

04 דצמבר 2024
ג כסלו תשפ"ה

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 2-מכרז פומבי מס' 26/2024
למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית
מפורטת מס' 507-0791996 תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

- 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 (20 עמודים (+נספחים בנפרד) בסך הכל):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המשתתף: _____

שם/ שמות החותם/ החותמים: _____

04 דצמבר 2024
ג כסלו תשפ"ה

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 26/2024 למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

1. הבהרה - המועד האחרון להגשת הצעות
המועד האחרון להגשת הצעות כפי שכתוב בפרק א למסמכי המכרז הוא 10.12.2024, במודעת העיתון נפלה טעות סופר.
כפי שפורסם בעיתונות ובאתר האינטרנט העירוני, המועד האחרון להגשת הצעות נדחה והינו 22.12.2024 (להלן – "המועד הקובע").
יובהר, כי תוקף כתב הערבות ומועד שליחת הארכתה לא ישונה וישאר ביום 10.4.2025.

2. הבהרה – הסכם שיתוף הפעולה בין העירייה לבין מגדל טופ-נדל"ן בע"מ
העירייה מבהירה כי ביום 23.5.2022 חתמה על הסכם שיתוף פעולה עם חברת מגדל טופ-נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") המצ"ב להבהרה זו **כנספח א'**.
הזוכה במכרז יכנס לנעלי העירייה בהסכם, עם השינויים הבאים:
א. הזוכה לא יידרש לשאת בעלות השתתפות העירייה בתכנית העיצוב האדריכלית כאמור בסעי' 11 לחוזה.
ב. כתב הכמויות התקבל מחברת טופ נדל"ן והוא מהווה אומדן גס לעלויות הרמפה והקיר התומך, העלות הסופית של הקמת הרמפה והקיר התומך ייקבעו על ידי מכרז קבלנים שתנהל חברת טופ נדל"ן, הזוכה יכנס בנעלי העירייה, ויהיה עליו ליצור קשר עם חברת טופ נדל"ן הן לגבי תוצאות המכרז והן לגבי השתתפות בעלויות (כתב הכמויות המוערך מצורף כנספח ב').

3. שאלה:
האם הזוכה מקבל את המגרש פנוי ממחזיקים ומתי ?

תשובה:
ראה סעיף 2.1 להסכם הפיתוח.

4. שאלה:
מהו תקן החניה?

תשובה:
ראה סעי' 11 להלן.

5. שאלה:
צורך בתיאום ביצוע המרתף / רמפות וכו' עם שאר המגרשים בתב"ע ?

תשובה:
ראה הבהרה בסעיף 2 לעיל.

6. שאלה:
האם ע"פ הידוע לכם, לא ניתן יהיה לקזז את המע"מ מעלות המטלות ?

תשובה:
העירייה אינה נותנת ייעוץ בנושא זה, על המשתתף במכרז לבדוק את הנושא עם מומחים מטעמו.

7. 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.

8. שאלה:

חלק מהבקשות/שאלות מתייחסות להוראות שמופיעות ביותר מאזכור אחד במסמכי המכרז. ככל שתינתן הבהרה/תיקון לאיזה מהבקשות שלהלן, נבקש כי יצויין כי היא מתייחסת לכל אזכורי הנושא במכרז, וכי בכל מקרה האמור בכל הבהרה/תיקון שיינתנו כאמור יגבר על הוראות מסמכי המכרז.

תשובה:

העירייה משיבה לשאלות נקודתיות בלבד/לא נתייחס לשאלות כלליות.

תכנית תא/3944 מתחם וינגייט – לה גוארדיה

9. שאלה:

סעיף 7.2 לתקנון התכנית, קובע כי ככל שלא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב- 5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שיינתן טרם מועד התכלות הזכויות. לאור האמור, נבקש לקבל את האישור שניתן להארכת התקופה. ככל שלא ניתן אישור כאמור, נבקש כי ידחה המועד האחרון להגשת הצעות למכרז עד למועד בו יינתן האישור הנדרש.

תשובה:

הוועדה המקומית בישיבתה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 9) אישרה הארכה של 5 שנים.

10. שאלה:

סעיף 6.10 (7) לתקנון התכנית, קובע כי חיבור בין רחוב וינגייט לרמפת נתיבי איילון, בכל כיוון נסיעה, יהיה באישור משרד התחבורה. לאור האמור, נבקש הבהרתכם האם ניתן אישור משרד התחבורה. ככל שלא, נבקש הבהרתכם מה סטטוס קבלת האישור. בנוסף, נבקש הבהרתכם האם יש צפי לפתיחת ירידה לנתיבי איילון או שהתכנון הוא לבטל את הרמפה.

תשובה:

האישור המתואר לא מוכר. ההערה בתב"ע מבוססת על תקנה 18 לתקנות התעבורה המגדירה את תחומי הסמכות של רשויות התמרור השונות. נתיבי איילון לא חוסים תחת סמכות התמרור של רשות התמרור של העירייה ועל כן כל שינוי נדרש אישור משרד התחבורה.

תכנית עיצוב אדריכלי

11. שאלה:

קיימת סתירה בתקנון תכנית העיצוב לעניין תקן החניה בשטחי התעסוקה. בסעיף 2.5 לתכנית, העוסק בתנועה, מצוין בהתחלה באופן כללי כי לשטחי התעסוקה תקן חניה של 1: 350 דהיינו, 46 מקומות חניה. בהמשך הסעיף, המתייחס באופן פרטני למגרש 1, רשום חלוקת החניות בין השטחים השונים, כאשר לתעסוקה הוקצו 134 חניות, כלומר תקן החניה הוא 1: 120. מספר החניות – 134 ותקן של 1: 120, תואם את תוכנית העיצוב ואף תואם את נספח התנועה לתב"ע בה מצוינת בטבלת מאזן חניה, ולפיה התקן הוא 1: 120. נבקש להבהיר את הסתירה.

תשובה:

תקן החניה לתעסוקה הוא בהתאם לנספח המאושר והחתום, קרי – 1: 120.

12. שאלה:

בנוסף, לפי תקנון תכנית העיצוב תקן החניה למוסדות ציבור הוא 1: 50 כלומר, לפי זה יש לייחד 10 מקומות חניה לשטחי הציבור. למרות זאת, במסמכי המכרז, שטחי הציבור כוללים 15 מקומות חניה. 5 מקומות חניה מעל התקן. נבקש הבהרתכם ביחס לסתירה זו.

