

תאריך: 1.8.2024

**הזמנה להציע הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי (התחדשות עירונית)
ברחוב גיתית 3, 5 ו-7, ברחוב משגב עם 3, 5, 7, 9 ו-11 וברחוב הקשת 5, 7, 9 ו-11, 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 הבהרות 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.	שאלה כללית		"האם ישנו הסכם/ ידוע סכום תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בפרויקט (שמאי התכנית לקח בחשבון בתחשיב כ 4 מלש"ח, האם אכן כך"?).	במסמכי התכנית אשר פורסמו לציבור הובא בחשבון אומדן בלבד שאינו מחייב. הסכום הסופי יקבע על ידי העירייה בעת חתימת המציע הזוכה על הסכם על תחזוקת שטחי זיקת ההנאה עם העירייה.
2.	שאלה כללית		"אשמח מאוד לקבל את הדוחות הכלכליים הראשוניים של הפרויקט. כמובן גם התייחסות לתקן 21."	על המציע לבצע את בדיקותיו העצמאיות בהתאם למסמכי התכנית שפורסמו לעיון הציבור.
3.	הזמנה להציע הצעות	9.2	"מבוקש כי מועד הגשת שאלות ההבהרה יוארך עד ליום 15.8.2024"	הבקשה נדחית.
4.	הזמנה להציע הצעות	11.3	"מבוקש כי מועד הגשת ההצעות יוארך עד ליום 20.09.2024"	הבקשה נדחית.
5.	הזמנה להציע הצעות	טופס 1 – סעיפים 1.2 ו-12.1	"האם במסגרת התמורות לבעלי החנויות ניתן יהיה להתבסס על שטחי הגלריות?"	המציע רשאי להציע שטחי גלריה במסגרת סעיף 1.2 לטופס 1 להזמנה להציע הצעות (סעיף 8.1.2 להסכם הפינוי בינוי) וזאת בנוסף לשטחים שעליו להציע בהתאם לסעיף 1.2 לטופס 1 להזמנה להציע הצעות (סעיף 8.1.8 להסכם הפינוי בינוי).

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>"אחד מתנאי הסף הינו בניה של לפחות 50 יח' דיור בתל אביב. על מנת שלא ניגש והצעתנו תדחה, אודה לבדיקתך וקבלת אישורכם לויתור תנאי סף זה"</p>	<p>5.1</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.6</p>
<p>המזיעים מופנים לנספח כה'3 להסכם פינוי הבינוי וכן להוראות התכנית החדשה המצורפת כנספח ד' להצעה. יובהר כי אין באמור כדי להוות מצג וכי על המזיע לבצע את בדיקותיו העצמאיות.</p>	<p>"האם ישנו הסכם מטלות / ידוע מה המטלות שיידרשו מהיזם לבצע בעצמו במסגרת הפרויקט?"</p>	<p>מסמך ד'</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.7</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לשנות את הראשון מארבע הדרישות להוכחת "ניסיון המזיע", כדלקמן: 1. במקום: "המזיע הקים לפחות 50 יחידות דיור בעיר תל אביב יפו", יבוא: "המזיע הקים לפחות 45 יחידות דיור בעיר תל אביב יפו". 2. בסיפא תתווסף חלופה נוספת: "אן התקבל היתר בניה בתנאים להקמה של לפחות 150 יחידות דיור בתל אביב". לא יחול שינוי ביתר שלושת תנאי הסעיף.</p>	<p>5.1</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.8</p>
<p>לתשומת לב המזיעים, בוצעו מספר תיקונים קלים בטופס 11 להזמנה להציע הצעות. נוסח ההזמנה להציע הצעות המתוקן מצורף למסמך הבהרות זה.</p>		<p>טופס 11</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.9</p>

