

ט' בניסן, ה'תשפ"ב
10 באפריל, 2022

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מס' 172/2021 למכירת זכויות חכירה במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום- תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256 להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

מצ"ב קובץ הבהרות מס' 1 במסגרת המכרז שבנדון.

למעט האמור לעיל במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי המכרז והוראותיו.

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

בברכה,



אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (11 עמודים):

שם המשתתף:

חתימה וחותמת של המשתתף:

שם/שמות החותם/החותמים:

ט' בניסן, ה'תשפ"ב
10 באפריל, 2022

הנדון: קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מס' 172/2021 למכירת זכויות חכירה במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום- תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256 להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות:

העירייה מודיעה בזאת על דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז וכדלקמן:

המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז נדחה מיום 10/04/2022 ליום 26/04/2022 עד השעה 14:00. בהתאם נוסח סעיף 10 בפרק א' למכרז ישונה ולהלן הנוסח החדש:

"עד ליום 26 לחודש אפריל שנת 2022 בשעה 14:00 (להלן-"המועד הקובע")."

מובהר בזאת כי תוקף כתב הערבות ומועד שליחת הארכתה - לא ישונה (נספח 2 למכרז).

1. שאלה

האם יש מחיר מינימום?

תשובה

בהתאם להוראות המכרז אין מחיר מינימום להגשת הצעה.

2. שאלה

האם אוכל להיות נוכח בפתיחת המעטפות למרות שאינני מתכוון להגיש הצעה.

תשובה

פתיחת המעטפות תהא פומבית ותיערך באמצעות אפליקציית זום (ZOOM). המועד לפתיחת ההצעות ייקבע בהמשך ובסמוך למועד האחרון להגשת ההצעות ייתלה על לוח המודעות הנמצא בצמוד לדלת חדר הדואר העירוני זימון לפתיחה באמצעות האפליקציה. תשומת ליבכם ליום ולשעה שתקבע ובאחריות המבקשים להיות נוכחים בפתיחת המעטפות לוודא את היום והשעה, העירייה לא שולחת זימונים לפתיחת המעטפות. נציין כי פתיחת המעטפות תתבצע בהתאם להוראות תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (להלן: "התקנות") ועד 14 יום לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. במידת האפשר מועד פתיחת ההצעות ייערך סמוך ככל האפשר למועד האחרון להגשת הצעות ועפ"י הקבוע בתקנות.

3. שאלה

ב"הואיל" הראשון לחוזה החכירה יש לתקן את הגוש/חלקה כך שיתייחסו לגוש/חלקה נשוא המכרז.

תשובה

הואיל מס' 1 בחוזה החכירה יתוקן כך שיירשם: העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקה 21 בגוש 9256.

סעיף 11.1 לפרק ב'- תנאי המכרז, יתוקן כך שיירשם: עיריית תל אביב-יפו (להלן-"העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 21 בגוש 9256 (להלן-"החלקה").

שאלה .4

סעיף 4.2 בחוזה החכירה- ככל שמלוא הזכויות בממכר הינן של החוכר אין סיבה לרישום בית משותף. ככל שיהיו חדרי טרנספורמציה ניתן לרשום חכירת משנה לחברת חשמל או חכירה ראשית בהסכם מול העירייה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .5

סעיף 12.2.5 בחוזה החכירה- תיקון בתחילת המשפט: "למען הסר ספק".

תשובה

סעיף 12.2.5 בחוזה החכירה יתוקן כך שבמקום: "למען הסר ספק", יירשם: "למען הסר ספק".

שאלה .6

סעיף 13.2 בחוזה החכירה- נבקש שהעירייה תמסור בקשה לרישום הערת אזהרה חתומה על ידה לחוכר.

