



יעקב פירוזמן, עורך דין ונוטריון
Yacov Firouzman Adv, LLB & Notary

יוסף פיימן גהוורי, עורך דין ונוטריון
Yosef Peiman Gahvari Adv, LLB, M.B.A

ניר בן-מאיר, עורך דין
Nir Ben-Meeir, Adv

יעקב זליקוביץ, עורך דין
Yacov Zelkovich, Adv

דוחן מימון, עורך דין
Dotan Maymon, Adv

אברהם פריאל, עורך דין
Avraham Priel, Adv, LLB

בלה מירקוביץ, עורכת דין ונוטריון
Bella Mirkovich' LLB & Notary

סניף ראשון לציון
ירושלים 2, בית החברה הכלכלית, 7531370
טל: 03-9584040 | פקס: 03-9584343

סניף תל אביב
אליעזר קשאני 3 א', מגדלי אלרם, 6949904
טל: 03-5170077 | פקס: 03-5170085

Rishon Le-Zion
2 Jerusalem St. Hakar House, 7531370
Tel: 03-9584040 | Fax: 03-9584343

Tel Aviv
3A Eliezer Kashani St. Elram tower, 6949904
Tel: +972-3-5170077 | Fax: +972-3-5170085

Firouzman@gahvari.co.il
f @ | www. gahvari.co.il

לכבוד

המתעניינים בהליך שבנדון

א.ג.נ.,

הנדון : הזמנה להגשת הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי - בינוי" - מתחם שריא - ראשון לציון

מסמך הבהרות מס 1.

במסגרת ההליך שבנדון, להלן מסמך הבהרות ובהתייחס לחלק מהשאלות שהוגשו עד למועד מכתבנו זה.

המענה ניתן על פי נושאים/סעיפים/נספחים בחוברת ההזמנה כמפורט להלן.

נושאים או סעיפים שלא קבלו התייחסות במסמך משמע שאין שינוי מהוראות ההליך כמופיע בחוברת ההזמנה.

סעיף הזמנה/חוזה	הבהרה	
1.	כפי שהוגדר בסעיף "הגדרות" בחוברת ההזמנה "התב"ע החדשה" וכן בסעיף 10 בחוברת ההזמנה. התכנית נקלטה במבא"ת. טרם הושלמו כל תנאי הסף. מתווה התכנית אושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לרבות חלוקת השטחים. נספחי התב"ע טרם הוכנו. באחריות המציע הנבחר לקדם את התב"ע עד לאישורה בהתאם לאמור בחוברת ההזמנה והסכם ההתקשרות עם בעלי הדירות ובכפוף להנחיות מוסדות התכנון. תפקידה של ייזום ראשון בקידום התב"ע הוא כאמור בסעיף 10.4. בחוברת ההזמנה.	סטטוס קידום התב"ע
2.	בשלב זה טרם ניתן לצפות במסמכי התכנית במערכת "תכנון זמין". התכנית מקודמת בהתאם למסמך מדיניות למתחם שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ותואמה עם אגף התכנון של העירייה. ישנם עוד נספחים ומסמכים הנדרשים להשלמה עבור עמידה בתנאי הסף להגשת התב"ע. המציע הנבחר ימשיך את תהליך הכנת הנספחים והמסמכים הנדרשים. טרם אושר נספח בינוי. נספח " בחוברת ההזמנה מציג את מלוא המידע התכנוני הקיים. טרם בוצע סקר עצים.	נספח "