10.	הסכם הפינוי בינוי	4.7	"האם ניתן יהיה לבצע את הפרויקט בשלביות (בינוי פינוי)?"	<p>התשובה שלילית. המציעים מופנים להוראות סעיף 4.7 להסכם הפינוי בינוי לפיו הבעלים מתקשרים עם החברה בהסכם על בסיס התחייבותה לתכנון וביצוע כלל השלבים בפרויקט במתכונת "פינוי – בינוי", בהינף אחד, וכי החברה לא תהיה רשאית לבצע את הפרויקט בשלבים נפרדים, וזאת גם אם יותר לה לעשות כן על פי התוכנית החדשה ו/או לפי כל דין.</p>
11.	הסכם הפינוי בינוי	2.1	<p>מאחר שחלק מחלקות המקור נכללו, על פי מסמכי ההזמנה בחלקן, בתוכנית, מבוקש לקבל הבהרה ביחס למקרקעי המתחם, המקרקעין שנוצרו מיתרת החלקות, תאי שטח רלוונטיים ופרצלציה וכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרת "המתחם" כוללת את חלקות 194, 212, 219 בגוש 7065 וכן את חלקות 30, 218 ו-220 (בחלק); 2. נסחי רישום המקרקעין של חלק מהחלקות שנכללות בהגדרת המתחם (חלקות 30, 218 וחלק מ-220 בגוש 7065) לא צורפו כנספח להסכם הבינוי. מדוע? 3. חלקה 218 אשר נכללת כאמור במתחם, אינה נזכרת כחלק מהמתחם בתקנון התוכנית. מבוקש לקבל הסבר. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. מענה לסעיפים 1 ו-3 - מדובר בטעות סופר. המתחם אינו כולל את חלקה 218. הנ"ל תוקן במסמכי ההזמנה להציע הצעות ובהסכם הפינוי בינוי המצ"ב למכתב הבהרות זה. 2. מענה לסעיף 2 – להסכם הפינוי בינוי צורפו נסחי הרישום בגין מקרקעי הבעלים. חלקות 220 ו-30 הינן חלקות הרשומות בייעוד דרך בבעלות עיריית תל אביב. מצ"ב נסחים של חלקות אלו לנוחיותכם.
12.	הסכם הפינוי בינוי	2.47	בהגדרת זהות הגורם המלווה, מבוקש כי תהא אפשרות לקבלת מימון גם באמצעות גורם פיננסי מוכר אחר בישראל. זאת, מבלי לגרוע מכך שתהא התחייבות להנפקת בטוחת מכר מסוג ערבות או פוליסת ביטוח בלבד.	<p>הבקשה נדחית. המציעים מופנים להוראות סעיף 2.47 לפיו הגדרת הגורם המלווה כוללת:</p> <p>"תאגיד בנקאי ו/או מבטח ו/או שיתוף פעולה ביניהם, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הדיירים אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וינפיק ערבויות ו/או פוליסות ביטוח כאמור"</p>

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש כי המועד לאישור תכנית העיצוב האדריכלית יהא 18 חודשים ממועד מתן תוקף כדין לתוכנית החדשה.</p>	<p>10.4</p>	<p>הסכם הפינני בינוי</p>	<p>13.</p>
<p>הבקשה התקבלה. הסעיף תוקן כמבוקש בהסכם הפינני בינוי המצ"ב למכתב הבהרות זה.</p>	<p>מבוקש כי המועד להגשת היתר בניה לוועדה המקומית יהיה 30 ימים ממועד חתימת הדיירים על הבקשה להיתר. זאת, לאור כך שהגדרת המונח "הגשת היתר בניה", משמעותה הודעת קליטה מאות רשות הרישוי והתקופה שנקבעה במסמכי המכרז אינה ריאלית בעיר תל אביב יפו.</p>	<p>10.15</p>	<p>הסכם הפינני בינוי</p>	<p>14.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש כי מועד קבלת היתר הבניה יהיה 36 חודשים ממועד אישור התוכנית החדשה, מן הנימוקים שפורטו לעיל. יתרה מכך, תהליך קבלת ההיתר כולל בתוכו גם עריכת וחתימת הסכמים מול מחלקות העירייה, הסכם תחזוקה, הסכם פיתוח, הסכם מבני ציבור וכיוב', אשר התקופה לגיבושם וחתימתם אורכת זמן ואין זה בשליטת החברה.</p>	<p>10.17</p>	<p>הסכם הפינני בינוי</p>	<p>15.</p>

