כ"ח תשרי תשפ"ג
23 אוקטובר 2022

לכבוד
<u>המשתתפים במכרז</u>

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637, רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

1. מצ"ב קובץ הבהרות מס' 1 במסגרת המכרז שבנדון.

2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי המכרז.

3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

ב ב ר כ ה ,

אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

<u>לכבוד: עיריית תל אביב – יפו</u>

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (5 עמודים):

שם המשתתף במכרז: _____

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

כ"ח תשרי תשפ"ג
23 אוקטובר 2022

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637, רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

1. **<u>שאלה</u>**
ממספר ביקורים בשטח במהלך החודשים ספטמבר-אוקטובר 2022, עולה כי השטח תפוס מזה תקופה ארוכה ובאופן קבוע ע"י קרוון נייד הממוקם בשטח וכן טרקטור (שופל) שחונה במקום.
נבקש לדעת האם השימוש הנ"ל הינו באישור העירייה?
האם העירייה משתמשת בשטח כמגרש חניה להשכרה? האם מדובר בפלישה?
האם העירייה מתחייבת לפינוי של כל המטרדים בעת מסירת החזקה ותתחייב למסור את המגרש במסגרת חוזה המכר כשהוא פנוי וריק?

<u>תשובה</u>
העירייה תבהיר כי אין המדובר בפלישה וכי המגרש יימסר ריק מכל אדם וחפץ.

2. **<u>שאלה</u>**
האם העצים הממוקמים בשטח הינם עצים לשימור?

<u>תשובה</u>
באחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות עם כל הגורמים הרלוונטיים, לרבות גורמי העירייה.
במסגרת הבקשה להיתר בניה נדרש הזוכה במכרז, בין היתר, לערוך סקר עצים.

3. **<u>שאלה</u>**
האם קיים צילום של כנס המשתתפים מיום 3.10.2022 שנערך באמצעות אפליקציית זום והאם ניתן לקבלו?

<u>תשובה</u>
כנסי המשתתפים במכרז בעירייה אינם מוקלטים ולכן לא ניתן לקבלם.
תשומת לבכם כי ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

4. **<u>שאלה</u>**
האם שולמו ע"י העירייה הוצאות התכנית לפי סעיף 12 לתקנון תכנית תא/מק/3314?

<u>תשובה</u>
הוצאות בגין הכנת התכנית הנ"ל ואישורה, לא יחולו על הזוכה במכרז.

רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 | טלפון: 03-7241432 | פקס:03-5216084

5. **שאלה**
בסעיף 5 לפרק ב' למכרז – נודה לדעת מדוע נדרשת העירייה להחזיק את הערבויות של כל ההצעות שלא זכו במכרז לתקופה כה ארוכה שייתכן ותימשך עפ"י שק"ד העירייה למשך 10 חודשים, בעוד יכולה להיפרע מנזקיה ממימוש הערבות ככל שהזוכה יפר את התחייבויותיו. נודה להסכמת העירייה לקיצור החזקת הערבות למשך תקופה קצרה יותר, ככל שזו אינה ההצעה הזוכה או ההצעה השנייה בגובהה.

תשובה
נוסח הסעיף לא ישונה.
תוקף ההצעה והערבויות מוארכות עד למועד חתימת החוזה ולאחר שההצעה הזוכה במכרז תאושר ע"י כל הגורמים המוסמכים בעירייה, לרבות ועדת המכרזים ומועצת העירייה. ככל שמסיבה כשלהי יחזור בו הזוכה במכרז מזכייתו, רשאית העירייה לפנות למשתתפים האחרים במכרז ואף להכריז על מי מהם כזוכה במכרז והכל בהתאם להוראות המכרז בכלל והוראות סעיף 12.7 לפרק ב' למכרז בפרט (ראה עמוד 10 מתוך 53 בחוברת המכרז שבאתר האינטרנט העירוני).

6. **שאלה**
סעיף 7.5 לפרק ב' למכרז + נספח מס' 6 למכרז (הצהרה על מעמד משפטי) – כיצד אנו נדרשים למלא את נספח מס' 6 למכרז ככל שההצעה לרכישת המגרש תוגש במשותף ע"י חברה בע"מ ואדם פרטי, האם מדובר ב-"שותפות שאינה רשומה"?

תשובה
על כל מגישי ההצעה המשותפת למלא ולחתום באותו העותק, הן בנספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז והן בנספח מס' 6 למכרז- הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי וכן בנספח מס' 7 למכרז - ההצעה הכספית.
יש למלא בשם המשתתף במכרז את כל מגישי ההצעה המשותפת בשני הנספחים וכן לסמן בנספח 6 ברובריקה שבחלק א' שכותרתה "מעמד משפטי" – ב"X" את המשבצת המתאימה "שותפות לא רשומה", ולמלא את רובריקות ב' (שכותרתה – פרטים כללים) ו- ד' (שכותרתה- "שמות השותפים") בלבד. על כל מגישי ההצעה לחתום על נספח 6 למכרז, כאשר יש לאמת את חתימת מגישי ההצעה ע"י עו"ד.

7. **שאלה**
ככל שההצעה מוגשת על ידי מס' יחידים/בודדים/גופים, האם נדרש כבר במועד האחרון להגשת הצעות (30.10.2022) לפרט בגוף ההצעה את חלקו היחסי של כל משתתף באותה הצעה שהוגשה ולהימנע מיכולת לשנות את היחסים לאחר היוודע תוצאות המכרז?

תשובה
יש לפרט בנספח מס' 6 למכרז (הצהרה על מעמד משפטי) את החלק היחסי של כל משתתף במכרז.

