

07 מרץ 2018  
כ' אדר תשע"ח

לכבוד  
רוכשי המכרז  
ג.א.נ.

הנדון: קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מס' 208/2018  
להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים  
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

לאור שאלות מאת רוכשי המכרז, מצ"ב קובץ הבהרות.

לכל המונחים בקובץ ההבהרות תינתן המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז.

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

בברכה,

אלן לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (21 עמודים):

שם המשתתף במכרז:

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

\_\_\_\_\_

שם/שמות החותם/החותמים:

\_\_\_\_\_

**קובץ הבהרות מס' 1 - מכרז פומבי מס' 208/2018  
להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים  
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

**כללי**

**1. הבהרה מטעם העירייה**

בתגובה לפניית העירייה, לגורמים העוסקים ברישום איחוד וחלוקה על פי תוכנית 2381א, הוגש לעירייה תצ"ר שהוכן בהתאם לתכנית מפורטת 2381 א, חתום ומאושר לרישום. לאור התצ"ר, בכל הגדרה ו/או סעיף, בהם כלולה חלקה 39, יימחק אזכור של חלקה זו.

לקבלת עותק של התצ"ר על רוכשי המכרז להגיע למשרדה של גבי מירית איב רוזנבאום באגף נכסי העירייה, חדר 824 קומה 8, בימים א' – ה', בין השעות 9:00 ל 14:00. התצ"ר מהווה את **נספח "2"** לקובץ זה. באחריות רוכשי המכרז לפנות לעירייה ולקבל עותק של התצ"ר.

**2. שאלה**

בנסחי רישום המקרקעין של חלקות 39, 51 ו-52 בגוש 7108 רשומות הערות בגין צווי הריסה על חלקיהם של פנגולד משה, מיכאל פדר ויוסף גלז. הנ"ל אינם רשומים עוד כבעלים בחלקות, ויש למחוק את ההערות הנ"ל. ככל שיש מניעה למחוק את ההערות הנ"ל, מבוקשת הבהרה בעניין.

**תשובה**

העירייה תפעל למחיקת ההערות בגין צווי הריסה.

**3. שאלה**

מבוקש 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 וכי לא יתפשרו בה ללא הסכמת המפתח מראש ובכתב.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי בסעיפי הפיצוי והשיפוי במסמכי המכרז.

**4. שאלה**

מבוקש להבהיר כי ניתן יהיה להוציא היתר בניה במגרש כך שמלוא שטח המבנה/ים שייבנו (למעט קומת קרקע מסחרית) יהיו למגורים.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה. ראו גם סעיף 1.4 לפרק ב' למכרז.

**5. שאלה**

חישוב שטחים לפי תב"ע 5000 – מבוקש לדעת האם אישור תוכנית חדשה "תדרוס" תוכנית ישנות לעניין זכויות בניה למגורים וחישוב השטחים יהיה לפי ת"א 5000 בלבד או שתותר זכויות על פי תוכנית קיימות ורק תוספת הזכויות תהיה על פי תא 5000.

**תשובה**

תכנית חדשה אשר יינתן לה תוקף כדין, "תדרוס" תכניות ישנות לעניין זכויות בניה למגורים וחישוב השטחים יהיה לפי תא/5000 בלבד.

**6. שאלה**

מבוקשת הבהרה מתי יידרש החוכר לשלם השבחה בגין תא/5000.

**תשובה**

ראו סעיף 9.7 לחוזה הפיתוח.

**7. שאלה**

מבוקש לדעת האם קיימת מדיניות לעיריית תל אביב לעניין צפיפות וגודל יח"ד ממוצעת באיזור.

**תשובה**

**התשובה לשאלה שלילית.**

**8. שאלה**

האם ככל ותוכנית גשר השלושה לא תאושר, יידחו המועדים הקבועים לקבלת היתר הבניה?

**תשובה**

אין קשר בין אישור תכנית גשר השלושה למועדים הקבועים להוצאת היתרים בתוכנית 2381א. בתכנית נינגייט לה-גוארדיה תא/3944 שקיבלה לאחרונה החלטה למתן תוקף **(המצ"ב כנספח "1" לקובץ הבהרות זה)**, אך טרם פורסמה, נכלל סעיף המאפשר את ביטול שיקוע שדרות המעפילים (ראו ס' 4.3.2 (א) להוראות התכנית).

**9. שאלה**

ע"פ תכנית תא/2381 א סעיף 18 ז (ד) תנאי להיתר בניה במגרש 3 זה התחלת ביצוע המעבר התת קרקעי בין רחוב לה גרדיה לשד' המעפילים. בנוסף כתנאי לאיכלוס (סעיף 19 ג א) יש להשלים את ביצוע המעבר התת קרקעי בצומת שד' המעפילים רחוב לה גרדיה. ציינתם במכרז בסעיף 1.8 לפרק ב' למכרז כי בתכניות תא/4113 ותא/3944 קיימת הוראה לביטול המעבר התת קרקעי בין רחוב לה גרדיה לשד' המעפילים, אך ציינתם כי התכניות הני"ל נמצאות בהפקדה וטרם אושרו – אנה אישורכם ועדכוןכם מה סטטוס התוכניות ומה הצפי לאישורם.

**תשובה**

**ראו תשובה 8 לעיל.**

**10. שאלה**

מה מדיניות הועדה בנוגע לכמות יח"ד במגרש 3? האם יש גודל דירה מינימלי? האם יש הגבלה על כמות יח"ד? התכנית לא מגבילה. אנה תשובתכם.

**תשובה**

**ראו תשובה 7 לעיל.**

**11. שאלה**

בנספח הבינוי של תכנית 2381 א מצוינים 2 מגדלים, עם זאת בסיוור המציעים של עיריית ת"א דובר שהעירייה אולי תהיי מעוניינת במגדל אחד. אנה פרטו את עמדתכם.

**תשובה**

**ראו סעיף 1.6 לפרק ב' בתנאי המכרז, לעניין נספח הבינוי.**

**12. שאלה**

מה תקן החניה הנדרש בפרויקט? האם ישנה דרישה לחניות אורחים אפילו שלא מצוין במסמכי התכנית?

**תשובה**

**ראו הוראות סעיף 12ב' לתקנון תכנית 2381א'.**

**פרק א' – כללי**

**13. שאלה**

סעיף 2: בסעיף רשום כי העירייה זכאית להירשם כבעלים של המגרש עליו ניתן להקים את הפרויקט. מאחר ובתקנון התב"ע אין טבלת הקצאה נבקש לקבל הבהרה ביחס להקצאה לטובת העירייה, מתוקף מה זכאית העירייה להירשם כבעלים הבלעדי של מגרש 3. בנוסף, נבקש הבהרה כי מלוא הזכויות במגרש נמצאות בחלקה 51 בגוש 7108, וככל שכן מדוע יש במכרז התייחסות לחלקות הנוספות.

**תשובה**

המגרש יירשם על שם העירייה כחלקת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין. לעניין חלקי החלקות הכלולים במגרש, ראו התשריט נספח ב' לחוזה הפיתוח וההבהרות במסמך זה.

**14. שאלה**

סעיף 5 לפרק א' למכרז וסעיף 11.4 לפרק ב': 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 בל"ז ועוד, נבקש כי שינויים בחוזה הפיתוח, ככל שיהיו, יהיו בהסכמת המפתח בלבד.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

**פרק ב' – תנאי המכרז**

**15. שאלה**

סעיף 7.6: במקרה שהמשתתף הוא שותפות רשומה – מדוע על כל אחד מהשותפים במשתתף לחתום על ההצעה ולהמציא פרוטוקול? בהתאם לדיני התאגידים, חתימת השותפות הרשומה בהתאם להחלטה שלה בפרוטוקול מחייבת את השותפים המרכיבים אותה. לאור כמות המסמכים לחתימה, הדרישה מקשה ומסרבלת מאוד ואינה נדרשת מבחינה משפטית. מבוקש שרק השותפות הרשומה שהינה המציע תחתום על המסמכים.