הבקשה נדחית.	מבוקש כי ההפחות תהיינה הן ביחס לשטח עיקרי והן ביחס לשטח ההצמדות ביחד, ולא לחלופין .	10.20	הסכם הפיננסי בינוי	.16
הבקשה נדחית.	מבוקש כי תוקף ערבות הבדק, לכל יחידת בעלים חדשה, יהא לתקופה של 24 חודשים ממועד המסירה של אותה יחידת בעלים.	22.16	הסכם הפיננסי בינוי	.17
הבקשה נדחית.	מבוקש כי תוכנס הבהרה, שבמקרה בו בעלי הזכויות משתמשים בערבות ניהול ההליכים המשפטיים, בהליך נגד החברה ותוצאת ההליך, היא דחיית תביעת בעלי הזכויות, על בעלי הזכויות להחזיר לחברה את מלוא סכום הערבות, בתוספת הוצאות משפטיות שתיפסקנה, ככל שתיפסקנה על ידי הערכאה השיפוטית.	23	הסכם הפיננסי בינוי	.18

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לתקן את התנאים למכירת דירות החברה, באופן בו תנאי מס' 1 (קבלת החלטת ועדה) יימחק ויוותרו תנאים 2, 3 ו-4. זאת, לאור כך שבהתאם לסעיף 9 להסכם הפינני בינוני, ניתן לבצע את חלוקת היחידות בין החברה לבעלי הזכויות בסמוך להחלטת ועדה או במועד מוקדם יותר בו תהיה ודאות ביחס לתכנון. לכן, מבוקש כי החברה תהיה רשאית להתחיל למכור דירות, לאחר שמתבצעת חלוקת היחידות.</p>	<p>25.3</p>	<p>הסכם הפינני בינוני</p>	<p>19.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לתקן את המועד להעברת זכויות הבעלות במושעא בממכר על שם החברה באופן הבא: במקום "1. לאחר מסירת יחידות הבעלים החדשות לכל יחידי הבעלים", יבוא: "1. לאחר המצאת אישור מאת המפקח מטעם הגורם המלווה, המעיד, כי קיימת "התקדמות הנדסית" בהתאם לאישור זה, של לפחות 85% בפרויקט". מועד זה, שהינו מקובל בהסכמי התחדשות עירונית, יתרום לסיוע לכל הצדדים בהליך הרישומים.</p>	<p>27.2</p>	<p>הסכם הפינני בינוני</p>	<p>20.</p>
<p>לתשומת לב המציעים, הוראות הסעיפים הנ"ל תוקנו בגוף הסכם הפינני בינוני המתוקן המצורף למסמך הבהרות זה.</p>		<p>8.6.1, 8.6.2, 8.6.3 8.6.5</p>	<p>הסכם הפינני בינוני</p>	<p>21.</p>

<p>יתאפשר גובה נטו נמוך יותר מ 290 ס"מ רק במקרה ונדרשים ספרינקלרים בכל הדירה שבגינם תתבצע תקרה מונמכת מגבס בכל הדירה. במקרה כזה גובה ברוטו של התקרה יהיה גבוה ככל שמאפשרת התבי"ע ובכל מקרה גובה התקרה לא יפחת מ 275 ס"מ נטו.</p>	<p>לעניין גובה תקרות, מבוקש שבמקום: "290 ס"מ", יבוא "275 ס"מ".</p>	<p>23.1</p>	<p>הסכם הפינני בינוי – נספח ד'1 – המפרט הטכני העקרוני</p>	<p>.22</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש כי יתווסף בסיפא: "או פלטות גבס".</p>	<p>24.4</p>	<p>הסכם הפינני בינוי – נספח ד'1 – המפרט הטכני העקרוני</p>	<p>.23</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש כי יתווסף בסיפא: "האמור כפוף למפרט הבטיחות".</p>	<p>32.18.8</p>	<p>הסכם הפינני בינוי – נספח ד'1 – המפרט הטכני העקרוני</p>	<p>.24</p>

הבקשה נדחית.	מבוקש כי מפתח נקודות החשמל/תקשורת בדירות התמורה יהא ביחס של 0.9 נקודות למ"ר.	סידורי חשמל ומתח נמוך	הסכם הפינני בינוי – נספח ד'1 – המפרט הטכני העקרוני	.25
הבקשה נדחית. על המציעים לערוך את בדיקותיהם העצמאיות.	מבוקש לקבל הבהרות, אלו עסקים הנמצאים בבעלות או בחזקת בעלי הזכויות, פעילים כיום במתחם, לצורך התייחסות לשטחי עסקים אלו.	מפרט טכני שטחי מסחר ומשרדים	הסכם הפינני בינוי – נספח ד'1 – המפרט הטכני העקרוני	.26