תשובה

החוכר יערוך בקשה לרישום הערת אזהרה בנוסח המקובל לרישום בלשכת רישום המקרקעין וימציא את הבקשה חתומה ומאומתת כדין לידי אגף נכסי העירייה- יחידת שיווק ומכרזים, בקומה 8, בבניין עיריית תל אביב-יפו ברחוב אבן גבירול 69 ת"א-יפו וזאת לאחר השלמת התנאים הנקובים בסעיף 13.2 לחוזה החכירה.

שאלה .7

סעיף 14.2 בחוזה החכירה- נבקש להוסיף אפשרות לשעבוד הזכויות במקרקעין במסגרת הנפקת אג"ח מובטח בשעבוד ולא דווקא גוף פיננסי.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .8

סעיף 25.2 בחוזה החכירה- נבקש לציין כי במקרה של שעבוד זכויות החוכר בממכר לטובת צד ג', העירייה לא תפעיל את זכותה בהתאם לסעיפים 25.2.3 – 25.2.6.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .9

צריך לחדד שהיטל ההשבחה בגין התב"ע לניוד ישולם על ידי העירייה הואיל וישנה הדרישה לתשלום של מלוא שווי זכויות הניוד על ידי הרוכש.

תשובה

מנגנון קביעת שווי היקף הזכויות המועברות יקבעו על פי המנגנון המפורט בהוראות סעיף 8.6.2 לחוזה החכירה. בכפוף לתשלום שווי היקף הזכויות המועברות לפי סעיף 10.5 לחוזה החכירה לא יידרש החוכר בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות המועברות.

שאלה .10

יש להבין לאיפה מתווספים השטחים מהניוד. נראה כאילו למבנה השימור מס' 2 ולא בבניין המגורים. אפשר לקבל את מסמכי התכנית הזו ולהבין יותר.

תשובה

ניוד הזכויות יתבצע בהתאם להוראות המכרז וחווה החכירה ובפרט בהתאם להוראות סעיף 10 לחווה החכירה. לאור סטטוס התכנית כמפורט בסעי' 15 להלן, לא ניתן לקבל את מסמכי התכנית.

11. שאלה

סעיף 16.17 בחווה החכירה- יש מועדים להשלמת הבניה. צריך שיתחילו ממועד אישור התב"ע לניוד ולא מחתימת ההסכם.

תשובה

סעיף 16.17 בחווה החכירה- במקום התקופה הנקובה של "6 שנים מיום חתימת החוכר על חוזה החכירה" יבוא: "7 שנים מיום חתימת החוכר על חוזה החכירה" ביתר הוראות הסעיף לא יחול כל שינוי.

12. שאלה

אין התייחסות למכירה לדיירים ופיצול החכירה כך שכל דייר יקבל הסכם חכירה פרטני מול העירייה.

תשובה

נוסח המכרז לא ישונה. תשומת הלב בפרט להוראות סעיפים 14.3 – 14.6 לחווה החכירה. במקביל לרישום זכויות החכירה במרשם הבתים המשותפים, העירייה תחתום על חוזה חכירה פרטני מול רוכשי יחידות החוכר בנוסח חוזה שיהיה נהוג באותה העת בעירייה ואשר העתק ממנו יימסר ליזם בסמוך לאחר קבלת היתר בניה לפרוייקט.

13. שאלה

מה המשמעות שהמגרש נמצא מחוץ לקו האדום של מתחם הטיפול כאמור בנספח 1 לחווה החכירה.

תשובה

המגרש אכן נמצא מחוץ למתחם הטיפול כהגדרתו בהוראות המכרז. כל ההוראות הרלבנטיות לממכר ולמתחם הטיפול מפורטות בהוראות המכרז וחווה החכירה. אין לראות באמור בהוראות המכרז הצהרה בדבר סטטוס זיהום הקרקע ו/או מי התהום במוחכר ובאחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות עם כל הגורמים הרלוונטיים הנדרשים (לרבות גורמי העירייה) בהתאם להוראות המכרז על נספחיו.

14. שאלה

סעיף 5 וסעיף 21.5 לפרק ב'- נבקש כי שינויים בחווה החכירה, ככל שיהיו, יהיו בהסכמת הזוכה בלבד.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

15. שאלה

סעיף 7- מה סטטוס הכנת התכנית ומה הצפי להפקדתה. והאם ניתן לקבל את טיוטת התכנית.