תשובה:

אין סתירה. תקן החניה ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע עת הוצאת ההיתר.

13. שאלה:

נבקש הבהרתכם, האם המיקום של שטחי הציבור כפי שמופיע בתכנית העיצוב זה הוא המיקום לשטחי הציבור אשר אושר על ידי הוועדה המקומית ומחלקת מבני הציבור.

תשובה:

יש לפעול בהתאם להוראות תכנית העיצוב האדריכלית.

14. שאלה:

נבקש הבהרתכם, האם העירייה החליטה מה יהיה השימוש של מבני הציבור. ככל שכן, נבקש לדעת מהו.

תשובה:

עד למועד הגשת בקשה להיתר הבניה העירייה תעביר החלטתה בדבר השימושים לזוכה במכרז.

15. שאלה:

מאחר ולפי התכנית נדרשת הקמת רמפה משותפת למגרשים 1 ו-2, ולאור הקשיים שהקמת רמפה משותפת ביחד עם בעליו של מגרש שכן מערימה, נבקש הבהרתכם, האם תתאפשר הקמת רמפה רק במגרש 1.

תשובה:

ראו הבהרה בסעי' 2 לעיל. יודגש, כי כל שינוי מהוראות ההסכם יש להסדיר מול החברה כאמור בסעי' 2 לעיל, ובכפוף לתנאים ואישור אדריכל העיר ואגף התנועה כשינוי לתכנית העיצוב.

16. שאלה:

לפי התכנית, הפיתוח הכללי בקומה הראשונה, משותף למגרש 1 ולמגרש 2. לאור האמור, נבקש הבהרתכם האם קיימות הסכמות כלשהן בין העירייה לבין בעלי מגרש 2 ו/או פרוטוקולים ו/או הנחיות כלשהן בנוגע לנושא זה ולרבות לתיאומים הנדרשים בין בעלי הזכויות בכל אחד מהמגרשים הנ"ל, וכן האם קיים מפרט פיתוח מחייב תואם לשני המגרשים. כמו כן, ככל שאכן קיימת חובה לבנות חלק משותף לשני המגרשים כאמור לעיל, מאחר ועל פי סעיף 6 לתקנון התוכנית העיצוב, כל מגרש יבנה בנפרד ובזמן שונה, האם ישנן הנחיות ספציפיות לגבי תקופת הבניה ביחס לחלקים המשותפים לשני המגרשים.

תשובה:

ראו הבהרה בסעי' 2 ו-14 לעיל.

17. שאלה:

לפי סעיף 3.1 לתוכנית העיצוב, תחזוקת השטחים הפתוחים יהיו על ידי עיריית ת"א, ותנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם בנושא זה. לאור האמור, נבקש הבהרתכם ביחס לעלויות שיידרשו ביחס לתחזוקת השטחים הפתוחים וכן טיוטה להסכם.

תשובה:

מצורפת דוג' להסכם (מאסטר) שייחתם בין הצדדים. נכון למועד זה, הסכום לתשלום הינו 1,527,652 ₪ (תחזוקה + קימום) לדונם צמוד למדד אוקטובר 2023. (ראה סעי' 6.4 בהסכם המצ"ב כנספח ג').

18. שאלה:

תכנית לתשתיות לאומיות מס' 133- מסילות 5 ו- 6 נתיבי איילון

על פי הודעה שפורסמה בילקוט הפרסומים 12197 מיום 14.3.2024, הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות החליטה על הכנת תכנית לתשתיות לאומיות מס' 133- מסילות 5 ו- 6 נתיבי איילון, וכן החליטה בדבר קביעת תנאים להיתר בניה בתחום מגבלות הבנייה המסומן בתשריט שצורף להודעה. לאור העובדה, כי חלקות 3, 4 ו- 5 בגוש 7090 נכללות בתחום מגבלות הבניה הנ"ל, נבקש הבהרתכם מה סטטוס התכנית הנ"ל. כמו כן, נבקש הבהרתכם, האם קיימות מגבלות להוצאת היתר בניה, בשים לב כי ההחלטה הנ"ל הינה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. למען הסר ספק, אנו מבקשים לוודא, כי החל ממועד תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע, אין כל מניעה להוצאת היתרי בניה (בשים לב כי קיימת כבר תכנית עיצוב).

תשובה:

תת"ל 133 (מסילות 5 ו-6 באיילון) מקודמת בוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות. על פי ההודעה בילקוט הפרסומים 12197 מיום 14/3/2024 בדבר הכנת תוכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים תת"ל 133 – מסילות 5 ו-6 באיילון, נקבעו תנאים מגבילים שתוקפם יהיה שנה ממועד הפרסום או עד להעברת התכנית להערות והשגות או החלטה על דחייתה או על ביטולה או שינוי התנאים, לפי המועד המוקדם שבהם. למיטב ידיעתנו התכנית עדיין מקודמת, ויכול ותהיה הארכה של תוקף התנאים על ידי הוועדה. היתרי בנייה על פי ההודעה יהיו בכפוף לאישור מתכנתת הוועדה; לכל בקשה להיתר שמקודמת בתחום המגבלות, יש להעביר תכנית ראשית ב DWG ו-DWG-וכל נספח רלוונטי, ושאר התהליך הוא בהתאם להחלטת הוועדה: הות"ל יקבלו התייחסות נתי" תוך 21 יום, יבדקו את כל החומרים וישלחו התייחסותם.

המשתתף במכרז יפנה, בין היתר, להוראות סעי' 6 להסכם הפיתוח.

19. שאלה:

נבקש להבהיר בכל אחד מסעיפי הפיצוי ושיפוי על ידי המפתח בכל ההסכמים בחוברת המכרז, כי המפתח ישלם רק סכומים בהם תחויב העירייה ו/או מי מטעמה עפ"י פס"ד חלוט, וכן כי תינתן למפתח הזכות להתגונן מפני כל תביעה.

