

תאריך \_\_\_\_\_

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

**במתחם ברחוב תקוע 33-11 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 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	2	מעיון בנסחי לשכת רישום המקרקעין עולה כי לגבי חלקות 226 ו-227 במתחם, רשומות הערות על פינוי ובינוי באיזורי שיקום, לפי שטרות שמספרם 25615/1995/1001 ו-25575/1995/1001, בהתאמה. הבהרה אודות: 1. משמעותן של הערות אלו לגבי ההליך והפרויקט, כהגדרתם במסמך א', לרבות לגבי הגבלות החלות ו/או שיחולו על המציע, הזוכה, עזרה וביצרון ו/או בעלי הזכויות בעניין, ככל שקיימות. 2. זהות הגורם המטפל בהסרתן, ככל שתידרש.	1. באחריות המציע לערוך את בדיקותיו המקדימות ביחס למקרקעין נשוא ההליך. 2. המציע הזוכה יהא אחראי על הטיפול בהסדרת המקרקעין ובהכשרתן לביצוע הפרויקט לאחר זכייתו.  מבלי לגרוע מהאמור, המציעים מופנים להבהרה בסעיף 3.2 וסעיף 3.43 להסכם.  כמו כן המציעים מופנים לאמור באתר הרשות לבינוי פינוי אזורי שיקום: <a href="https://www.gov.il/he/departments/general/harashut_lebinuy_upinuy_ezorey_shikum">https://www.gov.il/he/departments/general/harashut_lebinuy_upinuy_ezorey_shikum</a>
2.	הזמנה להציע הצעות	2.2 ו-2.3	מעיון בנסחי לשכת רישום המקרקעין, עולה כי בחלקה 226 קיימות חמש חלקות משנה (10, 14, 16, 17 ו-46) בבעלות רשות הפיתוח, וכן כי בחלקה 227 קיימות ארבע חלקות משנה (3, 16, 27 ו-31) בבעלות רשות הפיתוח ומדינת	2. כפי שנמסר למנהלת ע"י עמיגור תת חלקה 14 בחלקה 226 ותת חלקה 31 חלקה 227 נמכרו למחזיקי אותן יחידות ואין בניהול עמיגור. רישום העברת הזכויות טרם הושלם. 3. לגבי הייעוד - באחריות המציע לערוך את בדיקותיו המקדימות ביחס למקרקעין נשוא ההליך. לגבי השימוש בפועל - המנהלת מפנה את המציעים להוראות סעיף 3.39.1 להסכם הפינוי בינוי המצורף למסמכי ההזמנה להציע הצעות.

	<p>ישראל. לגבי חלקות המשנה שאינן מנוהלות על ידי עמיגור, מדוע הבעלות רשומה על שם רשות הפיתוח ו/או רשות הפיתוח ומדינת ישראל, לפי העניין? נודה להבהרה.</p> <p>2. האם קיימות במתחם יחידות שאינן ביעוד או בשימוש מגורים?</p>			
3.	<p>המנהלת מפנה את המציעים להוראות סעיף 12.3 למסמך ההזמנה להציע הצעות.</p>	<p>3.1</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>נודה להבהרה אודות הליך ההתמחרות המפורט בשורה השלישית.</p>
4.	<p>ערבות ההשתתפות מושבת למציע במקרה של זכיה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים 6.4 ו-6.8. יצויין כי במסגרת הגשת ההצעה, המציעים נדרשים לחתום על <u>נוסח</u> הסכם פינוי הבינוי לצורך אישורו של הנוסח.</p> <p>עם בחירת המציע הזוכה יחתום המציע הזוכה על הסכם פינוי בינוי כשהוא כולל את תנאי הצעתו. המציעים מופנים להוראות סעיף 12.3 סיפא.</p> <p>אנא ראו הבהרה לסעיף 6.3.</p>	<p>6.3 ו-6.4</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>נכתב כי ערבות ההשתתפות תוארך על מנת שתהא בתוקף ביום חתימת המציע הזוכה על הסכם הפינוי ובינוי, וכן כי הערבות תושב למציע עם חתימת הזוכה על הסכם הפינוי ובינוי, בהתאמה. יחד עם זאת, המציע חותם על הסכם הפינוי ובינוי כבר כתנאי להגשת ההצעה. לאור האמור לעיל, נודה להבהרה לגבי התקופה בה נדרשת הערבות להיות בתוקף, וכן לגבי המועד להשבת הערבות. אם הכוונה היא לחתימת הסכם הפינוי ובינוי עם בעלי הזכויות, נודה להבהרה לגבי שיעור החתימות הנדרש לצורך השבת הערבות כאמור.</p>
5.	<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>6.5</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>המונחים "עורמה", "תכסיסנות" ו/או "חוסר ניקיון כפיים" הם מונחי שסתום הניתנים לפרשנויות רבות. נודה לקבלת הבהרה (לרבות דוגמאות) אודות המצבים בהם ניתן יהיה לחלט את הערבות על בסיסם; כנ"ל לגבי המונחים "מידע מטעה" או "מידע מהותי שנמצא כבלתי מדויק" - בהינתן גובה ערבות ההשתתפות, יש להימנע ממצבים בהם היא מחולטת עקב טעות סופר או שרוב בשגגה של מסמך לא מתאים למסמכי ההזמנה.</p>
6.	<p>1. המציעים מופנים לתשובתנו לשאלה 4 במסמך זה. 2. בהנחה כי השאלה מתייחסת לסעיף 5.1.1 להסכם, המציעים מופנים לתשובתנו לשאלה 4 במסמך זה. 3. המציעים מופנים לתשובתנו לשאלה 4 במסמך זה.</p>	<p>6.9</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>נכתב כי המציע הזוכה יידרש לחתום על הסכם הפינוי ובינוי עם בחירתו כזוכה. נודה להבהרות הבאות:</p> <p>1. האם הכוונה לחתימת הסכם הפינוי ובינוי מול בעלי הדירות (שהרי לפי מסמך א', סעיף 7, הגשת הסכם הפינוי ובינוי - כשהוא חתום - היא</p>