תשובה-

התכנית בשלבי הכנת מסמכים לקראת דיון בועדה ולפיכך לא ניתן להעביר את הוראותיה לעיון.

16. שאלה

האם תיק התיעוד המקדים שצורף להוראות המכרז מהווה את תיק התיעוד הנדרש כתנאי לקבלת היתר.

תשובה

לא. נוסח הסעיף לא ישונה.
בהתאם להוראות המכרז תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למוכר, הינו הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור.

17. שאלה

האם ההצעה הגבוהה ביותר שתוגש במכרז תהווה ההצעה הזוכה ולא תתקיים התמחרות לצורך קביעת הזוכה במכרז.

תשובה

ההצעה הגבוהה ביותר שתוגש למכרז תוכרז כהצעה הזוכה בכפוף לעמידתה בתנאי הסף ולהכרזתה ככזו על ידי ועדת המכרזים ומועצת העירייה והכל בהתאם לקבוע בתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987. יובהר, כי בהתאם לקבוע בתקנות הנ"ל אסור לעירייה לערוך התמחרות.

18. שאלה

מה המועד בו העירייה תחתום על חוזה החכירה.

תשובה

העירייה תחתום על החוזה לאחר חתימת הזוכה במכרז והמצאת כל המסמכים הנדרשים על ידי החוכר לרבות התשלום ולאחר אישור המועצה את זכירתו. בשימת לב להוראות סעיף 21 לפרק ב' למסמכי המכרז.

19. שאלה

סעיף 1.8.6 לחוזה החכירה- האם לאור הסעיף החוכר יידרש לנצל את מלוא זכויות הבניה אותן ניתן לנצל עפ"י התב"ע?

תשובה

על החוכר לנצל את מלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע. ככל ומבחינה תכנונית לא ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבנייה, יובא הנושא לבחינת מנהל אגף נכסי העירייה והחוכר יפעל על פי הנחיותיו.

20. שאלה

האם בוצעו ו/או עתידות להתבצע הפקעות במגרש וזאת בנוסף להפקעות שבוצעו או תבוצענה בקשר עם קו המטרו וככל וכן מה שטחם, האם עוברים רק בתת קרקע, האם הוגשו דוחות נת"ע לעירייה לפיהם לא תהא פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה לשימור כתוצאה מהעברת קו המטרו בשטחי המגרש.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.
תשומת הלב לבדיקות שעל המשתתף לערוך בקשר למכרז בטרם הגשת הצעתו בכלל וכן לנספח מס' 4 לחוזה החכירה בפרט.

21. שאלה

מה מדד הבסיס שיירשם בחוזה החכירה.

תשובה

מדד הבסיס הוא המדד שהיה ידוע במועד הקובע כהגדרתו בסעיף 10 לפרק א' למכרז ובסעיף 1.8.17 לחוזה החכירה.

22. שאלה

מה סטטוס העבודות וצפי סיום עבודות טיהור מי התהום במתחם טיפול תע"ש מגן. האם אפשר לקבל את הדוחות הקיימים לגבי מתחם טיפול תע"ש מגן. האם ניתן לפרסם במסגרת מכרז זה את מכרז טיהור תע"ש מגן. האם קיים דוח בקשר עם גזים רעילים במתחם.

תשובה

מבחינת תכולת חובה במכרז החל מהשלב הנוכחי נשארו עוד כ-26 חודשים להשלמת הפרויקט, כלומר צפי סיום ביולי 2024, במידה ולא נדרש סבב הזרקה נוסף. בנוסף יכולה להיות תכולה נוספת של סבב הזרקות וניטור שני. ככל ותידרש תוספת זו מדובר בכ-11 חודשים נוספים, כלומר צפי סיום ביוני 2025. לגבי דוחות באתר, כחלק ממסמכי המכרז פורסמו דוחות קודמים. רצ"ב קישור למסמכי המכרז:

<https://bit.ly/2U2Q3Cw>

23. שאלה

סעיף 3.9- האם ניתן למחוק את הסעיף או לחילופין לתקנו באופן שלא יחול לגבי ביצוע תשלום התמורה בהתאם לחוזה החכירה.