תשובה: לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

חלקים א' ו-ב' של המכרז

20. שאלה:

פרק א' למכרז סעיף 1.1.16 - הגדרת המועד הקובע – **2.12.2024** המועד האחרון להגיש הצעות למכרז. ואילו בסעיף 12.3 (וכן באתר העירייה) רשום כי המועד האחרון הוא **10.12.2024**. נבקש הבהרתכם מהו המועד הקובע.

תשובה:

ראו הבהרה בסעי' 1 לעיל.

21. שאלה:

פרק ב', סעיף 1.1 – יש טעות סופר תוכנית בניין עיר. יש להוריד "מק". בנוסף, נבקש הבהרה ביחס להליכי הפרצלציה במגרש. מי אחראי לביצוע הפרצלציה ומה סטטוס הליכים אלו.

תשובה:

מדובר בטעות סופר במסמכי המכרז ולא בתכנית. שם התכנית הינו תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט-לה גוארדיה.

הליך רישום הפרצלציה מבוצע בימים אלו על ידי חברת טופ נדל"ן.

22. שאלה:

פרק ב', סעיף 3.2 – נודה לתיקון ההפניה לסעיף הרלוונטי בהסכם הפיתוח.

תשובה:

הסעיף יתוקן כך שיירשם "(כאמור בס"ק 5.2.2 ו- 5.3 לחוזה הפיתוח)".

23. שאלה:

פרק ב' למכרז סעיף 5 וסעיף 11.4 - בהתאם לאמור בסעיפים אלו, חוזה הפיתוח שייחתם בין העירייה לזוכה יכול לכלול שינויים מחויבים, אם יהיו כאלו, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה. מאחר והזוכה אינו יכול לצפות מראש שינויים כנ"ל אשר עלולים להיות בעלי השלכות כספיות, תכנוניות, עמידה בלוי"ז ועוד, נבקש כי שינויים בחוזה הפיתוח, ככל שיהיו, יהיו בהסכמת המפתח בלבד.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

24. שאלה:

נודה להבהרה מהו תוקף ערבות המכרז - בסעיף 5.4 צויין כי תוקף הערבות הינו עד ליום 2.4.2025 בעוד שבנספח מס' 2- נוסח ערבות המכרז תוקף הערבות הינו עד ליום 10.04.2025.

תשובה: ראה הבהרה מס' 1 לעיל וכן תשובת העירייה מס' 2 לקובץ ההבהרות מיום 28.11.2024.

חוזה הפיתוח

25. שאלה:

סעיפים 1.8.24 ו- 5.2.2 - לתשלום השני לפי חוזה הפיתוח, תשלום יתרת התמורה, מתווספת ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 6% בחישוב חודשי. לאור גובה התמורה והעובדה כי היא נושאת הצמדה למדד הבסיס, ובשים לב למועדי התשלום ולפריסתו, הוספת הריבית כאמור הינה דרישה בלתי סבירה, ולפיכך נבקש לבטלה ולחילופין, להפחית את שיעורה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

26. שאלה:

סעיף 2.1 - נבקש להבהיר בסעיף זה, כי העירייה תמסור את המגרש לרשות המפתח נקי מכל אדם, וכי ככל שתתעכב מסירת החזקה עקב היות המגרש לא נקי מכל אדם, אזי נבקש להוסיף פרק זמן זהה לתקופת הפיתוח.

תשובה:

ראה סעי' 2.1 להסכם הפיתוח. לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

27. שאלה:

סעיף 2.3 - בתקופת הפיתוח יהיה מעמדו של המפתח מעמד של "בר רשות" בלבד. עם זאת, לא רשום בשום מקום בחוברת המכרז על נספחיה, מתי תימסר החזקה במגרש לידי הזוכה. נבקש להבהיר נקודה זו, בשים לב כי הזוכה אינו יכול, למשל, למסור חזקה לרוכשי היחידות בפרויקט שעה שהוא עצמו אינו בעל חזקה במגרש. לפיכך, נבקש כי במועד מסירת החזקה במגרש לידי המפתח לא יהיה מעמדו כבר רשות אלא תימסר החזקה במלואה. לחילופין, נבקש כי עם השלמת עבודות הפיתוח/קבלת אשור אכלוס תימסר החזקה לידי המפתח על מנת שניתן יהיה למסור את החזקה ביחידות הבנויות/שטחי המסחר לידי הרוכשים.

תשובה:

ראה סעי' 2.1 להסכם הפיתוח וסעי' 30 לחוזה הפיתוח.

28. שאלה:

סעיף 2.5 – לאור האמור בסעיף 2.1 לחוזה הפיתוח, לפיו העירייה תפנה את מועדון הגימלאים, נבקש להבהיר סעיף זה ולהוסיף בסיפא: "והכל למעט התחייבות העירייה לפנות את מועדון הגימלאים ולהעמיד את המגרש לרשות המפתח במועד, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

29. שאלה:

סעיף 3.1 – לאור האמור בסעיף זה, ולאור העובדה כי לא רשומה כל הערה בעניין בנסחי הרישום של החלקות, נבקש הבהרה האם ישנם שטחים המיועדים להפקעה.

בנוסף, נבקש הבהרה לפיה זכויותיה של העירייה במגרש 1 נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג'.

תשובה:

אין שטחים המיועדים להפקעה מתוך המגרש.

לעניין זכויות העירייה – לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

30. שאלה:

סעיף 5 – מאחר ועל פי הוראות חוזה הפיתוח, העירייה תחתום על כתב ההסכמה (נספח ט' לחוזה הפיתוח), רק לאחר ביצוע התשלום הראשון ומאחר והתשלום הראשון מאוד גבוה, נבקש לשנות את פריסת התשלומים באופן שהתשלום הראשון יהיה בשיעור של 20% מהתמורה (ולא 50%), ובהתאם תשלום שני 80%.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

31. שאלה:

סעיף 5.4 - נבקש להבהיר כי ניתן להקדים תשלומים ללא צורך בהסכמת העירייה. בנוסף, נבקש למחוק את הריבית החלה בעת הקדמת תשלום ביוזמת המפתח. דהיינו, ככל ויבקש המפתח להקדים תשלום לא תחול ריבית כלל או לכל הפחות תחול רק עד למועד התשלום בפועל ולא לתקופה של מלוא 60 הימים.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

32. שאלה:

סעיף 5.8 – מאחר ולשווי שירותי הבנייה אשר תדווח העירייה לרשויות המס עלולה להיות השלכה גם לגבי גובה מס הרכישה אותו נדרש המפתח לשלם, נבקש כי הדיווח יבוצע בתיאום עם המפתח.