	<p>2. תנאי להגשת הצעה? ככל שהתשובה לשאלה המפורטת בסעיף לעיל חיובית, האם לוחות הזמנים הרלוונטיים לחתימה על ההסכם הם אלה המפורטים בסעיף 5.11 לנוסח ההסכם המצורף כמסמך ה'?</p> <p>3. כיצד הוראת הסעיף הנ"ל, וכן הוראת הנקודה התשיעית במסמך 1, סעיף 12.3, מתיישבות עם קיום הליך ההתמחרות המפורט במסמך א', סעיף 3?</p>			
7.	האם נדרשת חתימת היוזם גם במקומות המיועדים לכך בסוף ההסכם ובנספחים, או שמא נדרשות חתימות בתחתית כל אחד מהעמודים בלבד?	7	הזמנה להציע הצעות	
8.	נודה להבהרה אודות גובה דמי ההשתתפות.	10	הזמנה להציע הצעות	
9.	אין די שורות בטבלה לצורך פירוט המבוקש בטופס. נודה להבהרה, למען הסר ספק, כי ניתן לצרף טבלה נפרדת על בסיס אמות המידה המפורטים בטבלה המצורפת לטופס.	כללי	הזמנה להציע הצעות – טופס 5	
10.	נודה להבהרה לגבי מספר ההליך שנדרש למלא בסעיף 1.	1	הזמנה להציע הצעות – טופס 9	
11.	נודה להבהרה האם קיים אומדן לגבי ההוצאות הנוספות של המנהלת אשר השבתן נדרשת על ידי המציע הזוכה, והאם תחשיב ההוצאות המוזכר בסעיף 5 כולל גם צפי להוצאות עתידיות.	1 (א) ו-5	הזמנה להציע הצעות – טופס 11	
12.	1. בפסקה הראשונה - נודה להבהרה כי הכוונה ב"אבני הדרך המפורטים בסעיף 2 דלעיל" היא לאבני הדרך הקבועים בטבלה בלבד, ולא למשפט 2. מעבר לכך הסעיף מדבר בעד עצמו.	3	הזמנה להציע הצעות – טופס 11	