תשובה

בסיפת סעיף 3.9 לחוזה יתווסף המלל כדלהלן: "לחילופין, ידוע לעירייה כי החוכר יידרש לקבלת מימון מאת "המוסד הפיננסי המממן" (כהגדרתו להלן), אולם אין באי קבלת המימון כמתואר כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבותיו על פי חוזה זה במועדים הקבועים בחוזה זה".

24. שאלה

האם ניתן להאריך את תקופת החכירה לתקופה בת 99 שנים.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

25. שאלה

האם ניתן למחוק או לחילופין להפחית את שיעור הריבית הצמודה למדד בתשלום השני.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

26. שאלה

האם מימוש ניוד הזכויות המהווה תנאי לטופס 4, הינו לכלל המבנים או רק למבנה שימור מס' 2.

תשובה

היקף הזכויות המתווספות במסגרת תוכנית תא/מק/3077 הינה בתכנית קומה שיתווספו לבניין 02 במבנים לשימור. התנאי לקבלת טופס 4 מתייחס למבנה המקבל בלבד (בניין 02).

27. שאלה

ככל שזכויות ינוידו לאחר קבלת היתר בניה או לאחר השלמת הבנייה, האם יידרש הזוכה בכל מקרה לנצל את זכויות הבניה שיתווספו.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. תשומת הלב בפרט לסעיף 10.3 לחוזה החכירה.

28. שאלה

האם יידרש הזוכה בכל מקרה לשלם את שווי היקף הזכויות המועברות

תשובה

כן

29. שאלה

האם יתכן מצב לפיו זכויות הבניה שיתווספו יישארו בבעלות העירייה ובמקרה כאמור לא יידרש הזוכה בתשלום בגין שווי היקף הזכויות המועברות.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. תשומת הלב בפרט לסעיף 10 לחוזה החכירה.

30. שאלה

האם יש מניעה לשימוש במסחר ותעשייה למבני השימור הקיימים ככל ולא תאושר תכנית הניוד ולא ינוידו הזכויות.

תשובה

תכנית הניוד לא משנה את השימושים הקיימים. השימושים הינם בהתאם לתב"ע.

31. שאלה

האם ניתן לתקן את הסעיף כי ניוד הזכויות לא יהווה תנאי לקבלת טופס 4

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

32. שאלה

סעיף 11.2 לחוזה החכירה- האם ניתן לתקן את הסעיף שאופן שבו החוכר יהיה מחויב בהמצאת האישורים החלים עליו בלבד, בהתאם להוראות חוזה החכירה, ולא כאלו החלים על המחכיר.

תשובה

סעיף 11.2 לחוזה החכיר יתוקן, כך: החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים עליו בגין המוכר בהתאם להוראות המכרז וחוזה החכירה, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.

33. שאלה

סעיף 11.6 לחוזה החכירה- האם ניתן לתקן את הסעיף כך שהעירייה תתחייב לחתום גם על כל מסמכי רישום הבית המשותף שיידרשו.

תשובה

סעיף 11.6 לחוזה החכירה יתוקן, כך: המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה ורישום הבית המשותף במוחכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) ימים מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה, למעט לצורך רישום הבית המשותף, לכך יידרש המחכיר לתשעים (90) ימים מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.

34. שאלה

האם יש חובות לעירייה או לגורמים אחרים בגין ארנונה או כל היטל אחר בגין המבנים לשימור הנמצאים במגרש.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז. באחריות המשותף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות עם כל הגורמים הרלוונטיים הנדרשים (לרבות גורמי העירייה) בהתאם להוראות המכרז על נספחיו.