**תשובה**

כאשר המציע הינו שותפות רשומה, מקובל שרק השותפות, בדומה לחברה, תחתום כמציע על מסמכי המכרז.

**16. שאלה**

סעיף 5: מבוקש להבהיר האם במקרה של הצעה משותפת על ידי מספר גורמים, לרבות שותפות שאינה רשומה, ניתן להגיש שתי ערבויות הצעה במקום ערבות אחת, שסכומן יחד יהיה 20 מיליון ש"ח, בנוסח זהה לנוסח שקיים בנספח מס' 2 למסמכי המכרז (למעט לעניין הסכום שכאמור יחולק בין 2 הערבויות) וכשהנערב בשתי הערבויות הינו המציע.

**תשובה**

התשובה שלילית. לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בעניין זה.

**17. שאלה**

סעיף 8.2: האם ישנה חובה לחתום על כל עמוד בשני עותקי מסמכי המכרז? מבוקש לצמצם את הדרישה לפחות לגבי אחד העותקים.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי בהנחיות חתימת המציע על מסמכי המכרז.

**18. שאלה**

סעיף 8.6.5: מבוקש לוותר על הדרישה לתעודת התאגדות, תדפיס ופרוטוקול ביחס לתאגידים המרכיבים את התאגיד המשתתף. מבוקשת הבהרה האם יש להגיש תעודת התאגדות ותדפיס רשם החברות ביחס לשותפים בשותפות המוגבלת.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי בהנחיות הקבועות במסמכי המכרז לגבי המסמכים אותם יש לצרף להצעה. בכל שהמציע הינו שותפות רשומה, יש להגיש מסמכי תאגיד ופרוטוקול גם לגבי כל שותף בשותפות.

**19. שאלה**

סעיף 8.6.9: מתבקשת הבהרה כי למסמכי ההצעה יצורף העתק של הקבלה שהוגשה במסגרת המכרז הקודם, וזאת מכיוון שהמקור הוגש במסגרת ההצעה במכרז הקודם ונמצא בידי העירייה.

**תשובה**

במקרה בו מקור החשבונית שהופקה לרוכש מסמכי מכרז, נמצא בידי העירייה, רוכש מכרז זה יוכל להגיש העתק קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז.

## 20. שאלה

סעיף 11: נבקש להבהיר כי ההצעה הזוכה במכרז תהא ההצעה הגבוהה ביותר שתוגש ולא תתקיים התמחרות לצורך קביעת הזוכה במכרז.

## תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

## חזרה הפיתוח

## 21. שאלה

סעיף 2.1: מבוקש לתקן את הסעיף כך שרשות השימוש תינתן לזוכה החל מהמועד בו יוצא היתר בנייה להקמת חלק מהפרויקט (לדוגמא, היתר דיפון וחפירה).

## תשובה

ככל שיינתן היתר בניה לחלק מן הפרויקט, תינתן רשות שימוש החל ממועד זה. מובהר כי אין בתשובה זו כדי לחייב את רשויות התכנון המוסמכות ו/או את עיריית תל אביב יפו, כבעלת הקרקע, להסכים מראש להוצאת היתר בניה לחלק מן הפרויקט.

## 22. שאלה

סעיף 2.1: המגרש יימסר למפתח תוך 60 ימים ממועד קבלת היתר בנייה כדין לפרויקט. מאחר ותשלום מלוא התמורה מתבצע בתוך 6 חודשים ממועד חתימת החוזה ואילו הליך קבלת היתר הבניה הינו כידוע זמן ארוך יותר, נבקש לקבל את המגרש כנגד תשלום מלוא התמורה. לחילופין, נבקש כי מסירת המגרש תהא עם קבלת היתר בניה חלקי (היתר חפירה ודיפון), ולא רק בקבלת היתר בניה לכל הפרויקט. בנוסף, נבקש להפחית את 60 הימים הנוספים למסירה ממועד קבלת היתר הבניה ל- 7 ימים ולחילופין, ככל ולא ניתן להוריד את התקופה הנ"ל כי היא נדרשת לעירייה לצורכי התארגנות, נבקש להוסיף פרק זמן זהה לתקופת הפיתוח (כהגדרתה בסעי' 7.15 לחוזה הפיתוח).

## תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא מועדי תשלום התמורה ובנושא קיצור תקופת המסירה. לעניין היתר בניה לחלק מן הפרויקט, ראו תשובה לשאלה 21.

## 23. שאלה

סעיף 2.1: מה התנאים לקבלת היתר בניה? האם ידוע על עיכוב קיים או צפוי בביצוע או בהתקיימות התנאים לקבלת היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או אישור אכלוס ו/או תעודת גמר? אילו בטוחות קיימות להבטחת מניעת עיכובים כאמור וממי ניתן? מה גובהן של בטוחות כאמור?

## תשובה

התנאים לקבלת היתר בניה ייקבעו על פי דין, בהתאם להחלטת רשויות התכנון המוסמכות. לא יחול כל שינוי בסעיף 2.1 לחוזה הפיתוח בנושא זה.

## 24. 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, בשם לב כי הזוכה אינו יכול, למשל, למסור חזקה לרוכשי היחידות בפרויקט שעה שהוא עצמו אינו בעל חזקה במגרש. לפיכך, נבקש כי במועד מסירת המגרש לידי המפתח לא יהיה מעמדו כבר רשות אלא תימסר החזקה במלואה. לחילופין, נבקש כי עם קבלת טופס 4 תימסר החזקה לידי המפתח ע"מ שניתן יהיה למסור את החזקה בדירות לידי הרוכשים/השוכרים הזכאים.

## תשובה

מובהר, כי עם קבלת אישור אכלוס לפרויקט, תימסר החזקה במגרש לזוכה.

## 25. שאלה

סעיף 4.1: מתבקשת הבהרה האם ישנם שטחים להפקעה וזאת מכיוון שבנסחי הרישום לא צוין דבר לגבי הפקעה.

## תשובה

חלקי החלקות הנכללים בתחום המגרש הינם בבעלות העירייה.

## 26. שאלה

סעיף 4.1: לאור ריבוי הזכויות והערות האזהרה הרשומות בנסחי הרישום של החלקות ועל מנת לאפשר קבלת הערת אזהרה נקייה עבור הגוף המממן, מתבקשת הבהרה, כי זכויותיה של העירייה במגרש 3 נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג' וכן הבהרה כי זכות החכירה, המשכנתא והערות האזהרה הרשומות בנסחי הרישום אינן ביחס למגרש 3.

## תשובה

מובהר, כי זכויותיה של העירייה במגרש נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג' וכן מובהר, כי זכות החכירה, המשכנתא והערות האזהרה הרשומות בנסחי רישום המקרקעין אשר צורפו כנספח לחוזה הפיתוח, אינן ביחס למגרש.

## 27. שאלה

סעיף 4.3: האם צפויים שינויים בשטח? מהי הסיבה לכך שיכול להיות שינוי בשטח המגרש הסופי?

## תשובה

סעיף 4.3 לחוזה הפיתוח מדבר בעד עצמו, ולא יחול בו כל שינוי.

