



14.9.22

אל:

משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה עבור מכרז מס' 6/2022 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי בשכונת קרית משה ברחובות

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.

1. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המזמינה או ועדת המכרזים, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת המכרזים, ככל שיישלחו. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי המכרז, ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
2. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
3. ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
4. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
5. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
6. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בהקשר למכרז הנ"ל וכן נוסח מעודכן של מסמכי המכרז.
7. תשומת ליבכם כי במסגרת עדכון מסמכי המכרז עודכן גם ההסדר לעניין הביטוח הנדרש בהסכם המימון, בהתאם לדרישות חברת ענבל, המחייבות את המדינה. כן תשומת ליבכם כי מועד הגשת ההצעות נדחה ליום 21.09.2022 בשעה 16:00.

בברכה,

ועדת המכרזים

מס"ד	סעיף במכרז	השאלה	מענה
1.	כללי	דחיית המועד להגשת הצעות במכרז.	מועד הגשת ההצעות יידחה ליום 21.9.2022 בשעה 16:00 ראו נוסח מעודכן של המכרז.
2.	כללי	הוכחת איתנות פיננסית באמצעות חברות קשורות	לצורך הוכחת האיתנות הפיננסית, רשאי מציע להסתמך על חברת האם, ובלבד שימציא אישור רו"ח בנוסח הנדרש בנספח ג' אשר יתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים של חברת האם, וכן שחברת האם תחתום על כתב התחייבות כמצורף בנספח ג'1 . לצורך סעיף זה " חברת אם " משמעה חברה (או תאגיד אחר), המחזיקה במישרין או בעקיפין ב- 50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל ובלבד שקיימת זהות מוחלטת באחזקה בגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל, כלומר שניהם מוחזקים על ידי אותם גופים, באותם שיעורי אחזקה ועד לרמת הפרטיים. למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחידי המציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע למלא הן בעצמו והן על ידי חברת האם את נספח ג' , כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי חברת האם, למעט התנאי הנוגע להערת עסק חי אשר יוכח הן באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות חברת האם. ראו נוסח מעודכן של המכרז.
3.	כללי	הוכחת ניסיון באמצעות חברות קשורות	לצורך הוכחת ניסיון, רשאי מציע להסתמך על חברת האם. "חברת אם" לעניין זה היא חברה המחזיקה, במישרין או בעקיפין, ב- 49.9% מזכויות השליטה במציע או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל (ולא 50% כפי שמצוין במכרז) ובלבד שקיימת זהות מוחלטת באחזקה בגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל, כלומר שניהם מוחזקים על ידי אותם גופים, באותם שיעורי אחזקה ועד לרמת הפרטיים. ראו נוסח מעודכן של המכרז.
4.	כללי	תנאי סף נוסף לעניין המציע	לעניין המציע, יתווסף תנאי סף לפיו לא יהיה רשום שעבוד או משכון על המציע או על זכויותיו בפרויקט שבמקבץ, וככל שקיים שעבוד או משכון כאמור – המשעבד או הממשכן מסכים להסרתו לצורך ביצוע הפרויקט. להוכחת תנאי זה, יידרש המציע לצרף תצהיר חתום בפני עורך דין, וככל הנדרש, לצרף גם תצהיר חתום של המשעבד ו/או הממשכן כאמור. ראו נוסח מעודכן של המכרז.

5.	כללי	האם התחשיב מתייחס למטלות ציבוריות במקבצים השונים	תחשיב סכום ההשלמה נעשה בהתחשב בעלות מטלה ציבורית, שהיא קומה ציבורית בבניין מגורים, ככל שקיימת כזו באיזה מהמקבצים, בהתאם להודעת הרשות המקומית. המקבצים בהם יידרשו מטלות ציבוריות כאמור הם: 1ג, 3ג, ד3, 4א, 4ג. כלל, לא ידוע לרשות הממשלתית על מטלות ציבוריות במקבצים האחרים.
6.	כללי	האם במקרה של הפרה מצד רשות ישנו פיצוי מוסכם? מה קורה עם הערבות בסך 500,000 ₪.	הרשות הממשלתית תקיים התחייבויותיה כמפורט בקול הקורא, ואין הוראה המחייבת פיצוי במקרה של אי קיום התחייבותה. הערבות בסך של 500 אלש"ח נועדה להבטיח את קיום התחייבויות הזוכה עד הוצאת היתר הבנייה.
7.	כללי	האם ניתן לעיין בתחשיב הקובע את הכדאיות הכלכלית של כל אחד מהמקבצים?	התחשיבים נעשו בהתאם לפרמטרים שפורסמו ואינם מיועדים לפרסום. הסכום הרלוונטי למכרז זה הוא הסכום אותו נכונה המדינה לשלם, כמפורט בנספח ב'.
8.	כללי	האם ואילו סוגי מס נוספים עשויים לחול בגין קבלת המענק, מעבר למע"מ	על המציעים לבחון בעצמם את היבטי המס השונים של קבלת המענק
9.	כללי	האם מציע שזכה במענק לגבי מקבץ/ים במכרז זה יהיה רשאי להתמודד במכרזים הנוגעים לרכישת קרקעות נוספות בשכונת קרית משה (חלף קרקע משלימה)?	מציע המקדם מיזם פינוי בינוי במקבץ ואשר זכה במענק לפי מכרז זה, יהיה רשאי להתמודד במכרז שיווק קרקע. בעת הזו מתוכנן מכרז שיווק קרקע למגרשים הכוללים 710 יח"ד.
10.	כללי	האם מציע שלא הגיש הצעה במכרז זה, רשאי להתמודד במכרזים הנוגעים לרכישת קרקעות נוספות בשכונת קרית משה (חלף קרקע משלימה)?	יזם שלא הגיש הצעה למכרז זה, רשאי להגיש הצעה במכרז שיווק קרקע (כמו גם יזם שהתמודד במכרז זה, בין אם זכה בו ובין אם לאו).
11.	כללי	מבוקש לחזור למתווה המקורי של הקצאת קרקע משלימה בעין ליזמים תמורת 20% משווייה. זאת, מאחר והיתנה הבטחה של ראש העיר והרשות הממשלתית, שיאפשרו לדיירים שירצו בכך לעבור לדירת תמורה, בלא צורך	אין שינוי בתנאי המכרז. מכרז זה מיועד למתן מענק למימוש מיזמי פינוי בינוי ומכרז נוסף לשיווק קרקע מיועד לאפשר מתן מענה לבינוי בינוי בחלק מהמקבצים, בהתאם לכללים שנקבעו על ידי המדינה, והכל על מנת לאפשר מימוש ההתחזשות העירונית בקרית משה באופן מיטבי.