8. **שאלה**
האם לעירייה יש הסכם/התחייבויות/הסכמות כלשהן בע"פ, בהתנהגות ו/או בכתב במישרין ו/או בעקיפין עם יתרת בעלי הקרקע? האם קיים הסכם שיתוף או כל דבר אחר שעשוי להשפיע על הזכויות? ככל שאין נבקש להצהיר על כך בחוזה המכר.

תשובה
לעירייה כבעלת החלקה אין כל הסכם ו/או הסכמה כלשהי, עם בעלי הקרקע הנוספים.

9. **שאלה**
לאור השימוש / הפולש שקיים כיום במגרש כאמור בשאלה 1 לעיל, נבקש לקבל התחייבות של העירייה במסגרת חוזה המכר לקבלת המגרש כשהוא פנוי וריק מכל אדם וחפץ.

תשובה
ראה תשובה לשאלה 1 לעיל.

10. **שאלה**
סעיף 8.3 לחוזה המכר קובע כי כל החיובים בגין ארנונה מיסים ואגרות שיחולו על החלקה מהמועד הקובע (המועד האחרון להגשת הצעות במכרז) יחולו על הרוכש. נבקש לדחות את מועד החיוב הנ"ל למועד חתימת החוזה כמקובל בשוק וכן לאור העובדה כי בידי העירייה הזכות להאריך את החלטתה למשך 4 חודשים נוספים מעבר ל-6 החודשים הראשונים המוקנים לה.

תשובה
נוסח הסעיף לא ישונה. המדובר במגרש ריק והעירייה תבהיר כי ממילא תשלומי ארנונה, חשמל ומים, אינם רלבנטיים אלא ממועד חתימת החוזה.

11. **שאלה**
סעיף 8.4 לחוזה המכר – התחייבות זו של המוכר יכולה להתייחס ל-55% מהזכויות בלבד שכן אין באפשרות הרוכש להתחייב ביחס לבעלי הזכויות האחרים בקרקע (45%).

תשובה
הסעיף מתייחס לכלל המסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים החלים על זכויות העירייה הנמכרות במסגרת מכרז זה.

12. **שאלה**
סעיף 8.5 לחוזה המכר – מדוע היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר תא/5000 אינו חל על המוכרת, וככל שכך מה הצפי לגובה דרישת תשלום היטל השבחה בגין תכנית זו ע"י העירייה?

תשובה
נוסח הסעיף לא ישונה. ראה בין היתר הוראות סעיף 8.5 לחוזה המכר.

13. **שאלה**
סעיף 9.2 לחוזה המכר – הואיל וההסכם אינו מאפשר לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק הממן לאחר התשלום הראשון, האם ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה כנגד העמדת ערבות בנקאית על מלוא הסכום לתשלום?

תשובה
נוסח הסעיף לא ישונה.
רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממן תהא בין היתר בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 11.2 וסעיף 11.3 לחוזה. בכפוף לכל התנאים הקבועים בסעיף 11 לחוזה על תתי סעיפיו, העירייה תנפיק לזוכה במכרז כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח הקבוע בנספח מס' 3 לחוזה המכר.

14. **שאלה**
סעיף 10.2 לחוזה המכר – התחייבות הרוכש לרישום זכויותיו בחלקה לא יאוחר משישה חודשים ממועד אישור חתימת החוזה ע"י העירייה – יש להוסיף ככל והדבר בשליטתו של הרוכש וככל שהעירייה סיפקה את כל המסמכים הנדרשים על ידה עפ"י הסכם המכר במועד אישור חתימת ההסכם ע"י העירייה כאמור.

תשובה
נוסח הסעיף לא ישונה.
ראה לעניין זה הוראות סעיף 10.4 לחוזה.

15. **שאלה**
סעיף 10.5 לחוזה המכר – על העירייה חובה לספק בנוסף לאישור תשלום מס שבח אישור לטאבו בגין היעדר חובות לעירייה ולוועדה המקומית בגין ארנונה והיטל השבחה, בהתאם להסכמות התשלום והמועד הרלוונטי על פי חוזה המכר.

תשובה
נוסח הסעיף לא ישונה.
אישור מס שבח - העירייה תעביר לזוכה במכרז לאחר קבלתו מרשויות המס.
אישור עירייה לטאבו - באחריות הזוכה להוצאתו מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה.

16. **שאלה**
האם העירייה כבעלת הזכויות במגרש הגישה התנגדות לתכנית מוסך דן שאושרה להפקדה, שכן הכניסה והיציאה לחניון המשרת כ-760 יח"ד שנמצא בצמוד למגרש וכל התנועה תעבור דרכו?

תשובה
מבדיקה שנערכה ע"י אגף נכסי העירייה התכנית הנ"ל טרם הופקדה. יודגש כי על המשתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות הקשורות למגרש ולחלקה בטרם הגשת הצעתו למכרז.

17. **שאלה**
האם ניתן יהיה להגדיל את מס' היחידות בתב"ע למעל 3 יח"ד המותרות במסגרת הקלות כמקובל באזור?

תשובה
בקשה להקלות יש להגיש כמקובל במוסדות העירייה המוסמכים ואלה נדונות בוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם להוראות הדין.

18. **שאלה**
האם ידוע לעירייה ו/או נעשתה פניה כי בכוונת בעלי הזכויות במתחם דן לבקש תוספת זכויות מעבר ל-760 יח"ד במסגרת המבנן המצוי בדרך פנחס רוזן ולהגדילו מ-15 קומות ל-40 קומות זאת במסגרת תא/5500?

תשובה
התכניות המוזכרות לעיל טרם הופקדו.