תשובה:

העירייה פועלת ומדווחת כדין, אין מניעה לבצע התייעצות בטרם הגשת הדיווח, אך אין מגבילים את העירייה באופן הגשת הדיווח.

33. שאלה:

סעיף 5.11 – רשום כבר בסעיף 5.8. מדובר בכפילות ולכן, יש למחוק את הסעיף.

תשובה:

אכן כפילות. סעי' 5.11 מבוטל.

34. שאלה:

סעיף 5.12 – נבקש הבהרה מה גובה התמורה אשר יידרש המפתח/החוכר לשלם לעירייה בגין תקופת החכירה הנוספת.

תשובה:

ראה סעי' 5 להסכם החכירה.

35. שאלה:

סעיף 6.7 – בשורה הראשונה ובשורה השישית, במקום המילה: "לעיל", יש לרשום: "להלן".

תשובה:

הסעיף בהסכם יתוקן. במקום המילה "לעיל", יירשם: "להלן".

36. שאלה: סעיף 6.12 -מבוקש כי במקום: "21 ימים" יבוא: "90 ימים".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

37. שאלה:

סעיף 6.13 - לא ברור מנוסח הסעיף מה הכוונה בהודעת הרשות המוסמכת כי ניתן להוציא היתר בניה. נבקש להבהיר כי המועד לתחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט הינו לא יאוחר מתום 3 חודשים מהמועד בו תוציא הרשות למפתח הודעה בדבר דרישה לתשלום חשבון אגרות והיטלים, כאשר התשלום על פי הדרישה, מהווה תנאי אחרון לקבלת היתר הבניה.

בנוסף, מבוקש כי במקום: "15 ימים" יבוא: "90 ימים".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

נוסח סייפת הסעיף ישתנה כך שבמקום "כי ניתן להוציא היתר בנייה" יירשם "כי ניתן לשלם את שובר האגרות וההיטלים".

38. שאלה:

סעיף 6.14 – נבקש להבהיר את הסעיף כדלקמן: בשורה השלישית, לאחר המילים: "הקמת הפרויקט", יבוא: "(דהיינו, הודעה בדבר דרישה לתשלום חשבון אגרות והיטלים, כאשר התשלום על פי דרישה זו, מהווה תנאי אחרון לקבלת היתר הבניה)". בנוסף, נבקש להבהיר כי במסגרת תשלום אגרות והיטלים, לא יחויב המפתח בתשלום היטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

39. שאלה:

סעיף 6.16 – נודה להבהרה כי בכל מקרה שבו תהא מניעה ו/או עיכוב (אשר אינן בעיטיו של הזוכה) כתוצאה משביתה ו/או השבתה ו/או סגרים ו/או גיוס כללי ו/או מצב חירום ו/או מלחמה ו/או מחסור בעובדים ו/או מחסור בחומרים ו/או כתוצאה מכוח עליון, אזי התקופה בה התרחשה המניעה ו/או העיכוב כאמור לא תבוא במניין הימים והמועדים ידחו בהתאמה.

תשובה: לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

40. שאלה:

סעיף 6.18 - נבקש להבהיר כי התראה כאמור בסעיף תתקבל אצל המפתח לפחות 14 ימים מראש.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

41. שאלה:

סעיף 8.3 - מבוקש כי במקום: "30 ימים" יבוא: "90 ימים".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

42. שאלה:

סעיף 8.7 - נודה להבהרה כי התשלום לעירייה יחול על הזוכה ובלבד שהשינוי התכנוני כהגדרת סעיף זה בוצע לאחר מועד חתימת הסכם זה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

43. שאלה:

סעיף 9.1 - מבוקש כי במקום: "10 ימים" יבוא: "21 ימי עסקים".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

44. שאלה:

סעיף 10.3 - נודה להבהרה כי אין באמור לגרוע מאחריות הקבלנים ו/או ספקים כאמור בסעיף זה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

45. שאלה:

סעיף 11.1 - מבוקש להבהיר כי לא תהא פגיעה בנוחיות הציבור ו/או ההפרעה לצדדים שלישיים באופן המהווה מטרד על פי הדין. כמו כן, מבוקש כי במקרה שבו לא תהא דרך אחרת, אזי הזוכה ידאג להכשיר מעבר זמני בכפוף להוראות סעיף 12.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז. על החוזה להיקרא כמכלול, ראה בין היתר הוראות סעי' 12 לחוזה הפיתוח.

46. שאלה:

סעיף 17 - לאור העובדה כי גילוי עתיקות עלול לעכב את עבודות הקמת הפרויקט, בין היתר, בשל חפירות נדרשות ו/או הוצאת העתיקות וכיו"ב, נבקש הבהרה לפיה ככל שיתגלו עתיקות במהלך ביצוע הקמת הפרויקט, תידחה תקופת הפיתוח בפרק זמן זהה לתקופה אשר התעכבו העבודות בשל גילוי העתיקות כאמור וכן בפרק זמן נוסף של 30 ימים לצורך התארגנות.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

47. שאלה:

סעיף 19.1 - בהתאם להוראות הסעיף, המפתח רשאי לפעול לרישום הערת אזהרה לטובתו על זכויות הבעלות של העירייה בחלקות 3, 4 וחלק מחלקה 5 בגוש 7090 בלבד, המתייחסות למגרש 1. מעיון בנסחי הרישום של החלקות הנ"ל, עולה כי **חלקה 4** מהווה מקרקעי יעוד (מתרוקה). לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לא ניתן לרשום הערת אזהרה במקרקעי יעוד, אלא באישור הממשלה או השר שקבעה לכך. בהתאם לקובץ נהלי הרישום, נקבע כי השר המוסמך לכך הינו שר פנים בהתייעצות עם שר החקלאות או עם עובד מדינה ששר החקלאות הסמיכו לכך. לאור האמור, אנו מבקשים את התחייבות העירייה להעביר את אישור שר הפנים, בהתאם להוראות החוק הנ"ל, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המפתח ולטובת הגורם המממן מטעמו.

