

18 יוני 2019  
ט"ו סיון תשע"ט

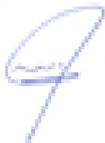
לכבוד  
רוכשי המכרז  
ג.א.נ ,

**הנדון: קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מספר 29/2019 למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב-יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום בחלקה 265 בגוש 6957**

לאור שאלות רוכשי המכרז, מצ"ב קובץ הבהרות מס' 2, המתייחס למרבית שאלות רוכשי המכרז.  
לכל המונחים בקובץ הבהרות תינתן המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז.  
מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

**קובץ הבהרות נוסף יישלח בהקדם.**

בברכה,



אלי לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

**לכבוד: עיריית תל אביב – יפו**

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (16 עמוד):

שם המשתתף במכרז: \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז: \_\_\_\_\_

שם/שמות החותם/החותמים: \_\_\_\_\_

**קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מספר 29/2019 למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב- יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום בחלקה 265 בגוש 6957**

- 1.** **שאלה:**  
באתר העירייה לא אותר היתר בניה למבנה הקיים, האם ניתן לקבל (אפילו במספרי אצבע) מה הוא שטח הבנייה הכולל העילי ומה התת קרקעי?
- תשובה:**  
בתיק הבניין בארכיב העירוני אותר היתר בניה חתום בתיק 19604 מיום 14.1.1977. לפי מסמכי ההיתר, שטחי הבניה הינם כדלקמן:
- מרתף: 1,208.89 מ"ר (חלקו מקלט ציבורי).
  - קומת קרקע: 614.07 מ"ר.
  - קומה ראשונה: 641.90 מ"ר.
  - קומה שניה: 670.33 מ"ר.
  - בנייני עזר: 123.09 מ"ר.
- הנתונים דלעיל אינם מחייבים את העירייה ואת מד"א ועל המשתתף לבדוק ולוודא את הנתונים דלעיל ואת האפשרות שההיתר האמור איננו היתר הבניה היחיד בגין השטחים המבונים בממכר.
- 2.** **שאלה:**  
מאחר ותיק הבניין באתר הוועדה אינו זמין לצפיה, מבוקש לקבל את העתק סריקות היתרי הבניה ותכניות הבניה הקיימת בחלקה.
- תשובה:**  
העתק היתר (מילולי) בתיק 19604 מיום 14.1.1977 מצורף לקובץ תשובות זה. על המשתתף לבדוק ולוודא האם קיימים בתיק הבנין היתרי בניה נוספים.
- 3.** **שאלה:**  
האם קיימים חובות עבר בגין היטלי פיתוח? מבוקש לקבלם במידה וקיימים, האם ניתן לקבל טבלה עם פירוט האגרות וההיטלים?
- תשובה:**  
לפי בדיקת העירייה, אין חובות עבר בגין אגרות והיטלי פיתוח.
- 4.** **שאלה:**  
האם יתקבל זיכוי אגרות והיטלים בגין השטח הבנוי (בהתאם לדין)?
- תשובה:**  
לא. ראה סעיף 8.4.4 לחוזה המכר.
- 5.** **שאלה:**  
מבוקש לקבל זיכוי בהיטלי הפיתוח בגין שטחים בנויים שהיזם מחויב בהריסתם במסגרת המכרז.
- תשובה:**  
הבקשה נדחית. ראה סעיף 8.4.4 לחוזה המכר.

.6

**שאלה:**

נבקש לקבוע כי תשלום האגרות והיטלי הפיתוח והבניה, שנקבע שישולם תוך 15 ימים מהמועד בו ניתנה הודעה מהרשות המוסמכת כי ניתן להוציא היתר בניה, ישולם בכל מקרה רק לאחר קבלת החזקה בממכר בפועל.

**תשובה:**

בכפוף ומבלי לגרוע מהוראות כל דין בהקשר זה, מוסכם כי הרוכש לא יידרש לשלם את האגרות ואת היטלי הפיתוח והבניה טרם שנמסרה לו החזקה בממכר.

.7

**שאלה:**

מבוקש כי במידה ויתבקשו הקלות, ישולם היטל השבחה ולא השבחה מלאה כמפורט במכרז.

**תשובה:**

הבקשה נדחית.

.8

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 8.5 לחוזה המכר - האם יש שומה או אומדן של היטל השבחה החל על החלקה?

**תשובה:**

כל הבדיקות בהקשרים אלה באחריות המשתתף במכרז.