		לעבור לדירות שכורות.	שינוי המתווה לפיו המכרז הבא הכולל 710 יחידות דיור בקרקע המשלימה במחיר מינימום של 91% ממחיר הזכייה האחרון (מאי 2022) פוגע אנושות בקידומו של הפרויקט. יהיו מקבצים שייתקעו.		
12.	כללי	האם נכון כי עיריית רחובות אינה מאפשרת תוספת יח"ד בהתאם להקלת שבס במתחמים הישנים של הריסה ובנייה? אם כן - השטח הממוצע לדירה יהיה גבוה מאוד ומעבר לתכנון סביר של דירות מגורים, וככל שנתכנן דירות בגדלים סטנדרטים, נאבד הרבה שטחים, בשל זכויות בנייה בלתי מנוצלות.	כפי שנמסר לנו על ידי עיריית רחובות, לא צפויה להינתן "הקלת שבס" המאפשרת תוספת יחידות דיור במקבצים. התחשיב השמאי לקח בחשבון את כלל זכויות הבניה המאושרות לפי התכנית. במידה ושטח הממוצע של דירות היזם גבוה משטח דירה ממוצעת שבתכנית, בוצעה בתחשיב הפחתה במחיר המכירה למ"ר על כלל זכויות היזם (סך הזכויות בתכנית בהפחתת זכויות דירות התמורה). ראו נוסח מעודכן של נספח ב' למכרז, המפרט גם את שיעור ההפחתה במחיר מכירה למ"ר של זכויות היזם לכל מקבץ.		
13.	כללי	סכום המימון שנקבע לחלק מהמקבצים נמוך בהרבה מסכום ההשלמה שנדרש להם, ואינו מאפשר להגיע לרווחיות מספקת.	סכום המימון המרבי נקבע בהתחשב במגבלה של 180 אלש"ח ליח"ד יוצאת, בתוספת מע"מ ליח"ד מתווספת, ובחלק מהמקבצים עלול להיות נמוך מסכום ההשלמה הנדרש להשגת כדאיות כלכלית.		
14.	כללי	האם יזם נדרש לחתום על תוספת להסכם פינני בינוי עם בעלי הדירות לצורך התאמת ההסכם לתנאים המינימליים להסכם פינני בינוי כפי שנקבעו בנספח ז'1	ככל שהסכם פינני בינוי בו התקשר זוכה במכרז אינו כולל את כל הדרישות המינימליות, יידרש הוא לעדכן את ההסכם או לתת לבעלי הדירות התחייבות לקיום הדרישות המינימליות, ככל שהן דרישות מיטיבות ביחס להסכם הפינני בינוי, בתוך 6 חודשים ממועד ההודעה על הזכייה. ראו נוסח מעודכן של המכרז.		
15.	כללי	בינוי פינני עלול לעכב את התקדמות הפרויקט.	אכן, הליך בינוי פינני עלול לעכב את התקדמות הפרויקט. מכרז זה, המיועד לתת מענק למימוש מיזמי פינני בינוי, מאפשר קידום מיזמים אלו בלוח זמנים קצר יותר.		
16.	כללי	האם הפטור החלקי מהיטל השבחה בפינוי חל על המסחר	הפטור החלקי מהיטל השבחה בגין פינוי בינוי שנקבע בהתאם להחלטת הרשות המקומית לפי סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (בשיעור של 25%) חל רק על מגורים ולא על מסחר.		

17.	כללי	האם במכרז לקרקע עבור מיזמי בינוי פינוי, מחיר המינימום של המגרשים יהיה לפי המכרזים הקודמים שיצאו?	יש לפנות לרשות מקרקעי ישראל בשאלה זו.
18.	כללי	המדינה צריכה להבהיר כי היא שקבעה את הכללים לקידום ההתחדשות העירונית בקרית משה, כדי שהיזמים יוכלו להבהיר לדיירים מדוע מבקשים לשנות את ההסכמים.	המענה לקידום ההתחדשות העירונית בקרית משה מובהר במכרז. נציגי הרשות הממשלתית נכונים להגיע לכנס שייקבע על ידי יום עם בעלי דירות במקבץ בו הוא פועל לשם הבהרת התנאים המינימליים שנקבעו על ידה.
19.	כללי	כשהתקשרו עם הדיירים המכפיל היה 5-6 ויש להתחשב בכך שהמחזור נחתך בחצי. במקום 100 יחידות אנו בונים 36 יחידות.	המכרז מיועד לתת מענה לצורך בהשלמת כדאיות כלכלית בהתאם לסכום המימון המרבי שנקבע לכל מקבץ כמפורט בנספח ב'.
20.	כללי	מתי נדע את הסכום שנוכה	המציע יוכל לדעת האם זכה במימון לאחר השלמת תהליך בדיקת ההצעות, כאשר סכום המימון יהיה בהתאם להצעתו.
21.	כללי	האם די לחתום על מסמכי המכרז בגלופה או שיש להוסיף ראשי תיבות	יש לחתום על כל העמודים של מסמכי המכרז בראשי תיבות ובחתימה מלאה במקומות המיועדים לכך. ככל שיש גלופה, ניתן להשתמש בה בחתימה על כל העמודים, בלי ראשי תיבות.
22.	3	האם נדרש לעמוד בתנאי הסף גם אם שווי הפרויקט הוא 30 מיליון ₪?	על המציע לעמוד בתנאי הסף למכרז, בלי קשר להיקף הפרויקט.
23.	4	לוחות הזמנים הקבועים במכרז למימוש מיזם הפינוי בינוי בלתי אפשריים, שכן עלולים להיווצר עיכובים בשל דיירים סרבנים, התנגדויות ועתירות ובשל התנהלות מוסדות התכנון.	אין שינוי בתנאי המכרז. ראו תשובה לשאלה 61 להלן.
24.	4	תנאי הסף אינם פרופורציוניים לפרויקט קטן בהיקף של 36 דירות יוצאות - יזמים גדולים שעומדים בתנאי הסף לא יבצעו פרויקט כזה קטן ויזמים קטנים יותר לא יכולים לבצע את הפרויקט בגלל תנאי הסף שקבעתם. מבוקש להקטין את תנאי הסף כך שיהיו	אין שינוי בתנאי הסף, כפי שנקבעו במכרז.

