

29 ספטמבר 2024

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

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 תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
- ב. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, 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.

ב ב ר כ ה ,

אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (4 עמודים בסך הכל):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המשתתף: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

48\1719\2023

עיר ללא הפסקה

29 ספטמבר 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**

הבהרה:

נספח מס' 6 הסכם השיתוף - מבוטל

מגרשים 100, 103 בכתובות לבונטין 18-22 והחשמל 21-23, הגישו בקשה להיתר בניה, התכנון שהוגש לא כלל תכנון ו/או הקמה משותפת של מרתף ו/או מתקני תשתית עם מגרשים 101 ו- 102 שבבעלות העירייה נשוא מכרז זה, וגם התכנון במגרשים הצמודים השכנים למגרשי העירייה מהצד השני, הגישו בנפרד בקשה להיתר בניה, ללא צורך בשת"פ. לאור האמור לעיל, מתייתר הצורך בשת"פ כמפורט בהסכם השת"פ שצורף כנספח 6 למסמכי המכרז..

ככל ויבקשו היזמים במגרשים לתאם בניה משותפת בממשק השותף הפיזי (דיפון וכד') עם הזוכה במכרז, יוכלו לבקש זאת ללא קשר, תלות ו/או כפיפות להסכם השת"פ.

1. שאלה:

האם בוצע סקר זיהום קרקע?

תשובה:

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

2. שאלה:

האם בוצע קידוח ניסיון מפלס מי תהום?

תשובה:

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

3. שאלה:

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

48\1719\2023

תשובה:

נספח 6 בוטל, ראה הבהרה בראשית המסמך.

4. שאלה:

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

תשובה:

על הזוכה במכרז לקדם ולאשר תכנית עיצוב אדריכלית. התכנית תהא כפופה לאישור אדריכל העיר ותענה על את כלל הדרישות והנחיות של אדריכל העיר.

5. 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 במכרז?

תשובה:

החישוב של חלקו היחסי של הממכר מתוך כלל זכויות החכירה במגרשים 101 ו-102 נעשה בהתייחס השטח 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 המכרז.

6. שאלה:

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

תשובה:

החכירה יהיה בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים באותה עת.

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 (למשל – אך לא רק – במקרה של סטייה ניכרת מאומדן העירייה).

8. שאלה:

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

תשובה:

תוך ארבעים וחמישה (45) יום ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, 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 במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון (ראו סעיף 12 לפרק ב' למסמכי המכרז).

9. 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

10. שאלה:

הנספח בינוי מחייב חלקית – אפשר לפרט יותר מה מחויב מבחינת עיצוב המבנה?

תשובה:

ראה תשובה לשאלה 4 לעיל.

11. שאלה:

האם תתאפשר הקדמה של התשלום השני ובאיזה תנאים?

48\1719\2023



עיריית תל-אביב-יפו

אגף נכסי העירייה

תשובה:

הזוכה במכרז יהיה רשאי להקדים את מועד ביצועו של התשלום השני, בכפוף להסכמה מראש ובכתב של העירייה, אשר תהיה רשאית להתנות את הסכמתה בתנאים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

48\1719\2023

עיר ללא הפסקה

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