	<p>שבסוף הטבלה (ומחוצה לה).</p> <p>2. בפסקה השנייה - נודה להבהרה אודות מנגנון תשלום יתרת שכר הטרחה. האם הכוונה כי יתרת שכר הטרחה תשולם בתוך שבעה ימים ממועד חתימת הסכמים לגבי כל דירות החברה (או בחלוף 12 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר / טופס אכלוס, לפי המוקדם), או כי היא תשולם לגבי כל אחת מהדירות, לאחר חתימת כל הסכם באופן יחסי? בנוסף, נודה להבהרה אודות מנגנון הפחתת המקדמות באופן יחסי, לרבות הבהרה לגבי הכוונה במילים "יופחתו מכל תשלום".</p>				
<p>13.</p> <p>מסמך ג' למסמך ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>כללי</p>	<p>1. בהתאם לנספח 11, בעלי הזכויות נוספו לכתב ההרשאה, מדוע לא חתמו לעזרה וביצרון, האם מודעים לתהליך, האם יש להם התנגדויות?</p> <p>2. האם כתבי ההרשאה אשר נחתמו מול בעלי הזכויות בתוקף, בין היתר לאור הוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017? אם הם בתוקף, מהו מועד פקיעתם? נודה להבהרות.</p>	<p>1. בעלי הזכויות המופיעים במסמך ג'1 חתומים על כתבי ההרשאה.</p> <p>2. המציעים מופנים להוראות סעיף 5(ג) לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, בשים לב לנתונים הבאים:</p> <p>א. המועד שבו נחתם כתב ההרשאה הראשון, הן ביחס לבית המשותף המצוי ברחוב תקוע 11-21 (חלקה 227) והן ביחס לבית המשותף המצוי ברחוב תקוע 23-33 (חלקה 226) הינו ביום 20.7.2020.</p> <p>ב. תוכנית תא/מק/4731 הופקדה להתנגדויות ביום 19.10.2020.</p>		
<p>14.</p> <p>מסמך ג' למסמך ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>כותרת</p>	<p>נודה להבהרה כי המספר "23" נכתב בשגגה, וכי הכוונה למספר "11".</p>	<p>הנוסח שצורף למסמכי ההליך מתייחס לבית המשותף המצוי ברחוב תקוע 23-33 (חלקה 226), כאשר ביחס לבית המשותף המצוי ברחוב תקוע 11-21 (חלקה 227) נחתם נוסח זהה (למעט הכותרת המתייחסת למספר הבניין).</p>		
<p>15.</p> <p>מסמך ג' למסמך ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>3.2.2</p>	<p>תוספת השטח המפורטת בסעיף אינה מתיישבת עם תנאי הסף הנקוב בסעיף 1 לטופס 1, מסמך א'. נודה להבהרה.</p>	<p>תוספת השטח כוללת את שטח מרפסת השמש.</p>		
<p>16.</p> <p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>כללי</p>	<p>1. לא קיימים בהסכם תנאי מתלה, תנאי מפסיק או מנגנונים אחרים</p>	<p>1. המציעים מופנים להוראות סעיף 5.1.5 להסכם. 2. לא נדרש. ההשלמה תיעשה לאחר בחירת המציע הזוכה בהתאם</p>		

<p>להצעתו (לרבות ההצעה שתינתן במסגרת התמחרות, ככל שתהיה). המציעים מופנים להוראות סעיף 12.3 למסמך ההזמנה להציע הצעות.</p>	<p>המסדירים מצב ובו שיעור הרווחיות של החברה בפרויקט נמוך, כמקובל וכנדרש בפרויקטים מסוג זה. האם ניתן יהיה להטמיע מנגנונים כאמור? נודה להבהרה.</p> <p>מוצע להוסיף תנאי מתלה של היעדר כלכליות לפרויקט, בהתאם לתקן 21 נכון ליום חתימת ההסכם.</p> <p>2. האם נדרש למלא את הטעון השלמה בהסכם כבר במסגרת ההצעה, או שמא הדבר ייעשה לאחר בחירת המציע ובהתאם להצעתו? נודה להבהרה.</p>			
<p>המציעים מופנים להבהרה שנוספה בסעיפים הנ"ל להסכם.</p>	<p>נודה להבהרה כי יתאפשר מתן הטבות המתחייבות מכוח דין.</p>	<p>1.5, 4.21</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>17.</p>
<p>על המציעים לבצע בעצמם את בדיקותיהם בקשר עם הפרויקט.</p>	<p>האם ידוע מספר היחידות הנוכחיות לגביהן בוצעה סגירת המרפסת לפני מועד פרסום התוכנית להתנגדויות? נודה להבהרה.</p>	<p>2.6</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>18.</p>
<p>הסעיף מדבר בעד עצמו.</p>	<p>למען הסר ספק, האם הכוונה בסיפה של ההגדרה היא כי שדרוגים שיתן החברה, ללא תוספת תשלום ולפחות מ-15% מרוכשי דירותיה, לא יזכו את הבעלים בהשוואת השדרוג למפרט יחידותיהם? נודה להבהרה.</p>	<p>2.19</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>19.</p>
<p>בוצע תיקון בסעיף 2.38 להסכם.</p>	<p>נודה להתאמת נוסח סעיף זה, ואחרים העוסקים באותו עניין, למצב שבו החברה היא הקבלן המבצע.</p> <p>הקבלן המבצע – החברה צריכה להעביר לנציגות הדיירים שמות של 3 קבלנים מבצעים, לפחות ולנציגות הדיירים זכות להתנגד בתוך 10 ימים. האם הסעיף חל גם כאשר היזם הוא הקבלן המבצע?</p>	<p>2.38</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>20.</p>
<p>המציעים מופנים להוראות סעיף 2.6 להסכם.</p>	<p>מדידת הדירות במצב הקיים, מתי צפוי להתקבל?</p>		<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>21.</p>
<p>1. הסעיף קובע התחייבויות עתידיות של יחיד הדיירים וממילא אלה יכולים לחול עליו רק ממועד חתימתו על ההסכם.</p>	<p>1. נודה להבהרה כי הכוונה בסעיף היא לתוספת בנייה שתבוצע לאחר חתימת</p>	<p>2.6, 3.17</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>22.</p>

