



כ"ג בכסליו, תשע"ה

15.12.2014

-מבלי לפגוע בזכויות-

לכבוד

ציבור הקבלנים והיזמים
שלום רב,

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה - קול קורא לצורך הקמת מאגר קבלנים
לביצוע עבודות חיזוק, שדרוג ותוספות בנייה במסגרת תמ"א 38**

ראשית, נבקש לברך את כל משתתפי כנס המציעים מיום 2.12.2014 בחברה הכלכלית, ולהודות לכל רוכשי חוברת קול קורא לצורך הקמת מאגר קבלנים לביצוע עבודות חיזוק, שדרוג ותוספות בנייה במסגרת תמ"א 38 בראשון-לציון.

במהלך כנס המציעים מיום 2.12.2014 ולאחריו, עלו מספר שאלות על-ידי משתתפי הכנס ורוכשי החוברות. להלן הבהרות החברה הכלכלית לשאלות שהתעוררו המתייחסות לקול קורא ו/או להסכם ביצוע תמ"א 38, השאלות והתשובות מוצגות להלן לפי סדר הצגתן בפני הכלכלית:

1. נשאלה שאלה לגבי אפשרות הוצאת היתר בניה תוך 120 יום, כדרישת הקול קורא בהיעדר 100% הסכמות של הדיירים.

תשובה: ככל שהעדרם של הסכמות כלל הדיירים, תעכב את מתן היתר הבניה וזו תהיה סיבת העיכוב היחידה, אם בכלל, ידחו בהתאם לכך יתר המועדים המפורטים בקול קורא ובהסכם ביצוע תמ"א 38, ובכלל זה תידחה הדרישה לתשלום אגרות והיטלים להוצאת היתר הבניה.

יודגש בפניכם מבלי שהדבר כמובן ייגרע מהאמור בקול קורא כי החברה הכלכלית תפעל על מנת לקבל 100% הסכמות של הדיירים.

2. הסכם הביצוע תמ"א 38 בסעיף 19.7 שבו, קובע אבני דרך- בהן רשאי הקבלן למכור דירות בפרויקט שאינו מלווה בליווי בנקאי. בסעיף ובתתי סעיפיו מצוינים אבני הדרך אך לא מצוינים מספר הדירות אותם רשאי הקבלן למכור בכל אבן דרך כאמור.

תשובה: היות ומדובר בהיקפים שונים של דירות שניתן לבנות בכל פרויקט, לא נינקבו בדוגמת הסכם הביצוע תמ"א 38 מספר הדירות אותן רשאי הקבלן למכור בכל שלב.

ברם, לאור פניות הקבלנים וכדי להפחית חוסר ודאות- הננו לציין בזאת את מספר הדירות שהקבלן רשאי למכור בכל שלב באחוזים, מכלל דירות הקבלן בפרויקט. יובהר כי במקום שהאחוזים מייצגים חלק מדירה, מספר הדירות יעוגל באופן הבא:

- במידה והשבר הינו פחות ממחצית- יעוגל למטה.
 - במידה והשבר הינו מחצית או גדול ממחצית- יעוגל למעלה.
- (דוגמא: 20% מ-11 דירות שווה ערך ל 2.2 דירות- יעוגל ל-2 דירות, 20% מ-13 דירות שווה ערך ל- 2.6 דירות- יעוגל ל-3 דירות).

Rishon Le-Zion

2 Jerusalem St. Hakar House, Rishon - Le - Zion 7531370

Tel: +972-3-9584040 Fax: +972-3-9584343

Tel Aviv

3A Eliezer Kashani St., Elram tower, Tel - Aviv 6949904

Tel: +972-3-5170077 Fax: +972-3-5170085

סניף ראשון-לציון

רח' ירושלים 2, בית החברה הכלכלית, ראשון - לציון 7531370

טל: 03-9584040 פקס: 03-9584343

סניף תל-אביב

רח' קשאני אליעזר 3א, מגדלי אלרם, תל - אביב 6949904

טל: 03-5170077 פקס: 03-5170085

2.1 להלן מספר הדירות שקבלן רשאי למכור בפרויקט באבני הדרך המוזכרים בסעיף 19.7 להסכם הביצוע תמ"א 38, באחוזים:

שלב ראשון: 20%

שלב שני: 10%

שלב שלישי: 20%

שלב רביעי: 20%

שלב חמישי: 20%

שלב שישי: 10%

הוראות סעיף 19.7 להסכם ביצוע תמ"א 38 יתוקנו לפי האמור דלעיל.

