

תאריך 28.11.2021

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 מס' 3

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. סעיפי ותנאי ההליך שלא שונו מפורשות במסמך זה, יוותרו ללא שינוי.

להלן ההבהרות:

מס' סידורי	המסמך	סעיף	השאלה	הבהרה
1.	חוברת ההזמנה להציע הצעות	תנאי הסף	נבקש כי תבחנו מחדש את תנאי הסף הפיננסיים הקבועים בסעיף 5.2 לחוברת ההזמנה להציע הצעות.	הבקשה מתקבלת, ותנאי הסף יעודכן לנוסח הבא: "בעל מחזור כספי של מאתיים מלש"ח (200,000,000 ₪) לפני מע"מ לפחות מפעילות בענף הבניה במוצע בשנים 2018, 2019, 2020". לנוחיות המציעים מצ"ב טופס מס' 6 מתוקן ומעודכן אותו יש לצרף למענה להליך.
2.	טופס 11			מסמך החזר הוצאות המנהלת (טופס 11 לחוברת ההזמנה להציע הצעות ונספח יח' להסכם פינוי בינוי) יתוקן כך שהתשלומים עבור ההוצאות שמומנו על ידי עיריית תל אביב עבור המנהלת ישולמו על ידי המציע הזוכה ישירות לעיריית תל אביב וזאת כנגד קבלה שתומצא על ידי העירייה. נוסח מעודכן של מסמך החזר הוצאות המנהלת ישלח בדוא"ל לכל המציעים שרכשו את חוברת ההזמנה להציע הצעות. מובהר כי הנוסח המעודכן הנ"ל יחליף את הנוסח שצורף לחוברת ההזמנה להציע הצעות ויחייב את המציע הזוכה. בהתאמה יתוקן גם נוסח הסכם הפינוי בינוי כדלקמן: בסעיף 2.30, לאחר המילה: "הוצאותיה", יבוא: "(לרבות הוצאות שהוציאה העירייה לצורך מימון מימונה בגין הפרויקט)" . בסעיף 19.16.5, לאחר המילים: "הוצאות המנהלת" יבוא: "ו/או העירייה" ; לאחר המילים "הינו המנהלת" יבוא: "והעירייה" .