		פרופורציונלים לגודל הפרויקט.	
(1) אין שינוי בתנאי המכרז. התנאים נקבעו על מנת להבטיח כי הזוכים במכרז, אשר יהיו זכאים לקבל מענק מהמדינה, הם בעלי יכולת מקצועית וכלכלית לביצוע מיזמי פיננסי בינוי בהיקפים הנדרשים. (2) לעניין הוכחת ניסיון ו/או איתנות פיננסית באמצעות חברה המחזיקה בחברת אם – ראו תשובה לשאלה 2 לעיל ולשאלה 30 להלן.	(1) יש לבטל את תנאי הסף הקשורים בהון העצמי ובהיקפי המכירות. אלו תנאים בלתי חוקיים, מקפחים המפרים את חובת השוויון. חברה שכבר החתימה ועמלה להשגת חתימות, רשמה הערות אזהרה וכיוצ"ב לטובתה, לא תוכל לקבל את הפרויקט בשל תנאי הסף, גם אם החברה האם שלה היא בעלת ניסיון והיקפי מכירות העומדות על 50 מיליון וכן הון עצמי של כ-5 מיליון. מדוע במכרזי מחיר למשתכן אין מגבלה אך בפינוי ובינוי יוצרים מגבלה בדיעבד, וזאת כאשר יש דרישה לערבות בנקאית והתשלום הוא לאחר שיש ליווי בנקאי. לכל היותר, יש לדרוש ניסיון בהקמת פרויקט בהיקף דומה, מצד בעל מניות ו/או בעלת שליטה. (2) מאחר והמציע הינו חברת פרויקט, אין לו נכסים וניסיון. בעל המניות הינה חברת בת של חברת בניה העומדת בתנאי הסף. המכרז עוסק בחברת בת בלבד ולכאורה אינו חל על חברה נכדה. נבקש לקבוע מפורשות כי הקבועות בס' 4.1.1.3 ביחס לחברת האם יחול גם ביחס לחברה שולטת המחזיקה בשרשור רחוק יותר (חברה סבתא).	4.1.1	25.
ראו תשובה לשאלה מס' 23 לעיל. בהתחדשות עירונית, כאשר הקרקע היא של בעלי הדירות הלוקחים סיכונים, יש להבטיח כי היזמים שיבצעו את הפרויקטים הם בעלי יכולת מקצועית וכלכלית מספקת. זאת, בשונה ממכרזים של רמ"י הנעשים בקרקע פנויה.	החברות שהחלו להחתים לא ידעו אודות תנאי הסף הצפויים לבוא. דרישת תנאי סף ביחס לחברות חדשות, אינה הוגנת כלל. הנכם מתבקשים לבטל את תנאי הסף האמורים או	4.1.1	26.

		לשנותם באופן שיחולו על חברות ללא וותק. כשרמ"י משווק קרקעות לאלפי יחידות במליארדי שקלים, הוא לא דורש דבר. מה ההבדל?	
27.	4.1.1	ביחס לתנאי ס' 4.1.1.3 בעניין ניסיון בבנייה רוויה, ניתן לעשות שימוש בחברת האם ובניסיון בעלי המניות. [4.1.1.2]. נבקש כי ניתן יהיה לעשות שימוש בתנאי האיתנות גם באמצעות חברה שולטת אחרת בא מתקיימים התנאים (חברת שולטת מסוג חברת אם או חברה המחזיקה בשרשור)	ראו תשובה לשאלה מס' 2 לעיל.
28.	4.1.1.3	האם לצורך עמידה בתנאי הסף לעניין ניסיון ואיתנות פיננסית ניתן להתחשב בניסיונה ובאיתנות הפיננסית של חברה בבעלות חברת האם, אשר מחזיקה ב- 100% מחברת הפרויקט בשרשור מלא? כלומר, הבעלים של 100% מהון המניות המונפק מחברת הפרויקט היא חברת האם. הבעלים של 100% מהון המניות המונפק של חברת האם היא החברה בעלת הניסיון והאיתנות הפיננסית.	ראו תשובה לשאלות מס' 2 ו- 3 לעיל.
29.	4.1.1.3	האם ניתן להוכיח את ניסיון היזם באמצעות: (1) יח"ד שנמסרו על ידי החברה לפני 7 השנים האחרונות; (2) פרויקטים מסחריים ומשרדיים שהסתיימו; (3) פרויקטים שבנייתם טרם נסתיימה; (4) יח"ד שנבנו בחו"ל;	אין שינוי בדרישות המכרז לעניין אופן הוכחת הניסיון. לא ניתן להוכיח ניסיון באמצעות יח"ד שנמסרו לפני 7 השנים האחרונות/ פרויקטים מסחריים ומשרדיים שהסתיימו/ פרויקטים שבנייתם טרם הסתיימה/ יח"ד שנבנו בחו"ל.

