

תאריך 10.11.2021

**הזמנה להציע הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי (התחדשות עירונית)**

**במתחם יפת 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197 בתל-אביב בתל אביב-יפו**

**מסמך הבהרות**

1. בעקבות שאלות שהועלו על ידי משתתפים פוטנציאליים בהליך ההזמנה להציע הצעות שבנדון (להלן: "ההליך"), עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "המנהלת") מודיעה בזאת, על שינויים והבהרות למסמכי ההליך, כפי שיפורט להלן.
2. נוסח מסמך הבהרות והשינויים שלהלן הוא המחייב ולא יהא תוקף לכל תשובה שניתנה בעל פה (אם ניתנה) ואין משום אי מענה לשאלה של איזה מהמשתתפים משום הסכמה לשאלה ו/או להנחת השואל בשאלה.
3. מסמך הבהרות זה מהווה חלק ממסמכי ההליך המחייבים. יש לצרף מסמך זה, חתום בחתימה וחותמת המציע, לחוברת ההליך המוגשת למנהלת בהצעת המציע.
4. מסמכי ההליך המעודכנים לאחר ביצוע ההתאמות מצורפים למסמך זה (לנוחיותכם המסמכים מצורפים גם בנוסח מסומן).
5. סעיפי ותנאי ההליך שלא שונו מפורשות במסמך זה, יותרו ללא שינוי.

להלן ההבהרות:

מס' סידורי	המסמך	סעיף	השאלה	הבהרה
1.	הזמנה להציע הצעות	5.1	האם הקמת מעל ל- 10,000 מ"ר לתעסוקה בעיר תל אביב יפו עונה על דרישת הסף של הקמת מעל 500 יחידות דיור בבנייה רוויה בישראל.	התשובה שלילית. מדובר בתנאים מצטברים. על פי תנאי הסף המציע נדרש לעמוד בכל אחד מהתנאים המנויים בסעיף 5.1 כאשר אחד מהם הוא הקמת "500 יחידות דיור בבנייה רוויה".

<p>המזיעים מופנים להוראות סעיף 5.1 למסמך ההזמנה לבצע הצעות :  "המזייע יוכל להוכיח עמידה בתנאי סף זה לעיל בהמצאות הצגת הנסיון המצטבר של קבוצת חברות עליהן נמנה המזייע, ואשר כולן, מוחזקות ב-100% על ידי המזייע ולחילופין הרכב בעלי המניות של אותן קבוצת החברות זהה להרכב בעלי המניות (זהות בעלי המניות ואחוז האחזקות) של המזייע".</p>	<p>קיימת אי בהירות ביחס לשאלה האם ניתן או לאו לשלב בין ניסיון של מס' חברות על מנת לעמוד בתנאי הסף הנדרשים ביחס לניסיון המזייע. לפיכך, נבקש הבהרה לפיה, ככל שהמזייע עומד בתנאי לפיו הרכב בעלי המניות של אותן חברות אשר את ניסיון רוצים לשלב במצטבר, זהה להרכב בעלי מניות (זהות בעלי המניות ואחוז האחזקות) של המזייע (למשל: 2 חברות אחיות שאחת מהן הינה המזייע ושתייהן נשלטות ב-100% ע"י אותה חברת אם), אזי ניתן לשלב בין הניסיון המצטבר של המזייע והחברות הנ"ל, ובאופן זה לעמוד בתנאי הסף ביחס לניסיון המזייע</p>	5.1	הזמנה להציע הצעות	.2
<p>תשובה שלילית. ראו לעניין זה סעיף 6.10 להזמנה להציע הצעות.</p>	<p>אם אנחנו ניגשים למכרז עם שותף האם ניתן שכל שותף יוציא ערבות ביצוע על 50% מהסכום?</p>	6.10	הזמנה להציע הצעות	.3
<p>התשובה שלילית וראה האמור בסעיף 4.3 לתנאי ההזמנה להציע הצעות.</p>	<p>האם הקמת חברה SPV של שתי חברות כך שלפחות באחת מהן מתקיים התנאי של הקמת מעל 50 יח"ד בתל אביב ובשנייה איתנות פיננסית יכול לספק מבחינת עמידה בתנאי המכרז ?</p>	5.1	הזמנה להציע הצעות	.4
<p>התשובה שלילית.</p>	<p>האם ניהול הנדסי של פרויקטים בתל אביב בהיקף הנדרש נחשב, בדומה לגורם מארגן של קבוצות רכישה?</p>	5.1	הזמנה להציע הצעות	.5
<p>השאלה אינה ברורה. ככל שהשאלה מתייחסת לדירות שבעלות מדינת ישראל המזיעים מופנים להוראות סעיף 3.3 למסמך ההזמנה להציע הצעות.</p>	<p>דירות עירייה - כיצד נדרש להתייחס ל-7 דירות הקיימות כיום בבעלות עיריית תל אביב? האם הם חוזרות לעירייה כדירות בהישג יד? (עפ"י התבי"ע נדרש להקצות כ-21 יח"ד כדב"י)</p>	2.2	הזמנה להציע הצעות	.6