<p>לאור חקיקת חוק ההסדרים, יחולו בהסכם פינוי הבינוי השינויים הבאים : בסעיף 3.38.1 יימחקו המילים : "כי בתקופה של 24 חודשים לפני חתימתו על הסכם זה לא קיבל את הזכויות בדירתו הנוכחית ללא תמורה (במתנה) מ"קרוב", כהגדרתו בסעיף 49כב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ו"; וכן יימחקו המילים : "וכי זו דירתם היחידה של התא המשפחתי (לרבות בן זוג וצאצא שטרם מלאו לו 18 שנה) באיזה מהבניינים הקיימים" סעיף 3.38.2 – יימחק.</p>		סעיף 3.38	הסכם פינוי בינוי	3.
<p>הדיירים באמצעות המנהלת הגישו התנגדות לתוכנית לפיה התבקש לתקן את נספח עקרונית השומה וטבלאות ההקצאה והאיזון באופן המתיישב עם הוראות התכנית, קרי יחידות הדיור שיוקצו לעירייה יהיה ביעוד מגורים ג' בלבד.</p>	<p>נקבע בתקנון התכנית כי "סך יחידות הדיור שירשמו בבעלות עיריית תל אביב במסגרת האיחוד והחלוקה ישמשו כחלק מיחידות לדיור עירוני ו/או בהישג יד ו/או לשימושים ציבוריים". ההוראה מופיעה ביחס למגורים ג' כאשר בטבלת ההקצאה והאיזון זכויות המגורים המוקצות לעירייה הן מגורים ד'. נודה להבהרה בעניין.</p>		התוכנית החדשה	4.
<p>במסגרת טבלת זכויות הבניה, נכללו שטחי המרחבים המוגנים (12 מ"ר ליחידה), בסך השטחים העיקריים (ולא תחת שטחי השירות). על כן, הדיירים באמצעות המנהלת הגישו התנגדות לתוכנית לפיה מבוקש להוסיף הערה לטבלה לפיה תותר המרת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות, ולכל הפחות, כי תותר המרת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות לצורך הקמת ממ"דים.</p>	<p>נודה להבהרה האם הוגשה התנגדות דיירים/המנהלת לכמות שטחי השירות הקבועים בתכנית?</p>		התוכנית החדשה	5.
<p>הדיירים באמצעות המנהלת הגישו התנגדות לתוכנית לפיה התבקשה מחיקת שטחי בניה אלה.</p>	<p>נודה להבהרה מדוע הוקצו שטחי שרות עיליים במגרש ביעוד שפ"פ (B100)?</p>		התוכנית החדשה	6.
<p>הדיירים באמצעות המנהלת הגישו התנגדות לתוכנית לפי מבוקש לתקן את התוכנית כדלקמן :</p> <p>1. התבקש כי חלף תמהיל הדירות שבסעיף 6.1(1) ייקבע כי ממוצע שטח יחידות הדיור יהא כ-70 מ"ר עיקרי (במקום 69.7 מ"ר), אך תמהיל הדירות ומיקום הדירות בהישג יד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>2. כמו כן התבקש תיקון של טבלת זכויות הבניה כדלהלן :</p> <p>2.1. תא שטח 100A - יותרו עד 133 יח"ד ; תא שטח 101A - יותרו עד 84 יח"ד ותא שטח 102A - יותרו עד 56 יח"ד. בסה"כ 273 יח"ד.</p> <p>2.2. תתווספנה הערות לטבלה לפיהן יותר ניווד של עד 13 יח"ד מתאי שטח 101A ו-102A אל תא שטח 100A ולהיפך – ללא ניווד שטחי בניה ו/או תוספת קומות ו/או שינוי בנפח הבניה. הניוד כאמור בסעיף זה</p>	<p>האם הוגשה ע"י הדיירים/מנהלת התנגדות ביחס לתמהיל הדירות הקבוע בסעיף 6.1 לתקנון התכנית?</p>		התוכנית החדשה	7.