30.	4.1.1.3	נודה להבהרתכם האם ניסיון ביצוע של חברת אם בעלת 49.9% ממניות השליטה בגוף המציע עומד בניסיון הנדרש בבנייה רוויה על פי סעיף זה? (במכרז הוגדר כ- 50%)	לצורך הוכחת הניסיון, ניתן להציג גם ניסיון של חברת אם שהיא בעלת 49.9% ממניות השליטה במציע. ראו נוסח מעודכן של המכרז.
31.	4.1.1.3	נודה להבהרתכם האם התנאים שהוגדרו ביחס לעמידה בתנאי האיתנות הפיננסית יכולים להתקיים לגבי אחת מחברות האם המחזיקה ב- 50%, כאשר התנאי שהוגדר בסעיף 4.1.1.2 יכול להתקיים לגבי חברת האם השנייה המחזיקה ב- 50% הנותרים של המציע, קרי, אחת מהחברות המחזיקה במציע עומדת בתנאי הניסיון והחברה השנייה המחזיקה במציע מקיימת את תנאי האיתנות?	האיתנות הפיננסית יכולה להתקיים בחברת אם, כאמור בסעיף 2, והניסיון יכול להתקיים בחברת אם אחרת, כאמור בסעיף 3 לעיל.
32.	4.1.1.3	נודה להבהרתכם האם לצורך עמידה בתנאי סעיף זה ניתן לתת התחייבות של המציע כי יבצע את הבנייה בפרויקט באמצעות קבלן בנייה אשר עומד בתנאי הניסיון בבנייה הרוויה המפורט בסעיף זה, ככל שהמציע בעצמו לא עומד בתנאי הסעיף?	לא. המציע צריך להיות בעל ניסיון כנדרש בתנאי הסף, בין אם ביצע את העבודות בעצמו ובין אם ביצע העבודות באמצעות קבלן מטעמו.
33.	4.1.1.3	במידה והמציע מוחזק על ידי מספר חברות, אשר אף אחת מהן אינה עומדת בעצמה בתנאי הסף, האם ניתן לבחון את תנאי הסף במצטבר לכל החברות? נניח תנאי הסף הוא 50 מיליון ₪ הון עצמי, לחברה אחת 41 מיליון ₪ ולשנייה 9 מיליון ₪ האם הם עומדים בתנאי הסף? וכנ"ל גם לגבי מס' יחידות הדיור שנבנו ותנאי סף נוספים?	אין שינוי בתנאי המכרז. נדרש כי המציע או חברת אם עליה הוא מסתמך לעניין תנאי הסף של הניסיון או תנאי הסף של האיתנות הכלכלית יעמדו באותו תנאי סף באופן מלא. וראו תשובה לשאלה מס' 31 לעיל.

		האם אפשר להתייחס במצטבר של כל חברות האם ביחד כדי לעמוד בתנאי הסף?	
34.	4.1.1.3	בחווה מול בעלי הדירות לא ניתן להעביר או למכור יותר מ-49.9% ממניות חברת הפרויקט, האם הכנסת שותף ב-49.9% שהוא בעל היכולות והניסיון ועומד בתנאי הסף עדיין ייחשב כחברת אם שניתן להסתמך על ניסיונה והונה (במקום 50% הרשום במכרז)?	בהתאם לאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל, לעניין הניסיון, ניתן להסתמך על ניסיונה של חברת אם המחזיקה ב-49.9% ואולם לעניין ההון הנדרש – על חברת אם להיות בעלת 50.1% מזכויות השליטה בחברה.
35.	4.1.1.3	האם מציע יכול להשתתף במכרז כאשר חברת בת שלו היא שהתקשרה בהסכם פינוי בינוי עם הדיירים.	בהתאם לתנאי המכרז, המציע הוא שיתקשר עם בעלי הדירות במתחם, ולפיכך ככל שחברת בת היא שהתקשרה בהסכם, עליה להגיש ההצעה למכרז זה.
36.	4.1.1.3	האם מסירה של מסחר ומשרדים נחשב לצורך ניסיון	לא. לצורך הוכחת ניסיון בבנייה תחשב רק בנייה של יחידות דיור ולא תחשב בנייה של מסחר ו/או משרדים.
37.	4.1.3	שטחי התב"ע מחייבים דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. שטחי הדירות לבעלי הקרקע הינם פיצוי של 20 מ"ר כך שהדירות החדשות הינם גם בשטח ממוצע של 80 מ"ר (20+60). להלן בחינה כלכלית ותכנונית של פרויקט "הרב דוד נדב – מקבץ ז'4': סה"כ שטח עיקרי למגורים (מגרש 118, 36 יח') הינו 3,780 מ"ר. שטח הפלדלת בקירוב ($3,780 + 36 \times 12 = 4,212$) מ"ר. מתוך זה יש להקצות 32 יחידות דיור לבעלי הקרקע בשטח של 80 מ"ר לדירה ובסה"כ 2,560 מ"ר מה שמותיר ליזם סה"כ שטח פלדלת עבור 4 יח' 1,652 מ"ר. תוספת האיזון בסך 7.2 מיליון ₪ איננה מספיקה מה גם שיש איבוד זכויות של למעלה מ-1,000 מ"ר (לא הגיוני שיתוכננו 4	ראו תשובה לשאלה מס' 12 לעיל.

	דירות בשטח ממוצע של 400 מ"ר לדירה (!). לכן פרויקט זה איננו כלכלי. בנוסף עיריית רחובות שלחה לדיירי המתחם הודעה על היות הבניין "בניין מסוכן" והיזם מתבקש על ידי הדיירים לתקן ליקויים ביסודות הבניין. לאור כל האמור לעיל, החברה מבקשת באופן דחוף ביותר לפיצוי גבוה שיביא לשיעור הרווח המינימלי 17% למען ביטחונם של הדיירים.		
ראו תשובה לשאלה מס' 12 לעיל	שטחי התב"ע מחייבים דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. שטחי הדירות לבעלי הקרקע הינם פיצוי של 20 מ"ר כך שהדירות החדשות הינם גם בשטח ממוצע של 80 מ"ר (20+60). נבחן את פרויקט "מרבד הקסמים 41+42 – מקבץ 6א' סה"כ שטח עיקרי למגורים (מגרש 126, 48 יח') הינו 7,560 מ"ר. שטח הפלדלת בקירוב $(72 \times 12 + 7,560) = 8,424$ מ"ר. מתוך זה יש להקצות 48 יחידות דיור לבעלי הקרקע בשטח של 80 מ"ר לדירה ובסה"כ 3,840 מ"ר מה שמוותר ליזם סה"כ שטח פלדלת עבור 24 יח' – 4,584 מ"ר. בקיזוז של כ- 600 מ"ר בגין מעונות יום ומטלות ציבוריות לרווחת הדיירים סך שטח פלדלת למכירה של היזם הינה כ- 3,900 מ"ר ובממוצע $(3,900/24) = 162.5$ מ"ר ליח'. גם אם נניח שניתן לתכנן שני טיפוסים של דירות בבניין, 80 מ"ר ו- 160 מ"ר, הרי	4.1.3	38.