## 28. שאלה

סעיף 5 על תתי סעיפיו, ובפרט ס"ק 5.4.5 ו-5.4.7: בסעיפים אלו מוטלת על המפתח האחריות הכוללת והמלאה כלפי העירייה כקבלן ראשי עצמאי בגין ביצוע כל הפרויקט, לרבות השלמת הקמת המבנה הציבורי (על אף שיבוצע ע"י קבלן המבנה הציבורי, כהגדרתו בסעיף), ולרבות עמידה בלוי"ז, אחריות לטיב העבודות ולבדק וכו', והכל ללא תמורה. לאור העובדה כי למפתח אין כל שליטה על זהות קבלן המבנה הציבורי, לרבות אפשרות לבדיקת חוסנו הכלכלי, כישוריו המקצועיים ניסיון, ידע וכיו"ב, וכן לאור העובדה כי למפתח לא ניתנים בטחונות כלשהם מקבלן המבנה הציבורי, הרי שאין זה סביר להטיל את כל האחריות כאמור על המפתח וזאת ללא כל תמורה שהיא. אנו מוכנים לספק שירותי קבלן ראשי רגילים ומקובלים ללא תמורה אולם, נבקש כי הכנסת קבלן משנה בתנאים שהמכרז מבקש תעשה בתנאים ובתמורה כפי שתסוכם בינינו לבין העירייה. בכל מקרה נבקש להסדיר את תשלום התמורה בגין שירותים שהינם מעבר לשירותי קבלן רגילים ומקובלים, כגון: בדק ואחריות. בנוסף, על מנת שלא לעכב את השלמת ביצוע העבודות ו/או לגרום למפתח לחרוג מלוחות הזמנים להשלמת הפרויקט, נבקש להבהיר כי ככל שהעירייה תחליט כי היא מעוניינת להשלים את הקמת המבנה הציבורי, במהלך תקופת הפיתוח, אזי היא תודיע על כך למפתח לא יאוחר ממועד התחלת ביצוע העבודות.

## תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 5 לחוזה הפיתוח, על כל תתי סעיפיו בנושאים המפורטים בשאלה. הודעת העירייה לגבי הקמת המבנה הציבורי, תינתן לא יאוחר ממועד תחילת הבניה (במובחן מתחילת חפירה ודיפון).

## 29. שאלה

סעיף 6.3: נבקש להבהיר כי ניתן להקדים תשלומים ללא צורך בהסכמת העירייה.

## תשובה

סעיף 6.3 לחוזה הפיתוח יתוקן כמבוקש.

## 30. שאלה

סעיפים 1.8.24 ו-6.2: לתשלומי התמורה מתווספת ריבית מצטברת צמודה למדד בשיעור שנתי של 4% 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 כל שינוי בסעיפים 1.8.24 ו-6.2 לחוזה הפיתוח.

## 31. שאלה

סעיף 6.6: האם ניתן לדחות את מועד תשלום המע"מ בגין התשלום הראשון והתשלום השני למועד שהינו 3 ימים לפני המועד בו חייבת העירייה בהעברת המע"מ לרשויות המס?

## תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 6.6 לחוזה הפיתוח.

### 32. שאלה

סעיפים 7.2 ו-7.3: הליך הכנת תכנית העיצוב אינו הליך חד צדדי, אלא נעשה בתיאום עם צוות הרישוי ולוקח זמן. לפיכך, נבקש להאריך את המועד להגשת תכנית העיצוב ל- 6 חודשים מתאריך חתימת חוזה הפיתוח (במקום 3 חודשים). בנוסף, נבקש להוסיף פרק זמן של 3 חודשים לאחר שאושרה תכנית העיצוב לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה. בהתאם לאמור לעיל, יש להתאים את לוח הזמנים להגשת תכניות הבנייה (במקום 6 חודשים מחתימת חוזה הפיתוח).

### תשובה

בסעיף 7.2 במקום "3 חודשים" ייכתב "4 חודשים". בסעיף 7.3 במקום "6 חודשים" ייכתב "9 חודשים".

### 33. שאלה

סעיף 7.3: נבקש לתקן – כך שיופיע – 3 חודשים לאחר התקיימות התנאים הבאים במצטבר: (א) אישור תוכנית העיצוב הארכיטקטונית (ב) אישור סופי של המנהל לתוכניות השטחים הציבוריים בהתאם להסכם ההקמה (ג) קבלת תיק מידע.

### תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 7.3 לחוזה הפיתוח, מעבר לאמור בתשובה לשאלה 32.

### 34. שאלה

סעיף 7.12: לא ברור מנוסח הסעיף מה הכוונה בהודעת הרשות המוסמכת כי ניתן להוציא היתר בניה. נבקש להבהיר כי הכוונה היא המועד בו תודיע הרשות למפתח כי התנאי האחרון להוצאת היתר בניה הינו תשלום אגרות.

### תשובה

מובהר, כי הכוונה הינה למועד בו הוציאה הרשות המוסמכת דרישת חיוב לתשלום אגרות והיטלים, כתנאי אחרון לקבלת היתר הבניה.

### 35. שאלה

סעיף 9.4: נבקש כי התחייבות להוצאת היתר תהא בתוך 6 חודשים מאישור תב"ע.

### תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 9.4 לחוזה הפיתוח.

### 36. שאלה

סעיף 19: מיסים, תשלומים והוצאות - מהם סכומי תשלומים אלה? האם קיימים חובות קודמים ומה גובהם?

### תשובה

סעיף 19 לחוזה הפיתוח מדבר בעד עצמו, ואין כל צורך בהבהרתו.

### 37. שאלה

סעיף 19.5: על מנת למנוע תקלות כגון חיוב המפתח בהיטל השבחה בעת מכירת זירות לרוכשים אף שלא ביקש כל שינוי תכנוני, נבקש להבהיר כי העירייה תישא בהיטל השבחה שיחול בגין כל תכנית בנין עיר שחלה כיום, לרבות תכנית בנין עיר שניתן לה תוקף כדין לאחר 1.12.2016, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.2 לחוזה הפיתוח.

### תשובה

מובהר, כי במקרה בו לא יתבקש כל שינוי תכנוני על ידי המפתח, עד למועד מכירת זכויות חכירה בדירות (שנבנו ו/או תיבנה בבנין, מכוח "תכניות בנין העיר", כהגדרת מונח זה בחוזה הפיתוח, בלבד) לרוכשים, לא יחול על המפתח היטל השבחה בגין כל תכנית בנין עיר שבתוקף במועד חתימת חוזה הפתוח עקב מכירת זכויות חכירה בדירות אלו לרוכשים. למען הסר ספק, במכירת הדירות הנ"ל, הכוונה הינה לדירות ללא זכויות בנייה נוספות.

### 38. שאלה

סעיף 20: מדוע הערת האזהרה תירשם בחלקה 51 בלבד? הדבר עלול להקשות נטילת מימון חיצוני לצורך תשלום התמורה וכן להקשות על שיווק לרוכשים.

### תשובה

סעיף 20.1.1 לחוזה הפיתוח יתוקן, באופן שבו ככל שלשכת רישום המקרקעין תאפשר רישום הערת אזהרה לטובת המפתח גם בחלקה 52 (חלקת ה"מתרוקה"), יהיה רשאי המפתח לפעול לרישום הערת אזהרה גם בחלקה הנ"ל בתנאים הקבועים בסעיף 20.

### 39. שאלה

סעיף 20.2.3: לצורך רישום הבית המשותף תידרש העירייה ליתן הסכמה לייחוד הערות האזהרה ליחידות המשנה הרלבנטיות. נבקש להבהיר בסעיף כי העירייה תיתן את ההסכמה הנ"ל וכן כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף בהתאם לדרישות המפקח/ת על הבתים המשותפים וזאת תוך 14 ימים מדרישת המפתח.

### תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 20.2.3 לחוזה הפיתוח.

### 40. שאלה

סעיף 21.1: הסעיף קובע כי המפתח לא יוכל להעביר/למכור זכויותיו ביחידות הדיור בהישג יד ו/או בחניות הצמודות להן בנפרד מזכויותיו בפרויקט והתחייבויותיו לפי חוזה הפיתוח, לפני תום תקופת ההשכרה. מאחר ותקופת ההשכרה הינה תקופה ארוכה בת 10 שנים, במהלכן לא ניתן למכור את היחידות ולפיכך גם לא ניתן לסיים את הליווי הבנקאי ולהשלים התחייבויות לגורם המממן, נבקש שתינתן למפתח האפשרות למכור את היחידות כמקשה אחת, וזאת מיד לאחר תשלום מלוא התמורה, ולכל המאוחר לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט, ובכפוף לכך כי הרוכש ייקח על עצמו את ההתחייבויות ביחס להשכרת היחידות בהישג יד. בנוסף, מאחר ורוב הוראות המכרז אינן רלבנטיות לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, נבקש להבהיר כי מכירת היחידות כאמור לאחר קבלת טופס 4 תיעשה בכפוף להתחייבויות המפתח ביחס ליחידות הנ"ל בלבד (ולא למשל הוראות אחרות כגון התחייבויות המפתח לרישום הב"מ שלא ניתן לחייב צד ג' הרוכש את היחידות לבצען).

### תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 21.1 לחוזה הפיתוח, למעט רשות למפתח, להעביר את זכויותיו על פי חוזה הפיתוח, בכל יחידות הדיור בהישג יד כמקשה אחת בלבד, בכל עת לאחר תשלום מלוא התמורה על פי חוזה הפיתוח. ככל שהסכם בדבר העברת הזכויות כאמור יהיה בין המפתח לנעבר, לפני מועד קבלת טופס אכלוס לבניין, יחובו המפתח והנעבר ביחד ולחוד, בכל התחייבויות המפתח בקשר עם יחידות הדיור בהישג יד. ככל שהסכם בדבר העברת הזכויות בין המפתח לנעבר יהיה לאחר קבלת טופס אכלוס לבניין, יחוב הנעבר בלבד בכל התחייבויות המפתח בקשר עם יחידות הדיור בהישג יד.

### 41. שאלה

סעיף 28.3 לחוזה הפיתוח וסעיף 8 לכתב ההסכמה (נספח יי לחוזה הפיתוח): קיימת סתירה בין הסעיפים הנ"ל: בסעיף 28.3 לחוזה הפיתוח רשום כי במועד בו יהיה זכאי המפתח לרשום ה"א לטובתו בגין חוזה הפיתוח (לאחר תשלום ראשון), יהיה המפתח זכאי גם לרשום ה"א לטובת המוסד הפיננסי המממן. ואילו בסעיף 8 לכתב ההסכמה, רשום כי ה"א לטובת המוסד הפיננסי תירשם רק לאחר פירעון בפועל של מלוא התמורה. נבקש ליישב סתירה זו ובתוך כך לקבוע כי ניתן יהיה לרשום ה"א לטובת המוסד הפיננסי המממן לאחר ביצוע התשלום הראשון קרי, כנגד ולצורך ביצוע התשלום השני והתשלום השלישי.

### תשובה

מסמכי המכרז יתוקנו בנושא הערת אזהרה לטובת המפתח ולטובת מוסד פיננסי מממן, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח עצמו.

### 42. שאלה

סעיף 28: העברת זכויות המפתח/שעבודן/המחאתן: מבוקש לאפשר רישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי המממן ככל שזה יהיה תנאי להעמדת המימון.

### תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

#### 43. שאלה

סעיף 28: העברת זכויות המפתח/שעבודן/המחאתן: מבוקש שהערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי המממן תירשם על כל החלקות.

#### תשובה

ככל שלשכת רישום המקרקעין תאפשר רישום הערת אזהרה לטובת גורם מממן מטעם המפתח גם בחלקה 52 (חלקת ה"מתרוקה"), יהיה רשאי המפתח לפעול לרישום הערת אזהרה גם בחלקה הנ"ל בתנאים הקבועים במסמכי המכרז לשעבוד ו/או המחאה של זכויות המפתח לגורם מממן, לרבות נספח י' לחוזה הפיתוח.

#### 44. שאלה

סעיף 28: העברת זכויות המפתח/שעבודן/המחאתן: האם תתאפשר מכירת כל זכויותי והתחייבויותי של המפתח לצד ג' (כאמור בסעיף 28.4.1) במסגרת קבוצת רכישה אשר גם המפתח יהיה חבר ושותף בה?

#### תשובה

הרישא לסעיף 28.4.1 תימחק ובמקומה ייכתב: "להעביר את זכויותי וחובותי, כולן או חלקן, על פי חוזה זה לצד שלישי ("הנעבר") בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:".

יתווסף לחוזה הפיתוח סעיף 28.4.1א חדש כדלקמן:

"28.4.1 א להעביר חלק מזכויותי והתחייבויותי על פי חוזה זה לצד שלישי ("הנעבר") בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

28.4.1.1 המפתח והנעבר אישרו לעירייה, מראש ובכתב, שהם מקבלים על עצמם, ביחד ולחוד, את כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחוזה זה.

28.4.1.2 המפתח מסר לעירייה, את הסכמת המוסד הפיננסי המממן, בכתב, להעברת הזכויות.

28.4.1.4 הנעבר מסר לעירייה מסמך מאת המוסד הפיננסי המממן, אשר יעמיד לו מימון, על פי הוראות חוזה זה, לפיו עיין המוסד הפיננסי המממן בחוזה זה, ידועות לו הוראותיו והוא מתחייב לפעול על פיהן.

28.4.1.5 הנעבר מסר לעירייה, להבטחת התחייבותו להשכיר, ביחד ולחוד עם המפתח, את יחידות דיור בהישג יד לשוכרי דיור בהישג יד בתנאים המפורטים בחוזה זה, בקשה לרישום הערת אזהרה, לפי סעיף 126 או סעיף 128 לחוק המקרקעין, לטובת העירייה, בנוסח שנמסר לו על ידי העירייה.

28.4.1.6 הנעבר מסר לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידו, מאושר על ידי נוטריון, בנוסח נספח "ה1" לחוזה זה וכן החלטת דירקטוריון, בנוסח נספח "ה2", כאמור בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל, כתנאי מוקדם לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או לטובת מוסד פיננסי מממן אשר יעמיד לו מימון.

28.4.1.7 ככל שהמפתח מבקש לבצע את העברת הזכויות, לפני תאריך השלמת ביצוע הפרויקט, שילם המפתח לעירייה, בגין הסכמתה להעברת חלק מזכויות המפתח לנעבר, דמי הסכמה, בשיעור של 5% (חמישה אחוזים), מסכום התמורה שיקבל המפתח מן הנעבר, בגין העברת חלק מזכויותיו על פי חוזה זה, בתוספת מע"מ, ככל שחל על פי הדין."

#### 45. שאלה

סעיף 28.4.1.7: נבקש להבהיר כי ככל שתניתן למפתח אפשרות למכור את היחידות בהישג יד כמקשה אחת, אזי לא יידרש המפתח לשלם לעירייה דמי הסכמה בגין העברת הזכויות כאמור.

#### תשובה

מובהר, כי במקרה של העברת זכויות החכירה ביחידות הדיור בהישג יד, כמקשה אחת, לא יחול סעיף 28.4.1.7 על העברה זו.