35. שאלה

סעיף 13- האם יש מקום להשאיר את הערת השוליים מס' 2 לסעיף זה.

תשובה

הערת השוליים מס' 2 לסעיף 13 לחוזה החכירה תימחק.

שאלה 36.

סעיף 13- מה המנגנון לרישום הע"א לזכות רוכשים מהחוכר?

תשובה

העירייה מודיעה בזאת של הוספת נוסח סעיף לחוזה החכירה, כמפורט דלהלן:

"רישום של הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות דיור מהחוכר בשלב שטרם רישום זכויות החכירה על שם החוכר יתאפשר לגבי זכויות הבעלות של העירייה בחלקה רק החל ממועד קבלת היתר בניה בפועל. רישום הערה לטובת רוכשי יחידות דיור יתאפשר אך ורק כנגד מסירת יפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידי כל אחד מרוכשי יחידות הדיור מהחוכר בנוסח המצורף כנספח 2 לחוזה החכירה".

"החוכר יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן לרוכשי יחידות דיור החוכר, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד, או ההמחאה, או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על המסמכים שנמסרו לה כאמור לעיל".

יובהר לחוכר ולרוכשי יחידות הדיור כי בד בבד עם רישום זכויות החכירה על שם היזם, יעביר החוכר את הערות האזהרה שנרשמו על בעלות העירייה לטובת רוכשי יחידות הדיור וירשום אותם על זכות החכירה שתירשם לטובתו.

"מסמכי ההעברה יכללו את ההוראות הבאות"

- סעיף מפורש המבהיר שעל העירייה לא מוטלת חבות או אחריות כלשהי כלפי המוסד הפיננסי המממן ו/או הנעבר ו/או רוכשי יחידות דיור בפרויקט (בסעיף זה: "הצד השלישי") בקשר עם המוכר, או עם ההתקשרות שבין הצד השלישי לבין החוכר, או עם הסכמת העירייה להתקשרות שבין הצד השלישי לבין החוכר, או עם ההתקשרות שבין החוכר לבין העירייה או בכל הקשר אחר.
- הצהרה של הצד השלישי, לפיה ידוע לו שבמקרה של הפרה יסודית של התחייבויות החוכר כלפי העירייה, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה ובכלל זה את רכישת זכויות החכירה במוכר על ידי החוכר ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת החוכר ו/או לטובת הצד השלישי, והכל מבלי שתהיה לה אחריות ו/או חבות כל שהיא כלפי הצד השלישי.
- ככל ולמרות האמור לעיל, תשלם העירייה בפועל סכום כסף לצד השלישי על פי פסק דין, או על פי פשרה שאושרה בבית משפט, ישפה החוכר את העירייה על כל סכום ששולם על ידה כאמור. העירייה תודיע לחוכר על כל תביעה שתוגש כנגדה על ידי הצד השלישי ותאפשר לחוכר להתגונן בפניה באופן סביר, בין באמצעות צירופו כנתבע ובין באמצעות צירופו כצד ג' ובין בכל דרך סבירה אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי".

שאלה 37.

האם ניתן לתקן את הוראות סעיף 13.2 לחוזה החכירה כך שתירשם הערת אזהרה כנגד מסירת התשלום הראשון.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה 38.

האם ניתן לתקן את הוראות סעיף 13.3 לחוזה החכירה כך ששימוש בייפוי הכח לצורך מחיקת הערת אזהרה במקרה של ביטול החוזה יהא רק כנגד השבה של סכומי החוזר כהגדרתם בסעיף 25.3.9 לחוזה החכירה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

39. שאלה

האם ניתן לתקן את הוראות סעיף 14.2.1.1 לחוזה החכירה כך שניתן יהיה לקבל מימון לתשלום הראשון או לחילופין להקטין את ההון העצמי הנדרש ל-20%.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

40. שאלה

האם ניתן לתקן את הוראות סעיף 14.2.1 כך שיובהר כי המימון בשלב הראשון יהיה לרכישת הקרקע בלבד ולא להקמת כל הפרויקט. ככל וכן האם ניתן להוסיף התייחסות להתקשרות עם מממן חלופי להקמת הפרויקט.