		שתמהיל הדירות במצב זה איננו סביר. נוסף על כך, מחיר למ"ר עומד ביחס הפוך לשטח הדירה. ככל ששטח הדירה גבוה יותר המחיר למ"ר נמוך יותר ולכן ישנה פגיעה כלכלית קשה בניצול המיטבי של הזכויות. תוספת האיזון בסך 13.6 מיליון ₪ איננה מספיקה. אם מתכננים יחידות דור "נורמאליות" אז מגיעים גם לאיבוד של כ- 1200 מ"ר עיקרי (כ-20%) המסקנה כי הפרויקט איננו כלכלי. לכן מבוקש פיצוי כספי מוגדל וניצול הזכויות בתב"ע בכדי להגיע לשיעור רווח מינימלי של 17%.		
39.	4.2.1.1	כאשר בהסכם מצוין כי היזם יהיה אחראי בלעדי על ביצוע הפרויקט – האם ניתן להתקשר עם קבלן משנה	מובהר כי אין באחריותו הבלעדית של הזוכה לביצוע הפרויקט במקבץ כדי למנוע ממנו להתקשר עם קבלן ו/או קבלן משנה.	
40.	4.2.1.2	האם התחייבות או הצהרה של בעלי המניות להזרמת הון עצמי לחברה בגובה ההון העצמי הנדרש בסעיף זה או לחילופין העמדת ערבות אוטונומית לטובת הפרויקט יספקו לצורך קיום תנאי סף זה? אם כן - מה המועד האחרון להזרמת ההון מבעלי המניות לחברה? ככל שהתחייבות להזרמת הון עצמי או העמדת ערבות כאמור אינן מספקות, נודה להבהרה מהן החלופות להון עצמי אשר יעמדו בהוראות הסעיף? האם הלוואות של בעלי המניות שהוזרמו לתוך החברה ייחשבו לצורך הון עצמי בדומה למקובל עם הבנקים המלווים?	אין שינוי בתנאי המכרז. נדרש כי למציע יהיה הון עצמי לעת הגשת ההצעה למכרז, בהתאם לאישור שיצרף בנוסח <u>נספח ג'</u> למכרז.	

41.	4.2.1.6	ככל שהסכם הפינוי ובינוי שנחתם בין המציע לבין בעלי הדירות במקבץ מסוים אינו תואם לתנאים המינימאליים הקבועים בנספח ז'1 למסמכי המכרז – בתוך כמה זמן ממועד הזכייה יידרש היזם לתקנו?	ראו תשובה לשאלה 14 לעיל.
42.	4.2.1.6	האם בדיקת שיעור ההסכמות של בעלי דירות תהיה תמיד בלי עמידר?	כאמור במכרז, לצורך עמידה בתנאי הסף - שיעור ההסכמות של בעלי הדירות ייקבע ללא דירות דיור ציבורי, ככל שבמקבץ עד 40% דירות דיור ציבורי. ככל שיש במקבץ יותר מ - 40% דירות דיור ציבורי, שיעור ההסכמות יקבע מתוך כלל הבעלים, כולל דירות שבבעלות המדינה/חברות משכנות. לעניין הדירוג - שיעור ההסכמות ייקבע בהתאם לשיעור הבעלים המסכימים מתוך כלל הדירות, לרבות דירות הדיור הציבורי.
43.	4.2.1.7	הסכום לא מאפשר הגעה לכדאיות כלכלית של 17%	ראו תשובה לשאלה מס' 13 לעיל.
44.	5	סבסוד עומד על 180 אלש"ח לכל יחידה (יוצאת או נכנסת) כאשר החישוב למסחר אינו ברור ולא לוקח בחשבון את כמות המסחר שיש לנו. אם היו לוקחים בחשבון את המסחר (700 מ"ר ברוטו) הסכום היה גדל באזור 2 מיליון.	התחשיב שנעשה למקבצים השונים, כולל מסחר במצב היוצא, ככל שקיים.
45.	5	סבסוד עומד על K180 לכל יחידה (יוצאת או נכנסת) כאשר החישוב בגין מטלות ציבוריות אינו ברור ולא לוקח בחשבון את כמות המטלות שיש לנו. אם היו לוקחים בחשבון את המטלה (600 מ"ר ברוטו + חניות) הסכום היה גדל באזור 2 מיליון.	תחשיב ההשלמה נעשה על ידי הרשות הממשלתית בהתחשב במטלות ציבוריות, ככל שקיימות כאלו. יובהר כי לא בכל מקבץ יש מטלה ציבורית. לפירוט המקבצים הנדרשים למטלה ציבורית ראו תשובה לשאלה מס' 5 לעיל.
46.	5	סבסוד עומד על K180 לכל יחידה (יוצאת או נכנסת) כאשר החישוב אינו כולל אפשרות לתוספת שבס.	ראו תשובה לשאלה מס' 12 לעיל.

47.	5	סבסוד עומד על K180 לכל יחידה (יוצאת או נכנסת) כאשר החישוב בגין מטלות ציבוריות אינו ברור ולא לוקח בחשבון את כמות המטלות שיש לנו. אם היו לוקחים בחשבון את המטלה (600 מ"ר ברוטו + חניות) הסכום היה גדל באיזור 2 מיליון. לא לקחו בחשבון שטחי מסחר. יישום העלויות מטבלת הפרמטרים – ככתבם וכלשונם - על זכויות החברה מגלה רווחיות בשיעור של 0% וגם לאחר תוספת המענק במלואו – אין כדאיות כלכלית של ממש. מה הפתרון למקרים שכאלו?	ראו תשובה לשאלה מס' 5 לעיל.
48.	5.3	הפרמטרים שנקבעו על ידכם, יושמו על ידי שמאי החברה. החברה מפנה 32 יחידות, נדרשת במטלה ציבורית ומקבלת מסחר (500 מ"ר) ו-42 יחידות בנות 146 מ"ר בממוצע. החברה מוסיפה בתמורה לכל יחידה 20 מ"ר בדיוק לפי ההנחיות. התוצאה המתקבלת – גם לאחר הוספת הסבסוד - הרווחיות עומדת על 6 אחוזים בלבד. יש לקבוע את הסבסוד באופן דיפרנציאלי, בהתחשב בקיומה של מטלה ציבורית ושל יחס יחידות דיור נוספות. בכך יושג ערך השוויון במובנו המהותי.	תחשיב סכום ההשלמה נעשה לכל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים, ובכלל זה היקף הזכויות למסחר במצב היוצא והמטלות הציבוריות, ככל שקיימות, וכך גם למתחם נשוא שאלה זו. לעניין סכום המימון המרבי ראו תשובה לשאלה מס' 13 לעיל.
49.	5.3	סכום ההשלמה – יש פער בין סכום ההשלמה לנספח ב'.	ראו תשובה לשאלה מס' 13 לעיל.
50.	5.5	האם תחשיב סכום ההשלמה לוקח בחשבון תשלום מע"מ על המענק?	בתחשיב ההשלמה נכלל מע"מ בהתאם לרולינג רשות המסים בגין דירות מתווספות (דירות היזם), ובהתאם לכך, המדינה משלמת המענק בגין דירות אלו בתוספת מע"מ.