.7	הזמנה להציע הצעות	טופס 11	האם אפשר לקבל אסמכתאות על הוצאות ששולמו עד היום בפרויקט (שכנגדם נדרש הזוכה לתשלום)?	המציע הזוכה יהיה רשאי לעיין לבקשתו באסמכתאות.
.8	הזמנה להציע הצעות	טופס 11	בהתאם למערכת ההסכמים על היזם לשאת בהחזר הוצאות ב"כ המנהלת וב"כ הדיירים. האם מדובר בתשלומים חלופיים?	התשובה שלילית. מדובר בתשלומים מצטברים.
.9	הזמנה להציע הצעות	9.2 ו-9.3	הסכם הפינני בינוי, האם ניתן לתת את התייחסותנו המשפטית להסכם הבינוי פינני במסגרת הגשת המכרז?	התשובה שלילית. המציעים מופנים להוראות סעיף 9.2 ו-9.3 למסמך ההזמנה להציע הצעות.
.10	הזמנה להציע הצעות	6.5	<p>מסמך א' (סעיף 6.5 תנאי ראשון) - נבקש להגדיר "ערמה, תכסיסנות וניקיון כפיים" – מדובר במושגים כוללניים וסכום הערבות אינו נמוך. נבקש לקבל דוגמאות למקרים כאלה.</p> <p>מסמך א' (סעיף 6.5 תנאי שני) – מה משמעות "מידע מטעה"? עד איזה היקף מדובר? האם ניתן לסייג זאת? מבוקש שלא להשאיר אפשרות פתוחה לפיה על טעות סופר תחולט הערבות.</p> <p>מסמך א' (סעיף 6.5 תנאי שלישי) - אנו מבקשים לבטל את התנאי השלישי לפיו: "המציע חזר בו מההצעה שהגיש". אנו מעוניינים שתישמר לנו הזכות לחזור בנו מהצעתנו גם לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות. זה הגיוני לחלט ערבות אם נבחרנו כזוכים, אבל אם טרם הוכרזנו כזוכים, אנו מבקשים שתישמר לנו הזכות לחזור מההצעה.</p>	הסעיף לא ישונה.

