

תאריך: 30/03/2025

לכבוד

המתעניינים בהליך שבנדון

א.ג.נ.,

הנדון: הזמנה להגשת הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט
התחדשות עירונית מסוג "פינוי - בינוי" –

מתחם סמילנסקי 29-31 - נתניה

במסגרת ההליך שבנדון, להלן מסמך הבהרות ובהתייחס לשאלות הבהרה שהוגשו עד למועד מכתבנו זה.

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

שאלות הבהרה שלא קבלו התייחסות במסמך משמע שאין שינוי מהוראות ההליך כמופיע בחוברת ההזמנה.

סעיף הזמנה/ חוזה	שאלות והבהרות	מענה
נספח ג'	ערבות דמי רצינות: מבוקש לתחום מועד פקיעת תוקף הערבות, בנוסף נבקש הבהרה לאיזה מדד צמודה הערבות (תשומות הבניה או מחירים לצרכן יש חוסר התאמה בין הרשום בחוברת לנספח הערבות)	ערבות הרצינות תהיה בתוקף לפחות 10 חודשים ותושב למציע בהתאם להוראות חוברת ההזמנה. הצמדה למדד יוקר המחיה. נספח נוסח הערבות הינו הנוסח הקובע
כללי	דירות מיוחדות: מבוקש להגדירן כמינימום 10 דירות אשר מיקומן יהא בקומות 26-30 ולא יותר מ2 דירות בקומה.	לא מאושר.
2.7 בהסכם – נספח ו'	נבקש הבהרה בהסכם לסך הדירות הקיימות במצב הנכנס כיום וככל ונדרש יחידות שאינן למגורים אם קיימות	כל החומר הרלוונטי קיים בחוברת ההזמנה.
6.6 בהסכם – נספח ו'	הבהרה לגבי התקשרות הדיירים בהסכם תמ"א- האם ישנן התנגדויות לביטולו, האם ההסכם בתוקף, האם ישנה תביעה תלויה בגינו ו/או חוסר תקשורת עם היזם וכד'.	לא ידוע לנו על התנגדות לביטול הסכם התמ"א לא ידוע לנו על הליכים משפטיים בעניין זה.
6.11 בהסכם – נספח ו'	צו מבנה מסוכן – נבקש להכפיף לרווחיות הפרויקט	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
8.1.1 בהסכם – נספח ו'	נבקש לכל הפחות זכות חד פעמית אורכה ליזם ואורכות יהיו לתקופות של 6 חודשים	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה



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 Zelikovich, 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

8.1.3	בהסכם – נספח ו'	נבקש אורכה ל-24 חודשים ובהתחשב בעיכובים שלא בעטיו של הזום	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
9.2	בהסכם – נספח ו'	נבקש לא לאפשר פירוק מחוברים לאחר פינוי וכן, הצהרת הדיירים על אי תביעות ככל ומכל סיבה יאלצו לחזור כמו גם ככל ופירקו טרם מועד הפינוי הנ"ל על אחריות הדיירים בלבד.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
10.1	בהסכם – נספח ו'	נדרשנו ע"י העירייה לבטל סעיף של רווחיות בפרויקט אחר בעיר בטענה כי הנ"ל מעכב פרויקט בעוד מדיניות העירייה היא לקדם ולזרז. מבוקש לכל הפחות לקבוע מנגנון שלא יצור קרקע פורייה לריבים עתידיים והמנגנון יהא חלוקה מעל 18% רווחיות בעת הוצאת היתר בלבד ובמידה ואכן יחולק רווח אזי רק באופן של שדרוג מפרט ולא מזומן (אלא אם נושאים הדיירים במיסים) ולא מטרים נוספים.	הסעיף יבוטל בכפוף למדיניות עיריית נתניה.
11.6	בהסכם – נספח ו'	נבקש להוסיף כי לחילופין החברה תוכל לסייע במציאת דירה ע"פ שיקול דעתה	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
11.7.2	בהסכם – נספח ו'	נבקש למחוק החלטה של ערכאה שיפוטית לעניין אי פינוי דייר חתום על ההסכם	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
11.16	בהסכם – נספח ו'	נבקש להדגיש כי הנ"ל כולל ניתוק מכל הרשויות והשירותים (חשמל, מים, גז וכד')	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
11.18	בהסכם – נספח ו'	נבקש שתשלום דמי שכירות יהא מיום הפינוי בפועל ועד למועד המסירה בלבד. לא מקובל לשלם למשכיר בעבור דייר ו/או שהחברה תהיה השוכרת הנ"ל מהווה מתכון לבעיות שאין החברה יכולה לקחת על עצמה ו/או להתחייב לכך.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
11.22	בהסכם – נספח ו'	מבוקש תשלום רבעוני ואופציה להעברה בנקאית בהתאם לשיקול דעת הדייר	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
11.24	בהסכם – נספח ו'	מבוקש להכפוף לפינוי בפועל או לכל הפחות מסירת ההמחאות לב"כ הדיירים לנאמנות	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
13.1	בהסכם – נספח ו'	נבקש להוסיף ו/או ממועד הוצאת אישור העירייה לתחילת העבודות ככל ויידרש	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה

13.2	נדרש לשנות ל 48 חודשים.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
13.5	נבקש 60 ימי גרייס	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
13.7.1	נבקש לפי חוק מכר	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
13.9	נבקש לא לאפשר כניסת הדיירים לאתר העבודות אלא רק בעלי מקצוע בלבד	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
15.12	נבקש כי לדירות המיוחדות יוקצו 2 חניות ולאחר מכן מנגנון חלוקה "פינג-פונג" בין היזם לדיירים כאשר הדיירים בוחרים ראשונים 2 חניות לאחר מכן היזם וחוזר חלילה עד לסיום בחירת סך החניות הנדרשות לדיירים.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
15.14	נבקש הבהרה למה הכוונה בהצמדה משותפת	הצמדה משותפת למספר דירות שתירשם כחלק מרישום הבית המשותף.
בהסכם – נספח ו'		
21.2	נבקש לשנות ללפחות מעלית אחת תקינה	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
21.4	נבקש לשנות לליקויים אשר לא מאפשרים מגורים ראויים כהגדרת מונח זה	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
21.7	נבקש לשנות בהתאם לחוק המכר	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
20.17	נבקש שבעלויות המונים יישאו הבעלים	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
21.9	נבקש שהרכוש המשותף יימסר עם מסירת 5 הדירות הראשונות אשר יהוו נציגות זמנית	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		
21.11	נבקש בהתאם לחוק המכר	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
בהסכם – נספח ו'		

21.22	בהסכם – נספח ו'	נבקש הבהרה – מה ההבדל בין דמי הניהול בסעיף זה לבין קרן התחזוקה כאמור בסעיף 17.6 לטופס ההצעה לביצוע הפרויקט כמו גם נבקש כי התשלום לא יהא ישירות לחברת הניהול אלא באמצעות מנגנון חשבון נאמנות וכיוצ"ב + הצמדה של דמי הניהול/קרן התחזוקה מיום הפקדת הכספים	הסעיף יעודכן/יבוטל בהתאם למדיניות עיריית נתניה.
22.3	בהסכם – נספח ו'	נבקש בהתאם לחוק המכר וממועד המסירה	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
24.1.1	בהסכם – נספח ו'	נבקש לבטל את איסור החלפת הבטוחה כמו גם שהערבות תהא בשווי דירת התמורה ללא תוספת 5% וללא רכיב המע"מ	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
24.2.1	בהסכם – נספח ו'	נבקש כי הערבות תהא תקפה למשך כל תקופת הביצוע בהתאם להגדרת כמו גם הפחתה של הערבות בחלוף כל שנה ולא פחות מסך השווה ל6 חודשי שכירות	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
24.6.2	בהסכם – נספח ו'	נבקש שעילת המימוש תהא עקב חדלות פירעון של היזם בלבד.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
24.6.3	בהסכם – נספח ו'	נבקש להסיר התנאי של רישום הבית לכך יש ערבות רישום נפרדת	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
25.3.4	בהסכם – נספח ו'	נבקש לקבל ביחס לכל מסירה לצורכי רישום ה"א מפורטות והשבת ערבויות	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
26.1.2	בהסכם – נספח ו'	נבקש לא להגביל – בכל מסירה נרשמת ה"א מפורטת ומשיבים ערבות בעלים ורוכשים	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
27.2	בהסכם – נספח ו'	נבקש כי כל צד יישא במס החל עליו אגב שנמוך תשלום ככל ובחר קבלת ההפרש בכסף אזי ישולם במסירה או בשדרוג מפרט	הסעיף יעודכן/יבוטל בהתאם למדיניות עיריית נתניה.
28.2	בהסכם – נספח ו'	ככל ואגב העברת זכויות יחוב הבעלים בהיטל השבחה, היזם ישיב לו את הסך ששולם על ידו במועד ע"פ דין ככל והסך ששולם ע"י הבעלים יקוזז משומת היטל השבחה של היזם ולא יותר ממה שיקוזז והכל בתנאי שימומש הפרויקט.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
28.1	בהסכם – נספח ו'	נבקש הבהרה מהן נסיבות מיוחדות	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה

28.6	בהסכם – נספח ו'	נבקש להגביל הגדלת משכנתא עד 50% משווי הדירה ועד למועד כניסת הליווי לתוקף	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
29	בהסכם – נספח ו'	נבקש בכל עת ובלבד שלא יועברו יותר ממחצית הזכויות והיזם יישאר בשליטה	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
31.1	בהסכם – נספח ו'	נבקש לאפשר החל מהריסת הבית, ביטול הבית הינו תנאי לרישום פרצלציה בעוד הפרצלציה הינה תנאי לקבלת אישור אכלוס הנ"ל לוקח זמן.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
31.2	בהסכם – נספח ו'	נבקש לאפשר לפני/בסמוך לקבלת טופס אכלוס	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
33.2	בהסכם – נספח ו'	נבקש להכפיף לכך שיהיה בתיאום מראש עם מנהל אתר	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
34	בהסכם – נספח ו'	נבקש כי עד למועד הביצוע יישב סכסוכים יעשה באמצעות בורר/פוסק עם תחילת ביצוע באמצעות בית משפט בלבד	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה

שם המסמך	מס' סעיף	נושא	שאלה/בקשת הבהרה	מענה
הזמנה להגשת הצעה	11.6	קבלן מבצע	מבוקש כי חלף האמור בדבר אישור מראש של הקבלן ע"י הנציגות - יעמיד היזם רשימת קבלנים שעומדים בתנאי הסף הנדרשים מתוכם תהיה הנציגות רשאית לפסול קבלן אחד בכפוף לנימוקים סבירים שיפורטו בכתב	המציע הזוכה יציג לנציגות הבעלים רשימה הכוללת לפחות 5 קבלנים אשר עומדים בתנאי הסף ואשר יש להם ניסיון מוכח בפרויקטים דומים וחברי הנציגות יאשרו את הקבלן אשר ייבחר מתוך רשימה זו.
	15.2.4	אישור קבלן	המציע אינו קבלן. מבוקש כי חלף האמור בסעיף יוגש ע"י המציע כתב התחייבות להתקשרות עם קבלן בסיווג מתאים.	סעיף זה כפוף להוראות סעיף 11.6. עבור מציע שאינו בעל סיווג קבלני.
	15.2.10	אישור ר"ח הון עצמי	האם אפשר להסתמך על דוחות עדכניים לשנים 2022-2024 במקום 2020-2022?	ניתן להסתמך על דו"חות לשנים 2022-2024.
	15.2.11	אישור ר"ח מחזור מצטבר	האם אפשר להסתמך על דוחות לשנים 2022-2024 במקום 2021-2023?	ניתן להסתמך על דו"חות לשנים 2022-2024.
	15.2.17	שיפוי - יזם קודם	1. מבוקש לקבל את כל מסמכי ההתקשרות מול היזם הקודם וכן כל מסמך שחתם מול העירייה ו/או כל צד ג' – מסמכים אלו יצורפו כנספחים להסכם. 2. מבוקש להשלים תמונה מלאה ביחס לפעולות היזם הקודם בפרויקט. עד לאיזה שלב הגיע בקידום הפרויקט? האם יצאה הודעה מסודרת בכתב על סיום התקשרות מולו וביטול הסכם? האם ביטול ההסכם אושר על ידו? האם יש מצידו טענות פתוחות בקשר לפרויקט?	יצאה דרישה בדבר סיום ההתקשרות וביטול ההסכם. לא התקבל אישור על ביטול ההסכם בכתב. לא ידועות לנו על טענות פתוחות מצד היזם הקודם בקשר לפרויקט.
	15.4	קרן דיירים	מבוקש לקבל את כתב השיפוי וכל יתר המסמכים שנחתמו ע"י ח.ל.ת. למול העירייה – מסמכים אלו יצורפו כנספחים להסכם	המסמכים האמורים בסעיף זה יומצאו למציע הנבחר