.9

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 8.6 לחוזה המכר - האם יש צפי כלשהו לתשלום כזה?

**תשובה:**

כל הבדיקות בהקשרים אלה באחריות המשתתף במכרז.

.10

**שאלה:**

מדוע מקדמת מס השבח הינה 7.5% ולא 15%? (אם הרכישה מוקדמת המקדמה צריכה להיות 15%).

**תשובה:**

שיעור המקדמה הוא 7.5% כקבוע בסעיף 15(ב)(3) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963.

.11

**שאלה:**

סעיף 9 לחוזה המכר מפרט את מועדי רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, שהינם רק לאחר תשלום מלוא התמורה לעירייה ולמד"א ולאחר חתימת העירייה ומד"א והרוכש על חוזה המכר. נבקש לדעת האם זו הבטוחה היחידה שתינתן לרוכש על חשבון התמורה?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.12

**שאלה:**

האם אפשר לקבל שיעבוד לפני קבלת החזקה ולא רק הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתא? מה לגבי ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח על מנת להבטיח את כספי הרוכש? האם רק הערת אזהרה תינתן? וזאת רק לאחר תשלום מלוא התמורה ועמידה בכל תנאי ההסכם?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.13

**שאלה:**

מבוקשת אפשרות להוספת שותף טרם סיום הבניה בהיקף של עד 50% מהזכויות ללא תשלום דמי הסכמה לעירייה.

**תשובה:**

הבקשה נדחית.

.14

**שאלה:**

לאור היקף הפרויקט, מבוקש כי לאחר תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע ניתן יהיה לקבל משכנתא על הקרקע.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.15

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 13.7 לחוזה המכר - מבוקשת הבהרה לענין דמי הטיפול בגין טיפול העירייה במתן הסכמה לרישום הערות אזהרה ו/או ביצוע פעולות אחרות בלשכת רישום המקרקעין – מה היקף דמי הטיפול?

**תשובה:**

קובץ המפרט את דמי הטיפול העדכניים מצורף לקובץ תשובות זה. מובהר, כי דמי הטיפול עשויים להתעדכן מעת לעת.

.16

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 4 לחוזה המכר - מבוקש להקדים את מועד רישום הזכויות על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין, באופן שיאפשר לזוכה לרשום משכנתה ולרשום זכויות רוכשים ממנו, וזאת למועד סמוך לתשלום מלוא התמורה או למועד מסירת החזקה.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

## שאלה:

בהתייחס לסעיף 9 לחוזה המכר - מבוקש להקדים את מועד רישום הערת האזהרה לטובת הזוכה למועד תשלום התשלום הראשון על פי ההסכם. נוצרת אנומליה שבעטיה ייתכן שתירשם הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי המממן (בהתאם להוראות סעיף 11 לחוזה המכר) לפני שנרשמת הערה לטובת הרוכש.

## תשובה:

לא יחול שינוי בתנאי החוזה. הערות אזהרה לטובת הרוכש ולטובת המוסד הפיננסי המממן יוכלו להירשם עם ובכפוף לתשלום מלוא התמורה.

.17

## שאלה:

בהתייחס לסעיף 11.2 לחוזה המכר - האם ישנם תנאים או מגבלות נוספים למתן ההסכמות לשעבוד הזכויות, למעט אלו המפורטים בסעיף? (בסעיף כתוב "בין היתר, בתנאים והמגבלות...")

## תשובה:

התנאים והמגבלות של העירייה לשעבוד הזכויות הם אלה המפורטים בחוזה המכר, לרבות בסעיף 11.2.

.18

## שאלה:

בהתייחס לסעיף 11.2.2 לחוזה המכר - מבוקש לאפשר את שעבוד הזכויות לאחר ביצוע תשלום בסכום נמוך יותר מהסכומים בסעיף 7.3, כלומר לאחר ביצוע תשלום ראשון לפי פריסה מעודכנת.

## תשובה:

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.19

## שאלה:

האם תהיה אפשרות לרישום משכנתה (להבדיל מהערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה) באם זה יהיה התנאי של המוסד הפיננסי המממן להעמדת המימון?

## תשובה:

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.20

## שאלה:

בהתייחס לסעיף 11.5 לחוזה המכר - האם תתאפשר מכירת כל זכויותיו והתחייבויותיו של הרוכש לצד ג' במסגרת קבוצת רכישה אשר גם הרוכש יהיה חבר ושותף בה?

