

מכרז פומבי מס' 02/2020

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת שכונת מגורים במתחם תכנית בב/580

תשובות לשאלות הבהרה¹

1. ש: האם הקונה יחויב בהיטל השבחה בגין יתר התוכניות שבתוקף, לרבות תוכנית בב/580 או שהחייב בגין היטל השבחה הינו רק בגין התוכנית בסמכות מחוזית, שטרם אושרה?
ת: הקונה יחויב בתשלום היטלי השבחה על פי הקבוע בדין. על הקונה לערוך את בדיקותיו לגבי היתכנות היטל השבחה מול הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני-ברק.
2. ש: מהו סטטוס אישור התכנית בסמכות מחוזית, כהגדרתה במסמכי המכרז?
ת: ביום 14/9/2020 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה לדחות את מרבית ההתנגדויות שהוגשו כנגד התכנית המחוזית 501-0282152, אשר הינה התכנית בסמכות מחוזית כהגדרתה בחוברת המכרז. החכ"ל צופה, שתוך פרק זמן קצר תפורסם התכנית למתן תוקף ברשומות.
3. ש: האם יש התכנות להגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות בפרויקט?
ת: על הקונה לערוך את בדיקותיו לגבי אחוזי הבניה ותוספת קומות מול הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני-ברק. כמו כן, ניתן לעיין בטבלת הזכויות באתר האינטרנט של מינהל זמין.
4. ש: כמה דירות ניתן לבנות בכל תא שטח?
ת: על פי מסמכי התוכנית המחוזית (שטרם אושרה), בתא שטח 7 קיימת היתכנות לבניית 3 בנייני מגורים (86 יח"ד + מסחר) ובתא שטח 14 קיימת היתכנות לבניית 4 בנייני מגורים (114 יח"ד + מסחר). מובהר, כי הזכויות הסופיות יקבעו במסגרת התוכנית המחוזית שתאושר.
5. ש: האם ניתן להגיש הצעה לחלק מתא שטח, דהיינו בניין אחד מתוך 3 בניינים או יותר?
ת: לא. כמפורט במסמכי המכרז, יש להגיש הצעה לכל תא שטח בנפרד (המהווה יחידה קניינית אחת). מציע רשאי להגיש הצעה ליותר מתא שטח אחד.
6. ש: מהו המועד הסופי להגשת הצעות במסגרת המכרז?
ת: המועד הסופי להגשת הצעות הינו יום ראשון, 1.11.2020 (יד' חשון תשפ"א).

¹ כל התשובות במסגרת מסמך זה הינן בגדר בדיקה ראשונית ולכאורית בלבד. על המציעים לערוך את בדיקותיהם בכל שאלה המצריכה בדיקה רישויות ו/או תכנונית ו/או אחרת. מודגש, כי החכ"ל אינה אחראית, אינה ערבה ואף אינה נותנת כל מצג במפורש או במשתמע בקשר למצב המקרקעין, ערכם ויכולת ניצולם, וכן בקשר לתוכן תוכניות בניין עיר.

7. **ש:** מה קורה אם התב"ע בסמכות מחוזית לא תאושר עד לתום תקופת הפיתוח, 1.5.22 ?
- ת:** הסכם הפיתוח שבין החכ"ל לבין רמ"י מוארך מעת לעת, וקיימת מידת וודאות גדולה שההסכם יוארך גם לאחר תום תקופת הפיתוח הנוכחית, המסתיימת ביום 1.5.22. כאמור במסמכי המכרז, ככל שהתב"ע בסמכות מחוזית לא תאושר עד ליום 31.12.2023 קיימת לקונה זכות ביטול, כמפורט במסמכי המכרז. לפני 31.12.2023 לא קיימת זכות ביטול.
8. **ש:** האם ניתן לשלם את התמורה באמצעות מימון בנקאי ?
- ת:** על פי מסמכי המכרז, התנאי לתשלום באמצעות מימון בנקאי הוא שהקונה שילם את התשלום הראשון (התמורה כהגדרתה במסמכי המכרז) ממקורותיו העצמאיים.
9. **ש:** האם ניתן יהיה לצרף שותף לפרוייקט לאחר הזכייה במכרז ?
- ת:** על פי הקבוע במסמכי המכרז, הצעה יכול שתוגש על ידי מציעים במשותף. על המציעים במשותף לפרט בהצעתם את חלקיהם של כל אחד מהשותפים, ולחתום על כל מסמכי המכרז. כל עוד המציע לא סיים את התחייבויותיו כלפי החכ"ל, לא ניתן להעביר זכויות, והזוכה במכרז נותר אחראי כלפי החכ"ל באופן מלא.
10. **ש:** האם יש צורך לרכוש את חוברת המכרז, אשר מפורסמת באתר האינטרנט של העירייה ?
- ת:** בהחלט. לתשומת הלב, כי צירוף קבלה בגין התשלום לרכישת חוברת המכרז הינו תנאי סף להגשת הצעות במכרז.
11. **ש:** האם יש שינוי בתאריך הערבות ?
- ת:** לא חלו שינויים ביחס למועדי הערבות.