<p>ייעשה באישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר.</p>				
<p>סעיף 9.8 יתוקן כך שבמקום הפסקה הראשונה יבוא:</p> <p>"על אף האמור, דיירים אשר לא יהיו מעוניינים כי דירתם החדשה תמוקם בבניינים המרקמיים אלא במגדל, יהיו רשאים להודיע בכתב לחברה, במועד חתימתם על הסכם זה או בסמוך לאחר מכן, ובכל מקרה לא יאוחר מתום 60 ימים ממועד אישור התכנית החדשה על רצונם כי דירתם החדשה תיכלל במגדל וזאת בנוסח ההודעה המצורף כנספח כ"ו להסכם זה.</p> <p>מובהר כי ביחס ליחיד דיירים שלא ימסור את בחירתו לחברה עד למועד כאמור, החברה תתכנן את דירתו החדשה כך שתמוקם בבניינים המרקמיים, ואולם אין באמור בכדי לגרוע מזכות יחיד הדיירים לבקש מהחברה כי דירתו תמוקם במגדל גם לאחר המועד כאמור, וזאת בכפוף למלאי הדירות כפי שיתוכנן על ידי החברה."</p> <p>בסעיף 8.1.5 לאחר המילים: "אלא אם כן בעל דירה יבחר כי דירת התמורה לה הוא זכאי תמוקם במגדל (שיבנה ברחוב אפלטון)" יבוא: "וזאת עד למועד הקבוע בסעיף 9.8 להלן".</p>	<p>לפי סעיפים 8.1.5 ו 9.8 להסכם, הדיירים יהיו רשאים להודיע כי הם מעוניינים שדירתם החדשה תמוקם במגדל שיוקם ברחוב אפלטון, וזאת עד למועד סימון פול הדירות (לאחר החלטת ועדה או במועד מוקדם יותר בו תהיה ודאות מלאה ביחס לתכנון הדירות החדשות).</p> <p>לעניין זה יובהר כי היזם נדרש לדעת כבר בתחילת שלב התכנון המפורט (תחילת העבודה על תכנית עיצוב/היתר) באיזה בניין ימוקמו הדיירים ומה כמות הדיירים שימוקמו במגדל. לפיכך מוצע לקבוע כי המועד להודעת הדיירים כאמור יהיה סמוך לאחר אישור התכנית החדשה וטרם העבודה על התכנון המפורט.</p>	<p>סעיפים 8.1.5 ו-9.8</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>8.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>האם ניתן להשלים את רישום המשכנתאות לטובת הבנק המלווה במהלך תקופת הפינוי ולא כתנאי לשליחת הודעת פינוי?</p>	<p>7.2.1</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>9.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>האם ניתן לקצר את תקופת ההודעה ל-120 ימים מראש ופינוי החל מהיום ה-60 להודעה?</p>	<p>7.2.1</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>10.</p>
<p>סעיף 10.3 להסכם הפינוי בינוי יתוקן כך שברישיא יתווסף: " בכפוף להתקיימות התנאי המתלה הראשון".</p>	<p>נבקש לציין כי תנאי להפקדת כתב שיפוי על ידי היזם יהיה חתימת רוב מיוחס מבין הדיירים על הסכם הפינוי בינוי.</p>	<p>10.3</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>11.</p>
<p>סעיף 8.5.1 להסכם הפינוי בינוי יתוקן כך שבמקום המילים "מלוא הסכום [בין אם יקרא: "דמי ניהול" או "דמי אחזקה" או תשלום "עד הבית"]" יבוא: " סכום כספי השווה להפרש המוערך בין הסכום ששולם לוועד הבית [בין אם יקרא: "דמי ניהול" או "דמי אחזקה" או תשלום "עד הבית"] על ידי הדיירים הממשיכים (כהגדרתם להלן) טרם הפינוי לבין התשלום..."</p>	<p>נבקש לוודא כי ההשתתפות בדמי הניהול היא ביחס להפרש בין דמי הניהול/ועד בית המשולם לבין דמי הניהול של הבניין החדש (בהתאם להחלטת המיסוי בנדון וכן בהתאם לכתוב בנספח השינויים).</p>	<p>8.5.1</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>12.</p>

<p>סעיף 10.4 יתוקן כך שלאחר המילים : לצורך אישור תוכנית עיצוב אדריכלית (ככל שזו תידרש כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה) " יבוא : "בתוך 12 חודשים ממועד אישור התוכנית החדשה"</p> <p>סעיף 10.6 יתוקן כך שבמקום המילים : "12 חודשים יבוא : "18 חודשים"."</p>	<p>לפי סעיפים 10.6 ו 10.12 להסכם על היזם להציג את מסמכי הבקשה להיתר לאישור הנציגות המפקח המנהלת ובי"כ הדיירים, לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד אישור התוכנית החדשה, ולאחר אישורם וחתירתם הדיירים על תכניות ההגשה, להמציא הודעה על קליטת תכניות ההגשה במערכת הרישוי תוך 45 ימים. נודה להבהרה האם במסגרת מועדים אלו נלקח בחשבון כי יש לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח? וכי תנאי לפתיחת בקשה להיתר כאמור הינו הכנה של תכנית עיצוב ופיתוח?</p>	<p>סעיפים 10.6 ו - 10.12</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>13.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש כי היתר הבניה יתווסף לרשימת התנאים המתלים הקבועים בהסכם, שכן רק לאחר קבלתו יבוצע הדיווח למיסוי מקרקעין.</p>		<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>14.</p>
<p>סעיף 10.14 להסכם הפינוי בינוי יתוקן כך שבסיפא יבוא : "וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המתלים".</p>	<p>נבקש להוסיף כי האגרות והיטלים של היתר הבניה ישולמו על ידי היזם בכפוף לחתימת 100% מהדיירים על ההסכם ועל מסמכי השעבוד ופינוי כל הדירות הקיימות בפועל ומסירתן ליזם.</p>	<p>10.14</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>15.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>בסעיף 22.22 לא ברורה הדרישה להעמיד ערבות מיסים הכוללת את רכיב היטל ההשבחה.</p>	<p>22.22</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>16.</p>
<p>סעיף 25 יתוקן כך שתתווסף פסקה שלישית כדלקמן : "יובהר כי האמור לא יחול לגבי חברות ציבוריות, כהגדרתן בחוק החברות, תשנ"ט - 1999"</p>	<p>לפי סעיף 25 להסכם פינוי בינוי החברה לא יכולה לבצע שינוי שליטה בחברה. נבקש להחריג הוראה זו ביחס לחברות ציבוריות ו/או חברות מדווחות ו/או חברות אם העומדות בתנאי הסף (להבדיל מ-SPV).</p>	<p>25</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>17.</p>
<p>המציעים מופנים להוראות סעיף 2.13 להסכם פינוי בינוי.</p>	<p>נרצה להבהיר האם ישנו משרד אדריכלים הנדרש להיות שותף בפעילות כלשהי בפרויקט?</p>		<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>18.</p>
<p>הוראות מסמך ההזמנה להציע הצעות והסכם הפינוי מדברות בעד עצמן.</p>	<p>מה תפקידה של עזרה וביצרון בפרויקט לאחר בחירת היזם? האם היא תשמש כגוף מינהלתי בפרויקט?</p>			<p>19.</p>