## תשובה:

אין מניעה לכך שהנעבר (כהגדרתו בסעיף 11.5 לחוזה המכר) תהיה קבוצת רכישה, וזאת בכפוף לקיום התנאים והדרישות כמפורט בסעיף 11.5 לחוזה.

.21

**שאלה:**

מהו המועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת רוכש זכויות (נעבר) לפי סעיף 11.5? ולטובת מוסד פיננסי שיעמיד להם מימון? מבוקש שהדבר יתאפשר מייד לאחר תשלום מלוא התמורה.

**תשובה:**

רישום העברת אזהרה לטובת נעבר (כהגדרתו בסעיף 11.5 לחוזה המכר) יתאפשר עם קיום כל תנאי סעיף 11.5 לחוזה המכר.

.22

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 11.6 לחוזה המכר - מבוקש לקבוע את המועד לרישום הערת האזהרה לטובת רוכשי דירות בבניין ולטובת מוסדות פיננסיים שיעמידו להם מימון (כמובן, בכפוף להתקיימות יתר התנאים לכך כמפורט בסעיף) - מייד לאחר תשלום מלוא התמורה.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.23

**שאלה:**

האם פינוי הממכר ע"י מד"א כמוגדר סעיף 10.1 לחוזה המכר, הינו כחלק מתקופת הזמן שבו על הרוכש לסיים את בנייתו של הממכר כמוגדר בסעיף 10.15? או שמא לוחות זמנים נכנסים לתוקף לאחר מסירת החזקה ע"י מד"א?

**תשובה:**

סעיף 10.15 לחוזה המכר יתוקן, באופן שהמילים "או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין שני המועדים" ימחקו.

.24

**שאלה:**

לוחות הזמנים לסיום תקופת הבניה אינם ברורים, שכן לצורך העניין, ככל ויתקבל היתר בניה לאחר 3 שנים ממועד החתימה על החוזה, אזי תקופת הבניה מתקצרת ל- 3 שנים ואולי אף פחות מזה. נשמח להבהרה בנושא.

**תשובה:**

סעיף 10.15 לחוזה המכר יתוקן, באופן שהמילים "או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין שני המועדים" ימחקו.

.25

**שאלה:**

נבקש להכפיף את מועד 6 השנים להשלמת הבניה, ולכך שמסירת החזקה בוצעה במועדה וכן בכפוף לכך שהוצא היתר בניה בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם ע"י הרוכש, כמובן בכפוף לכך שהרוכש פעל באופן רציף ומיטבי לצורך כך. ככל שיהיו עיכובים במסירת החזקה ו/או במועד קבלת היתר הבניה, מועד השלמת הבניה יוארך בהתאם.

**תשובה:**

סעיף 10.15 לחוזה המכר יתוקן, באופן שהמילים "או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין שני המועדים" ימחקו.

.26

**שאלה:**

סעיף 10.15 לחוזה המכר - נבקש כי בשורה השלישית חלף המילים "ע"י הרוכש" יבואו המילים "ע"י עיריית תל אביב ומד"א" כמו כן נבקש כי הספירה תעשה לפי המאוחר מבין שני המועדים ולא המוקדם מביניהם.

**תשובה:**

סעיף 10.15 לחוזה המכר יתוקן, באופן שהמילים "או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין שני המועדים" ימחקו.

.27

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 10.14 לחוזה המכר - מדוע שלושה חודשים ממתן ההודעה ולא ממתן קבלת היתר הבניה בידי הרוכש?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.28

**שאלה:**

האמור בסעיף 10.16 לחוזה המכר סותר את לוחות הזמנים בסעיף 10.15 - יש לשנות את המועדים בסעיף 10.15 וספירתם בהתאם שכן ככל ומתן היתר הבניה להריסה יתעכב שלא באשמת הרוכש. כמו כן ממתן רשאי הרוכש לפעול לבקש לקבלת היתר הריסה?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז. תנאי המכרז אינם מכתביים לוחות זמנים לקבלת היתר להריסה.