סעיף הזמנה/חווה	הבהרה
3.	נספח י' – שטחים – קומות - מרפסות שטחי הבינוי המוצגים בטבלה 5 תחת "עיקרי" כוללים ממ"ד / ממ"ק. 20% מהדירות הן בין 50 – 80 מ"ר. שטחי השירות מתייחסים ללובאים, גרעיני/מערכי תנועה וכד'. התב"ע הינה תב"ע נפחית ומתייחסת לממ"ד/ממ"ק כחלק ממניין השטחים. התב"ע מאפשרת גמישות תכנונית בקשר לשטחי השירות ולדירות היזם בלבד למעט בעניין מספר הקומות בבניינים המוגדרים למגורים בלבד. תוספת שטחים לדירות התמורה ובכלל זה מרפסות, הינה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.	נספח י' – מטלות ציבור + שטחים + פתוחים + הרחבת רח' חנה לוי או האחד עשרה המטלה הציבורית סוכמה עם אגף תכנון בעיריית ראשון לציון והן 2 גני ילדים במפלס קומה 2 (מעל קומת המסחר) עם שטח גינה פתוח במרפסת הגג. ביצוע המטלה הציבורית באחריות המציע הנבחר כאשר העמדה העקרונית של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון היא ביצוע מטלות ציבור ברמת גמר. טרם התקבל מפרט טכני לביצוע המטלה הציבורית. השטחים הפתוחים של מבנה הציבור הם מרפסות גן (על בסיס גג קומת המסחר) השלמה. השטחים הללו אינם במניין השטחים העיקריים). ככל הידוע בשלב זה ייתכן ותהיה דרישה להרחבת הרחוב הסמוך למתחם בלבד.
5.	זיקות הנאה רשומות מבלי לגרוע מחובת המציעים לבצע את מלוא הבדיקות הנדרשות מהם לרבות בעניין זיקות ההנאה יובהר כי מדובר על זיקת הנאה לגבי צנרת ותשתיות תקשורת ברחוב, אשר נרשמה בשנת 1978. על המציע הנבחר יהיה לתת לעניין ביטוי במסמכי התב"ע וכחלק מהליך אישור התב"ע יינתן פתרון.
6.	הגדלת זכויות בתב"ע בהתאם לאמור בסעיף 7 בחוברת ההזמנה להציע הצעות.
7.	יועצים לקידום התב"ע – סעיף 18.3 בהזמנה יובהר כי מדובר על האדריכל שהופעל לקידום התב"ע ועל המציע הנבחר להמשיך העסקתו עד לקבלת תוקף לתב"ע. הסכם שכ"ט האדריכל הינו בגובה הנהוג בשוק. ההסכם והחשבונות יוצגו למציע הנבחר לאחר שייבחר. ההתחייבות כלפי האדריכל הינה עד לשלב אישור התב"ע. יועץ תנועה – קיימת תכנית ראשונית שתואמה עם אגף תנועה, קיים הסכם שכר טרחה עד לאישור התב"ע עם משרד צ"צ"ק מהנדסים בע"מ.
8.	תנאי סף – יובהר כי על המציע בעצמו לעמוד בתנאי הסף במלואם על פי הקבוע בהזמנה להציע הצעות.
9.	נספח ב' – טופס הצעה – סעיף 17.2. "דירות מיוחדות" - כולל דירות גן (ככל שיתוכננו ויאושרו).

