



עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

27 יוני 2019

כ"ד סיון תשע"ט

לכבוד

רוכשי המכרז

, ג.א.נ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 3 - 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' 3, המתייחס לשאלות שהתקבלו מרוכשי המכרז.
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,

אלי לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (6 עמודים):

שם המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

שם/שמות החותם/החותמים:

מכרז מספר 29/2019 - עיריית תל אביב בשיתוף מד"א

להלן קובץ הבהרות מס' 3 במענה לשאלות הבהרה שהתקבלו בקשר עם מכרז מספר 29/2019.

1. שאלה:

בסיוור במתחם זיהינו מקלט ציבורי. האם ישנה מגבלה כלשהי בהריסתו ו/או צורך בבנייתו מחדש?

תשובה:

הרוכש יהיה רשאי להרוס את המקלט הציבורי שקיים בחלקה. יחד עם זאת, חלק מהחניון התת קרקעי שיוקם על ידי הרוכש בממכר יוכרז ויותאם לשמש גם (במקביל להיותו חניון בבעלות ושימוש של בעלי זכויות בחלקה) כמחסה ציבורי, שישמש כמיגון לעת חירום, אשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח. במחסה ישולבו תאי שירותים, מערכת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא אלה אלמנטים לפי דרישת אגף שירותי חירום בעירייה (כפי שיהיו בעת הבניה).

2. שאלה:

בסיוור זיהינו חדר שנאים של חברת החשמל, האם יש לחברת חשמל זכויות כלשהן בנכס? האם יש מגבלה כלשהי בהריסת החדר?

תשובה:

בחלקה קיים חדר שנאים שהוקם על פי הסכם שבין מד"א לבין חח"י (העתק ההסכם מצ"ב).

לפי בירור ראשוני ובלתי מחייב שנערך מול חח"י, נראה כי חח"י תסכים להריסת חדר השנאים הקיים אולם תדרוש הקמה של חדר שנאים חילופי במבנה שיוקם בחלקה. יחד עם זאת, מובהר כי מדובר במידע שהתקבל כאמור במסגרת של בירור ראשוני ובלתי מחייב, וכי האחריות המלאה והבלעדית בכל הנוגע לחדר השנאים חלה על הרוכש.

3. שאלה:

בהתייחס לסעיף 10.20.2 לחוזה המכר - יש להוסיף כי האמור בסעיף זה הינו מהמועד בו יקבל הרוכש את החזקה בממכר.

תשובה:

סעיף 10.20.2 לחוזה המכר יתוקן, באופן שבתחילתו יתווספו המילים: "למן מועד מסירת החזקה בממכר".

4. שאלה:

בהתייחס לסעיף 10.20.1 לחוזה המכר - מבוקש להוסיף בסיפא: "ככל שאחריות כזו חלה עליו על פי כל דין".

תשובה:

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

5. שאלה:

בהתייחס לסעיף 10.20.2 לחוזה המכר - בשורה התחתונה מבוקש למחוק את המילה "בלעדית" ובמקומה ייכתב: "על פי דין".

תשובה:

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

6. שאלה:

סעיף 10.20.3 לחוזה המכר זהה לסעיף 10.20.4 לחוזה ומבוקש למוחקו. לחלופין מבוקש להוסיף בשורה השניה לאחר המילה: "להן" את המילים: "שהרוכש הוא האחראי לו על פי דין".

תשובה:

הסעיפים אינם זהים. לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

.7

שאלה:

בהתייחס לסעיף 1 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) - בשורה החמישית מבוקש למחוק את המילים: "וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולמד"א". בשורה הששית מבוקש למחוק את המילים: "העתק הפוליסה הכוללת" ובמקומן לרשום "אישור עריכת ביטוח הכולל".

תשובה:

סעיף 1 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) יתוקן, כדלקמן:

- המילים "וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולמד"א" ימחקו.
- אחרי המילה "מטעמן" יתווסף משפט חדש: "תגמולי הביטוח ישועבדו לטובת המוסד הפיננסי שילווה את הבניה בממכר".
- בסוף הסעיף יתווספו המילים "ו/או אישור על עריכת ביטוח שכולל את הדרישות הנ"ל".

.8

שאלה:

בהתייחס לסעיף 2 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) – מבוקש כי בשורה הראשונה יימחקו המילים: "ממועד החתימה על ההסכם ולא יאוחר" ולאחר המילים: "קבלת החזקה בקרקע" יתווסף ויירשם: "ובכפוף לכך שהמבנה המצוי בקרקע ריק מכל תכולה שהיא ולא מתקיימת בו כל פעילות מכל סוג שהוא".

תשובה:

לא יחול שינוי בתנאי החוזה. את הביטוח יש לערוך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.

.9

שאלה:

בהתייחס לסעיף 2.1 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) – בשורה הראשונה יימחקו המילים: "לתכולת הממכר".