51.	5.9	בתוך כמה זמן ממועד הזכייה יידרש הזוכה לחתום על הסכם המימון עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית?	ראו תשובה לשאלה מס' 54 להלן.
52.	5.5	האם ניתן להגיש הצעה משותפת למקבצים סמוכים גיאוגרפית ממתחמים שונים	ניתן יהיה להגיש הצעה מאוחדת למקבצים סמוכים גיאוגרפית ממתחמים שונים ראו נוסח מעודכן של המכרז.
53.	6	מקבצים 41,42 לא בעלי היתכנות כלכלית! (ראה פירוט מס"ד 2+3). עד למתן התייחסות נבקש להחשיב מקבצים אלו במניין המקבצים במסגרת הצעה מאוחדת יחד עם עוד 2 מקבצים (בעלי היתכנות כלכלית) לעניין אמות המידה לדירוג ההצעות בסעיף 6.	מציע יהיה רשאי לצרף בהצעתו גם מקבצים שלא נכללו ברשימת המקבצים שבנספח ב', אך ורק לעניין אמת המידה בדבר "הגשת מספר מקבצים... במסגרת הצעה מאוחדת". זאת, בתנאי ובכפוף לעמידה בתנאי הסף לעניין שיעור הסכמות בעלי הדירות במקבץ וכן לעניין עמידת הסכם הפינוי בינוי בדרישות המינימליות בהתייחס למקבצים הנוספים. וכן בתנאי שהמציע יתחייב כי מיום הפינוי-בינוי בכל המקבצים ייעשה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם המימון ראו נוסח מעודכן של המכרז.
54.	7	מתי נערכת ההתקשרות של הזוכה עם הרשות הממשלתית בהסכם המימון?	יחד עם הגשת הבקשה לקבלת מימון (נספח ח'1 למכרז), על המציע לצרף הסכם מימון חתום על ידי מורשי החתימה שלו. תוך 14 יום ממועד קבלת ההודעה על הזכייה, על הזוכה להמציא לידי הרשות הממשלתית ערבות כנדרש בסעיף 9 למכרז, באופן מקוון לפי הוראת תכ"ס 14.4.0.1 "ערבויות דיגיטליות", ואז הרשות הממשלתית תחתום על ההסכם באמצעות מורשי החתימה מטעמה. ראו נוסח מעודכן של המכרז.
55.	7.3	מה המשמעות של טופס 5	במקום המילים "עם השלמת הבנייה (טופס 5)" יבוא "עם קבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016". ראו מסמכי המכרז המתוקנים..
56.	נספח י	למה הכוונה "סיום הפרויקט"?	"סיום הפרויקט" - עם השלמת הפרויקט באופן המאפשר איכלוסו, וקבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016
57.	7.3	מה נדרש לשם קבלת התשלום לחשבון הליווי	התשלום יבוצע לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם לקבוע בהסכם המימון. תשלומים המצריכים הוכחת ביצוע הבנייה בפועל ישולמו לאחר קבלת אישור מינהלת הסכם הגג של רחובות כי הושלם ביצוע בהתאם לשלבי התשלום שנקבעו בהסכם המימון.

58.	7.3	האם לצורך קבלת תשלום ראשון די בהיתר חפירה ודיפון	לצורך ביצוע התשלום לזוכה, נדרש היתר לבנייה, לרבות תשלום אגרות והיטלים. לצורך זה, לא יוכר היתר חפירה או דיפון.
59.	7.3.4	למה מתייחס הדיבור "טופס 5"? נודה להפניה לדבר החקיקה הרלוונטי	ראו תשובה לשאלה 55 לעיל.
60.	7.5	כיצד יבוצע תשלום המענק לחשבון הליווי של הפרויקט? האם למיטב ידיעתכם יידרש אישור מיוחד מהמוסד המלווה?	התשלום יבוצע בהעברה ישירה לחשבון הליווי. לעניין דרישות הגורם המלווה - על המציע לברר זאת מול אותו גורם.
61.	8	יש חשש שלא ניתן יהיה לעמוד בדרישה להשגת הסכמה של 100% מהדיירים בתוך 24 חודשים ממועד הודעת הזכייה, ככל שיידרשו הליכים משפטיים כנגד דייר סרבן.	אין שינוי בתנאי המכרז. ככל שיתקיימו הליכים משפטיים, אשר יתארכו מעבר לצפוי, יוכל הזוכה לפנות אל הרשות הממשלתית אשר תבחן אם הזוכה עשה כל שביכולתו לקיום ההליכים באופן יעיל ואם מתקיימות נסיבות המצדיקות מתן ארכה.
62.	8.1.2	נודה להבהרתכם האם עיכובים בהשלמת 100% חתימות כתוצאה מהתמשכות הליכי תביעת דייר סרבן יאריכו את המועדים הקבועים בסעיף זה, ונבקש לתקן כי כמקובל במקרים אלו, עיכובים כתוצאה מהתמשכות תהליכי תביעת דיירים סרבנים תאריך את המועדים בהתאמה ולא תהווה הפרה.	ראו תשובה לשאלה מס' 61 לעיל.
63.	8.5	אין כל היגיון להגביל את תיקונה של התכנית. תיקון התכנית בדרך של הוספת יחידות אמור להגדיל את הסבסוד. מתבקש למחוק את המגבלה ותחתיה לקבוע שבגין שינוי זכויות לא ישתנה הסכם המימון על תנאיו וסכומיו.	אין שינוי בתנאי המכרז. יש להימנע מפעולות שיש בהן לעכב מימוש התכנית לתקופה ממושכת.
64.	9	מדוע מפקידים ערבות למכרז? הרי לא מקבלים כלום ואמורים עוד לקבל תשלום בעתיד. מה הערבות אמורה להבטיח. היא מכבידה מאוד. נבקש להפחיתה לסכום סמלי בלבד.	אין שינוי בתנאי המכרז. הזוכה אינו נדרש להגיש ערבות למכרז אלא לקיום הסכם המימון, על מנת להבטיח ביצוע התחייבויותיו לפיו, וזאת עד הוצאת היתר הבנייה בלבד.

