

11 במרץ 2021

לכבוד  
רוכשי המכרז

ג.א.נ ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 3 - מכרז פומבי מס' 107/2020  
למכירת זכויות עיריית תל אביב - יפו  
במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254  
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

1. לאור שאלות מאת רוכשי המכרז שבנדון, מצ"ב קובץ תשובות והבהרות.
2. לכל המונחים בקובץ ההבהרות תינתן המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז.
3. 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 (8 עמודים):

שם המשתתף במכרז:

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

\_\_\_\_\_

שם/ שמות החותם/ החותמים:

\_\_\_\_\_

11 במרץ 2021

**קובץ הבהרות מס' 3 - מכרז פומבי מס' 107/2020  
 למכירת זכויות עיריית תל אביב - יפו  
 במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254  
 לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

**חלק א' - פרק א' - כללי**

**1. שאלה**

מבוקשת הבהרה, האם ידוע לעירייה על סקר סביבתי ו/או סקר תשתיות ו/או האם בוצעו בדיקות מי תיהום במגרשים? האם ידוע לעירייה על קיום זיהום קרקע או מי תהום במגרשים?

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז. מבלי לגרוע מכך, שהעירייה אינה אחראית לבדיקות שעל המשתתף במכרז לערוך גם לנושא מצב המגרשים ולא יחול כל שינוי בנושא זה במסמכי המכרז, לעירייה לא ידוע על סקר סביבתי או סקר תשתיות ולא בוצעו קידוחים בקרקע מטעם העירייה.

**2. שאלה**

מבוקשת הבהרה, האם יש לעירייה מידע כלשהו לגבי ההתניות הקשורות בשימור מעבר למצוין בתב"ע?

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**3. שאלה**

סעיף 3 – מבוקש לקבל העתק מהסכם השכירות שנחתם בין עיריית תל אביב לבין עיריית הוד השרון בקשר עם מגרש 251 וכן את אישור עיריית הוד השרון לפינוי מגרש זה עד ליום 31.3.2021. האם קיימת הגבלה מכל סוג על הריסת המבנים הקיימים במגרש זה או בכל מגרש אחר, ככל שקיימים?

**תשובה**

מבלי לגרוע מאחריותו של המשתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות של כל המגרשים נשוא המכרז, יובהר כי לעירייה לא ידוע על הגבלה של הריסת מבנים הכלולים במגרשים הנמכרים במכרז.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובא בזאת לידיעת המשתתפים במכרז, כי עיריית הוד השרון, מחזיקה במבנה המשמש כגן ילדים המצוי במגרש מס' 251. עיריית הוד השרון התחייבה כלפי עיריית תל אביב, לפנות מבנה זה מכל מחזיק ולמסור את החזקה בו לעיריית תל אביב יפו. לאור האמור לעיל החזקה במגרש 251 תימסר לזוכה במכרז עד ליום הגשת בקשה להיתר בניה ע"י הרוכש במגרש זה. מובהר כי ככל שעיריית הוד השרון לא תפנה את המבנה עד ליום הגשת בקשה להיתר כאמור, החזקה במגרש 251 תימסר לזוכה, בכפוף לחזקה של עיריית הוד השרון במבנה הנ"ל ("המסירה החלקית של מגרש מס' 251").

במקרה כזה עיריית תל אביב, תפעל לפנות את עיריית הוד השרון ו/או מי מטעמה מהמבנה, כך שהחזקה במגרש מס' 251 כשהוא פנוי מכל מחזיק בשלמותו, תהיה בידי הזוכה במכרז. זאת, מוקדם ככל האפשר לאחר מועד המסירה החלקית של מגרש מס' 251 ולא יאוחר ממועד החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון, לאשר בתנאים את הבקשה להיתר בניה במגרש מס' 251.