תשובה:

בסעיף 2.1 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) ימחקו המילים "לתכולת הממכר" כך שהסעיף יתחיל במילים "ביטוח רכוש לכל רכוש המובא לממכר על ידי...".

.10

שאלה:

בהתייחס לסעיף 4 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) – בשורה הרביעית מבוקש למחוק את המילים: "וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולמד"א".

תשובה:

סעיף 4 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) יתוקן, כדלקמן:

- המילים "וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולמד"א".
- אחרי המילה "בזדון" יתווסף משפט חדש: "תגמולי הביטוח ישועבדו לטובת המוסד הפיננסי שילווה את הבניה בממכר".

.11

שאלה:

בהתייחס לסעיף 6 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) – בשורה השניה מבוקש למחוק את המילה: "תמיד".

תשובה:

סעיף 6 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) יתוקן, באופן שבמקום המילה "תמיד" יבואו המילים: "בכל זמן נתון".

.12

שאלה:

בהתייחס לסעיף 7 לנספח 4 לחוזה המכר (נספח הביטוח) – בשורה הראשונה מבוקש למחוק את המילים: "תוצאתי שייגרם לו עקב נזק לחלקה ו/או" ובמקומו לרשום "ו/או נזק שייגרם" וכן בשורה השניה מבוקש למחוק את המילים: "וכן בגין נזק שלרוכש" ובמקומו לרשום: "אשר לרוכש". בשורה החמישית מבוקש למחוק את המילים: "ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסת הביטוח".

תשובה:

לא יחול שינוי בתנאי החוזה.

שאלה:

נשאלנו האם בהגשת הצעה על ידי קבוצת רוכשים או קבוצת רכישה, ניתן לחתום על מסמכי מכרז על ידי עורך דין מטעם המציעים, באמצעות יפוי כח שינתן לו לטובת הענין על ידי כל חברי הקבוצה.

תשובה:

במקרה של הגשת הצעה משותפת על ידי מספר מציעים (שאינם מהווים שותפות) – לרבות הצעה המוגשת מטעם קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים - החתימה על כל מסמכי המכרז תיעשה באחת מן החלופות הבאות:

- כל יחיד מגישי ההצעה המשותפת יחתמו על מסמכי המכרז. כאשר בנספח זה או אחר למסמכי המכרז לא ניתן פיזית לבצע את החתימות, מפאת מספרם של יחידים מגישי ההצעה המשותפת, תצורף לנספח זה רשימה הכוללת את פרטי כל יחידים מגישי ההצעה המשותפת בהתאם לפרטים המבוקשים באותו נספח וכל יחידים מגישי ההצעה המשותפת יחתמו על גבי הרשימה המצורפת. חתימתם של כל יחידים מגישי ההצעה המשותפת על גבי הרשימה המצורפת תחשב כחתימה על הנספח עצמו. או
- למסמכי המכרז יצורף מסמך המפרט את פרטיהם של כל יחידים מגישי ההצעה המשותפת בהתאם לפרטים המבוקשים בטבלה ב' לנספח 4 למכרז. במסמך זה יצויין במפורש, כי כל יחידים מגישי ההצעה המשותפת מסמיכים את הגורם אשר יחתום בשם. ככל שהגורם המוסמך לחתום בשם כל יחידים מגישי ההצעה המשותפת הינו עורך דין, יצורף יפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך את עורך הדין לחתום בשם. ככל שהגורם המוסמך לחתום בשם כל יחידים מגישי ההצעה המשותפת אינו עורך דין, יצורף יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המסמיך את הגורם המוסמך לחתום בשם.

למען הסדר הטוב מובהר, כי התשובה דלעיל גוברת על האמור במענה לשאלה 75 בקובץ הבהרות

מספר 2.**שאלה:**

על פי הוראות תכנית 3616א', ייעוד הקרקע והשימושים יהיו על פי התכניות הראשיות. על פי התכניות הראשיות, המגרש הינו באזור מסחרי שבו ניתן להקים בית מלון. האם ניתן יהיה להקים בנין שחלקו מגורים וחלקו מלונאות מעל קומת קרקע מסחרית? זאת, בהתאם לסעיף 4.1 בתכנית 3616א' ובהיקף הזכויות שמעניקה תכנית זו.

תשובה:

כל הבדיקות בנוגע לאפשרויות התכנוניות לבנייה בממכר הן באחריות המשתתפים. מבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי לאחר הריסת המבנה הקיים בחלקה ניתן יהיה לבנות בנין אשר בחלקו ישמש למלונאות, שהינו שימוש המותר על פי תכנית 58. החלוקה בין השימוש למגורים לבין השימוש למלונאות תבחן ותתואם מול גורמי התכנון המוסמכים. במקרה של הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש לבית מלון בלבד (עם חזית מסחרית חובה) זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית 58.