3. שאלה נוספת נגעה לסעיף זה- ועניינה רצונם של קבלנים למכור דירות בקצב מהיר יותר מהקצב המובא בסעיף 19.7- ואבני הדרך המוזכרות בו, כמפורט בסעיף 2.1 לדף הבהרות זה.

תשובה: אחרי סעיף 19.8 להסכם ביצוע תמ"א 38 יתווסף סעיף 19.8.1 כדלקמן:

"19.8.1 למרות האמור בסעיפים 19.7.6-19.7.1, מוסכם כי הקבלן יהיה רשאי למכור דירה/ות נוספות מעבר לשלבים המוזכרים בסעיפים הנ"ל בתנאים שלהלן: הקבלן ימציא ערבות ביצוע נוספת בסך 100,000 לכל דירה נוספת, בתנאי הערבות המוזכרים בסעיף 19.6.1 (להלן: "**ערבות נוספת**"). היה והקבלן יגיע לשלב הבא ברשימת השלבים המוזכרות בסעיף 2.1 הנ"ל- וטרם מימש את זכותו למכירת דירות נוספות שאותן הוא רשאי למכור באותו שלב, רשאי הקבלן לקבל את הערבות הנוספת חזרה, והדירה שאותה מכר באופן המובא בסעיף זה תיגרע ממספר הדירות אותן רשאי הקבלן למכור בשלב שלאחריו.

רצה הקבלן לממש את זכותו למכירת דירות נוספות בשלב הבא טרם השיבה הכלכלית את הערבות הנוספת לקבלן, תיוותר הערבות הנוספת בידי הכלכלית ויחולו לגביה הוראות סעיף 19.6.1 עד תומן.

האמור בתוספת זו לא יחול על הדירות שהקבלן רשאי למכור בשלב השישי כמוזכר בסעיף 19.7.6 להסכם ביצוע תמ"א 38."

דוגמא: לצורך הדוגמא נניח שמדובר בפרויקט של 10 דירות קבלן חדשות. לפי הדוגמא הקבלן רשאי בשלב ראשון למכור 20% כלומר 2 דירות חדשות. היה והקבלן יבקש בשלב זה ובטרם הגיע לשלב השני למכור דירה נוספת, יפקיד, כאמור, את הערבות הנוספת.

היה והקבלן יגיע לשלב השני, ומיד יבקש למכור דירה נוספת (10% בשלב שני=1 דירה), הוא רשאי לפי אבני הדרך למכור את אותה דירה, אך הערבות תיוותר בידי הכלכלית עד תום הפרויקט, באופן המצוין בסעיף 19.6.1.

אך ובמידה והקבלן יגיע לשלב השני ועד לסיומו לא ימכור דירה נוספת (מעבר ל-2 הדירות שימכור בשלב הראשון), בתום השלב השני יהיה הקבלן רשאי לקבל את הערבות הנוספת חזרה.

יצוין מפורשות כי על אף האמור בסעיף זה, בכל מקרה לא יוכל הקבל לקבל הטבה זו בהקדמת שלבי המכירה ביותר מ-2 דירות בכל פרויקט.

4. קבלן מציג שנבחר ע"י נציגות בעלי זכויות בפרויקט מסוים להציג מצגת בפני הנציגות, רשאי תוך 3 ימים מיום ההודעה על היבחרו, להודיע בכתב לעו"ד הדיירים, ולכלכלית שאינו מעוניין להשתלב בכנס המציגים באותו פרויקט. במקרה זה יבחר קבלן מציג חלופי והצגת המצגת ע"י הקבלנים המציגים תדחה בהתאם.