.29

**שאלה:**

לאור ניסיון העבר, לוחות הזמנים הנקובים במסגרת המכרז אינם ריאליים:

- הגשת מפת מדידה – מבוקש להאריך המועד ל- 120 יום מחתימת החוזה.
- הגשת תכניות בניה – היות ומדובר בתכנון מורכב עם יועצים רבים, מבוקש להאריך את המועד להגשת בקשה להיתר לפחות ל- 14 חודשים ממועד חתימת החוזה ע"י המוכרות.
- סיום בניה – מבוקש כי מועד סיום הבניה יחל להיספר החל מהיתר הבניה מאחר ואין שליטה במשך תקופת התדיינות מול העירייה וכן במידה וידרשו הקלות בתכנון מפורט יתכנו עררים שיאריכו אף הם תקופת הבניה.
- מבוקש כי המועדים בהם התכניות נבחנות ע"י העירייה לא יכללו בחישוב התקופות הנדרשות.

**תשובה:**

- סעיף 10.4 לחוזה המכר יתוקן, באופן שמפת המדידה תוגש בתוך 120 יום ממועד חתימת החוזה על ידי הרוכש.
- סעיף 10.5 לחוזה המכר יתוקן, באופן שתכניות הבניה יוגשו בתוך 10 חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי הרוכש.
- סעיף 10.15 לחוזה יתוקן, באופן שהמילים "או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין שני המועדים" ימחקו.

.30

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 10.17 לחוזה המכר - מה קורה במקרה שהרוכש מאחר אך לא באשמתו? יש לסייג סעיף זה, שכן הרוכש תלוי בגופים ממשלתיים ועירוניים, חברת חשמל ועוד.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכר.

.31

**שאלה:**

יש להוסיף בחוזה המכר סעיף על איחורים הנובעים שלא באשמת הרוכש וכי הוא עשה כל שביכולתו למנוע אותם ולהחריג את לוחות הזמנים וסעיפי ההפרות בהתאם.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכר.

.32

**שאלה:**

נבקש לקבוע כי המועד לתחילת בניית הבניין בתוך 3 חודשים מהמועד בו ניתנה לו הודעה מהרשות המוסמכת כי ניתן להוציא היתר בניה יהא בכל מקרה רק לאחר חודשיים ממועד מסירת החזקה בפועל לרוכש.

**תשובה:**

הרוכש לא ידרש להתחיל בבניית הבניין טרם מסירת החזקה.

.33

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 10.5 לחוזה המכר - מבוקש להאריך את פרק הזמן להוצאת היתר בניה ל- 18 חודשים ממועד חתימת החוזה (בשים לב, בין היתר, לכך שיש גם להוציא היתר הריסה ולבצע הריסה קודם לבניה).

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.34

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 10.14 לחוזה המכר - מבוקש להאריך את פרק הזמן ל- 6 חודשים לפחות.

**תשובה:**

לא יחול בתנאי החוזה.

.35

**שאלה:**

האם בוצע סקר תשתיות לממכר?

**תשובה:**

לעירייה ולמד"א לא ידוע על סקר תשתיות שבוצע בממכר.

.36

**שאלה:**

האם נעשה בממכר השפלת מי תהום? ככל וכן, האם נוכל לקבל אסמכתאות לכך?

**תשובה:**

לעירייה ולמד"א לא ידוע האם בוצעה השפלת מי תהום בממכר.

.37

**שאלה:**

בשטח הכניסה למתחם מכיוון רחוב השל"ה לכיוון המרתף התת קרקעי היה פיצוץ שנראה בסיור כתוצאה ממי תהום, האם הנושא טופל? האם נגרם נזק כלשהו לתת קרקעי?

**תשובה:**

בממכר הייתה נזילה מצינור מים שטופלה. לעירייה ולמד"א לא ידוע על פיצוץ כתוצאה ממי תהום.

.38

**שאלה:**

האם מבין האנטנות על הגג יש אנטנות של חברות סלולר? האם יש הסכם כלשהו איתן? האם יש מגבלה?

**תשובה:**

יש אנטנות של חברות סלולר על הגג לפי הסכמי שכירות שבינן לבין מד"א. השכירויות יסתיימו לא יאוחר ממועד מסירת החזקה לרוכש.

.39

**שאלה:**

בהיתר הבניה החתום הקיים במחלקת הפיקוח בעירייה וכן בתשריט ההיתר קיימת "תחנת דלק" הסמוכה לחדר טרפו? האם היא בשטח החדר טרפו? האם ניתן יהיה להרוס גם את תחנת הדלק? את מי היא משמשת? האם יהיה עלינו להעתיקה?

**תשובה:**

בעבר היתה בממכר תחנת דלק פנימית. התחנה פורקה על ידי מד"א לפני כ- 8 שנים. בממכר עדיין קיימים מיכלי סולר המשרתים את מד"א לצרכי הפעלת גנרטור של מד"א.