תשובה:

תירשם הערת אזהרה על זכויות העירייה בחלקות שבהן ניתן לבצע את הרישום באותה העת והשלמת רישום הערות האזהרה, לאחר רישום הפרצלציה (בהנחה ולא תהא מניעה המגבילה זאת).

48. שאלה:

סעיף 19.1 - מבוקש כי התשלום הראשון יוחזק בנאמנות עד למועד רישום הערת אזהרה או בחלוף 2 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם הפיתוח בהם התאפשר לזוכה לרשום הערת אזהרה לטובתו על זכויות העירייה ולמעט במקרה של מניעה לרישום הערת אזהרה התלויה בעירייה ו/או במקרה שבו לשכת רישום המקרקעין אינה עובדת.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

49. שאלה:

סעיף 19.2 - לחוזה פיתוח מבוקש כי שימוש בייפוי הכוח יהיה אך ורק במקרה בו התקיימו מלוא התנאים המצטברים כדלקמן: (1) הזוכה הפר הפרה יסודית את הוראות הסכם הפיתוח (2) ניתנה התראה מראש ובכתב בת 15 ימים, במהלכן הזוכה לא תיקן את ההפרה (3) כל הסכומים ששולמו על ידי הזוכה לעירייה עד לאותו מועד בניכוי הפיצוי המוסכם יושבו לזוכה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

50. שאלה:

סעיף 20.2 – ככל שלא תתקבל בקשתנו לשינוי גובה התשלום הראשון ל- 20%, כמפורט בסעיף 13 לעיל, נבקש כי יתאפשר לקבל מימון גם לצורך ביצוע התשלום הראשון ובהתאם יתוקן סעיף זה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

51. שאלה:

סעיף 20.2.1 – נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא: בשורה הרביעית, לאחר המילים: "בד בבד", יבוא: "או בכפוף".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

52. שאלה:

סעיף 20.4.1.6 – נבקש הבהרה לפיה שינוי בשיעור האחזקה של בעלי השליטה במפתח, לא תהווה העברת זכויות על פי סעיף זה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

53. שאלה:

סעיף 20.4.1.6 - המציע הינו חברה ציבורית, נודה לאישורכם כי תתאפשר העברת מניות ו/או שינוי בדירקטוריון המציע, ללא כל הגבלה ובכפוף לכך, שהמציע ימשיך לקיים את התחייבויותיו על פי המכרז ו/או הסכם הפיתוח.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

54. שאלה:

סעיף 20.4.2 – רשום בסעיף כי המפתח יהיה רשאי למכור את היחידות הבנויות/שטחים סחירים בבניין רק לאחר הוצאת היתר בניה לבניין. מאחר ואין כל סיבה להגביל את המפתח במועד למכירת היחידות/שטחים סחירים בבניין, נבקש שתינתן לנו האפשרות למכור את היחידות הבנויות/שטחים סחירים בפרויקט באופן מידי לאחר מלוא תשלום התמורה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

55. שאלה:

סעיף 20.5 – בהתאם לאמור בסעיף, הערת אזהרה לטובת רוכשי יחידות/שטחים הסחירים ו/או מממנים מטעמם יתאפשר רק ביחס לזכויות החכירה של המפתח ולא על זכויות הבעלות של העירייה. לאור הוראות נוספות בהסכם לפיהן הסכם החכירה עם המפתח יחתם רק לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט וכי רישום החכירה יתאפשר רק לאחר רישום הבית המשותף, הרי שלא ניתן יהיה לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים מהמפתח ובנקים ממנים מטעמם במשך פרק זמן מאוד ארוך, אשר, בין היתר, עלול למנוע מהרוכשים לקבל מימון לרכישה. יתרה מכך, המשמעות היא כי המפתח לא יוכל להחליף בטוחה מסוג ערבות או פוליסת ביטוח בהערת אזהרה בהתאם לחוק המכר (דירות), והדבר בעל השלכות כספיות גבוהות מאוד. לאור כל האמור, נבקש להבהיר, כי ניתן יהיה לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות/שטחים מסחריים וכן מוסדות מממנים מטעמם, על בעלות העירייה, וזאת כנגד מסירת יפ"כ למחיקת ההערה כמקובל וכפי שהיה במכרז מגרש 3 ביד אליהו (פרויקט אפר האוס).

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

56. שאלה:

סעיף 20.7 – לפי הוראות הסעיף, בעת רישום זכויות החכירה על שם החוכר, תירשם הערה לטובת העירייה על הימנעות מעשיית עסקה, וזאת כדי למנוע רישום זכויות על שם רוכשי יחידות בנויות ומממנים מטעמם לפני רישום בית משותף. עם זאת, עפ"י הוראות סעיף 30.3, רישום זכויות החכירה יתאפשר רק לאחר רישום הבית המשותף, כך שממילא בעת רישום זכויות החכירה ניתן יהיה כבר לרשום את זכויות הרוכשים והמממנים מטעמם. נבקש ליישב את הסתירה, באופן שניתן יהיה לרשום את זכויות החכירה של המפתח לפני רישום הבית המשותף. בנוסף, נבקש כי במועד זה ניתן יהיה גם לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים והגורמים המממנים מטעמם.

תשובה:

סעיף 20.7 יבוטל. תת סעיף 20.7.1 ישתנה ויקרא 20.6.1, תתי סעיפים 20.7.1.1 – 20.7.1.3 ישתנו ויקראו 20.6.1.1 – 20.6.1.3.