5. בסעיף 4.17 להסכם ביצוע תמ"א 38- יתווסף המשפט: "בניית המעלית לפי הוראות היועץ האקוסטי- תחשב משום קיום ההוראה האמורה בסעיף, לעניין הפחתת רעש המעלית למינימום."
6. סעיף 9.6 להסכם ביצוע תמ"א 38 יתוקן ויתווסף המשפט: "הפסקת העבודות כאמור בסעיף זה תהיה ככל הניתן באותה סוגיה שלגביה קיימת מחלוקת בלבד."
7. הסעיפים בהסכם ביצוע תמ"א 38 יתוקנו כדלקמן:
- סעיף 20.2 יתוקן ל-90 יום (במקום 60 יום).
 - סעיף 20.3 יתוקן ל- 60 יום (במקום 30 יום).
 - סעיף 20.5 יתוקן ל-45 יום (במקום 30 יום).
8. בסעיף 21.3 להסכם הביצוע תמ"א 38, הכוונה לפיצוי מוסכם בסך 2,000 ₪ ליחידת דיור אחת גם אם בעלי הזכויות הינם יותר מאדם אחד.
9. סעיף 23.11 יתוקן באופן שבשכ"ט הבורר ו/או המגשר יישא בשלב ראשון הקבלן, ובסוף הדיון יישא בשכר כאמור הצד המפסיד ו/או עפ"י החלטת הבורר ו/או מגשר.
10. סעיף 24.9 להסכם ביצוע תמ"א 38, בסיפא יתווסף: "המוכרים-הדיירים מיוצגים בהסכם זה ע"י משרד עו"ד פירוזמן-גהורר."
11. נספח ג' לקול קורא- (פרק המוקדמות), יתוקן באופן שלהלן.
- 11.1 סעיף 2 לפרק ב' למוקדמות יתוקן באופן שלהלן: "קבלני המשנה שיועסקו ע"י הקבלן הראשי יהיו קבלנים מנוסים". המשפט "עם ניסיון עבודה של לפחות 7 שנים בתחומם" ימחק.
- 11.2 סעיף 7 לפרק ב' יתוקן באופן שבמקום "תכניות עדות (AS-MADE) " יבוא, "תכניות ביצוע עדכניות ביותר טרם ביצוע".
- 11.3 סעיף 18 ב' לפרק ב' יתוקן ובמקום ב "15 אתרים לפחות" יבוא "ב-5 אתרים לפחות".
- 11.4 סעיף 32 לפרק ב' יתוקן באופן שבכל מקום שמצוין "לשביעות רצונו של מפקח הדיירים" יבוא "ובתנאי שמפקח הדיירים יאשר כי העבודות נעשו בהתאם לתכניות, ההיתרים ולתקן- ככל שיש תקן לגביו."
- 11.5 סעיף 34 ב' לפרק ב' מובהר כי תיחום הזמן הקבוע בסיפת הסעיף מתייחס אך ורק לתיקונים דחופים בגין דליפת צינור מים, תיקוני חשמל דחופים ו/או סתימת ביוב.
- 11.6 סעיף 37 לפרק ב', יובהר כי לעניין תקופת הבדק, זו תחל ממועד קבלת טופס 4. הקבלן מתחייב להמציא טופס 5 תוך 6 חודשים לאחר המצאת טופס 4.
12. בעקבות שאלה שנשאלה לגבי סעיף 3.1.5, 3.1.6 בקול קורא, אנו מתבקשים להבהיר ולתקן את מסמכי הקול קורא כמפורט להלן:
- 12.1 משתתף שיציג מקורות עצמיים הגדולים מ-1 מליון ₪, ו/או 2 מליון ₪ לפרויקט משותף, (מקורות עצמיים יכולים להיות כסף נזיל בחשבון עו"ש ו/או פיקדונות נזילים ו/או מניות נזילות ו/או אג"ח נזיל ו/או כל תכנית אחרת נזילה) הרי שמסגרת האשראי אותה יצטרך להציג אותו משתתף, תיקטן בהתאמה לסכום ההפרש בין 1 מליון ל-3 מליון, או בין 2 מליון ל-6 מליון בפרויקט משותף. משתתף שיציג מקורות עצמיים בסך 3 מליון ו/או 6 מליון בפרויקט משותף יהיה פטור מהצגת מסגרת אשראי לחלוטין.
- 12.2 קבלן שנבחר להיות קבלן מציג לפי הוראת סעיף 2.5 לקול קורא, הרי שבמסגרת מסמכי ההכנה לכנס מציגים כמפורט בסעיף 2.6 לקול קורא- יציג אישור איתנות פיננסית עדכנית לאותו מועד.

13. יצוין בפניכם כי האמור במסמך זה בא להוסיף על הקול קורא ולא לגרוע ממנו. וכי כל יתר האמור בקול קורא על מלוא נספחיו עומדים בעיניהם ככתבם וכלשונם.
14. נשמח לעמוד לרשותכם, בכל שאלה ו/או הבהרה נוספים שיהיו בהמשך.
15. להזכירכם, את מסמכי הקול קורא יש להגיש עד יום חמישי ה- 18.12.2014 בשעה 14:00.

בכבוד רב,

י.פירוזמן – י.גהורי
משרד עורכי – דין ונוטריון

העתק: מר גבי ארד – מנהל תחום תמ"א 38 בחברה הכלכלית ראשון-לציון.