.40

**שאלה:**

האם קיים דו"ח קרקע? האם קיימות אינדיקציות לקיום מי תהום או זיהומים בקרקע?

**תשובה:**

לעירייה ולמד"א לא ידוע על קיומו של דו"ח קרקע. לעירייה ולמד"א אין מידע על מפלס מי תהום בממכר ולא ידוע להן על זיהומים בקרקע. יחד עם זאת, אין באמור משום מצג או התחייבות ביחס למצב מי התהום או לקיומם או העדרם של זיהומים בקרקע ועל המשתתף לבצע את כל הבדיקות הנדרשות בקשר עם מצב הממכר לרבות בקשר עם קיומה בעבר של תחנת דלק פנימית בתחומו. העירייה ומד"א לא יישאו בכל אחריות שהיא בהקשרים אלה, לרבות במקרה שיתברר שבקרקע קיימים זיהומים.

.41

**שאלה:**

גודלו של הפרויקט מחייב ככל הנראה שלושה מפלסי חניה תת קרקעיים. ידוע כי מי התהום באזור זה הם בעומק כ- 5 מ' (בטופוגרפיה של מגרש זה אפילו 4.5 מ') ועל כן שניים מהם צפויים להיות במי תהום. האם בוצע קידוח/בדיקה אחרת לעומק מי תהום במגרש?

**תשובה:**

לא ידוע על קידוחים או בדיקות מי תהום אחרות שבוצעו בממכר. כל הבדיקות הקשורות במצבו הפיזי של הממכר, לרבות מי תהום, באחריות המשתתפים.

.42

**שאלה:**

נמסר לנו בסיור שנערך, כי בתקופה מסוימת היתה דליפה של סולר אל הקרקע במגרש. האם נערכו בדיקות סקר לאחר מכן? האם ידועה כמות החומר? האם יש נתונים לגבי עלות הפינוי וטיהור הקרקע?

**תשובה:**

לעירייה ולמד"א לא ידוע על דליפה של סולר בממכר. יחד עם זאת, אין באמור משום מצג או התחייבות לכך שלא היתה דליפה כאמור, והעירייה ומד"א לא יישאו בכל אחריות שהיא, אם יתברר שהייתה דליפה.

.43

**שאלה:**

האם לזוכה תינתן האפשרות להעיר הערות להסכם טרם החתימה עליו?

**תשובה:**

לא יהיו שינויים בנוסח חוזה המכר כפי שנכלל במסמכי המכרז (למעט שינויים שמבוצעים מפורשות במסגרת קבצי ההבהרה).

.44

**שאלה:**

נבקש למחוק את סעיף 5.7 לחוזה המכר.

**תשובה:**

הבקשה נדחית.

.45

**שאלה:**

האם ניתן מראש להפקיד ערבות מכרז כאשר המועד בה מוארך ב- 4 חודשים במקום להאריכה מעת לעת?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.46

**שאלה:**

לפי מה נקבע סך 51,000,000 מיליון ש"ח בגין תשלום החכירה למד"א?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.47

**שאלה:**

מהם הנתונים לבחירת הרוכש מבין כל המציעים באם לא גובה ההצעה?

**תשובה:**

כקבוע בתנאי המכרז.

.48

**שאלה:**

סעיף 11.7 לפרק ב' של חלק א של המכרז - האם לא תינתן קודם לביטול הזכייה אפשרות לזוכה לתקן את הטעות?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.49

**שאלה:**

סעיף 10 להסכם הינו בעייתי מבחינת לוחות הזמנים - יש להבין האם הפרה של לוחות הזמנים היא הפרה יסודית?

**תשובה:**

ראו סעיפים 10.17 ו- 10.18 לחוזה המכר.

.50

**שאלה:**

בהתאם למה תחולט הערבות? האם מיד עם הפרה? נבקש כי יתווסף להסכם סעיף בו יקבל הרוכש הודעה על הפרתו ואפשרות לתיקונה בטרם יוחלט לחלטה זאת בלא בקשר לסעיף 12.3 אשר אותו יש להפוך להדדי.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.51

**שאלה:**

יפוי הכח (נספח מס' 2א) הינו למטרת רישום / מחיקה / ייחוד הערת אזהרה, אך צוין בו כי הוא מאפשר לעירייה ולמי מטעמה לעשות בשם הרוכש ולפעול בשמו לקיום כל התחייבויותיו על פי החוזה, לפעול מול רמ"י ועוד הרבה פעולות אשר אינן חלק מרישום / מחיקת הערת האזהרה. נבקש לתקנו כך שיותאם להוראות סעיף 9 בהסכם. כמו כן הוא אינו תואם את אשר מבוקש בפרוטוקול עליו אמור לחתום הרוכש.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז. השימוש ביפוי הכח יהיה בהתאם לתנאי המכרז ולהוראות כל דין.