#### 46. שאלה

סעיף 28.4.1.7: נבקש להבהיר האם יידרשו דמי הסכמה בגין העברת זכויות המפתח (חלקן או כולן) טרם השלמת ביצוע הפרויקט לרוכשי יחידות דיור מהמפתח (בין על דרך של מכירה עליה חל חוק המכר, ובין על דרך מכירה עליה לא חל חוק המכר ("קבוצות רכישה").

#### תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 28.4.1.7 לחוזה הפיתוח בנושא זה של מכירת יחידות דיור, למעט במקרה של מכר זכויות חכירה ביחידות דיור בנויות, שחל על מכירתן חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, שאז לא יידרשו דמי הסכמה כאמור בסעיף.

#### 47. שאלה

סעיף 28.4.2:

- (1) ראשית, רשום בסעי' כי המפתח יהיה רשאי למכור את יחידות הדיור בפרויקט רק לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט. אין סיבה להגביל את המפתח במועד למכירת הדירות בפרויקט לא כל שכן למועד קבלת היתר היתר בניה לפרויקט. נבקש שתינתן לנו האפשרות למכור את היחידות אף קודם להוצאת היתר בניה, ולכל הפחות לא יאוחר מתום שנה ממועד חתימת חוזה הפיתוח.
- (2) שנית, רשום בסעי' כי רישום ה"א לטובת רוכשי יח"ד בפרויקט, בשלב שטרם רישום הזכויות במגרש ע"ש המפתח, יתאפשר אך ורק לגבי זכויות העירייה בחלקה 51 בגוש 7108. נבקש להבהיר כי ניתן יהיה לרשום ה"א לטובת רוכשי היחידות אף בחלקות הנוספות, בשים לב כי לא ניתן יהיה להחליף בטוחה מסוג ערבות/פוליסת ביטוח חוק מכר ברישום ה"א, בהתאם להוראות החוק, ככל שלא תירשמה ה"א לטובת הרוכשים על כל החלקות הרלבנטיות.
- (3) בנוסף, אין התייחסות בחוזה למכשיר המשפטי באמצעותו ניתן יהיה לרשום את ה"א בפועל קרי, אין כל מנגנון לפיו תמסור העירייה למפתח יפ"כ לחתום בשמה על בקשות לרישום ה"א או לחילופין, כי העירייה תחתום בעצמה על הבקשות בתוך 7 ימים מהמועד בו הן תימסרנה לחתימתה.

#### תשובה

- (1) לאור סעיף 5.3 לחוזה הפיתוח, לפיו מיקום יחידות הדיור בהישג יד ייקבע בפרוטוקול אשר יחתם על ידי העירייה והמפתח, לאחר החלטת ועדה המקומית ליתן היתר בתנאים ולאחר אישור תכנית עיצוב, יהיה המפתח רשאי למכור דירות לאחר חתימת הפרוטוקול על ידי העירייה והמפתח.
- (2) הסעיף יתוקן באופן שבו ככל שלשכת רישום המקרקעין תאפשר רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות דיור מן המפתח גם בחלקה 52 (חלקת ה"מתרוקה"), יהיה רשאי המפתח לפעול לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות הדיור גם בחלקה הנ"ל בתנאים הקבועים בסעיף 28.4.2.
- (3) לא יחול כל שינוי בחוזה הפיתוח בעניין זה.

#### 48. שאלה

סעיף 30: האם כל הפרויקט חייב להירשם כבית משותף, או רק חלק המגורים?

#### תשובה

כל הפרויקט חייב להירשם כבית משותף.

#### 49. שאלה

סעיף 30: מאחר ובשלב בו נדרש המפתח לרשום את הבית המשותף הוא עדיין לא רשום כחוכר ולמעשה לא יחתם הסכם החכירה עד אשר, בין היתר, לא יושלם רישום הבית המשותף, ובשים לב כי על המפתח לעמוד במועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) בקשר עם הרישום, נבקש להבהיר כי העירייה, בתור הבעלים הרשום, מתחייבת לחתום על כל מסמכי רישום הבית המשותף שיידרשו בתוך 7 ימים מהמועד בו הם ימסרו לחתימתה. יובהר, כי ללא התחייבות של העירייה כמבוקש, המפתח עלול למצוא עצמו בהפרה של הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, שעה שהדבר אינו מצוי בשליטתו.

#### תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכר? בנושא זה.

**50. שאלה**

סעיף 32.2.2.4 : נבקש להבהיר כי במקרה בו בוטל החוזה כאמור בסעיף, תושב למפתח גם הריבית ששולמה כחלק מהתמורה.

**תשובה**

סעיף 32.2.2.4 לחוזה הפיתוח יימחק, ובמקומו יבוא סעיף 32.2.2.4 חדש כדלקמן:

"32.2.2.4 העירייה תשיב למפתח, או למוסד פיננסי מממן, אשר יעמיד למפתח מימון לרכישת המגרש ו/או לביצוע הפרויקט, את סכום ההחזר כהגדרתו בנספח "י" לחוזה הפיתוח."

**51. שאלה**

יש להבהיר שהעירייה תמסור לזוכה הסכמה של בעלי הזכויות הרשומות לרישום הערת אזהרה לטובת המוסד המממן ולטובת הזוכה.

**תשובה**

העירייה תפעל לקבלת ההסכמות אשר תידרשנה על ידי לשכת רישום המקרקעין, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המפתח ולטובת מוסד פיננסי מממן, אשר יעמיד למפתח מימון לרכישת המגרש.

**52. שאלה**

נספח ב' – תשריט המגרש – נבקש לקבל את התשריט. [נבקש שככל שמסמכים אלה יישלחו במסגרת שאלות ההבהרה – שלא תהיה דרישה לחתום עליהם במסגרת מסמכי המכרז].

**תשובה**

תשריט המגרש (נספח ב' לחוזה הפיתוח) כרוך בתוך חוברת המכרז. ככל שהשואל קיבל חוברת בה התשריט אינו כלול, עליו לפנות לאגף נכסי העירייה על מנת לקבל תשריט זה. התשריט מהווה נספח לחוזה הפיתוח, שהינו חלק ממסמכי המכרז. לא יחול כל שינוי בהנחיות החתימה על מסמכי המכרז.

**ביטוח - נספח ג' לחוזה הפיתוח**

**53. שאלה**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח – ביטוח: סעיף 1 שורה ראשונה ימחקו המילים: "על פי הסכם זה או".

**תשובה**

התיקונים המבוקשים אינם מקובלים.

**54. שאלה**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח – ביטוח: שורה שניה לאחר המילים: "החל מיום" ירשם: "תחילת העבודות בפועל". כמו כן ימחקו המילים: "העמדת אתר הבניה לרשות המפתח או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם)".

**תשובה**

התיקונים המבוקשים מקובלים.

**55. שאלה**

נבקש כי יוכנסו התיקון הבא לנספח ג' לחוזה הפיתוח – ביטוח: שורה שלישית תמחק המילה: "ההתקשרות" ובמקום ירשם: "העבודות".

**תשובה**

התיקון המבוקש מקובל.

**56. שאלה**

נבקש כי יוכנס התיקון הבא לנספח ג' לחוזה הפיתוח – ביטוח: שורה שמינית תמחק המילה: "מתחייב" ומקום ירשם: "יפעל".

**תשובה**

התיקון המבוקש אינו מקובל.

**שאלה 57.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח –ביטוח: סעיף 2 שורה ראשונה ימחקו המילים: "לא יאוחר מ – 7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה".

