

הזמנה להציע הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי ועיבוי (התחדשות עירונית)
במתחם מעפילי אגוז 60 ו-64

מענה לשאלות הבהרה

1. להלן שאלות הבהרה שהתקבלו אצל המינהלת מאת מציעים פוטנציאליים אשר המינהלת מצאה לנכון לפרסמם את תשובותיה.
2. המינהלת רשאית לפרסם הבהרות נוספות לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
3. אין לראות תשובות שלהלן כל ייעוץ מקצועי או משפטי על המציע לערוך את בדיקותיו באמצעות מומחים ויועצים מטעמו.
4. להלן רשימת השאלות ותשובות המינהלת מסומנות באדום.

שאלה מס' 1:

האם הרישום של הדירות הקיימות כולל את כל הזכויות שיש להתייחס אליהם לרבות מרפסות מקורות - קיימת הערה "לא כולל מרפסות" ונבקש להבהיר את הנקודה.

תשובה:

ראו סעיף 2.7 (הגדרת "שטח דירה קיימת") להסכם שמצורף כנספח 6 למסמכי המכרז.

שאלה מס' 2:

נכתב בתב"ע כי הנתונים הינם לפי תא/5000 – תא/5000 מדברת על 15 קומות, האם זה משהו שאפשר לשקול בנספח עיצוב?

תשובה:

על פי התב"ע ניתן לבנות בבניין בתא שטח 50 22 קומות.

שאלה מס' 3:

מה גודל מינימאלי לדירה "קטנה"? האם בהתאם להמלצות הרשות המקומית להתחדשות עירונית?

תשובה:

בהתאם להוראות נורמטיביות מחייבות (מסמכי תב"ע החלות על המקרקעין/הנחיות מרחביות וכיו"ב).

שאלה מס' 4:

ככל שהיזם יתן זכויות נוספות על המצוין בתב"ע האם יש לשמור על היחס מינימום שהוכתב בין הקיים לחדש?

תשובה :

אנא עיינו בהזמנה להציע הצעות בדבר פירוט התמורות שיש להציע לדיירי הבניין בחלקה 50 לעומת התמורות שיש להציע לדיירי הבניין בחלקה 49 וכן בדבר הקשר ביניהם.

שאלה מס' 5:

מסמך- 2 הצעה והצהרת המשתתף 27.2 : מגישת התביעה הינה עזרה וביצרון, בהתאם לכך, כיצד החברה יכולה להתחייב על מועד אישור התביעה כאשר היא אינה מוגדרת כבעלת עניין?

תשובה :

סעיף 27.2 אינו התחייבות אלא מועד להתקיימות התנאי המתלה.

שאלה מס' 6:

מסמך- 2 הצעה והצהרת המשתתף 9.2 ו- 13 : הסעיפים כוללים מתן כסף מזומן לדיירי הבניין המיועד לעיבוי. האם תשלום במזומן אינו מהווה תמורה נוספת החייבת במס? ככל שכן, מי נושא במס? הדיירים או היזם?

תשובה :

שאלת חבות המס בעקבות תשלום מזומן לבעלי הדירות בבניין המיועד לעיבוי :
במסגרת הליך לא פורמלי, הוצגה למחלקה המקצועית רולינג קודם שניתן בנושא עיבוי בינוי בעבר, ותשובתם היתה כי אם מביאים בחשבון את שווי הדירה, התוספת והמזומן ועומדים בתקרת הפטור, ניתן לאשר נכון להוראות החוק היום אולם קיים צורך לבחון את אופן החישוב.

כלומר, ככל הנראה ההוראות ביחס לתקרת הפטור שקבועות בסעיף 49 לכב לחוק מיסוי מקרקעין יחולו גם על מתחם העיבוי, אך אין וודאות מלאה ביחס לדרך ולאופן החישוב.

מובהר כי הנ"ל הינה בדיקה עצמאית ופנימית שהתבצעה על ידי המינהלת ואין באמור לעיל כדי להוות ייעוץ מקצועי או משפטי בסוגיה זו ועל המציע לערוך את כל בדיקותיו באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

חלוקת תשלום המס על פי ההסכם :

ככל שחלים התנאים לפטור היעודי של פינוי בינוי, אך יש חריגה מתקרת הפטור, החבות בכלל המסים היא על היזם (סעי' 16.1.27).

ככל שלא חלים התנאים לפטור היעודי של פינוי בינוי, החבות במסי הדייר (שבח ורכישה) היא על הדייר (סעי' 16.1.28).

שאלה מס' 7:

לדירה 20 בחלקה 49 קיימת מרפסת בגודל של כ 22 מ"ר- איך מתחשבים במרפסת הנ"ל בשטחים הבנויים ביחידה זו?

תשובה :

למיטב הבנתנו מדובר במרפסת שאינה בהיתר. דירה זו אינה נמנית בהגדרת "הדירות המורחבות בחלקה 49" כמפורט בהסכם ויש להתייחס אליה כמו אל יתר הדירות בחלקה 49 שאינן מורחבות.

שאלה מס' 8:



ערבויות לבעלי דירות בחלקה 49- האם ערבויות חוק המכר לבעלי דירות אלו הינן ביחס לשווי הדירות הגמורות או ביחס לשווי העבודות המבוצעות עבורם?

תשובה:

על פי ההסכם, אין אבחנה בין גובה הערבויות לבעלים של חלקה 50 (פינוי בינוי) לבין הבעלים של חלקה 49 (עיבוי וחיזוק).

שאלה מס' 9:

האם ניתן בבקשה לקבל את הסקר החברתי המלא שבוצע ע"י חברת citywize?

תשובה:

הסקר קיים במסמכי התכנית - "תכנון זמין" בחיפוש תא/מק/4970 ויועלה גם לאתר האינטרנט של עזרה וביצרון.

שאלה מס' 10:

האם נדרשת הקמת מחסנים ו/או חניות לבעלי הדירות בחלקה 49?

תשובה:

הקמת מחסנים או חניות עבור בעלי הדירות בחלקה 49 לא מהווה תנאי סף למתן הצעה אך כמובן יהיה משקל להצעה שתכלול שטח אחסון משותף או פרטי.