עיריית תל אביב תמחה החל ממועד המסירה החלקית של מגרש 251 את חוזה השכירות כלפי הוד השרון ו/או זכות לגביית דמי שכירות מעיריית הוד השרון והזוכה יהיה רשאי לגבות/לדרוש כל נזק או כל תשלום מעיריית הוד השרון בקשר עם שטח מגרש מס' 251.

#### 4. עדכון ההבהרה בסעיף 2.2 לפרק ב למכרז

העירייה מעדכנת, כי בהתאם לפרוטוקול של ועדה מקומית הדורים ממליצה הועדה על פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה שינוי לתכנית הר/1310/א. מסמכים בקשר עם המלצה זו, נקלטו בוועדה המחוזית, אולם לא התקיים דיון בנושא. עיריית תל אביב-יפו המתנגדת לשינוי המוצע, מתכוונת לממש את התכנית התקפה הקיימת והמאושרת במועד פרסום מכרז זה. על המשתתף במכרז לבחון תכנונית, לרבות באמצעות כל יועץ מקצועי נדרש, את כל ההיבטים ומשמעותם, בקשר להבהרה זו, בטרם הגשת הצעה.

#### 5. שאלה

סעיפים 5 ו-6 – כאשר מציע מגיש הצעות נפרדות לגבי מספר מגרשים, עולות השאלות הבאות: (א) האם יש לחתום על 2 עותקים בלבד של מסמכי המכרז ולהגיש במעטפה אחת עם קבלה אחת ורק למלא את נספחי התמורה הרלוונטיים לכל מגרש עם הערבויות המתאימות? או שיש לחתום על 2 עותקים של מסמכי המכרז לגבי כל מגרש בנפרד עם מעטפות נפרדות? (ב) האם יש להוציא את הנספחים הלא רלוונטיים לגבי מגרשים עליהם לא מוגשת ההצעה או שיש לחתום עליהם כנספח ריק גם אם אינם רלוונטיים למגרש לגביו מוגשת ההצעה?

#### תשובה

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

(א) יש לחתום על שני עותקים מלאים של מסמכי המכרז בלבד, כמפורט במסמכי המכרז. לגבי אותם מגרשים, שהמציע מבקש להציע לגביהם הצעות, יש למלא בתוך החוברת את ההצעות בנספחים הרלוונטיים. בנוסף יש לצרף את הערבויות הרלוונטיות לגבי המגרשים שלגביהם מוגשת ההצעה, בנוסף שצורף למכרז, כפי שנקבע בהוראות המכרז.

(ב) אין להוציא נספחים מהחוברת כלל, ויש לחתום על עמודי הנספחים ריקים, בתחתית העמוד, גם אם אינם רלוונטיים להצעות המציע.

#### 6. שאלה

סעיף 8 – מבוקשת הבהרה, האם הזוכה במכרז זכאי בתקופה שלאחר הכרזת הצעתו כהצעה זוכה וטרם חתימת הסכם המכר להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו לקבוצת רוכשים אשר יכול והוא יהיה אחד מחברי קבוצת הרוכשים?

#### תשובה

התשובה שלילית. העירייה מבהירה, כי ככל שהצעה תוגש על ידי מציע, בנאמנות עבור קבוצה ידועה מראש (ששמות החברים בה מפורטים בהצעה מכוח ייפוי כוח או בעצמם), ניתן יהיה לבצע העברה מהנאמן לחברי הקבוצה ששמותיהם פורטו כאמור לעיל.

#### 7. שאלה

סעיף 8 – קובע כי הסכם המכר יחתם בשינויים המחויבים. מבוקשת הבהרה באילו שינויים מדובר. בנוסף מבוקש, להוסיף כי תידרש הסכמת הזוכה לשינויים אלה.