**תשובה**

**התיקונים המבוקשים אינם מקובלים.**

**שאלה 58.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח –ביטוח: שורה רביעית ימחקו המילים: "7 ימים טרם מועד".

**תשובה**

**התיקונים המבוקשים מקובלים.**

**שאלה 59.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח –ביטוח: סעיף 4 שורה ראשונה ושניה – "מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישור עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפתח, שאינה פוטרת את המפתח ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין" – ימחקו.

**תשובה**

**התיקונים המבוקשים אינם מקובלים.**

**שאלה 60.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח –ביטוח: סעיף 7 שורה רביעית ימחקו המילים: "ויציאת המפתח מהאתר או עד למועד תשלום חשבון סופי".

**תשובה**

**התיקונים המבוקשים מקובלים.**

**שאלה 61.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח –ביטוח: סעיף 13, שורה ראשונה ימחקו המילים: "ואת כל הבאים מטעם העירייה" ובמקום ירשם: "עובדיה ומנהליה".

**תשובה**

**התיקונים המבוקשים אינם מקובלים.**

**שאלה 62.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח –ביטוח: סעיף 14 שורה שניה ימחקו המילים: "על פי הסכם זה או".

**תשובה**

**התיקונים המבוקשים אינם מקובלים.**

**שאלה 63.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח –ביטוח: סעיף 19 שורה ראשונה תמחק המילה: "במקרה" מופיע בכפילות. שורה שלישית ימחקו המילים: "וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי למפתח".

**תשובה**

**מחיקת המילה "במקרה" מקובלת. מחיקת המילים: "וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי למפתח" אינה מקובלת.**

**שאלה 64.**

נבקש כי יוכנסו התיקונים הבאים לנספח ג' לחוזה הפיתוח – ביטוח: סעיף 20 שורה שלישית ימחקו המילים: "או כמוטב לתגמולי הביטוח". (לא מסתדר עם ההוראה בסעיף 15).

**תשובה**

**התיקונים המבוקשים מקובלים.**

**חוזה החכירה – נספח ו' לחוזה הפיתוח**

**שאלה 65.**

סעיף 1.5.6: מופיעה הגדרה של "המועד הקובע", אשר אין לו כל אזכור בחוזה החכירה. מדוע מופיעה הגדרה זו?

**תשובה**

**ההגדרה תימחק.**

**שאלה 66.**

סעיף 3.7: הסעיף קובע כי ככל שיבקש החוכר לנצל זכויות בניה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוכר לייעודים/שימושים הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא לעירייה את הסכמת בעלי זכויות החכירה בחלקה מקובל בהסכמי קבלן להותיר בידי הקבלן את הזכות להשתמש בזכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות. בהתאם, מתבקשת הבהרה כי העירייה תסתפק בהסכמה כללית לשימוש בזכויות בנייה נוספות ו/או בשינוי מטרת החכירה על פי חוזה החכירה, על פי דרישות הדין, אשר תינתן על ידי רוכשי היחידות בפרויקט בעת החתימה על הסכמי המכר עמם, כאשר באותו מועד טרם ידוע איזה שינוי ספציפי במטרת החכירה ו/או איזה שימוש ספציפי ייעשה בזכויות בנייה נוספות.

**תשובה**

**מובהר כי הסעיף יחול כלפי החוכר, רק במקרה בו החוכר כולל מספר גורמים (יחידים או תאגידים, לרבות שותפות לא רשומה).**

**שאלה 67.**

בהסכם החכירה בין העירייה למפתח נבקש להבהיר בסעיף 3.11 כי הנ"ל כפוף לכל דין לעניין שיעור השטחים שניתן להפקיע ללא פיצוי.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי בסעיף 3.11 לחוזה החכירה.**

**שאלה 68.**

סעיף 4.2: יש להבהיר כי התשלום יבוצע רק בגין רכיב הקרקע וכן מהו שיעור התמורה ממרכיב זה אשר יהיה לשלם בגין הארכת הסכם החכירה. כנ"ל לגבי סעיף 22 להסכם החכירה – נבקש להבהיר שחובת ההשבה היא של הקרקע בלבד ואילו בגין המחוברים תשלם העירייה תמורה לחוכר. כן נבקש לדעת מהו שיעור התשלום הנדרש היום בהסכמי חכירה אחרים של העירייה לצורך הארכתם.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי בסעיפים 4.2 ו-22 בחוזה החכירה.**

**שאלה 69.**

סעיף 9: בהתאם להוראות הכוללות של המכרז עולה כי עד להשלמת הפרויקט בכללותו, לרבות קבלת תעודת גמר, כל זכויות הזוכה – לרבות הבנק המממן ולרבות רוכשי הזכויות ממנו – תהיינה מוגנות ומעוגנות רישומית רק בדרך של הערת אזהרה על חלקה 51. נבקש להקדים את מועד חתימת הסכם החכירה לשלב קבלת טופס 4 לפרויקט חלף תעודת גמר וללא תנאים נוספים.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי בסעיף 9 לחוזה החכירה.**

**70. שאלה**

סעיף 9.1.1: נקבע כי תוך 3 חודשים ממועד חתימת חוזה החכירה יש לרשום את זכויות החכירה על שם רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין. מבוקש להסתפק ברישום החכירה על שם הזוכה בלבד על מנת לקיים תנאי סעיף זה.

**תשובה**

**ניתן להסתפק מבחינת העירייה ברישום זכויות החכירה על שם המפתח בלבד לאחר רישום הבניין כבית משותף, ותשומת לב השואל להוראות סעיף 9.1.1 המאפשרות זאת.**

**71. שאלה**

סעיף 9: לא מצוין המועד בו יחתם הסכם החכירה עם הרוכש מהחוכר (נספח "ה") להסכם החכירה, מה התנאים לחתימתו ומתי תירשמה זכויות החכירה על שם הרוכש מהחוכר. נראה כי לפי סעיף 2.1.5 לחוזה החכירה עם הרוכש מהחוכר, מדובר על חתימת הסכם חכירה רק לאחר רישום בית משותף. האם אכן עד למועד זה כל זכויות הרוכשים מהחוכר תהיינה מעוגנות בהערות אזהרה בלבד? מבוקש לאפשר לחתום על הסכם חכירה עם הרוכש מהחוכר בשלב מוקדם יותר – ואילו רישום הזכויות של הרוכש מהחוכר בלשכת רישום המקרקעין יהיה רק לאחר רישום בית משותף.

**תשובה**

**חוזה החכירה עם רוכש מהחוכר יחתם כאמור בו, לאחר רישום הפרויקט כבית משותף, ובהתאם להפנייה בכתב מאת החוכר לגבי זכאות אותו רוכש לחתימת חוזה חכירה, בהתאם לתנאי המכרז וחוזה המכר בין החוכר לבין הרוכש מהחוכר.**

**72. שאלה**

סעיף 13: דמי טיפול – מבוקש לבטל את תחולת דמי הטיפול על החוכר ו/או על הרוכשים מהחוכר בשלב שלאחר רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.**

**73. שאלה**

סעיף 13: נבקש למחוק מהסעיף את ההתייחסות לרישום בית משותף ו/או לתיקון רישום בית משותף הואיל ובמועד חתימת חוזה החכירה כבר יירשם בית משותף (זהו אחד התנאים לחתימתו של חוזה החכירה). בנוסף, נבקש לקבל הבהרה ביחס לתעריפי דמי הטיפול הנדרשים בגין העברת זכויות חכירה ולהבהיר כי הם אינם חלים על מכירת יחידות על ידי המפתח.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.**

**74. שאלה**

נבקש כי ימחקו סעיפים 25.2.3-25.2.6 להסכם החכירה בין העירייה למפתח.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי בסעיפים 25.2.3-25.2.6 לחוזה החכירה.**

**75. שאלה**

בסעיף 25.3.9: יש להבהיר כי התשלום שיושב יהיה בתוספת שווי הבנייה במקרקעין.