<p>2. כל עוד רשויות התכנון מאשרות את היתרי הבניה הדיירים יהיו רשאים לבצע תוספות בדירתם. לתשומת ליבם של המציעים כי משעה שהתוכנית הופקדה חלות מגבלות סטטוטוריות על הגשת בקשות והוצאת היתרים.</p> <p>3. המציעים מופנים לתשובה 2 בסעיף זה לעיל. מדידה תערך בהתאם להוראות סעיף 2.6 להסכם.</p>	<p>ראשון הבעלים על ההסכם.</p> <p>2. הדיירים יכולים ממועד החתימה על ההסכם לבצע בדירתם תוספות בניה ובלבד שקיבלו היתר בניה כדין ושקיבלו את הסכמת החברה לכך, החברה לא תוכל לסרב לתת הסכמתה אלא מטעמים ענייניים וסבירים ובכל מקרה מוסכם כי תוספת בנייה שתבוצע לאחר החתימה על ההסכם זה לא תבוא בחשבון במנגנון חישוב התמורה ולא תזכה את הדייר בכל תמורה שהיא. עד מתי הדיירים יוכלו לבצע תוספות בניה בדירתם?</p> <p>3. האם קבלת המדידה ע"י מודד מוסמך מכם תכלול את השטחים הסופיים של הדיירים ולא יהיה ניתן יותר לבצע תוספות בניה?</p>			
<p>המציעים מופנים להבהרה בסעיף 3.37 להסכם.</p>	<p>נוסח הסעיף לא לגמרי מתיישב עם נוסח סעיף 3.17, בנוגע להגבלות על בנייה ביחידות הנוכחיות. נודה להבהרה.</p>	3.37	הסכם פינוי בינוי	23.
<p>סעיפי ההסכם מדברים בעד עצמם. המציעים רשאים להיוועץ עם יועצי מס מטעמם לעניין סעיפי המיסוי.</p>	<p>למען הסר ספק, הכוונה בסעיפים אלה (ואחרים העוסקים בסוגיה) היא כי בכל מקרה יחיד הבעלים יישא במיסים החלים עליו עקב אי עמידה בתנאיי הפטור הייעודי לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין? נודה להבהרה.</p>	3.39.4, 19.5, 19.8, 19.13.4, 19.13.7	הסכם פינוי בינוי	24.
<p>נוסח הסעיף לא ישונה.</p>	<p>לגבי האמור בשורות החמש עשרה והשש עשרה, האם הכוונה היא כי החברה לא תסתמך על מצגים שניתנו קודם לחתימת ההסכם, להבדיל מאלה המופיעים בהסכם (ובפרט, בשאלון המס)? הוראה דומה קיימת גם בסעיף 4.27. נודה להבהרה.</p>	4.2	הסכם פינוי בינוי	25.
<p>נוסח הסעיף לא ישונה.</p>	<p>ראו הערתנו בסעיף 1 לעיל. ככל שנדרשת הסכמה מגורם כלשהו לביצוע העסקה לאור ההערות המפורטות, האם ניתן לכלול את קבלתה במסגרת התנאים המתלים? נודה להבהרה.</p>	4.7	הסכם פינוי בינוי	26.
<p>המציעים מופנים להבהרה בסעיף 4.13 להסכם (בהנחה שההערה מתייחסת לסעיף זה ולא לסעיף 4.12 להסכם כפי שנכתב).</p>	<p>טרם אושרו התקנות מכוח חוק הארגון. נודה להבהרה אודות הסיפה.</p>	4.12	הסכם פינוי בינוי	27.