65.	9	האם נדרש להעמיד ערבות ע"ס 500 אלף ש"ח במסמכי המכרז	לא נדרש לצרף ערבות למסמכי המכרז. הערבות תוגש לרשות הממשלתית על ידי הזוכה במכרז, טרם ולצורך ההתקשרות עמה בהסכם המימון.
66.	9	משמעות התשלום האחרון לעת הוצאת טופס 5 היא השארת חשבון הליווי פתוח זמן רב לאחר השלמת עיקר הפרויקט ומסירת הדירות. האם לכך הכוונה?	ראו תשובה לשאלה מס' 55 לעיל.
67.	10.1	הואיל ובמסגרת ההתקשרות מול בעלי הזכויות ניתנו התחייבויות כלפי הבעלים בדבר אפשרות למתכונת "בינוי פיננסי", ויש דיירים שמעוניינים בפרויקט מסוג זה, ומאחר ובשלב זה טרם פורסמה חוברת המכרז של הקרקע הפנויה, נבקש לשנות את המועד האחרון להגשת ההצעה במכרז לכל המאוחר בתוך 14 ימי עסקים לאחר פרסום המכרז של הקרקע הפנויה.	לעניין מועד הגשת ההצעות - ראו תשובה לשאלה מס' 1. למיטב ידיעתנו, רשות מקרקעי ישראל צפויה לפרסם את מכרז הקרקע הפנויה בשבועיים הקרובים.
68.	10.1	האם ניתן לקבל הארכה במועד הגשת ההצעה? הזמן מאוד צפוף ויש המון טפסים למלא ולהחתים, נדרש גם לבצע התאמות בחוזה מול הדיירים בהתאם לדרישות המכרז וטרם התקבלו תשובות לשאלות ההבהרה.	לעניין מועד הגשת ההצעות - ראו תשובה לשאלה מס' 1. לעניין התאמת הסכם הפינוי בינוי לדרישות המינימליות - ראו תשובה לשאלה מס' 14 לעיל.
69.		האם ניתן לקבל ארכה נוכח התקשרות עם יזם לאחרונה	ראו סעיף מס' 1 לעיל.
70.	10.8	בהתאם לאמור במכרז, מועד פרסום המענה לשאלות ההבהרה הוא לאחר מועד הגשת ההצעות.	כאמור, מועד הגשת ההצעות יידחה ליום 21.9.2022, פרוטוקול תשובות לשאלות הבהרה יופץ מספר ימים קודם למועד זה.
71.	נספח ב'	אין כל מקדם שוליות ביחס לדירות גדולות. המחיר למ"ר אינו זהה לדירה בת 146 מטר ולדירה בת 80 מ"ר. במתחם שלנו דירות היזם	ראו התייחסות לשאלה מס' 12 לעיל.

		גדולות יחסית (146 מ"ר שטחי פלדלת) ולא ימרו במחירים הנכללים בעמוד 22 (פרמטרים לצורך חישוב סכום ההשלמה).		
ראו תשובה לשאלה מס' 13 לעיל.	נספח ב'	במקבץ 4 ו' מגרש 117 גוש 193 חלקה 52 - הרב נדב 9-15 רחובות, גם קבלת הסכום המרבי של המימון במכרז משאיר את הפרויקט בהפסד כלומר ללא רווח חיובי כלשהו, וזאת התוצאה גם על סמך הפרמטרים בנספח ב' במסמכי המכרז. נבקש לקבל הבהרה לסוגיה.	72.	
שווי מחיר מכירה למ"ר הנקוב במכרז כולל מע"מ	נספח ב'	אי אפשר למכור את הדירות 22 אלף למ"ר לפני מע"מ	73.	
ראו תשובה לשאלה מס' 12 לעיל.	נספח ב'	הפרמטרים עליהם הסתמכה הרשות הממשלתית לצורך חישוב סכום ההשלמה, לוקחים בחשבון כי ניתן לנצל את כל שטחי הבניה, אולם דבר זה נראה כבלתי אפשרי לאור מגבלת דירות קטנות ודירות התמורה לבעלי הדירות (להלן – "המגבלות"). מצ"ב חישוב כנספח 1 למסמך ההבהרות. לא סביר ליצור באזור גאוגרפי זה דירות בגודל הנ"ל ובהתאמה לא ניתן לתמחר דירות בגודל הזה במחיר מכירה סביר למ"ר שיתאים לאמור במחיר שנקח בחשבון במסגרת המכרז. בהמשך לחישוב המצורף, ניתן לראות, כי סך כל המטרים (2,416 מ"ר) לא ניתנים לניצול לאור שטחי הדירות המתקבלות לאחר שקלול המגבלות כפי שפורטו מעלה (162 מ"ר לדירה ממוצעת), כאשר נלקח בחשבון שטחי בנייה	74.	