57. שאלה:

סעיף 21.1.1 - מבוקש כי התיקון יהיה בתוך זמן סביר ובהתחשב במהותו.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

58. שאלה:

סעיף 21.2.1 – נבקש לתקן בשורה הראשונה, במקום המילה: "הבלעדי", לרשום: "לפי דין".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

59. שאלה:

סעיף 21.2.2 – נבקש לתקן הסעיף באופן הבא: בשורה הראשונה, לאחר המילה: "שיוטלו", יבוא: "עליו"; בשורה השנייה, לאחר המילה: "יחולו", יבוא: "עליו או על מחזיק"; השורה השלישית, לאחר המילה: "מוטלת", יבוא: "עליו".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

60. שאלה:

סעיף 21.3 - מבוקש כי האמור בסעיף זה על תתי סעיפיו הינו ביחס לנזקים ישרים.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

61. שאלה:

סעיף 21.4.1 - מבוקש כי העירייה לא תשא בתשלום שחובת תשלומה חלה על הזוכה אלא לאחר מתן הודעה בת 7 ימים מראש ובכתב במהלך הזוכה לא שילם.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

62. שאלה:

סעיף 22.1 - מבוקש להבהיר כי הזוכה ינקוט בכל האמצעים הסבירים.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

63. שאלה:

סעיף 27.4 - מבוקש כי במקום: "7 ימים" יבוא: "14 ימי עסקים"

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

64. שאלה:

סעיף 28.1 – מאחר ובשלב זה טרם ידוע מתי יסתיים תהליך הפרצלציה (שכידוע לכשעצמו יכול לקחת תקופה ארוכה), ומאחר ולהבטחת קיום התחייבויות המפתח נדרש המפתח להפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, לא הגיוני לדרוש שהמפתח ירשום את שטחי הציבור כיחידה נפרדת לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד קבלת תעודה כאמור בסעיף. בנוסף, לאור העובדה, שהפרה של מועד זה עלולה לגרור חילוט הערבות, נבקש לתקן את הסעיף באופן שהמועד לרישום שטחי הציבור יהיה 24 חודשים כאמור לעיל או על פי המועדים הקבועים בחוק המכר (דירות), לפי המאוחר מביניהם. בנוסף, מאחר ובשלב בו נדרש המפתח לרשום את הבית המשותף הוא עדיין לא רשום כחוכר, ובשים לב כי על המפתח לעמוד במועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) בקשר עם הרישום (ואף קודם לכן כפי שרשום כעת בסעיף), נבקש להבהיר כי העירייה, בתור הבעלים הרשום, מתחייבת לחתום על כל מסמכי רישום הבית המשותף שיידרשו. יובהר, כי ללא התחייבות של העירייה כמבוקש, המפתח עלול למצוא עצמו בהפרה של הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) כלפי הרוכשים בפרויקט, שעה שהדבר אינו מצוי בשליטתו ובנוסף, בהפרה של הוראות הסכם הפיתוח עצמו העלולה לגרור חילוט הערבות.

תשובה: לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

65. שאלה:

סעיף 28.4 – לא רשום בסעיף וגם לא בנוסח הערבות (נספח ה'1) מה גובה הערבות הנדרשת. נבקש הבהרתכם ביחס לסכום הערבות. בנוסף, ההפניה לסעיף בנוסח הערבות המצורפת כנספח ה'1 אינה נכונה. יש לתקן לסעיף 28.4.

תשובה:

סכום הערבות הינו 500,000 ₪ כמצוין גם בסעיף 30.3 לחוזה הפיתוח. ההפניה לסעיף בנוסח הערבות תתוקן לסעיף 28.4.

66. שאלה:

סעיף 30.3 – נבקש הבהרה לפיה הערבות האמורה בסעיף זה הינה הערבות מצוינת בסעיף 28.4 לעיל.

תשובה: מדובר באותה ערבות.

67. שאלה:

סעיף 32.1.5 ו-32.1.6, לחוזה פיתוח, מבוקש לסייג כי בכל מקרה של הגשת בקשות כנגד הזוכה תהא רשאית הזוכה להתגונן והכל בכפוף לפס"ד חלוט/החלטה רשמית

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

68. שאלה:

סעיף 32.2.4 – נבקש להבהיר כי במקרה בו בוטל החוזה כאמור בסעיף, תושב למפתח גם הריבית ששולמה כחלק מהתמורה, וזאת ככל שלא תתקבל בקשתנו כאמור בסעיף 8 לעיל, לבטלה. בנוסף, נבקש להבהיר כי הסכמים יושבו למפתח ו/או לגוף המממן מטעמו, לפי העניין, וכן כי יושבו גם סכומים בגין האגרות העירוניות ו/או סכומים/השקעות/הוצאת/תשלומים של המפתח בקשר עם הפרויקט. וכן, נבקש להבהיר כי העירייה לא תהיה זכאית לנכות את מלוא הנזקים שנגרמו לה בעקבות הביטול אלא בכפוף להחלטה שיפוטית בעניין זה הקובעת את גובה סכום הנזקים.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

69. שאלה:

סעיף 32.2.5 – נבקש להבהיר כי ביטול השעבוד לטובת הגוף המממן מטעם המפתח, ולרבות מחיקת הערת אזהרה, יהיו כנגד החזר בפועל או כל מנגנון אחר שיבטיח את השבת הכספים, כגון: נאמנות.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

70. שאלה:

נבקש למחוק את סעיף 8 לכתב הערבות להבטחת ניקיון המגרש נספח ד לחוזה הפיתוח. הסעיף אינו עולה בקנה אחד עם ההוראות בהסכם הפיתוח בעניין הערבות וממילא לא הגיוני שלעירייה תהא סמכות להאריך באופן אוטומטי את הערבות לפי דרישת הגזבר שלה. יש הוראות ברורות לעניין תוקף הערבות והארכות שלה בחוזה הפיתוח.

תשובה:

אין סתירה בין הוראות כתב הערבות לבין הוראות הסכם הפיתוח ולא יחול שינוי בהוראות המכרז.

71. שאלה:

נבקש למחוק את הנקודה בסוף **כתב ערבות להבטחת רישום – נספח ה'1 לחוזה הפיתוח** לפיה הערבות תוארך אוטומטית על פי דרישת הגזבר, וזאת מאותם הטעמים המפורטים בסעיף הקודם.

תשובה:

אין סתירה בין הוראות כתב הערבות לבין הוראות הסכם הפיתוח ולא יחול שינוי בהוראות המכרז.

72. שאלה:

נוסח ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר – נספח ה'2 לחוזה הפיתוח – יש לתקן את ההואיל השני לנספח ה'2 (במקום ה'1).

תשובה:

בהואיל השני לנספח ה'2 יתוקן כך שיירשם "שייפוי כוח זה מהווה נספח ה'2 לוי".

חוזה חכירה

73. שאלה:

סעיף 1.5.6 – רשומה הגדרה ל"מועד הקובע" אשר אין לה שום אזכור בחוזה החכירה. נבקש להבהיר מדוע קיימת הגדרה זו או לחילופין למחוק אותה.