<p>המציעים מופנים להבהרה בסעיף 4.25 להסכם.</p>	<p>בשורה החמישית, האם הכוונה למפרט דירות התברה מאותו טיפוס ובכל מקרה לא דירות הפרימיום? נודה להבהרה.</p>	<p>4.25</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>28.</p>
<p>1. הכוונה לסעיף 10.18 להסכם. בוצע תיקון בהתאם בנוסח סעיף 5.1.2 להסכם. 2. המציעים מופנים להבהרה שנוספה בסעיף 5.1.2 להסכם.</p>	<p>3. בפסקה השלישית, האם הכוונה בהפניה היא לסעיף 10.18? 4. בפסקה הרביעית, נודה להבהרה אודות המנגנון המפורט בפסקה ובפרט לגבי יחס החלוקה של הזכויות הנוספות בין הבעלים לזים (נשמח לדוגמה מספרית).</p>	<p>5.1.2</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>29.</p>
<p>המציעים מופנים להבהרה שנוספה בסעיף 2.12 להסכם.</p>	<p>בשורה השישית, נודה להבהרה כי הכוונה ב"כל הערבויות" היא לאותן ערבויות שיש להעביר עד לאותו מועד על פי ההסכם.</p>	<p>12.2</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>30.</p>
<p>ההפניה של השואל לסעיף 10.13.10 להסכם אינה ברורה.</p>	<p>למען הסר ספק, נודה להבהרה כי הכוונה שיחיד הבעלים הרלוונטי יישא במיסים החלים בגין האמור בסעיף.</p>	<p>10.13.10</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>31.</p>
<p>בוצע תיקון לסעיף 22.11 להסכם.</p>	<p>בשורה הרביעית נכתב כי מנגנון הפחתת הערבות כפוף "לאישור המפקח מטעם הגורם המלווה", אך בנוסח הערבות (נספח ו') נכתב בסעיף 3 כי הגורם המאשר הוא המפקח מטעם הבעלים או פוסק הנדסי. נודה להבהרה.</p>	<p>22.11</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>32.</p>
<p>בוצע תיקון בסעיף 24.1 ובסעיף 23.1.2 להסכם.</p>	<p>המועד הנקוב בסעיף למסירת ייפוי הכוח (חתימת רוב מיוחס מבין בעלי הדירות), לא מתיישב עם המועד הנקוב בסעיף 24.2 (המועד הקבוע לרישום הערת אזהרה, משמע חתימת 50% מבעלי הדירות לפחות). כמו כן, מועדים אלה לא מתיישבים עם המועד הקבוע בסעיף 23.2 למסירת ייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה (חתימת ראשון הבעלים). נודה להבהרה.</p> <p>ייפוי כוח לרישום הערות אזהרה ונקיטת הליכים יינתן ברוב מיוחס, אולם הערות אזהרה נרשמות לאחר חתימת 50% מבעלי הקרקע. נבקש לפצל ל-2 ייפוי כוח בהתאם.</p>	<p>23.1.2</p>	<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>33.</p>
<p>המציעים מופנים להוראות סעיף 2.19 להסכם ולהבהרה שנוספה לו.</p>	<p>מפרט טכני – חסר. מה הצפי לקבלתו?</p>		<p>הסכם פינני בינוי</p>	<p>34.</p>

35.	הסכם פינוי בינוי	נספח טז	נודה להבהרה אודות מועד התשלום הראשון למפקח (בטבלה בעמוד 6 נכתב "פרסום ההזמנה להציע הצעות לבחירת היזם").	התשלום הראשון בסך של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ ישולם למפקח עם מסירת הודעת הזכייה למציע הזוכה.
36.	הסכם פינוי בינוי	נספח יז	האם הכוונה שבהסדר שכר הטרחה המפורט, המצוין בסעיף 14, תפורט תכולת השירותים שמספק ב"כ הבעלים? נודה להבהרה.  יש להוסיף מה כוללים השירותים המשפטיים של ב"כ הדיירים.	מצורף נוסח הסכם שכ"ט הבעלים.
37.	הסכם פינוי בינוי	נספח יט	הוראת סעיף 2.5.1.1, כעילת מימוש עצמאית, אינה מתיישבת עם אפשרות היזם להאריך את תוקף הערבות ובכך להביא לאי מימושה (לפי סעיף 22.21 בהסכם [מסמך ה']). נודה להבהרה.	הבקשה נדחית.
38.	הסכם פינוי בינוי		האם הסכם הפינוי בינוי שצורף הוא הנוסח המחייב ולא ניתן לשנות אף אחד מהסעיפים	נכון.
39.	הסכם פינוי בינוי	סעיף 2.3	חלק מחלקה 455 בגוש 6146 בבעלות עיריית תל אביב. מה המשמעות של זה? מה חלקה של עיריית תל אביב בחלקה?	המציעים מופנים להוראות התוכנית.
40.	הסכם פינוי בינוי	סעיף 3.3	החברה תסיר את המשכנתא שיש על דירות הבעלים. האם זה מוריד מגובה ערבות חוק המכר שתגיע לדייר?	המציעים מופנים להוראות סעיף 21.11.
41.	הסכם פינוי בינוי	נספח א'	בנסח טאבו של חלקה 226 קיימת הערה בדבר העברה לזרים – האם ישנה בעיה למכור ליהודים תושבי חוץ?	המציעים מופנים לנהלי רשות מקרקעי ישראל. על המציע לבצע את בדיקותיו העצמאיות בקשר עם הפרויקט.
42.	הסכם פינוי בינוי	8.5.1, 8.5.3	1. מה גודל דירות בעלים בפרויקט כפי שידוע כיום? האם נעשו <u>הרחבות</u> בדירות ביחס לגודלי הדירות כפי שמופיעות בהיתר המקורי של הבניין? 2. מה סטנדרט הפיתוח (מהי העלות הכספית ליזם), שיידרש בשטחים הפתוחים באחריות העירייה (שפ"פ)? 3. כמה שנים היזם מחויב להשתתף בהוצאות האחזקה של הבעלים?	1. על המציע לבצע את בדיקותיו העצמאיות. 2. המציעים מופנים להוראות סעיף 3.1 לנספח כד' להסכם. 3. המציעים מופנים לסעיף 8.1 להוראות הזמנה להציע הצעות. תקופת הסיוע תהא התקופה הארוכה מבין המועדים הבאים: הצעת המציע הזוכה; 10 שנים; תקופת הסיוע שיקבעו בהתאם להוראות סעיפים 8.5.3 ו- 8.5.4 להסכם.