		לשיווק (בניצול זכויות חלקי) בהתאם לתב"ע באזור זה (כ117 מ"ר לדירה ממוצעת) יוצא שרווחיות הפרויקט כולל המענק המקסימלי עומדת על 6%. פתרון לעניין יהיה הקלות של 20% מכח שבס או הגדלת גובה המענק בהתאם.	
ראו תשובה לשאלה מס' 12 לעיל.	הפרמטרים עליהם הסתמכה הרשות הממשלתית לצורך חישוב סכום ההשלמה, לוקחים בחשבון כי ניתן לנצל את כל שטחי הבניה, אולם דבר זה נראה כבלתי אפשרי לאור מגבלת דירות קטנות ודירות התמורה לבעלי הדירות (להלן – "המגבלות"). מצ"ב חישוב כנספח 2 למסמך ההבהרות. לא סביר ליצור באזור גאוגרפי זה דירות בגודל הנ"ל ובהתאמה לא ניתן לתמחר דירות בגודל הזה במחיר מכירה סביר למ"ר שיתאים לאמור במחיר שנלקח בחשבון במסגרת המכרז. בהמשך לחישוב המצורף, ניתן לראות, כי סך כל המטרים (2,254 מ"ר) לא ניתנים לניצול לאור שטחי הדירות המתקבלות לאחר שקלול המגבלות כפי שפורטו מעלה (176 מ"ר לדירה ממוצעת), כאשר נלקח בחשבון שטחי בנייה לשיווק (בניצול זכויות חלקי) בהתאם לתב"ע באזור זה (כ117 מ"ר לדירה ממוצעת) יוצא שרווחיות הפרויקט כולל המענק המקסימלי אינה קיימת כלל והפרויקט מסתיים בהפסד. נודה להבהרתכם בנושא. פתרון לעניין יהיה הקלות של 20% מכוח שבס או הגדלת גובה	נספח ב'	75.

		המענק בהתאם.	
76.	נספח ב'	(1) לא ברור לפי אילו הנחות חושבו עלויות המימון: - משך זמן בניה לא הוגדר בחישוב (מס' שנים) - חלק מהעמלות מקובל לחשב באופן חד פעמי ולא שנתי. (2) האם נתוני ההכנסות למ"ר למגורים כוללות מע"מ	(1) משך הבנייה שנלקח בתחשיב עומד על 36 חודשים; בהתאם למקובל, העמלות המשולמות באופן חד פעמי חושבו פעם אחת, והעמלות המשולמות מידי שנה חושבו בהתאם למשך הפרויקט. (2) ההכנסות למ"ר מגורים כוללות מע"מ
77.	נספח ב'	הבהרה לעניין שווי למ"ר למגורים	נפלה טעות סופר בשווי למ"ר למגורים שפורסם בנספח ב' למכרז (22,796 ₪ למ"ר). ואולם, התחשיב נעשה לפי השווי למ"ר למגורים שהוא 22,750 ₪ למ"ר.
78.	נספח ז'1	במסגרת הדרישות המינימליות נקבע כי היזם יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ובנקים למשכנתאות מטעמם, רק לאחר מסירת 50% לפחות מהדירות החדשות לבעלי הדירות. ההגבלה בלתי סבירה ולא נהוגה בהסכמים של פינוי בינוי. ההגבלה תגרום נזקים כספיים ליזם, בין היתר בשל עיכובים בלוחות הזמנים, למשל בעניין ביטול ערבויות חוק המכר וכיו"ב. בפועל, יזמים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי מעבירים את הזכויות שרכשו במסגרת ההסכם על שמם ורושמים הערות אזהרה לטובת רוכשים ובנקים מטעמם לקראת (או בסמוך לאחר) האכלוס ומסירת הדירות על מנת לפעול לביטול הערבויות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. זכויותיהם של הדיירים הקיימים בכל מקרה	הדרישה לרישום הערת אזהרה רק לאחר מסירת מחצית מדירות הבעלים המקוריים אינה גורמת נזקים, שכן עד אותה עת, אין מניעה כי היזם ימכור את הדירות ויספק ערבות חוק מכר. ככל שהיזם יעביר את הזכויות במקרקעין לשמו, יוכל הוא לרשום הערת אזהרה על זכויותיו, בלא כל מגבלה. ואולם, ככל ומסיבה כלשהי הזכויות לא יעברו לשם היזם אלא יישארו על שם בעלי הדירות, יידרש לרשום הערת אזהרה על זכויותיהם. במקרה כזה, יש מקום להגן על זכויותיהם של בעלי הדירות, ולאפשר רישום הערות אזהרה על שמם רק לאחר מסירת חלק משמעותי של דירות התמורה לידי בעלי הדירות המקוריים.

		מובטחות לכל אורך הדרך. נבקש למחוק סעיף זה או לכל הפחות לקבל הבהרה מנומקת בעניין.	
	79.	נספח י סעיף 5	הסעיף קובע, כי הסכם המימון שייחתם עם היזם שיזכה יהיה בתוקף החל ממועד חתימתו על ידי מורשי החתימה של הרשות הממשלתית ועד סיום הפרויקט ולכל המאוחר למשך 7 שנים ועד ליום 30.10.2029. לא ברורה ההוראה הזאת ולכן נודה להבהרה בעניין. אם הפרויקט יימשך מעבר לתאריך זה מכל סיבה שהיא (עיכובים בבנייה, עיכובים של כח עליון, הליכים מול דיירים סרבנים, עיכובים בתכנון ורישוי מול הרשויות)? מה המשמעות של אותו "תוקף"? שהרי הכסף בכל מקרה משולם בהתאם לשלבי הפרויקט. אם באמצע הפרויקט עברו 7 שנים, מה קורה?
	80.	נספח י	נבקש אישורכם כי אין בנוסח משפט זה כדי לגרוע מזכות היזם להתקשר עם קבלן.
	81.	נספח י	האם תינתן ארכה במקרה של ניהול הליכים מול בעלי דירות שמסרבים לחתום על הסכם הפינוי ובינוי?
		נספח י	האם נדרשת קבלת טופס 5 עד למועד הנקוב בסעיף זה?
	82.	נספח י	דרישות הביטוח
			בהתאם להוראות חברת הביטוח עודכן סעיף הביטוח (ס' 77 להסכם) וכן עודכן נספח הביטוח.
			אין שינוי בתנאי המכרז. ככל שיתקיימו הליכים משפטיים או עיכובים בבנייה, אשר יתארכו מעבר לצפוי, יוכל הזוכה לפנות אל הרשות הממשלתית אשר תבחן אם הזוכה עשה כל שביכולתו לקיים ההליכים באופן יעיל ואם מתקיימות נסיבות המצדיקות מתן ארכה.
			ראו תשובה לשאלה מס' 39 לעיל.
			ראו תשובה לשאלה מס' 61 לעיל.
			ראו תשובה לשאלה מס' 55 לעיל