תשובה

סעיף 14.2.1 לחוזה החכירה יתוקן כך שבשורה השניה במקום "החכרת המוכר ומימון הקמת הפרויקט במוכר" יירשם "החכרת המוכר ו/או מימון הקמת הפרויקט במוכר". יובהר, כי העירייה לא תתנגד לפיצול המימון כך שיתייחס להחכרת המוכר האחד ומימון הקמת הפרויקט השני ובגין האמור יחתמו על כתב התחייבות מתאים כמתואר בסעיף 14.2.1.2 לחוזה החכירה וכל זאת מבלי לגרוע מיתר התנאים הנקובים בסעיף 14.2.1 לחוזה החכירה.

41. שאלה

האם נכון למועד זה ישנו במגרש צד ג' כלשהו וככל שכן מי אותו צד ג' אשר מחזיק/משתמש במגרש?

תשובה

המגרש נושא המכרז לא תפוס ולא מבוצע בו כל שימוש.

42. שאלה

האם ניתן לתקן את סעיף 14.3.5 בחוזה החכירה באופן שהחוכר לא יידרש לקבל את הסכמת העירייה במכירת דירות בכל שלב אף בטרם דירות היזם תהיינה בנויות ואף בטרם תושלם הבניה.

תשובה

העירייה תסיר את הצורך ליתן את הסכמתה למכירת דירות היזם החל ממועד קבלת היתר הבניה למוכר והפקדת תכנית ניווד הזכויות. יובהר, כי על שני תנאים אלו (היתר + הפקדה) להתקיים.

העירייה מודיעה בזאת של שינוי נוסח סעיף 14.1 לחוזה החכירה, כמפורט דלהלן:
" ככל שהמחכיר יבקש לבצע את העברת הזכויות, כולן, או חלקן, לפני תאריך השלמת ביצוע הפרויקט, ישלם החוכר לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה, בשיעור של 5% (חמישה אחוזים), מסכום התמורה שיקבל החוכר מן הנעבר, בגין העברת זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בתוספת מע"מ, ככל שחל על פי הדין.

למרות האמור לעיל, במקרה של מכר זכויות חכירה ביחידת דיור היזם בפרויקט, שחלים על מכירתה הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, לא יידרש תשלום דמי הסכמה כאמור.

43. שאלה

האם ניתן לתקן את סעיף 16.5 בחוזה החכירה באופן שבמקום המילה "בלעדי" יבוא "עפ"י דין" וכן שהסעיף יתוקן באופן בו תשלום הפיצויים יהא רק כנגד פס"ד חלוט הקובע את אחריות החוכר וגובה הפיצויים לתשלום וכן כי ניתנה לחוכר הזכות להתגונן בפני כל תביעה וכי לא יתפשו בה ללא הסכמת החוכר מראש ובכתב.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

44. שאלה

האם ניתן לתקן את סעיף 16.5 בחוזה החכירה באופן שבמקום המילה "בלעדי" יבוא "עפ"י דין" וכן שהסעיף יתוקן באופן בו תשלום הפיצויים יהא רק כנגד פס"ד חלוט הקובע את אחריות החוכר וגובה הפיצויים לתשלום וכן כי ניתנה לחוכר הזכות להתגונן בפני כל תביעה וכי לא יתפשרו בה ללא הסכמת החוכר מראש ובכתב.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז. יובהר, כי סעיף 16.23.25 לחוזה החכירה מציין כי המחכיר יאפשר לחוכר להתגונן באופן סביר מול התביעה ו/או הדרישה.

שאלה .45

האם ניתן לתקן את סעיף 16.6 לחוזה החכירה כך שאופן הגשת תכניות הבניה תהיה בתוך 6 חודשים ממועד אישור תכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית ולא ממועד חתימת חוזה החכירה.