	להבנתנו יש סתירה במכרז, ורצינו לדעת מה תנאי הסף בעניין זה (השתתפות היזם בדמי האחזקה של הדירות החדשות).			
--	--	--	--	--

הבקשה נדחית.	נבקש להוסיף הבהרה כי אין באמור בסעיף מלגרוע מאחריות הדיירים לטפל בכל הפרוצדורות הנדרשות מול הבנק הממשכן להסרת המשכנתא הרשומה על דירתם.	3.4	הסכם פינוי בינוי	43.
המציעים מופנים להבהרה שנוספה לסעיף 3.35 להסכם.	נבקש להבהיר כי התחייבויות הדיירים באותה דירה נוכחית הן הדדיות.	3.35	הסכם פינוי בינוי	44.
הבקשה נדחית.	נציע כי תהיה אפשרות לחברה להאריך מועדים בתנאים המתלים לפי שיקול דעתה.	5.1.1 5.1.2	הסכם פינוי בינוי	45.
בוצע תיקון בסעיף 5.1.2 להסכם.	נבקש לשנות כי התכולה הבסיסית תעמוד על היקף זכויות בניה למגורים הנמוך בעד 1% מהיקף זכויות הבניה למגורים. בנוסף, נבקש כי במקרה שהיקף הזכויות למגורים יעלה על התכולה הבסיסית, יהיו זכאים הדיירים להגדלת שטח הדירות החדשות בכפוף לאילוצי תכנון.	5.1.2	הסכם פינוי בינוי	46.
מקובל. המציעים מופנים להבהרה שנוספה בסעיף 5.2 להסכם.	נבקש כי ביטול ההסכם במקרה שחלפו המועדים הקבועים בתנאים המתלים, יהיה ברוב של 66% מהדיירים שחתמו על ההסכם (בהתאם לסי' 29.2 להסכם).	5.2	הסכם פינוי בינוי	47.
המציעים מופנים להבהרה שנוספה לסעיף 5.6 להסכם.	נבקש להוסיף כי ככל ויכנס יזם חלופי, יחויב היזם האחר בעלויות בהן נשאה החברה בקשר לתכנון, וכי ישא היזם	5.6	הסכם פינוי בינוי	48.

	האחר בהחזר הוצאות ששילמה החברה למנהלת (כנגד הצגת אסמכתאות).			
סעיף 7.2.1 מבוטל.	נבקש לצמצם את מועד הודעת הפינוי לדיירים ל-90 ימים כמקובל בפרויקטים אלו.	7.2.1	הסכם פינוי בינוי	.49
הבקשה מקובלת. המציעים מופנים להבהרה שנוספה לסעיף 7.2.3 להסכם.	נבקש להוסיף כי הודעת פינוי תישלח רק לאחר חתימת 100% מהדיירים על מסמכי הליווי.	7.2.3	הסכם פינוי בינוי	.50
הבקשה נדחית.	נבקש כי לחברה יהיה שיקו"ד האם לנקוט בהליכים משפטיים כנגד סרבן פינוי. בנוסף, נבקש לצמצם את התקופה בה רשאית החברה לבטל את ההסכם, לתום 90 ימים ממועד הפינוי.	7.2.5	הסכם פינוי בינוי	.51
המציעים מופנים לאמור בסיפא של סעיף 21.2.3 ולפיו מכתב ההחרגה כאמור יכול שייכלל במסגרת הסכם משולש שייחתם בין הדיירים, הגורם המלווה והחברה ולא כמסמך נפרד.	נבקש להבהיר כי מסירת מכתבי החרגה מותנים לדיירים היא רק במקרה בו תנאי ההחרגה לא הוסדרו במסגרת מסמכי הליווי.	21.2.3 7.2.4.2	הסכם פינוי בינוי	.52
הבקשה נדחית.	נבקש להוסיף הבהרה כי האחריות לפינוי השוכרים, לרבות הוצאות המשפטיות בקשר לכך, היא של בעל היחידה.	7.2.7	הסכם פינוי בינוי	.53
המציעים מופנים להוראות הפסקה השנייה לסעיף 8.3.5.	נבקש להוסיף כי במקרה של קבלת דמ"ש בהתאם להסכם שכירות, יוגבל סכום דמי השכירות לעד 10% יותר מדמי השכירות לפי קביעת השמאי.	8.3.5	הסכם פינוי בינוי	.54
הבקשה נדחית.	נבקש להוסיף כי השתתפות החברה בקרן התחזוקה לא תהיה יותר מ-400 ₪ לחודש בגין כל דירה חדשה.	8.5.1	הסכם פינוי בינוי	.55
הבקשה נדחית.	נבקש להתאים את החלופות לבחירת הקשיש בהתאם להוראות חוק עידוד מיזמים.	8.6.1	הסכם פינוי בינוי	.56

הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את הסעיף לפיו החברה תבצע או תישא בעלות התאמות בדירות החלופיות.	8.6.2.2	הסכם פינוי בינוי	.57
הבקשה נדחית.	לא ניתן להתחייב מבחינה תכנונית כי פול הדירות יהיה גדול ב-20% לפחות ביחס למס' הדירות החדשות. מוצע לאפשר פול דירות כך שלאחרון הדיירים הבוחרים יתאפשר לבחור את דירתו מבין 2 דירות חלופיות לפחות.	9.2	הסכם פינוי בינוי	.58
הבקשה נדחית.	נבקש לצמצם את תקופת הזמן לקבלת הערות הנציגות והמפקח.	9.3	הסכם פינוי בינוי	.59
הבקשה נדחית.	נבקש כי לאחר חלוקת המחסנים והחניות לדירות המיוחדות של החברה, חלוקת החניות והמחסנים בין החברה לנציגות תבצע ביחס של 1:1 (מובהר כי לכל דירה חדשה יוצמד מקום חניה אחד).	9.12	הסכם פינוי בינוי	.60
הבקשה נדחית.	נבקש להוסיף כי החברה תעמיד כתב שיפוי ו/או פיצוי לוועדה המקומית רק לאחר חתימת רוב מיוחס מהדיירים.	10.3	הסכם פינוי בינוי	.61
המציעים מופנים לנוסח סעיף 10.7 המדבר בעד עצמו.	נבקש כי הערות הנציגות לתכניות יהיו רק ככל והתכניות אינן תואמות את הוראות ההסכם.	10.7	הסכם פינוי בינוי	.62
הבקשה נדחית.	נבקש כי ייפוי כוח התכנוני יהיה גם לחברה. בנוסף, נבקש כי ייפוי הכוח יימסר לחברה לאחר חתימת ההסכם על ידה, שכן החברה נדרשת לקדם את התכנית החדשה החל ממועד חתימתה על ההסכם (ס' 10.2)	10.11 23.1.1	הסכם פינוי בינוי	.63
בוצע תיקון בסעיף 7.2.3 להסכם.	נבקש להוסיף כי תחילת העבודות יהיו בכפוף לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה על כל זכויות הדיירים וקבלת רישוי עבודה.	12.1	הסכם פינוי בינוי	.64

<p>בוצע תיקון בסעיף 12.7 להסכם.</p>	<p>נבקש להרחיב את ההגדרה של כוח עליון ולהתייחס למצב של מגיפה כפי שאנו חווים כיום.</p>	<p>12.7</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.65</p>
<p>1. בוצע תיקון לסעיף 14.12 להסכם. 2. בוצע תיקון לסעיף 14.12 להסכם.</p>	<p>1. נבקש כי החברה תהיה רשאית למסור את יחידותיה במקביל למסירת הדירות החדשות לדיירים. אין סיבה ממשית לא לאפשר מסירה במקביל לבעלים ולרוכשים יחד. הליך מסירת בעלים עלול לארוך זמן רב נוכח כמות הדיירים וכן להתעכב בנסיבות שתלויות הדיירים עצמם.</p> <p>2. מבוקש כי אי מסירת דירות לדיירים עקב אי התייצבות במועד המסירה הנדחה או עקב ביצוע שינויים מוסכמים בדירות או עקב חוב הבעלים לחברה לא ייחשב כאי מסירה לצרכי סעיף 14.12</p>	<p>14.12</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.66</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש להבהיר כי החברה תישא בתשלום היטל ההשבחה במועד הוצאת היתר בניה או בשלב מוקדם יותר לפי שיקול דעתה, ובכל מקרה לא תהיה מחויבת בתשלום היטל השבחה בשלב מוקדם יותר ככל ואחד הדיירים ימכור את דירתו לצד ג' לאחר אישור התב"ע.</p>	<p>19.14</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.67</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש להוסיף כי במקרה של מימוש ערבות הבדק החברה לא תהיה מחויבת בביצוע אותו תיקון.</p>	<p>22.17</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.68</p>
<p>קיים.</p>	<p>נבקש כי ייפוי כוח למיסוי יהיה ניתן להסבה (גם ליועצי המס של החברה).</p>	<p>19.13.2</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.69</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש להוסיף כי ככל וחולטה ערבות הרישום, אין חובת רישום בית משותף לחברה.</p>	<p>22.20</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.70</p>