.52

**שאלה:**

האם ישנו רצון לפיצול / איחוד הממכר?

**תשובה:**

כל הבדיקות התכנוניות ביחס לממכר הן באחריות המשתתף.

.53

**שאלה:**

מאחר והמכרז הינו מכרז מכר מלא, מבוקש להבהיר כי כל עוד התכניות הינן במסגרת התכניות המאושרות (כולל תא/5000 ו/או הקלות שניתן להוציא מכוח התכניות שבתוקף) העירייה לא תיכנס לאישור התכנון המפורט, אלא בדיקתה תתמצה בעמידה בתכניות המאושרות והקלות מותרות.

**תשובה:**

בדיקת התכניות על ידי מנהל אגף נכסי העירייה (כקבוע בסעיף 10.4 לחוזה המכר) נועדה להבטיח שהתכניות תואמות את תנאי חוזה המכר, לרבות בכל הנוגע בזכותה של העירייה לקבל תשלום בגין שינוי תכנוני.

.54

**שאלה:**

מבוקש כי לאחר תשלום מלוא התמורה במסגרת ליווי הבניה יבוטל סעיף ביטול העסקה (הדבר יקשה על קבלת ליווי בנקאי).

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז. ראו סעיף 12.4 לחוזה המכר.

.55

**שאלה:**

מאחר והתכנית החלה על המתחם הינה תכנית כוללת ולא על הממכר בלבד, האם ניתן לקבל תיק מידע או דף מידע על זכויות הבניה?

**תשובה:**

ענין זה הוא באחריות המשתתף במכרז.

.56

**שאלה:**

האם קיימת חו"ד שמאית שניתן לקבלה? האם יש מחיר מינימום?

**תשובה:**

המכרז ינוהל לפי תקנות העירייה מכרזים החלים על העירייה.

.57

**שאלה:**

מבוקשת סנקציה להעדר פינוי הקרקע אחרי 18 חודשים אשר תכלול לפחות תשלום דמי שכירות חודשיים שיגזרו כפונקציה של מחיר הרכישה.

**תשובה:**

הבקשה נדחית. במקרה של אי עמידה בהתחייבות למסירת החזקה, יחולו הוראות הדין.

.58

**שאלה:**

מבוקש לקבל התחייבות של העירייה כי לא ידרשו מטלות ציבוריות לאחר המכרז.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.59

**שאלה:**

נבקש לוודא כי המגרש הינו שלם, כי אין חובה להותיר את הכביש המצוי היום במגרש (מרחוב השל"ה לרחוב אלקלעי) והחוצה אותו וכי אין כל הפקעה או כוונה להפקעה ע"י העירייה.

**תשובה:**

כל הבדיקות התכנוניות באחריות המשתתף במכרז.

.60

**שאלה:**

האם מתוכננת הפקעה בשטח החלקה?

**תשובה:**

כל הבדיקות התכנוניות באחריות המשתתף במכרז.

.61

**שאלה:**

האם ניתן לקבל את אישור הגורמים המוסמכים של מד"א יחד עם מועד קבלת הודעה על הזכייה, שכן מלוא תנאי העסקה (התמורה, מועד הפינוי וכיוצ"ב) ידועים למד"א?

**תשובה:**

אישור הגורמים המוסמכים של מד"א ינתן טרם מסירתה של הודעת הזכייה.

.62

**שאלה:**

בסעיף 10.1 להסכם המכר צוין כי החזקה בממכר תמסר לרוכש כשהוא פנוי מכל אדם. נבקש לוודא כי החזקה בממכר תמסר לרוכש כשהממכר פנוי גם מכל חפץ וכן מחוברים מאסיביים למבנה כגון כספות, מתקני מתכת, אנטנות וכדומה. ככל שנותרים חפצים בממכר – אנא פרטו מה הם.

**תשובה:**

הממכר לא יהיה פנוי מכל חפץ בעת המסירה. חפצים שיוותרו בממכר, ככל שיוותרו, יעברו לבעלותו ואחריותו של הרוכש.

