



7.11.24

אל:

משתתפי הקול קורא שבנדון

א. ג. נ.,

**הנדון: קול קורא מס' 05/2024 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי בשכונת קרית
משה ברחובות - תשובות לשאלות הבהרה**

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא שבנדון (להלן: "הקול הקורא") וגוברות על הנוסח המובא בקול קורא.

1. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם הרשות הממשלתית או ועדת התמיכות, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת התמיכות, ככל שיישלחו. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי הקול קורא, ויחולו עליו כל הוראות הקול קורא הנוגעות למסמכי הקול קורא, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
2. אין באי התייחסותה של ועדת התמיכות לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי הקול קורא.
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 הקול קורא.
6. יש לציין כי ביום 27.10.2024 פורסם נוסח מעודכן של הקול הקורא הכולל פירוט של המענק המוצע למקבץ 5ה, אשר נשמט מהנוסח המקורי.
7. להלן ריכוז שאלות ותשובות הבהרה בהקשר לקול קורא.

בברכה,

ועדת התמיכות

מס"ד	נושא	סעיף בקול קורא	השאלה	מענה
1.	מבוא, התחייבויות הזוכה, נספח ב' והסכם מימון	1.4	נבקש להגדיל את סכום המימון למתחם, כדי לאפשר את הוצאתו לפועל. לחלופין, נבקש להסיר את המגבלה הקיימת בקול הקורא, לפיה הזוכים במימון כספי אינם יכולים לגשת לרה- תכנון לצורך הוספת זכויות בנייה.	אין שינוי בהוראות הקול קורא.
2.	מבוא	1.5	נבקש לקבל מראש אישור מהעירייה להקלת שבס בשיעור של 20%. בכדי לנצל את כל זכויות הבניה במוקצות למגרשים באופן אפקטיבי מבחינה כלכלית. ללא הקלת שבס של 20% , במקבצים אלה לא ניתן יהיה לנצל את כל זכויות הבניה המוקצות למגרשים באופן שהינו אפקטיבי מבחינה כלכלית, שכן השטח הממוצע לדירה יהיה גבוה ומעבר לתכנון סביר של דירות מגורים לשיווק.	הקלת שבס לא תחול החל מיום 1.1.2025. עם זאת, כאמור בסעיף 1.5- העירייה הסכימה לאשר תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות למגורים בהיקף דומה להקלת שבס בתכנית השינויים שתקודם על ידה או, בתכנית שתוגש על ידי יזם לוועדה המקומית.
3.	הזכאות למימון	6	מהו המועד להתקשרות היזם עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון, שכן רוב לוחות הזמנים בהסכם המימון נמנים החל ממועד זה.	בהתאם לטבלת המועדים בעמ' 2 למסמכי הקול הקורא, ההתקשרות עם הזוכה בהסכם מימון תעשה בתוך 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו.
4.	לוחות זמנים	7.2	נבקש לוודא כי הרשות הממשלתית רשאית להאריך לוחות זמנים בהתאם לנסיבות המפורטות בקול הקורא. במסגרת סעיף 7.2.2 לקול הקורא וסעיף 4.4.2 להסכם המימון, על החברה להתקשר עם כל בעלי הדירות במקבץ בתוך 18 חודשים, כאשר מועד זה יוארך בשישה חודשים נוספים במקרה בו תוגש תביעה כנגד בעל זכויות מסרב. כידוע, לוחות הזמנים לניהול הליך בביהמ"ש עלולים להמשך לתקופה ארוכה בהרבה.	אין שינוי בתנאי הקול הקורא.

<p>ככל שההצעה הזוכה תהיה הצעה מאוחדת ייחתם הסכם מימון בגין כל מקבץ, וכן תידרש הנפקת ערבות נפרדת לכל אחד מהמקבצים.</p> <p>כאמור באופן ברור בסעיף 8.1 אליו התייחסה השאלה, יידרש הזוכה להגיש ערבות 14 יום לאחר קבלת הודעה על זכייתו.</p>	<p>בהתאם להוראות סעיף 10.4 לקול הקורא, ניתן להגיש הצעה מאוחדת למספר מקבצים. האם במקרה שמוגשת הצעה מאוחדת לשני מקבצים- נדרש להגיש שתי ערבויות נפרדות (ערבות לכל מקבץ או ערבות אחת למקבץ המאוחד).</p> <p>כמו כן, ולמען הסר ספק, נבקש הבהרתכם כי נדרש להגיש את הערבות הבנקאית כמפורט במסגרת סעיף 8.1 לקול הקורא לאחר קבלת הודעת הזכייה (ולא לעת הגשת ההצעה),</p>	8.1	ערבות	.5
<p>ההחלטה על הזכייה תהיה בהתאם לסכום המוצע על ידי המציע בהצעתו לקול הקורא, ובהתאם לסעיף 4.4.3 לקול הקורא.</p>	<p>הסעיף קובע כי הרשות הממשלתית רשאית לאשר הצעות באופן חלקי. האם הכוונה היא שייתכן ומציע יזכה בסכום נמוך מזה שביקש? ואם כן, האם במקרה כזה המציע יכול להחליט לבטל את הצעתו?</p>	12.5	זכויות הרשות הממשלתית	.6
<p>ביום 27.10.24 פורסם נוסח מעודכן של מסמכי הקול הקורא, הכולל סכום מימון מירבי גם ביחס למקבץ 5, לאחר שנמצא כי אינו כלול ברה-תכנון.</p>	<p>האם מקבץ 5 נדרש לרה תכנון או רשאי להשתתף בקול הקורא?</p>		נספח א'	.8
<p>הטענה היא טענה פרטנית, והמציע קיבל מענה ישיר ונפרד.</p>	<p>מדוע המענק למקבצים 4 ב ו- 4 ג הופחת בהשוואה לסכום המענק בקול קורא קודם, בעוד שביחס למקבצים אחרים המענק נשאר זהה או אף עלה</p>		נספח א'	.9
<p>אין שינוי בתנאי הקול קורא.</p>	<p>נבקש הארכת מועדים כאשר מוגשת תביעת דייר סרבן בשל משך זמן ההליך המשפטי.</p>	-1 4.4 4.5	נספח י' – הסכם מימון	.11

<p>אין שינוי במסמכי הקול קורא.</p>	<p>לפי הסכם המימון, לוח הזמנים להשלמת הבנייה הינו לכל היותר ארבע שנים ממועד קבלת היתר בניה. קיים קושי לעמוד בלוח זמנים זה בבניינים גבוהים. מבוקש להאריך את המועד להשלמת הבנייה או להוסיף הארכות לשיקול דעת במקרים שאינם תלויים ביזם.</p>	<p>4.17</p>	<p>נספח י' – הסכם מימון</p>	<p>.10</p>
<p>אין שינוי בתנאי הקול הקורא. ככל שיידרש, תדון ועדת התמיכות בהארכת ההסכם, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט ובהתחשב בנסיבות שגרמו לכך.</p>	<p>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 30.10.2032. מה המשמעות של תוקף זה ככל שהפרויקט יימשך מעבר למועד זה מכל סיבה שהיא, שהרי המענק משולם בהתאם לשלבי הפרויקט.</p>	<p>5</p>	<p>נספח י' – הסכם מימון</p>	<p>.12</p>