<p>המציעים מופנים להבהרה בסעיף 23.3 להסכם.</p>	<p>נבקש כי ב"כ הדיירים יהיה רשאי למחוק הערות אזהרה שנרשמו לטובת החברה רק במקרה שבו בוטל ההסכם.</p>	<p>23.3</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.71</p>
<p>הסעיף מדבר בעד עצמו.</p>	<p>נבקש להוסיף כי הערות ב"כ הדיירים בקשר להסכם המכר יהיו רק ביחס לסעיפים הנוגעים לזכויות הדיירים.</p>	<p>24.5</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.72</p>
<p>מועד רישום הבעלות על שם החברה לא ישונה. יחד עם זאת, יתאפשר רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות החברה במועד קבלת אישור אכלוס לכל בניין. המציעים מופנים לתיקון שבוצע בסעיף 24.8 להסכם.</p>	<p>נבקש להבהיר כי רישום הבעלות ע"ש החברה, יתבצע לקראת השלמת ביצוע העבודות והתחלת מסירת החזקה בדירות החדשות ודירות החברה. במועד העברת הזכויות כאמור תרשמנה הערות אזהרה מפורטות לטובת בעלי הדירות הקיימות ורישום הערות אזהרה לטובת הבנקים למשכנתאות על זכויות הדיירים.</p>	<p>26.8</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.73</p>
<p>בוצע תיקון לסעיף 21.3 להסכם.</p>	<p>נבקש להוסיף התחייבות של הדיירים להמצאת אישורי עירייה לשם רישום משכנתא לבנק המלווה ולשם רישום בית משותף.</p>	<p>21.3</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.74</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש לתקן כי שכר פוסק הנדסי, לענייני תכנון ולעניינים שמאיים ישולם ע"י החברה אלא אם כן הפוסק יקבע אחרת.</p>	<p>30.5 30.4</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.75</p>
<p>אין כל סתירה. המציעים מופנים להוראות התכנית ולפיהם: - לפחות 20% מיחידות דיור יהיו בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מ"ר. (סעיף 4.1.d לתקנון התוכנית) - לפחות 20% תהיינה יחידות דיור גדולות בשטח כולל (עיקרי ושירות) מעל 100 מ"ר. (סעיף 4.1.d לתקנון התוכנית) - לפחות 30% תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח כולל של עד 85 מ"ר. (הערה 4 בטבלה 5 לתקנון התוכנית)</p>	<p>האם קיימת סתירה במסמכי התוכנית החדשה שהופקדה להתנגדויות לעניין שטחי הדירות החדשות?</p>		<p>תוכנית תא/מק/ 4731</p>	<p>.76</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון.</p>	<p>5.1.5</p>	<p>הסכם פינוי בינוי</p>	<p>.77</p>

המציעים מופנים להבהרה לסעיף 8.4.1 להסכם.	נבקש כי היזם לא יידרש לשלם הובלה לדיירים שאינם מתגוררים בפועל במתחם.	8.4.1	הסכם פינוי בינוי	.78
המציעים מופנים לנספח "שמירה על עצים בוגרים" המהווה חלק ממסמכי התוכנית וזמינים לצפייה באתר תכנון זמין בכתובת : <a href="http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC">http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC</a>	האם ישנו דוח אגרונום להערכת כמות העצים המסומנים לכריתה / שימור / עקירה?		תוכנית תא/מק/47/31	.79
השימושים בשטחי הציבור יקבעו על ידי העירייה בהתאם להסכם שייחתם בינה לבין החברה, כמפורט בהוראות התוכנית שהופקדה.	האם ישנה הערכה לגבי ביקוש העירייה לשטח ציבורי ספציפי?		תוכנית תא/מק/47/31	.80
לא נערכה בדיקה.	מי תהום – האם נערכה בדיקה במתחם?		תוכנית תא/מק/47/31	.81
לא נערכה בדיקה.	זיהום קרקע - האם נערכה בדיקה במתחם?		תוכנית תא/מק/47/31	.82
המציעים מופנים להוראות התוכנית.	תקן חניה עבור מסחר / מוסדות ציבור האם ישנה הקלה בשל הקירבה לרציף הרכבת הקלה?		תוכנית תא/מק/47/31	.83
המציעים מופנים להוראות התוכנית.	ככל ויתוכנו ממי"קים, האם השטח בגינם יתווסף לשטח העיקרי?		תוכנית תא/מק/47/31	.84
המציעים מופנים למכתב מרשות העתיקות בקשר עם התכנית החדשה המצורף למסמך זה.	עתיקות – חלק מהשטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות. האם ישנו נספח מרשות העתיקות לסקירת המתחם?		תוכנית תא/מק/47/31	.85