#### תשובה

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

## חלק א' - פרק ב' – תנאי המכרז

### שאלה .8

סעיף 1.4 – עד לרישום חלקות הרישום החדשות תירשמנה על החלקות הישנות רק הערת אזהרה לטובת הזוכה והערת אזהרה לטובת הבנק מטעמו. במצב בו יש מספר זוכים לגבי מגרשים שחלקות המקור שלהם זהות, עלול להיווצר מצב בו על אותה חלקה יירשמו הערות אזהרה לטובת מספר זוכים ולטובת בנקים מטעמם ואולי אף לרוכשים מטעם הזוכים. מצב זה מקשה (ואולי לא מאפשר כלל) נטילת מימון על ידי הזוכים מבנקים וכן על ביצוע פעולות נוספות בשל העובדה כי נסח רישום המקרקעין יהיה מרובה הערות לטובת צדדים שלישיים ואין בידי הזוכה הסכמות ו/או יפויי כוח מצידם של צדדים אלה. בהקשר זה מבוקש כי עם תשלום מלוא התמורה על פי חוזה המכר תירשמנה חכירות ל – 999 שנה לפי תשריט לכל זוכה וזוכה באופן שבו החוכר יהיה רשאי לנהוג מנהג בעלים בשטח החכירה המיוחס לו לרשום משכנתא לטובת בנק מטעמו וכן הערות אזהרה לטובת רוכשים.

### תשובה

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

### שאלה .9

סעיף 1.4 – מבוקש לקבוע מועד בו העירייה תחתום על כל המסמכים הנדרשים ממנה לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בחלקות הרישום החדשות על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

### תשובה

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

### שאלה .10

סעיף 1.4 – מבוקש להוסיף התחייבות העירייה לחתום על כל מסמך הנדרש ממנה כבעלים הרשום של החלקות לצורך ביצוע פעולות כלשהן בחלקות לרבות: בקשות להיתרי בניה, ביצוע פעולות פרצלציה ועוד ומועדים לחתימות אלה.

### תשובה

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

### שאלה .11

סעיף 2.2 – מבוקש להרחיב ולהסביר את מהותה של ההבהרה בדבר כוונת עיריית הוד השרון בקשר עם פרסום 77-78 לשינוי התכנון ובכלל זאת, לעדכן האם בידי העירייה מסמכי התכנית שמקדמת עיריית הוד השרון, פרוגרמה, החלטה או כל מסמך אחר בקשר עם התכנית האמורה וכן מבוקש לעדכן האם מאז פרסום המכרז התקדם משהו בעניין זה. כמו כן, מאחר שתקופת ההפקדה של התכנית מושא שינוי התכנון האמור אינה ידועה, מבוקש להעניק לזוכה במכרז יפוי כח בשם העירייה על מנת להתנגד לתכנית האמורה וכל תוכנית שיהא בה כדי להשפיע בצורה כלשהי על הזכויות של הזוכה במגרשים ואפשרויות הבניה בהם.

### תשובה

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

### שאלה .12

סעיף 2.2 – לאור כוונת עיריית הוד השרון לקדם תכנית המשנה את מיקום המגרשים וזכויות הבנייה נשוא מגרשי המכרז, מבוקשת הבהרה, מה קורה במצב שבו לאחר זכייה במגרש משתנה התכנון באופן שנוצרות זכויות במושעא עם בעלים של מגרש אחר בתוכנית המקורית? האם עיריית תל אביב תאפשר ביטול ההסכם עם הזוכה והשבת הכספים ששילם במצב זה או במצב בו תיפגענה זכויות הזוכה במגרש? האם עיריית תל אביב תיתן שיפוי במצב זה או במצב בו תיפגענה זכויות הזוכה במכרז?

### תשובה

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

### שאלה .13

סעיף 8.7.10 – מבוקשת הבהרה, אם מגישים הצעה למספר מגרשים מצרפים את אותה קבלה?

**תשובה**

כן. לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**חלק ב' - חוזה המכר**

**שאלה** .14

סעיף 3 – מבוקש להוסיף לאחר המילים: צד ג' אחרת כלשהי" את המילים: "כשהם פנויים מכל פולש, מסיג גבול או מחזיקים".

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**שאלה** .15

סעיף 4.1 - מבוקש לתקנו בהתאם לשאלות 7 – 9 לעיל.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**שאלה** .16

סעיף 5.4 – מבוקש למחוק את המילה: "הטעייה".