.63

**שאלה:**

נבקש להוסיף סנקציה ראויה לאי פינוי הנכס ע"י מד"א במועד הקובע בהסכם המכר בדומה לסנקציה הנקובה לאיחור בביצוע העבודות.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.64

**שאלה:**

בסעיף 7.1.1 בהסכם המכר וכן בסעיף הפיקדון, התשלום למד"א מופיע ללא הצמדה; אולם בסעיף 7.3.1 להסכם המכר נדרשת הצמדה לסכום של 41 מליון ₪. האם זו טעות?

**תשובה:**

אכן מדובר בטעות. הסכום של 41,000,000 ₪ שנוכר בסעיף 7.3.1 לחוזה המכר ישולם ללא הפרשי הצמדה.

.65

**שאלה:**

עפ"י הוראות המכרז (סעי' 11.6) כל ההמחאות בגין התמורה יימסרו לעירייה ולמד"א במועד חתימת הסכם המכר. כיוון שהתשלום האחרון (ההמחאה האחרונה) ישולם באמצעות ליווי בנקאי, האם ניתן להמציא את ההמחאה בגין יתרת התמורה במועד תשלום יתרת התמורה?

**תשובה:**

על אף האמור בסעיף 11.6 לפרק ב' לתנאי המכרז, ההמחאה בגין יתרת התמורה תימסר לעירייה במועד ובאופן הקבוע בסעיף 7.4 לחוזה המכר (ולא במועד החתימה על החוזה).

.66

**שאלה:**

לא ראינו במסמכים מועד בו העירייה ומד"א מתחייבות לחתום על הסכם המכר. נבקש להוסיף התחייבות, כי העירייה ומד"א יחתמו על הסכם המכר תוך שבועיים ממועד חתימתו ע"י הרוכש, שכן לצורך תשלום יתרת התמורה הרוכש יצטרך לקחת מימון ומשכך נדרש לבצע את פעולות רישום הערות האזהרה ומחיקת הערת האזהרה בטאבו במועד המסירה. בהתאם נבקש לתקן את סעיף רישום הערות האזהרה, כך שהן תבוצענה בד בבד עם תשלום התמורה ולא לאחריהן.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.67

**שאלה:**

לאחר תשלום מלוא התמורה, הצדדים מוותרים על זכותם לבטל את הסכם המכר, ולפיכך לא ברור מדוע נדרש יפוי כח לייחוד ומחיקה מהגורם המממן (שהתשלום ממנו ישמש ממילא רק לתשלום יתרת התמורה)? ככל שעדיין נדרש, נבקש לקבל את נוסח יפוי הכח ושהוא יהיה מצומצם ככל הניתן ויכלול רק את הסעיפים ההכרחיים (יותר מנוסח נספח 2' לחוזה המכר).

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.68

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 6.4 להסכם המכר – נבקש להוסיף מנגנון של שמאי מטעם הרוכש, ככל שקביעת שמאי העירייה לגבי שווי ההשבחה ותשלום בגין השינוי התכנוני לא יהא מקובל על הקונה, על מנת שיגיע להסכמה עם שמאי העירייה, ושמאי מוסכם מטעם הצדדים, ככל ושמאי הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.69

**שאלה:**

נבקש להוסיף כי אם שינוי תכנוני לא יאושר ע"י הרשויות המוסמכות – העירייה תשיב לרוכש את התשלום בגין השינוי התכנוני שלא אושר כאמור.

**תשובה:**

ביצוע התשלום בגין השינוי התכנוני הוא תנאי לקבלת היתר בניה, שיכלול שינוי תכנוני. לא יידרש תשלום בפועל בגין השינוי התכנוני טרם שתקבל החלטה של רשויות התכנון המוסמכות שמאשרות את השינוי התכנוני.

.70

**שאלה:**

לעניין סעיף 11.7.2 להסכם המכר – מדוע נדרשת הצהרה של הצד הנעבר/המממן שבמקרה של הפרת הסכם המכר ע"י הרוכש יבוטל הסכם המכר? ברור שהסכמות ינתנו לאחר תשלום מלוא התמורה, ועל פי הסכם המכר אין סעד של ביטול הסכם לאחר תשלום מלוא התמורה.

**תשובה:**

על אף האמור בסעיף 11.7.2 לחוזה המכר, במקרה של העברת זכויות לאחר תשלום מלוא התמורה, לא תדרש הצהרה של הצד הנעבר/המממן לגבי זכות הביטול של העירייה.