**תשובה**

סעיף 25.3.9 יתוקן באופן דומה לתיקון סעיף 32.2.2.4 לחוזה הפיתוח כמפורט בתשובה מס' 50 לעיל.

**חוזה חכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר – נספח ה' לחוזה החכירה**

**76. הבהרה בתשובה לשאלות רוכשי המכרז**

לנוסח חוזה החכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר (נספח ה' לחוזה החכירה) יתווסף סעיף הגדרה – 2.1.16 א' ("תכנית בניין העיר"), שתוכנה יהיה זהה לסעיף 1.5.19 לנוסח חוזה החכירה, שהחוזה הנ"ל הינו נספח לו.

## 77. שאלה

נבקש לדעת מדוע בהסכם החכירה בין העירייה לדייר אין אפשרות להארכת הסכם החכירה בתקופה נוספת של 99 שנה כפי שהדבר קיים בהסכם החכירה בין העירייה למפתח.

### תשובה

סעיף 2.1.18 לנוסח חוזה חכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר (נספח "ה" לנוסח חוזה החכירה), יימחק ובמקומו יבוא סעיף 2.1.18 חדש כדלקמן:

"2.1.18 "תקופת החכירה" - התקופה שמתאריך \_\_\_\_\_ \* ועד \_\_\_\_\_ \*\*;

\* כאן יושלם מועד חתימת העירייה על חוזה זה;

\*\* כאן יושלם המועד שהינו בתום 99 שנים ממועד חתימת העירייה על חוזה הפיתוח;

סעיף 6 לנוסח חוזה חכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר (נספח "ה" לנוסח חוזה החכירה), יימחק ובמקומו יבוא סעיף 6 חדש כדלקמן:

"6. תקופת החכירה:

6.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר לתקופת החכירה.

6.2 תקופת חכירה נוספת

6.2.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על-פי חוזה זה, ניתנת לחוכר זכות ברירה (אופציה), לחכור את המוחכר לתקופה נוספת של תשעים ותשע (99) שנים, החל ממועד תום תקופת החכירה ("תקופת החכירה הנוספת"), בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים אצל המחכיר באותה עת.

6.2.2 ביקש החוכר לממש את זכות הברירה (אופציה), יודיע על כך בכתב למחכיר, לא יאוחר מששה (6) חודשים לפני מועד תום תקופת החכירה.

6.2.3 תשלום דמי חכירה מהוונים מראש עבור כל תקופת החכירה הנוספת, ישולם על-ידי החוכר למחכיר, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת דרישת המחכיר ויהווה אחד התנאים לחידוש החכירה.

6.2.4 לא התמלאו התנאים לחידוש החכירה ו/או לא חודשה תקופת החכירה על ידי המחכיר, מכל סיבה שהיא, תבוא תקופת החכירה לידי סיום ביום \_\_\_\_\_ \* ויחולו הוראות סעיף שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. לחוזה זה על סיום תקופת החכירה.

\* כאן יוכנס מועד תום תקופת החכירה;

## 78. שאלה

מתי ובאילו תנאים תחתום העירייה על חוזה החכירה עם הרוכש מהחוכר?

### תשובה

חוזה החכירה עם רוכש מהחוכר ייחתם כאמור בו, לאחר רישום הפרויקט כבית משותף, ובהתאם להפנייה בכתב מאת החוכר לגבי זכאות אותו רוכש לחתימת חוזה חכירה, בהתאם לתנאי המכרז וחוזה המכר בין החוכר לבין הרוכש מהחוכר.

## 79. שאלה

נבקש לדעת האם במקרה ולא יאושר שינוי תכנוני ביחס למקרקעין, יידרש דייר שימכור דירה בניין לשלם היטל השבחה בגין תוכניות שאושרו לאחר 1.12.2016.

### תשובה

לאור מטרת החכירה, כהגדרתה בסעיף 2.1.13 לנוסח חוזה החכירה עם רוכש מהחוכר, השאלה אינה רלוונטית.

מובהר, כי המונח "תוכנית בניין עיר" הכלול בסעיף 2.1.13 לנוסח חוזה החכירה עם רוכש מהחוכר, משמעותו כמשמעות המונח "תוכנית בניין עיר" בסעיף 1.5.19 בחוזה החכירה נספח "ו" לחוזה הפיתוח.

**שאלה 80.**

סעיף 14 : נבקש לבטל את דמי הטיפול בהעברת זכויות חכירה.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

**עקרונות תכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח – נספחים 1'ז – 3'ז לחוזה הפיתוח**

**שאלה 81.**

נספחים 2'ז-3'ז – נוהל קידום תוכניות עיצוב ופיתוח בעיריית תל אביב יפו ו-תבניות והנחיות לכתובת מסמכי תוכניות עיצוב ופיתוח בעיריית תל אביב יפו – נודה לקבלת נספחים אלה. נבקש שככל שמסמכים אלה יישלחו במסגרת שאלות ההבהרה – שלא תהיה דרישה לחתום עליהם במסגרת מסמכי המכרז.

**תשובה**

נוהל קידום תוכניות עיצוב ופיתוח בעיריית תל אביב יפו (נספח 2'ז לחוזה הפיתוח) ותבניות והנחיות לכתובת מסמכי תוכניות עיצוב ופיתוח בעיריית תל אביב יפו (נספח 3'ז לחוזה הפיתוח) כרוכים בתוך חוברת המכרז. ככל שהשואל קיבל חוברת בה נספחים אלו אינם כלולים, עליו לפנות לאגף נכסי העירייה על מנת לקבלם. מסמכים אלו מהווים נספחים לחוזה הפיתוח, שהינו חלק ממסמכי המכרז. לא יחול כל שינוי בהנחיות החתימה על מסמכי המכרז.

**חוזה דיור בהישג יד – נספח ח' לחוזה הפיתוח**

**שאלה 82.**

בסעיף 4.2 לפרק א' למכרז, מצוין כי על יחידות הדיור בהישג יד, להיות מושכרות למשך 10 שנים ממועד חתימת חוזה השכירות הראשון של יחידה בהישג יד, בעוד שבסעיף 2.14 לחוזה הדיור בהישג יד כתוב שתקופת ההשכרה הינה ל-10 שנים מתאריך האבלוס בפועל של יחידת הדיור בהישג יד הראשונה. איזה משני פרקי הזמן הוא הרלוונטי?

**תשובה**

תקופת ההשכרה הינה כמפורט בסעיף 2.14 לחוזה הדיור בהישג יד.

**שאלה 83.**

סעיף 5.13.2 : נבקש להאריך את תקופת הסכם השכירות שהחברות יוכלו לחתום ביחס ליחידות דיור בר השגה שיחתם במקרה והעירייה לא תביא דיירים מטעמה.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

**שאלה 84.**

סעיף 7.3 : מאחר ומסירת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים אינה בשליטתו המלאה של המפתח שכן הוא תלוי בעירייה אשר צריכה להעביר לו רשימת זכאים וכו', והואיל והערבות הועמדה על סכום גבוה מאוד ותוקפה עד למועד מסירת כל יחידות הדיור בהישג יד לזכאים, נבקש כי הערבות תהיה ערבנות פוחתת על בסיס חודשי באופן יחסי למסירת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים בכל חודש.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

**המפרט המינימאלי - נספח ב'1 לחוזה הדיור בהישג יד**

**שאלה 85.**

מבוקש להבהיר כי ניתן יהיה לבנות בבנייה יבשה ולא רק רטובה.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במפרט המינימאלי נספח ב'1 לחוזה הדיור בהישג יד.