תשובה

סעיף 16.6 יתוקן כך שבמקום "6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי החוכר" יירשם "3 חודשים ממועד אישור תכנית העיצוב".

שאלה .46

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

תשובה

סעיף 16.17 לחוזה החכירה יתוקן כך שבמקום התקופה הנקובה של 6 שנים מיום חתימת החוכר על חוזה החכירה יירשם 7 שנים.

שאלה .47

האם ניתן לתקן את סעיף 16.18 בחוזה החכירה באופן שדחיות ועיכובים שאינם בשליטת החוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו, ידחו את המועדים לקיום ההתחייבויות בהתאמה, ולא יהווה הפרה המזכה את המחכיר בפיצויים.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .48

האם ניתן לתקן את סעיף 16.23.2 בחוזה החכירה באופן שאחריות החוכר תהא החל ממועד מסירת המגרש ושהאחריות תהא אחריות עפ"י דין ולא אחריות בלעדית.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .49

האם ניתן לתקן את סעיף 16.23.5 בחוזה החכירה לפיו החוכר ישלם רק סכומים בהם תחויב העירייה ו/או מי מטעמה עפ"י פס"ד חלוט וכי לא יתפשרו בתביעות ללא הסכמת החוכר מראש ובכתב.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. מקובל על העירייה כי שיפוי ינתן בכפוף לפס"ד חלוט שביצעו לא עוכב.

שאלה .50

האם ניתן לתקן את סעיף 16.24 לחוזה החכירה כך שיתווסף בשורה השנייה לאחר המילים "לערוד ולקיים" את המילים "בין בעצמו ובין ע"י מי מטעמו".

תשובה

סעיף 16.24 לחוזה החכירה יתוקן, כך: "מבלי לגרוע מהוראות סעי' 14.21 לעיל החוכר מתחייב בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים בין בעצמו ובין ע"י מי מטעמו אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:"

51. שאלה

האם ניתן לתקן את סעיף 16.26 לחוזה החכירה כך שתימחק המילה "כל" בשורה הראשונה.

תשובה

סעיף 16.26 לחוזה החכירה יתוקן, כך: "מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה ו/או על פי דין, מוסכם כי אם יתקבל ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד".

52. שאלה

האם ניתן לתקן את סעיף 18.1.2 לחוזה החכירה כך שרישום בית משותף לא יהווה שינוי בהסדר הקרקע.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. על המחכיר לבחון את מסמכי רישום הבית המשותף.

53. שאלה

האם ניתן לקבל הבהרה ביחס לתעריפי דמי הטיפול האמורים בסעיף 23 נכון להיום וכן שהם אינם מתייחסים למכירת יחידות על ידי החוכר לרוכשים בפרויקט וביחס לרישום הע"א לטובת גורמים מממנים מטעם רוכשי היחידות מאת החוכר.

תשובה

תעריפי דמי הטיפול העירוניים מתעדכנים מדי שנה. תעריפי דמי הטיפול רלבנטיים עד למועד בו יירשמו זכויות החכירה של היזם בלשכת רישום המקרקעין ולאחר מועד זה היזם יפעל על פי תשובת העירייה בסעיף 36 לעניין ניהול הליכי הרישום על ידי היזם וזאת עד למועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים.

54. שאלה

האם ניתן לתקן את פרק הזמן הניתן להודעה בכתב על ביטול החוזה בסעיף 25.1 משבעה (7) ימים לארבעה עשר (14) ימים.

תשובה

סעיף 25.2 יתוקן כך שבמקום הודעה בכתב של שבעה (7) ימים מראש יירשם ארבעה עשר (14) ימים מראש.

55. שאלה

האם ניתן להבהיר כי במקרה בו בוטל חוזה החכירה כאמור בסעיף 25.3.9 לחוזה החכירה, תושב לחוכר גם הריבית ששולמה כחלק מהתמורה, וזאת ככל שלא תתקבל בקשת החוכר לבטלה, כאמור בסעיף 13.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.