<p>סעיף 2.21 להסכם יתוקן כך שהמילים: "או בשלבים" תמחקנה.</p>	<p>במסמך ההבהרות שפרסמתם ביום 11.11.2021 כתבתם כי בכוונת הבעלים להגיש התנגדות לתוכנית באמצעות המנהלת כך שתתוקן באופן שתאפשר את ביצוע הפרויקט במתכונת של פינוי בהינף אחד. מעבר לכך, ציינתם כי סעיף 5.1.2 להסכם קובע כתנאי מתלה את אישור התוכנית החדשה במתכונת פינוי בינוי בהינף אחד. גם סעיף 4.5 להסכם מביע את הכוונה שלא לבצע את הפרויקט בשלבים נפרדים אלא בהינף אחד. עם זאת סעיף 2.21 להסכם מתייחס לאפשרות של ביצוע הפרויקט בשלבים בכפוף להוראות התוכנית החדשה, הוראות מטעם הרשויות המוסמכות או הגבלות ככל שקיימות מטעם הגורם המלווה – נודה להבהרתכם.</p>	<p>2.21</p>	<p>הסכם הפינוי בינוי</p>	<p>.20</p>
<p>התשובה נמצאת בגוף השאלה. התחייבות היזם כפופה לתנאי התוכנית החדשה כפי שתאושר.</p>	<p>סעיף 10.13 להסכם הפינוי בינוי – מדוע מוטלות על היזם התחייבויות שאין להן ביטוי בתב"ע : חתימה על הסכם תנאי ההפעלה של החניון הציבורי, ככל שיהיה, כפי שיקבע בהוראות התוכנית החדשה.</p>			<p>.21</p>
<p>על המציע לערוך את בדיקותיו העצמאיות בנוגע למקרקעין וליתר תנאי הסכם הפינוי בינוי.</p>	<p>האם קיימים פולשים או מחזיקים אחרים (ברי רשות וכו') במתחם?</p>			<p>.22</p>
<p>המציע מופנה למסמך ג'1 שצורף לחוברת ההזמנה להציע הצעות.</p>	<p>מהו אחוז ההסכמה של בעלי הדירות במתחם לפרויקט?</p>	<p>מסמך ג'1</p>	<p>מסמך ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.23</p>
<p>נשאלו מספר שאלות הנוגעות לפרשנות התכנית שהופקדה להתנגדויות. יובהר כי בעניין זה יחולו הוראות התכנית כפי שתאושר על ידי מוסדות התכנון.</p>			<p>התכנית החדשה</p>	<p>.24</p>