**חווה שכירות בין המפתח לבין כל זכאי – נספח ג' לחווה הדיור בהישג יד**

**86. שאלה**

סעיף 7.7: בשורה השניה לאחר המילים "חווה זה" יש להוסיף את המילה "ודמי".

**תשובה**

**התיקון מקובל.**

**87. שאלה**

סעיף 9.2: לאחר המילים "הפרשי הצמדה" יש להוסיף את המילים "למדד הבסיס".

**תשובה**

**התיקון מקובל.**

**חווה הקמה – נספח ט' לחווה הפיתוח**

**88. שאלה**

מבוקשת הבהרה ביחס למיקום המבנה הציבורי, מאחר ואין הוראות בעניין בתקנון התב"ע. האם ישנן הנחיות ברורות למיקומו של המבנה הציבורי או האם ניתן לשלבו בתוך הפרויקט.

**תשובה**

**השואל מופנה לנספח ז' לחווה הפיתוח.**

**89. שאלה**

מדוע נזכרות בסעיף 2.1 חלקות 49 ו-51 בגוש 7108, כאשר חלקה 49 איננה חלק מהחלקות אליהן מתייחס המכרז? מה הרלוונטיות שלה לענייננו?

**תשובה**

**מדובר בטעות הגהה ויש להגדיר את החלקות בדומה לחווה הפיתוח.**

**90. שאלה**

סעיפים 7.10 ו-21.1: 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 7.8-7.10 לחווה ההקמה בתקנון הב"מ, ינוסח באופן שההוראות תוטמענה בכל 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.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי בסעיפים אלו.**

**91. שאלה**

סעיף 30: נבקש להוסיף סעיף כללי לפיו תינתן למפתח התראה בת 30 ימים לתיקון הפרה יסודית או הפרה המזכה בפיצוי מוסכם.

**תשובה**

**יתווסף סעיף לחווה ההקמה, כמבוקש.**

**כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט – נספח י' לחווה הפיתוח**

**92. שאלה**

האם העירייה תסכים לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא ועל טפסי הערת אזהרה לטובת בנק מלווה גם ביחס למימון רכישת הקרקע ועוד קודם לתשלום מלוא דמי החכירה המהוונים (ובהתאם לתקן את סעיף 8 לכתב ההסכמה).

**תשובה**  
העירייה תסכים לחתום על כתב הסכמה בנוסח נספח "י" לחוזה הפיתוח, גם ביחס למימון תשלום התמורה על פי חוזה הפיתוח, בכפוף לכך, שכנגד חתימת העירייה על כתב ההסכמה ונספחיו, משולמת לעירייה מלוא התמורה, בין מהון עצמי ובין ממימון באמצעות גורם מממן.

**שאלה** .93

סעיף 8: בפסקה השנייה נרשם כי במועד חתימת חוזה הפיתוח על ידי העירייה, תשולם מלוא התמורה. מבוקש לתקן סעיף זה.

**תשובה**

סעיף 8 לכתב ההסכמה יתוקן בהתייחס למועד חתימת העירייה על חוזה הפיתוח, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

**שאלה** .94

סעיפים 8 ו-14.2: מאחר ותהליך סגירת מימון לפרויקט הינו תהליך ארוך ולא ניתן יהיה לסגור אותו בפרק הזמן הקצר שיש לשלם את התשלומים בהתאם לחוזה הפיתוח, נבקש להבהיר כי בשלב הראשון ניתן שהמימון יהיה לרכישת הקרקע בלבד ולא להקמת כל הפרויקט. נבקש לתקן את הסעיפים בהתאם. במקרה כאמור על העירייה יהיה לחתום על מסמכים חדשים לשם הרחבת המימון להקמת כל הפרויקט או לשם התקשרות עם מממן חלופי.

**תשובה**

בכפוף לתשובה 92 לעיל, מסכימה העירייה, כי נספח "י" לחוזה הפיתוח ישמש כמכתב הסכמה לתשלום התמורה על פי חוזה הפיתוח. בפסקה שלישית בסעיף 8 בשורה שניה במקום המילים "הקמת הפרויקט" ייכתב "תשלום התמורה על פי חוזה הפיתוח" ובסעיף 14.2 בשורה הראשונה במקום המילים "הקמת הפרויקט" ייכתב "תשלום התמורה על פי חוזה פיתוח".

נוסח מכתב ההסכמה לגורם פיננסי מממן בקשר עם מימון הקמת הפרויקט יהיה בנוסח נספח "י" לחוזה הפיתוח, ללא כל שינוי, אלא אם הסכימה העירייה לשינוי כלשהו בנספח "י" בקובץ הבהרות זה.

**שאלה** .95

סעיף 10.1.3: כתב התחייבות לפיו לא תירשמה זכויות החכירה לטובת המפתח אלא אם באותו מועד תירשם המשכנתא לטובת הבנק המממן צריך להיחתם על ידי העירייה ולא על ידי המפתח. לפיכך, נבקש הבהרה על איזה כתב התחייבות מדובר ומי אמור לחתום עליו.

**תשובה**

כתב ההתחייבות הנזכר בסעיף 10.1.3 צריך להיחתם על ידי הזוכה, שהינו זה אשר יטפל גם ברישום החכירה והשעבוד.

**שאלה** .96

סעיף 14: לאור העובדה כי כתב ההסכמה אינו מסמך בנקאי מקובל ומאחר ולא ניתן לקבל מראש את הסכמת הבנק המממן לנוסח כתב ההסכמה, ובפרט להצהרות הבנק בכתב ההסכמה, ועל מנת שלא למנוע את האפשרות לקבל מימון לעסקה, נבקש כי העירייה תתחייב לפעול בתום לב ולקבל את הערותיו הסבירות של הבנק לכתב ההסכמה זה, ככל שיהיו.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי בסעיף 14 למכתב ההסכמה.

**שאלה** .97

סעיפים 14.3.1 ו-14.4: פרק הזמן הקבוע בסעיפים למסירת הודעת המימוש אינו ארוך דיו לצורך מציאת נעבר או מינוי כונס נכסים מפעיל. נבקש להאריך את המועד ל-120 ימים.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי בסעיפים 14.3.1 ו-14.4 למכתב ההסכמה.

**שאלה 98.**

סעיף 14.5: נבקש להבהיר כי מחיקת הערת האזהרה וכן ביטול השעבוד יהיו כנגד החזר בפועל או כל מנגנון אחר שיבטיח את השבת הכספים, כגון: נאמנות.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי בסעיף 14.5 לכתב ההסכמה.

**שאלה 99.**

סעיף 14.6: נבקש להבהיר כי סכום החזר יכלול גם את כל ההשקעות/ הוצאות/ תשלומים של המפתח בקשר עם הפרויקט, לרבות בהתאם להוראות המכרז. בנוסף, בהגדרת "שווי עלות השטחים הבנויים" – נבקש למחוק את ההפחתה בשיעור 10%.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

**שאלה 100.**

סעיף 14.11: מבוקש להאריך את תקופת ההתארגנות כהגדרתה בסעיף תוארך מ-6 חודשים ל 12 חודשים, וזאת לשם הקלת קבלת המימון מהבנק.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי בסעיף 14.11 למכתב ההסכמה.

מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

צילום תצ"ר תוכנית א2381

[יימסר ידנית לרוכשי המכרז כמפורט בקובץ ההבהרות – הבהרה מס' 1]

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו