורה - כמה זמן בין הודעת זכיה לבין חתימה? לפי החוזה 50% בחתימה אז צריך לוודא מה המרווחי זמן?

תשובה:

ראה, בין היתר, הוראות סעיף 11.6 לפרק ב' למסמכי המכר, לפיו תוך ארבעים וחמישה (45) יום ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכר, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו, כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכר, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון.

11. שאלה:

האם ניתן יהיה להגביל את סוג הדיירים ביחידות של העירייה (מבחינת התאמה לאופי הבניין)?

תשובה:

לא.

12. שאלה:

האם יש איזושהי התחייבות/ערבות של העירייה לפינוי מגרש החניה בזמן, לפני תחילת הבנייה, ומה קורה אם היא לא עומדת במועד הפינוי?

תשובה:

ראה הוראות סעיף 13 לחוזה הקובע, בין היתר, כי החזקה במוחכר תימסר על ידי העירייה לחוכר, כשהוא פנוי מכל אדם, תוך 15 ימים ממועד קבלתו של היתר בנייה לביצוע הבנייה במגרשים.

13. שאלה:

האם הערבות הבנקאית בסך 15 מיליון ש"ח תנאי למכרז תהיה/יכולה להיות חלק מהתשלום הראשון של היזם?

תשובה:

לא.

14. שאלה:

האם לוח הזמנים הקצר יחסית להוצאת היתר הבניה יכול להידחות ככל שיש עיכוב מטעמים שאינם קשורים ליזם?

תשובה:

ראה הוראות החוזה בכלל לרבות הוראות סעיף 14.

15. שאלה:

מה תעריפי דמי טיפול של בקשות רישום וכיו"ב בקרקע היום ומה ז"א שיהיו נהוגים?

תשובה:

דמי הטיפול מתעדכנים מעת לעת (על פי רוב על בסיס שנתי). תעריפי דמי הטיפול הנהוגים כיום (לשנת 2024) הם כדלקמן:

להלן התעריפים לחודש ינואר - 2024

תעריפי דמי טיפול פעולות המבוצעות ע"י אגף נכסים

**התעריף
בש"ח**

	1. עבור טיפול בבקשה להסכמת העירייה להעברת זכות חכירה מחוכר לחוכר (כפוף לתנאי החוזה)
₪ 345	1.1. בעד העברת דירה (בחכירה או בבעלות העירייה)
₪ 1,381	1.2. בעד העברת נכס מסחרי או תעשיתי(בחכירה/בעלות עירייה)
	2. עבור טיפול בבקשה להסכמת העירייה לרישום משכנתא (כולל רישום משכנתא לגבי חלקה שבעליה התחייב להפרידה ולהעביר חלק ממנה לבעלות העירייה כאשר להבטחת התחייבותו נרשמה הערת אזהרה) וכן עבור פעולות רישום אחרות:
₪ 345	2.1. בעד דירת מגורים
₪ 1,726	2.2. בעד נכס מסחרי או תעשיתי
₪ 345	3. העברת זכויות או רישום משכנתא לנכס, בכפיפות להתחייבות ולהערת אזהרה קיימת
	4. דמי טיפול ברישום בית משותף
₪ 1,151	4.1. מחיר ליח' מגורים
₪ 2,876	4.1. מחיר ליח' שלא למגורים

16. שאלה:

האם העירייה תשלם דמי ניהול לחברת הניהול של הבניין בסיום הבנייה?

תשובה:

בגין יחידות העירייה ישולמו דמי ניהול או דמי ועד לבניין, בהתאם לחלק היחסי בבניין וכמקובל לכלל דיירי הדירות בבניין.