תשובה:

המועד הקובע הינו המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, כפי שהוגדר בהוראות המכרז ונספחיו. בסעי' 1.5.6 יירשם: "22.12.2024", או כל מועד נדחה אחר עליו תודיע העירייה.

74. שאלה:

סעיף 2.2 – נבקש להוסיף כי זכויותיה של העירייה במוחכר נקיות גם מכל טובת הנאה, חוב והתחייבות.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

75. שאלה:

סעיף 3.9 – נבקש להבהיר כי האמור בסעיף יחול בהתאמה גם על תקופת החכירה הנוספת ככל שתחול. לפיכך יש להוסיף בשורה הראשונה לאחר המילים: "תקופת החכירה", את המילים: " או תקופת החכירה הנוספת לפי העניין".

תשובה:

הסעיף יתוקן כך שבשורה הראשונה לאחר המילים: "תקופת החכירה" יתווספו המילים: " או תקופת החכירה הנוספת לפי העניין".

76. שאלה:

סעיף 4.3 – נבקש להבהיר מה הסכום אותו יידרש החוכר לשלם לצורך הארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

77. שאלה:

סעיף 7.1 – נבקש להבהיר בסעיף כי התמורה מהווה דמי חכירה מהוונים בגין תקופת החכירה ולכל תקופת החכירה.

תשובה:

כן.

78. שאלה:

סעיף 7.2 – יש לתקן את ההפניה בסעיף לסעיף 4.3 (במקום 4.2).

תשובה:

הסעיף יתוקן כך שבמקום "סעיף 4.2" יירשם "סעיף 4.3".

79. שאלה:

סעיף 8.7 - מבוקש כי במקום: " ארבעה עשר (14) יום" יבוא: "שישים (60) יום".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז

80. שאלה:

סעיף 8.8 - מבוקש כי במקום: "חמישה (5) ימים" יבוא: "שבעה (7) ימים".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

81. שאלה:

סעיף 8.12.1 - נבקש להבהיר בסעיף כי המועד שיחול לתיקון רישום הבית המשותף הוא המועד החל לפי חוק המכר (דירות).

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

82. שאלה:

סעיף 10.1.4 ו- 10.1.5 - נודה להבהרה כי המחירה תפעל לרישום הנ"ל ובלבד שבמהלך התקופה לא הודיע הזוכה על כוונתו לעשות כן.

תשובה:

ההבהרה המבוקשת אינה נכונה. לא יחול שינוי בהוראות המכרז. כפי שפורט לעיל, מסמכי המכרז יקראו כמכלול. האחריות ברישום הבית המשותף לרבות שטחי הציבור כבית משותף הינה האחריות הבלעדית של הזוכה. עוד יובהר, כי חילוט הערבות אינה גורעת מהאחריות האמורה של הזוכה. יודגש, כי ככל שהזוכה לא יבצע את הרישום והעירייה תבחר לבצע את הרישום במקומו, תהא העירייה זכאית לחלט את הערבות ולדרוש את הוצאות הרישום.

83. שאלה:

סעיף 10.4 - נבקש למחוק את הסעיף מאחר ובמועד בו תרשמנה זכויות החכירה של המפתח, אין עוד כל התחייבויות של המפתח/ מקים כלפי העירייה הדורשות רישום הערה לטובתה על הימנעות לעשיית עסקה.

תשובה:

לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

84. שאלה:

סעיף 14 - נבקש למחוק מהסעיף את ההתייחסות לרישום בית משותף ו/או לתיקון רישום בית משותף הואיל ומדובר בהתחייבות של המפתח ומשכך לא הגיוני גם לגבות דמי טיפול בגין מילוי ההתחייבויות. בנוסף, נבקש לקבל הבהרה ביחס לתעריפי דמי הטיפול הנדרשים בגין העברת זכויות חכירה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

85. שאלה:

סעיף 22 - נבקש להבהיר בסעיפים כי הללו יחולו גם לגבי תקופת החכירה הנוספת, ככל שהוארכה תקופת החכירה.

תשובה:

כן.

86. שאלה:

סעיף 22.1 - נודה להבהרה האם במקרה של השכרת המוכר לצדדי ג' על ידי הזוכה ניתן יהיה להסב את זכויות השוכרים למחכירה ככל שתחפוץ בכך.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

87. שאלה:

סעיף 25.2.5 ו-25.2.6 - מבוקש לסייג כי בכל מקרה של הגשת בקשות כנגד הזוכה תהא רשאית הזוכה להתגונן והכל בכפוף לפס"ד חלוט/החלטה רשמית.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

88. שאלה:

סעיף 25.3.9 – נבקש לתקן את הסעיף בהתאם לתיקון שהתבקש לסעיף 32.2.2.4 לחוזה הפיתוח, כמפורט לעיל.

תשובה: לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

89. שאלה:

סעיף 26.2.1 - לחוזה חכירה מבוקש כי במקום: "ארבעה עשר (14) יום" יבוא: "שישים (60) יום".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

90. שאלה:

סעיף 28.3 - נודה להבהרה כי קידום התביעה חדשה שתחול על המוכר ע"י העירייה לא תפגע בזכויות הזוכה על פי הוראות המרכז ו/או הוראות חוזה ההקמה ו/או חוזה פיתוח חוזה החכירה, וכי כל העלויות שיחולו בגין היתרים ו/או אגרות ו/או הקלות יחולו ויושלמו על ידי המחכירה.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

91. שאלה:

סעיף 28.6 - מבוקש לסייג כי הכל בכפוף לפס"ד חלוט/החלטה רשמית.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

חוזה ההקמה

92. שאלה:

סעיף 2.17 – יש לתקן את ההפניה לסעיף 10.1 (במקום סעיף 8).

תשובה:

סעיף 2.17 ימחק. ראו סעיף 2.20.

93. שאלה:

סעיף 2.20 – יש למחוק מאחר וזו כפילות עם סעיף 2.17 לעיל.

תשובה:

ראו התייחסות לעיל.

94. שאלה:

סעיף 4.2 – נבקש להבהיר כפי שהתבקש במסגרת סעיף 5.8 לחוזה הפיתוח, כי הדיווח יבוצע בתיאום עם המפתח ולא רק עדכונו.