.71

**שאלה:**

האם יהיה הליך התמחרות? אם כן, באילו מקרים ו/או תנאים?

**תשובה:**

לא יהיה הליך התמחרות.

.72

**שאלה:**

ישנו פער כ- 15 חודשים מהמועד בו משולמת מלוא התמורה לבין המועד בו נמסרת החזקה לזוכה. מבוקש להקדים את מועד מסירת החזקה או לכל הפחות לקבל דמי שימוש ראויים בגין המקרקעין והמבנה.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.73

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 7.6 לפרק ב' לתנאי המכרז - 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:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.74

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 8.2 לפרק ב' לתנאי המכרז - האם ישנה חובה לחתום על כל עמוד בשני עותקי מסמכי המכרז? מבוקש לצמצם את הדרישה לפחות לגבי אחד העותקים. **(תשובה:**

ראו סעיף 8.5 לפרק ב' לתנאי המכרז. אחד משני העותקים המוגשים יהיה העתק של המקור.

.75

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 8.2 לפרק ב' לתנאי המכרז - האם ניתן לחתום על מסמכי המכרז מכוח יפוי כח?

**תשובה:**

הבקשה נדחית.

.76

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 8.4.4 לפרק ב' לתנאי המכרז - מבוקש לוותר על הדרישה לתעודת התאגדות, תדפיס ופרוטוקול ביחס לתאגידים המרכיבים את התאגיד המשותף. מבוקשת הבהרה האם יש להגיש תעודת התאגדות ותדפיס רשם החברות ביחס לשותפים בשותפות המוגבלת.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

.77

**שאלה:**

בהגדרת "הממכר" בחוזה המכר - אנא הבהירו מהי נפקות זכויות החכירה של מד"א בהתחשב בכך שהעירייה מוכרת את זכויות הבעלות בחלקה. אנא אשרו כי עם מחיקת הערת האזהרה לטובת מד"א, יתבטל גם הסכם החכירה עמה. כמו כן, נבקש להבהיר מה יהיה מעמדה של מד"א בשטח עד למסירה החזקה.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי המכרז. זכויות החכירה של מד"א אינן מתבטלות, אלא נמכרות לרוכש. מעמדה של מד"א בממכר עד למסירת החזקה יהיה כשל בעל זכויות חכירה שמכר את זכויותיו ולפי הוראות החוזה, טרם מסר חזקה.

.78

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 7.3 לחוזה המכר - מבוקשת הארכת המועדים לתשלומים או לכל הפחות לפרוס אותם למספר תשלומים נוספים. כמו כן מבוקש לדחות את מועד תשלום המע"מ בגין כל התשלומים (למעט האחרון) למועד שהינו 3 ימים לפני המועד להעברת המע"מ לרשויות המס.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.79

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 7.5.2 לחוזה המכר - מה אם לא יהיה בסכום הפיקדון מספיק כדי לשלם הארנונות ותשלומי החובה האחרים שמד"א חייבת בהם?

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.80

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 10.2 לחוזה המכר - מבוקש להוסיף התחייבות כי מצב החלקה וכל הבנוי עליה לא יהיה בניגוד להוראות כל דין (לדוגמה - לא תהיה בניה בלתי חוקית בחלקה).

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.81

**שאלה:**

בהתייחס לסעיף 10.18 לחוזה המכר – מבוקש להאריך את פרק הזמן ל- 12 חודשים.

**תשובה:**

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.82

**שאלה:**

מבוקשת הבהרה לסעיף 3.1.2 לפרק ב' לתנאי המכרז.

**תשובה:**

הסכום שישולם על ידי הזוכה לעירייה הוא הסכום שיוצע על ידו במכרז (על גבי טופס ההצעה הכספית נספח מס' 5 למכרז) בתוספת מע"מ, בניכוי הסכום של 51,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, שישולם על ידו למד"א כאמור בסעיף 3.1.1 לפרק ב' לתנאי המכרז.

.83

**שאלה:**

מבוקשת הבהרה לסעיף 10.1 לחוזה המכר.

**תשובה:**

מובהר, כי על הרוכש חלה חובה לקבל את החזקה בממכר במועד שנקבע בסעיף 10.1 לחוזה המכר למסירת החזקה (לרבות במועד מוקדם שיקבע בהתאם להוראות סעיף 10.1 לחוזה המכר); וכי הרוכש יחשב כמי שקיבל את החזקה בממכר כאמור, גם אם בפועל לא יתייצב לקבלת החזקה.