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**שאלה** .17

סעיף 5.5 – מבוקש למחוק את הסעיף או להגבילו למצגים שאינם רשומים בפורש בחוזה המכר.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**שאלה** .18

סעיף 6.1 – מבוקש כי מסירת החזקה תהא במעמד וכנגד תשלום מלוא התמורה. כמו כן, מבוקש למחוק את המילים: "השייכים לעירייה" ובמקומם להוסיף: "וכשהוא פנוי מכל פולש, מסיג גבול או מחזיק ונקי מכל זכות צד ג' כלשהי". לגבי מגרש 251 מבוקש לציין באופן מפורש מועד לקבלת החזקה שאינו תלוי במועד פינוי המגרש על ידי עיריית הוד השרון.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**שאלה** .19

סעיף 7.1 מבוקש לדעת מה מצב הפרצלציה.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

**שאלה** .20

סעיף 8.2.1 – מבוקש כי גם לצורך התשלום הראשון העומד על סך 50% מהתמורה יהיה הזוכה זכאי לקחת הלוואת משכנתא. בהתאם לכך מבוקש כי יתוקן סעיף 12.2.1.1 באופן שבו רק 20% מהתמורה תשולם מהון עצמי.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה**

סעיף 8.2.1 - מבוקש להבהיר כי התשלום הראשון ישולם במועד הקבוע בכפוף לכך שנתקבל אישור מועצת העיר לזכייה של הקונה וכי התשלום הראשון יופקד בנאמנות למשך 3 ימים בהם תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז. יובהר כי החוזה בין העירייה לזוכה במכרז, ייחתם רק לאחר אישור מועצת העירייה.**

**שאלה**

.21

סעיף 8.2.2 – מבוקש לשנות את מועד התשלום השני ל – 90 יום ממועד חתימתו של הקונה על החוזה.

**תשובה**

**סעיף 8.2.2 יתוקן כמבוקש.**

**שאלה**

.22

סעיף 9 – מבוקש להשאיר פיקדונות בנאמנות להבטחת תשלום המיסים החלים על העירייה לפי סעיף זה. מבוקש להוסיף מועד בו על העירייה להמציא לזוכה אישור מס שבח, אישור עירייה ואישור מס רכוש.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה**

.23

סעיף 9.4 - האם יש שומה או אומדן של היטל ההשבחה החל על החלקה? – האם יש צפי כלשהו לתשלום כזה?

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה**

.24

סעיף 9.4 – מבוקש להוסיף את המועד בו על העירייה לשלם את היטל השבחה והתחייבות העירייה שלא לעכב תשלום זה באופן שבו הזוכה לא יוכל יהיה להוציא היתרי בניה.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה**

.25

סעיף 10.3 – מבוקש להוסיף התחייבות עירייה כי לאחר תשלום מלוא התמורה העירייה לא תעשה שימוש בייפוי הכוח נספח 2 להסכם המכר לצורך מחיקת הערת האזהרה.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

מאחר שההסמכה על פי ייפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה, הינה גם, אך לא רק, לצורך הבטחה של תשלום מלוא התמורה לעירייה, הרי שבכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה בפועל, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וחוזה המכר, העירייה מתחייבת כי לא תעשה שימוש בייפוי הכוח, נספח מס' 2 לחוזה המכר, לצורך מחיקת הערת האזהרה, אולם תוכל לעשות בו שימוש להסמכות האחרות הקבועות בייפוי הכוח.

**שאלה**

.26

סעיף 11.2 – מבוקש להוסיף בסיפא: "ובלבד שאין בהתנגדות זו כדי לגרוע מזכויותיו של הזוכה".