סעיף הזמנה/חוזה	הבהרה
10. נספח ב' – טופס ההצעה – סעיף 17.13	תיקון דחוף איננו רק הסרת מסוכנות אלא גם תיקונים משמעותיים נדרשים ברכוש המשותף. נכון למועד זה לא הוכרו בניין במתחם כבניין מסוכן.
11. נספח ה' – תשלומים ייזום ראשון	התשלום לייזום ראשון כולל את כל ההוצאות ושכר טרחת היועצים כולל הוצאות עד כאן בעריכת מסמכי התב"ע ועד למועד בחירת המציע הנבחר. אין שינוי בנוסח נספח התשלומים לייזום ראשון או לב"כ ייזום ראשון. בא כוחה של ייזום ראשון בהליך זה הינו משרד עוה"ד גדעון פישר ושות'. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת ההזמנה, ייזום ראשון תסייע בהליך החתמת הבעלים על הסכם ההתקשרות עם היזם.
12. נספח ו' – הסכם ההתקשרות	משרד עורכי הדין פירוזמן – גהורי מייצג את כל הבעלים במתחם. הסכם שכר טרחת ב"כ הבעלים והסכם שכר טרחת המפקח מטעם הבעלים מצורפים לחוברת ההזמנה כנספח להסכם ההתקשרות. אין התקשרות של הבעלים עם אנשי מקצוע נוספים. טרם מונה שמאי מטעם הבעלים. השמאי ימונה בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות ובהתאם לצורך.
13. הערות להסכם ההתקשרות	בהתאם לסעיף 15.10. בחוברת הזמנה להציע הצעות, לאחר בחירת המציע הנבחר ייתכנו דיוקים הכרחיים בהסכם ההתקשרות (ובייפוי הכוח) בהסכמת הצדדים (מציע נבחר ובעלי הדירות), בין היתר לצורך הטמעת עדכוני חקיקה. ייתכנו עדכונים בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם, בין היתר, בשל הליכים משפטיים/תכנוניים שאינם בשליטת המציע הנבחר. מובהר כי "המועד הקובע" בהסכם ההתקשרות הינו המועד בו חותם המציע הנבחר על הסכם ההתקשרות לאחר חתימת הרוב הנדרש של בעלי הזכויות ולא במועד הגשת ההצעה. עד לבחירת המציע הנבחר לא יבוצעו שינויים בהסכם ההתקשרות.
14. הסכם ההתקשרות – סעיף 2.22	הגורם המלווה יהיה בנק גדול או חברת ביטוח גדולה או שילוב של השניים. לזו על ידי קרנות פיננסיות מובילות המתמחות בתחום יבחן בכפוף לנסיבות.
15. סעיף 11.1. בהסכם ההתקשרות	חלוקת הרווח רק במקרה של הגדלת זכויות (זכויות נוספות מעבר למוצג כיום) ובאופן שלא יפגע ברווחיות הפרויקט באופן שימנע את ביצועו. בדיקת הרווחיות במועד עריכת דו"ח אפס של הבנק המלווה. במסגרת בדיקת הרווחיות יילקחו בחשבון כל ההוצאות והפרמטרים הנדרשים והרלוונטיים.
16. נספח ט' – כתב ההסכמה של הבעלים	רוב מוחלט של הבעלים חתמו על כתב ההסכמה (למעלה מהרוב הנדרש על פי הדין בפרויקט מסוג זה). ישנו רוב מוחלט של הסכמות בכל בניין בפני עצמו וכן כמתחם שלם. בעלי הדירות אישרו את פרסום הליך ההזמנה ואת מסמכי ההליך במלואם. אין בכוונת ייזום ראשון לרשום לטובתה הערות אזהרה מכוח כתב ההסכמה של הבעלים.

סעיף הזמנה/חוזה	הבהרה	
17.	דיור ציבורי במתחם	כמפורט על פי נסחי הרישום. נכון למועד זה ידוע על דירה אחת במתחם בבעלות מדינת ישראל ובניהול עמידר.
18.	עיקרי מפרט טכני – נספח ד'	לאחר בחירת המציע הנבחר, ייתכנו דיוקים הכרחיים בנספח ד' (עיקרי המפרט הטכני) בתאום ואישור הבעלים והמפקח מטעם הבעלים.
19.	אופן בחירת המציע הנבחר	על ידי רוב בעלי הזכויות כמפורט בחוברת ההזמנה.

כל תיקון/הבהרה לסעיפי ההליך ו/או תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה יתקנו ו/או יפרשו ו/או יתייחסו, ככל ונדרש, לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי ההזמנה, גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש. יש לצרף מסמך זה כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה כשהוא חתום על ידי המציע בתחתית כל עמוד. אי צירוף מסמך זה להצעה כאמור, עלול לפסול את ההצעה.

תאריך חתימה

חתימת המציע