	19.3	הסכמי יועצים	מבוקש לקבל טבלה מסודרת של כל היועצים הרלוונטיים + כל הסכומים ששולמו ושנותרו לשלם	הסכמי שכר טרחת יועצים צורפו כנספח ז (החל מעמ' 118) בנוסף המציע הזוכה יקבל פירוט עדכני של כלל התשלומים.
	20.4	ערבות רצינות	מבוקש להבהיר תוך כמה זמן מתחייבים לקבל החלטה בקשר להתקשרות ומתי משיבים את הערבות	המציעים יעודכנו בהליך הבחירה בהתאם להתקדמות ההליך. ערבות הרצינות תושב בהתאם לקבוע בחוברת ההזמנה.
נספח ב' - טופס הצעה (מעודכן בהתאם למסמך בהבהרה מס' 1)		סתירה בין מסמכים	נבקש לקבל הבהרה איזה מסמך גובר במקרה של סתירה בין נספח ב' לבין מדיניות עיריית נתניה?	במקרה של סתירה בין נספח ב' לחוברת ההזמנה לבין מדיניות עיריית נתניה תגבר מדיניות עיריית נתניה.
כללי		תקן 21	הן בתב"ע והן במסמכי המכרז לא צורף תקן 21 לפרויקט, נודה לקבלו לעיון.	על המציע לבצע את הבדיקות בעצמו
נספח ג' – נוסח כתב ערבות רצינות	5	כתב ערבות	סתירה בין נוסח כתב ערבות רצינות לבין סעיף 20 להזמנה. בכתב רשום הצמדה למדד המחירים לצרכן ואילו בהזמנה לפי מדד תשומות הבניה	ערבות הרצינות תהיה בתוקף לפחות 10 חודשים ותושב למציע בהתאם להוראות חוברת ההזמנה. הצמדה למדד יוקר המחיה. מדד בסיסי הינו ביום הוצאת הערבות. ניתן להפיק ערבות דיגיטלית. יש להעביר עותק דיגיטלי בדוא"ל + לצרף עותק מודפס להגשה. ניתן לקבל ערבות על שם ח.ל.ת בלבד
			אין אזכור לגבי מדד הבסיס	
			האם ניתן להפיק ערבות דיגיטלית?	
נהלים להזמנת שינויים בדירות התמורה	הערות חשובות – סעיף 7	דחיה בגין הזמנת שינויים	מבוקש למחוק את הסעיף – לא חייבת להיות הלימה בין מחיר השינוי למשך זמן העבודה, ולכן יש להשאיר זאת פתח לסיכום שיתקבל בין הקבלן לרוכש	לא מאושר שינוי בנוהל הזמנת שינויים
	לוי"ז השלמת הזמנות	עדכון בגין יציקת רצפה	מבוקש למחוק את סעיף העדכון של היזם בדבר יציקת רצפה – לא ריאלי. באחריות הבעלים ליצור קשר עם נציגי הזמנות השינויים של הקבלן בסמוך לאחר תחילת העבודות.	
	12	אחריות היזם	מבוקש כי הפניה הראשונה תבוצע לקבלן המבצע ורק אם זה לא יספק מענה כנדרש תבוצע פניה ליזם	
נספח ה' – נספח תשלומים ח.ל.ת.	12	תשלום כשהפרויקט לא יוצא לפועל	לאור זאת שהיזם נדרש לשלם לחל.ת. גם אם הפרויקט לא יצא לפועל - מבוקש להבהיר כי תוצאי התכנון יהיו שייכים ליזם	לא מאושר שינוי בנספח תשלומים ח.ל.ת.
נספח ו' – הסכם פינוי בינוי	2.7	דירות מיוחדות	מבוקש כי במקום הגבלה ל-6 דירות תתוקן הגבלה ל-12 דירות.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
	2.12	המפרט הטכני	מבוקש להחריג מדרישת השוואת המפרט הטכני במקרה של מבצעי מכירות נקודתיים שיערוך היזם לדירותיו	
	2.13	שטחי ציבור	1. מבוקש לפרט את דרישות העירייה בעניין הקמת שטחי ציבור ומטלות ציבוריות.	