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה** .27

סעיף 11.2 – מבוקש להוסיף הבהרה, כי ככל שיידרש, מתחייבת העירייה לשתף פעולה עם הזוכה לשם הגשת תביעות ו/או דרישות ו/או התנגדויות להליכים תכנוניים ו/או כל פעולה אחרת הנדרשת לשם הגנה על זכויות הזוכה במגרש.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה** .28

סעיף 11.2 - מבוקש להוסיף כי כנגד תשלום מלוא התמורה תמסור העירייה לזוכה ייפוי כוח בלתי חוזר מכוחו יהא הזוכה זכאי לבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשם העירייה לשם הוצאתו לפועל של ההסכם לרבות הגשת בקשות להיתרים, הגשת התנגדויות לשינוי התב"ע, ביצוע רישומים ברשויות השונות וכו'.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה** .29

סעיף 11.2 - מבוקש להוסיף הבהרה, כי העירייה מתחייבת שלא להתנגד לכל בקשה תכנונית שיגיש הזוכה ו/או לכל התנגדות שיגיש הזוכה בקשר עם שינוי התב"ע.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה** .30

סעיף 11.2 - מבוקש להוסיף הבהרה, כי העירייה לא תוכל לקבל כל החלטה בעניין המגרש או לתת כל הסכמה בשם הזוכה לאחר מועד מתן החלטת הזכייה, מבלי לקבל הסכמת הזוכה מראש ובכתב.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה** .31

סעיף 11.2 - מבוקש להוסיף הבהרה, כי החל ממועד הזכייה העירייה תיידע את הזוכה בכל הודעה ו/או מידע שיתקבלו בקשר עם המגרש.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה** .32

סעיף 12.2.1 – על מנת למנוע מצב שבו על חלקת מקור אחת רשומות הערות אזהרה לטובת מספר זוכים וכן לטובת בנקים מטעמם, דבר שיקשה מאד או ימנע קבלת הלוואות מבנקים מבוקש לרשום חכירות לטובת הזוכים וכן משכנתאות ממש להבדיל מהערות לטובת בנקים מטעם הזוכים.

**תשובה**

**לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.**

**שאלה** .33

12.2.1.3 – (1) מבוקש לסייג כי אם לאחר תשלום מלוא התמורה, הקונה ייטול הלוואה נוספת לצורך מימון הבנייה במגרש, אזי תשלומים אלה לא ישולמו לעירייה. (2) כמו כן מבוקש להוסיף מועד לחתימת העירייה על כתבי ההתחייבות לרישום משכנתא.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

.34

**שאלה**

סעיף 12.2.2 – בשורה השלישית במקום המילים: "תשלום מלוא התמורה לעירייה במועד חתימת חוזה זה", מבוקש לכתוב: "תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בהסכם זה".

**תשובה**

סעיף 12.2.2 יתוקן כמבוקש.

.35

**שאלה**

סעיף 12.2.2 לאחר המילים: "מכל סיבה שהיא" מבוקש להוסיף: "ובלבד שאינה נובעת מהעירייה ו/או אי חתימתה על מסמכי הבנק נותן המשכנתא".

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

.36

**שאלה**

סעיף 12.3 – מבוקש להוסיף סעיף לפיו במקרה כאמור בסעיף זה לא יידרש המעביר או הנעבר לשלם תשלום כלשהו לעירייה.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

.37

**שאלה**

סעיף 12.3 – מבוקש להוסיף סעיף לפיו מכירת זכויות לרוכשי זכויות ביחידות שייבנו לפי חוק המכר אינה נכללת בסעיף זה ואין צורך בקבלת הסכמת העירייה לכך או בהמצאת מסמך כלשהו לעירייה.

**תשובה**

סעיף 12.3 יתוקן, באופן שבו בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה, על פי מסמכי המכרז וחוזה המכר וקיום כל התחייבויות הרוכש, כלפי העירייה, אזי מכירת יחידות בנויות, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה, למכירה כאמור.

.38

**שאלה**

סעיף 14.3.2 – מבוקש כי זכות הקיזוז של העירייה תוגבל לסכומים שיגיעו לה מן הקונה בקשר עם המגרש בו זכתה בלבד.

**תשובה**

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.