תשובה:

ראה סעי' 30 לעיל.

95. שאלה:

סעיף 6.7 - מבוקש כי במקום: "שלושים (30) ימים" יבוא: "שישים (60) ימים".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

96. שאלה:

סעיף 6.10 - מבוקש כי במקום: "שלושה (3) חודשים" יבוא: "180 יום".

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

97. שאלה:

סעיף 6.11 - מבוקש כי במקום: "חמישה עשר (15) ימים" יבוא: "שישים (60) ימים".

תשובה:

98. לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

99. שאלה:

סעיפים 8.9 ו-14.1 - לאור מורכבות הליך רישום הבית המשותף ולאור העובדה, כי לא ניתן לצפות מראש מה תהיינה דרישות המפקח/ת על הבתים המשותפים, בין היתר, ביחס להוראות תקנון הבית המשותף, נבקש להבהיר כי אישור העו"ד המטפל ברישום הפרויקט כבית משותף, ביחס להטמעת סעיפים 8.7-8.8 לחוזה ההקמה בתקנון הב"מ, ינוסח באופן שההוראות תוטמענה ככל שלא תהיה מניעה ו/או דרישה אחרת מהמפקח/ת על הבתים המשותפים ביחס לסעיפים אלו, וזאת על מנת שלא ייוצר מצב לפיו המפתח לא יוכל לקבל טופס 4 לפרויקט בשל דרישת המפקח/ת לניסוח כזה או אחר של תקנון הב"מ. בנוסף, נבקש להבהיר ולתקן את הסעיפים הנ"ל בהתאם להוראות סעיף 15.9 לפיהן אישור העו"ד יהווה קיום הוראות הסעיף.

תשובה:

לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

100. שאלה:

סעיף 9 – נבקש להבהיר כי שינויים אשר יתבקשו על ידי העירייה לאחר התחלת הקמתם של שטחי הציבור, יבוצעו, ככל שהניתן מבחינה הנדסית, בתוספת תשלום כפי שייקבע על ידי המקים ו/או הקבלן המבצע מטעמו ובהתאם לנספח שינויים שיחתם בין העירייה למקים ו/או הקבלן המבצע בנוגע לשינויים, עלותם ודחיית מועד המסירה. יובהר כי דחיית מועד המסירה בשל שינויים שהתבקשו על ידי העירייה כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויות המפתח על פי חוזה הפיתוח ו/או הפרה של המקים לפי חוזה ההקמה ולא יזכה את העירייה בכל סעד שהוא.

תשובה:

לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

101. שאלה:

סעיף 10.1 – נבקש לתקן סעיף זהה באופן זהה לתיקון סעיף 6.13 בחוזה הפיתוח, דהיינו מהמועד בו תוציא הרשות למפתח הודעה בדבר דרישה לתשלום חשבון אגרות והיטלים, כאשר התשלום על פי הדרישה, מהווה תנאי אחרון לקבלת היתר הבניה.

תשובה:

ראה סעי' 34 לעיל.

102. שאלה:

סעיף 11.3 – נבקש להבהיר כי ככל שתהיה מחלוקת בין העירייה לבין המקיס בנוגע לליקויים, ימנו הצדדים בתוך 7 ימים מדרישת מי מהם, מהנדס מוסכם שיכריע בסוגיה. ככל שלא יגיעו הצדדים להסכמה בדבר זהות המהנדס, בתוך 7 ימים מדרישת מי מהם לקביעת מהנדס, תיקבע זהות המהנדס ע"י יו"ר ארגון האינגינירים והארכיטקטים בישראל.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

103. שאלה:

סעיף 11.4 – בהתאמה להבהרה שנדרשה בסעיף הקודם, נבקש להבהיר בסעיף זה כי ככל שלא בוצע תיקון הליקויים בהתאם להוראות העירייה או במקרה של מחלוקת, בהתאם להחלטת המהנדס שימונה כאמור לעיל.

תשובה:

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

104. שאלה:

סעיף 13.3 – יש לתקן את ההפניה בסעיף לסעיף 14 (במקום 21).

תשובה:

במקום "21" יבוא "13".

105. שאלה:

סעיף 17.2 לחוזה ההקמה – נבקש לתקן את הסעיף באופן שערבות הבדק תהיה בתוקף עד תום 12 חודשים ממועד תעודת ההשלמה/מסירת שטחי הציבור לעירייה ולא 36 חודשים כפי הרשום. בנוסף, בשורה השנייה במקום המילה: "למקיס", יבוא: "לעירייה".

תשובה:

תקופת ערבות הבדק - לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

בשורה השנייה, יתוקן כך שבמקום "למקיס" יבוא "לעירייה"

106. שאלה:

סעיף 17.3 – נבקש למחוק את הסיפא, החל מהמילים: "מובהר כי תקופת הבדק...". ועד: "מכל סיבה שהיא".

תשובה: לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

107. שאלה:

סעיף 20.2 – נבקש הבהרתכם מה גובה הפיצויים המסוכמים בגין איחור.

תשובה: גובה הפיצוי הינו 50,000 ש"ח לחודש ימים של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה.

108. שאלה:

סעיף 20.4 - נבקש להבהיר את הסעיף באופן שהתראה כאמור בו תהיה בת 30 ימים מראש.

תשובה:

נוסח הסעיף ישונה, כך שיירשם: "למען הסק ספק יובהר, כי העירייה תהיה זכאית לקבלת הפיצויים המוסכמים כאמור לעיל בהתראה בת 30 ימים מראש, בכתב".

109. 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 העיריה להעברת זכות חכירה מחוכר לחוכר (כפוף לתנאי החוזה)	
₪ 345	1.1 בעד העברת דירה (בחכירה או בבעלות העיריה)	
₪ 1,381	1.2 בעד העברת נכס מסחרי או תעשיתי(בחכירה/בעלות עיריה)	
	2. עבור טיפול בבקשה להסכמת העיריה לרישום משכנתא (כולל רישום משכנתא לגבי חלקה שבעליה התחייב להפרידה ולהעביר חלק ממנה לבעלות העיריה 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	



עיריית תל-אביב-יפו

אגף נכסי העירייה

שלושת הנספחים מועברים בקבצי PDF נוספים.