<p>התשובה חיובית, ובמקרה זה בעל השליטה בקבוצת החברות צריך להיות ערב לכל התחייבויות המציע, לרבות לכל התחייבויות המציע בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי, ככל שיוכרז המציע כחברה הזוכה בהליך.</p>	<p>מבוקשת הבהרה ביחס לתנאי הסף הנדרשים להוכחת האיתנות הפיננסית, באופן לפיו המציע יוכל להוכיח עמידה בתנאי הסף הפיננסים גם באמצעות צירוף הון עצמי של קבוצת חברות עליהן נמנה המציע ואשר כולן, לרבות המציע, מוחזקות על ידי בעל מניות שליטה מרכזי אחד המחזיק למעלה מ-50% מהמניות בכל אחת מהחברות, לרבות במציע (ולא רק באמצעות צירוף מחזורים כספיים).</p>	<p>5.2</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>11.</p>
<p>תשובה שלילית. בהתאם לסעיף 2.6 להסכם פינוי בינוי "שטחי הדירות הנוכחיות יקבעו, לא יאוחר ממועד הגשת הבקשה להיתר הבניה לפי מדידה של מודד מוסמך שיוסכם מראש ובכתב על ידי נציגות הדיירים ושכרו ישולם על ידי החברה".</p>	<p>האם בוצעו מדידות לשטח הדירות הקיימות?</p>	<p>5.2</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>12.</p>
<p>הפרויקט יבוצע בהתאם לתכנית כפי שתאושר ובהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי.</p>	<p>הבינוי הנדרש למגדל הפנימי מופיע בתב"ע לפי 18 קומות, אולם במסמך של סיכום שיתוף הדיירים מיולי 2020 מצוין שישנו שינוי לבינוי של 15 קומות מכיוון שאין אפשרות לפרוץ את תכנית המתאר – נרצה לדעת איזה בינוי הוא הנכון?</p>		<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>13.</p>
<p>המציעים מופנים להוראות סעיף 22.5 להסכם הפינוי בינוי לעניין התנאים להשבת ערבות חוק המכר.</p>	<p>נספח ה' (סעיף 22.19) – נכתב כי ערבות הרישום תימסר כתנאי להשבת הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות. אולם, זהו תנאי גם להשבת ערבות חוק המכר לידי היזם. נודה להבהרה.</p>	<p>22.19</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>14.</p>
<p>אין סתירה. על המציע הזוכה יהיה לדאוג להארכת ערבות הבדק על מנת שתהיה בתוקף למשך תקופה של 24 חודש מועד מסירת הדירה החדשה האחרונה וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 22.16 להסכם הפינוי בינוי.</p>	<p>נספח ה' (סעיפים 22.15 ו-22.16) נכתב כי ערבות הבדק תופקד במועד מסירת יחידת הבעלים הראשונה, בעוד תוקפה של הערבות יחל עם מועד מסירת יחידת הבעלים האחרונה. נודה להבהרה.</p>	<p>22.15 ו-22.16</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>15.</p>

16.	הסכם פינוי בינוי	10.17	נספח ה' (סעיף 10.17) – נודה להבהרה האם הסטיות בתכנון חלות בנוסף לסטיות המותרות על פי צו המכר?	המציעים מופנים להוראות סעיף 10.19 להסכם הפינוי בינוי.
17.	הסכם פינוי בינוי	5.1.5	נודה להבהרה אודות שיעור הרווחיות המינימלי (רווח לעלות) ממנו הפרויקט יוגדר כ"אינו כדאי כלכלית".	המציעים מופנים להוראות סעיף 5.1.5 המדברות בעד עצמן.
18.	הסכם פינוי בינוי	נספח יז'	נספח יז' – האם כל בעלי הזכויות אישרו את ייצוג ב"כ הבעלים? אם לא, מה קורה במצב שבו מי מבעלי הזכויות מבקש ייצוג שונה? האם עדיין משולם מלוא שכר הטרחה לב"כ הבעלים, כמפורט בנספח, או שמא פוחתת התמורה באופן יחסי? החשש הוא מתשלום שכר טרחה כפול – הן לב"כ הבעלים על פי מסמכי המכרז והן לעו"ד שייצג בעלים ספציפיים שלא הסמיכו את ב"כ הבעלים לייצגם.	מטבע הדברים בפרויקט פינוי בינוי, לא כל בעלי הדירות אישרו את הייצוג של ב"כ הבעלים. היזם נדרש לשלם שכר טרחה לב"כ הבעלים כהגדרתם בהסכם פינוי הבינוי בגין כל דירות הבעלים כמפורט בנספח יז'.
19.			האם ידוע אילו שימושים העירייה מבקשת לשטחים שהוקצו לטובת מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית צ'?	המציעים מופנים להוראות התכנית כפי שתאושר.
20.			באחריות מי לפתח את השטחים שהוגדו בתב"ע כ"שטח ציבורי פתוח"?	המציעים מופנים להוראות התכנית כפי שתאושר.
21.			בחוות הדעת החברתית שצורפה לתכנית נרשם כי ישנם 5 בעלי דירות שלא אותרו. האם נעשה מצדכם ניסיון נוסף לאתרם? כמו כן, האם ישנים דיירים המתגוררים בדיוור ציבורי הפרויקט.	באחריות היזם הזוכה לבצע את כל בדיקותיו העצמאיות ולהחתים את הדיירים על הסכם פינוי הבינוי.