נספח ו' – הסכם פינוי בינוי			2. האם נחתם כתב התחייבות/הסכם עקרונות בנושא? הסכם פיתוח? 3. האם יש מפרט טכני לגני הילדים? 4. האם הנ"ל מקוזז מחשבון אגרות והיטלים? 5. באחריות מי להוציא את היתרי הבניה להקמת המבנים?	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
	2.21	השלמת העבודות	מבוקש להחריג ממועד זה את עבודות הפיתוח ועבודות הקמת מבני הציבור והמטלות הציבור שיכול ויבוצעו גם לאחר מועד זה	
	4.3	ניצול זכויות בניה	מבוקש כי במקום המילה "מירבי" יירשם ניצול "כלכלי מיטבי" – יש מקרים בהם לא משתלם כלכלית לנצל את מלוא זכויות הבניה (לדוג' מקרה בו עקב ניצול מלוא זכויות הבניה נדרש לרדת לקומת מרתף נוספת עבור ניצול של שטח של חניה אחת בלבד).	
	5.3	הסדרת רישומים	מבוקש להגביל כי הנ"ל בכל מקרה יבוצע לא יאוחר ממועד קבלת החלטת ועדה למתן היתר בתנאים (יכול להיות שהבעלים יחתום על ההסכם רגע לפני החלטת ועדה ואז לא הגיוני לתת לו שנה לטיפול בהסדרת הרישום).	
	5.8	תשלומים ע"י הבעלים	מבוקש לפרט כי מלבד הארנונה הבעלים יידרש לשאת גם ביתר התשלומים השוטפים כגון: חשמל, מים, גז, תקשורת וכו'	
	6.6	יזם קודם	מבוקש לקבל את כל מסמכי ההתקשרות מול היזם הקודם וכן כל מסמך שחתם מול העירייה ו/או כל צד ג' – מסמכים אלו יצורפו כנספחים להסכם	
	6.11	מימון מבנה מסוכן ותחזוקה	מבוקש כי הן המימון לטיפול במבנה המסוכן והן המימון לתחזוקה יהיה באופן יחסי בגין חלקם של הבעלים שהתקשרו עם היזם בהסכם פינוי בינוי בלבד, נכון לאותו מועד.	
	7.2	נציגות	מבוקש למנות את הנציגות במועד מוקדם יותר ולא לחכות למועד הקובע, ישנן החלטות שצריך לקבל עוד לפני מועד זה	
	8.1.1	תנאי מתלה ראשון	1. מבוקש כי חלף 12 חודשים יירשם 18 חודשים למועד התקיימות התנאי 2. מבוקש כי הסמכות להארכת המועד תהיה של הנציגות 3. מבוקש כי חלף תקופת הארכה של 3 חודשים ירשם 6 חודשים 4. תביעת סרבן – מבוקש כי חלף 60 יום להגשת התביעה יירשם 90 (זמן הנדרש להכנת התביעה כנדרש). 5. מבוקש כי במידה ויפסקו פיצויים בגין תביעת הסרבן הם יהיו שייכים ליזם (לאור זאת שהיזם נושא במלוא הסיכון במקרה של פיצוי הצד שכנגד).	
	8.1.2	תנאי מתלה שני	ערבות מיסים – מבוקש כי תיתן חלופה נוספת (מלבד אישורי מס) בדרך של חו"ד יועץ מס לכך שאין חשיפה	

לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה	1. מבוקש כי חלף 18 חודשים ירשם 24 חודשים (בשני האזכורים שבסעיף). 2. מבוקש כי המועד יספר ממועד קליטת הבקשה ולא ממועד הגשתה. 3. מבוקש כי במקרה של דרישת לקידום תכנית עיצוב המועד ימנה ממועד קליטת הבקשה + אישור תכנית העיצוב. 4. מבוקש כי תקופת ההארכה תעמוד על 6 חודשים (במקום 4 חודשים).	תנאי מתלה שלישי	8.1.3	
	1. מבוקש כי במקום המילים: "לצורך כניסת הליווי הבנקאי לתוקף" ירשם: "לצורך העמדת האשראי להנפקת הערבויות". 2. מבוקש כי במקום 90 יום קודם למועד הפינוי יירשם 14 יום קודם למועד הפינוי.	תנאי מתלה רביעי	8.1.4	
	1. מבוקש כי ביטול ע"י הבעלים יהא ברוב של 67% מהבעלים. 2. מבוקש כי ביטול יהיה כפוף להתראה בת 60 יום במהלכה לא הושלמו התנאים המתלים.	ביטול עקב אי התקיימות תנאים מתלים	8.5	
	מבוקש כי במקרה של אי התקיימות תנאים מתלים בשל נסיבות הקשורות בבעלים יהיה היזם זכאי להחזר הוצאות מאותו בעלים	תמורה במקרה של ביטול	8.9	
	1. מבוקש שירשם החל ממועד חתימת הסכם זה במקום החל מהמועד הקובע 2. מבוקש כי במקום 120 יום יירשם 90 יום	הסרת מגבלות רישום	8.1	
	מבוקש כי במקרה של תשלום היזם במקום הבעלים החוב יישא ריבית חודשית בשיעור של 1%.	תשלום ע"י היזם	+ 8.3 30.1	
	מבוקש להבהיר שעל אף האמור הפינני של החפצים מהדירה יהיה לכל המאוחר עד למועד הפינוי.	הוצאת חפצים	9.2	
	מבוקש כי המימון לטיפול במבנה המסוכן יהיה באופן יחסי בגין חלקם של הבעלים שהתקשרו עם היזם בהסכם פינוי בינוי בלבד, נכון לאותו מועד.	מבנה מסוכן	9.7	
	1. מבוקש כי החישוב יעשה ע"פ דוח האפס 2. מבוקש כי חלוקת הרווח הנוסף תעשה ע"פ יחס הקומבינציה 3. מבוקש כי החלוקה תבוצע רק לאחר השלמת פינוי כל הדירות 4. מבוקש כי החלוקה תהא בדרך של שדרוג מפרט בלבד ולא בדרך של תוספת מ"ר (מדובר בשלב מתקדם לאחר חלוקת הדירות בו התכנון כבר כמעט סופי). 5. מבוקש כי המיסים בגין חלוקת הרווח הנוסף יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. 6. מבוקש להבהיר כי מיסוי בגין חלוקת הרווח הנוסף בין הבעלים לבין עצמם יחול על הבעלים.	הרווח הנוסף	10.1	
	מבוקש כי המועד ימנה ממועד שליחת התוכניות לנציגות ולא לכלל הבעלים	הצגת תוכניות	10.2	נספח ו' – הסכם פינוי בינוי
	מבוקש כי הפיצוי יינתן בדרך של שדרוג מפרט בלבד (אחרת הנ"ל צפוי לגרור חבות במס).	פיצוי בגין סטיה	10.11	

לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה	מבוקש כי חלף דרישה לקבלת דרישת תשלום אגרות והיטלים להיתר בניה לצורך פינוי הדירות יספיק החלטת ועדה למתן היתר בתנאים + היתר חפירה ודיפון (הנ"ל יחסוך זמן רב במימוש הפרויקט)	מועד פינוי	11.1
	1. מבוקש כי חלף גיל 65 יירשם גיל 70. 2. מבוקש כי הפסקה השנייה (שרותי תיווך) – תמחק. היזם יפעל לסייע לאיתור דריה חלופית ללא מתווך	סיוע	11.6
	מבוקש להבהיר כי התחייבויות היזם בסעיף זה הינן בכפוף לשיתוף פעולה מצד הבעלים	פינוי בפועל	11.7
	מבוקש להגדיל את סכום הפיצוי מ-500 ₪ ל-1000 ₪ (חייב סכום מרתיע שלא נגיע למצב זה ח"ו).	פיצוי בגין אי פינוי	11.11
	מבוקש כי במקום 30 ימים יירשם 14 ימים	איחור בפינוי	11.13
	1. מבוקש כי התשלום של החודש הנוסף יבוצע רטרואקטיבית רק לאחר פינוי בפועל. 2. מבוקש כי האישור להחרגות בשיעור דמי שכירות יהא כפוף גם לאישורו של היזם (ולא רק לאישור של הנציגות).	דמי שכירות	11.18
	1. מבוקש כי בעלי חוזה שכירות יצטרכו להציג גם אסמכתאות לתשלומים שבוצעו בפועל שנה אחורה. 2. חלף הפרש של 15% מבוקש לרשום 10%. 3. במקום גיל 65 מבוקש לכתוב 70 (בשני האזכורים).	דמי שכירות בגין חוזה שכירות	11.19
	מבוקש כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד (ללא עדכון נוסף של 5%..).	עדכון דמי שכירות	11.20
	1. מבוקש כי התשלום יבוצע 14 יום קודם לפינוי ולא 30 יום 2. במקום תשלום לשנה מראש מבוקש כי התשלום יבוצע לכל רבעון מראש 3. מבוקש כי תהיה אפשרות לשלם באמצעות העברה בנקאית חלף המחאה.	תשלומי דמי השכירות	11.22
	מבוקש כי התשלום יבוצע 14 יום קודם לפינוי ולא 30 יום	תשלומי דמי השכירות	11.24
	1. מבוקש לשחרר ליום את מסכי השעבוד שנחתמו ישר אחרי שנחתמו על ידי כל בעלים ולא לחכות לכולם. אחרת הנ"ל יגרור עיכובים משמעותיים בקידום הפרויקט. 2. במקום 14 ימים ממועד רישום המשכנתא מבוקש לרשום 7 ימים טרם מועד הפינוי (יש משכנתאות שירשמו הרבה לפני הפינוי)	מסמכי שעבוד	12.3
	במקום המועדים הנקובים מבוקש לכתוב כי הערבויות הנ"ל יועמדו עד 7 ימים טרם מועד הפינוי	הפקדת ערבויות	12.5
	מבוקש למחוק את התוספת של ה-5%	ערבות חוק מכר	12.5.1 + 24.1.1
	מבוקש כי לחלופין יהיה ניתן להסתפק בהיתר חפירה ודיפון	המצאת היתר בניה	12.5.3
	מבוקש כי חלף 36 חודשים יירשם 40 חודשים	תקופת העבודות	13.2

לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה	מבוקש כי עבודות הפיתוח יושלמו עד 12 ממועד סיום ביצוע העבודות	עבודות פיתוח	13.3	נספח ו' – הסכם פינוי בינוי
	מבוקש להתאים להוראות חוק המכר דירות בהן אין תשלום רטרואקטיבי. אלא רק מסיום תקופת הגרייס.	פיצוי - גרייס	13.6	
	מבוקש להתאים את שיעור הפיצוי והתקופות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).	פיצוי איחור במסירה	+13.7.1 13.7.2	
	מבוקש להחריג מדרישת השוואת המפרט הטכני במקרה של מבצעי מכירות נקודתיים שיערוך היזם לדירותיו	מפרט טכני	14.2	
	מבוקש כי במקום "4 קומות מעל" יירשם "2 קומות מעל" (בכל מקרה יש הוראה שהן ימוקו החל מהקומה החמישית ומעלה של המגורים).	קומות דירות הבעלים	15.5.2	
	מבוקש כי ליזם תהיה אופציה להעמיד לפי בחירתו חלף חניה נוספת תוספת בשטח דירה לפי מקדם שיקבע השמאי	חניה נוספת לבעלי חניה קיימת	15.5.4	
	להבהיר כי הנ"ל לא כולל תשלומים שצויין במפורש שחלים על הבעלים בהסכם זה.	תשלומים	20.1	
	מבוקש להבהיר כי היטל השבחה בגין מכירה מוקדמת לפני הוצאת היתר בניה יחול על הבעלים. היזם יעמיד לבעלים כתב התחייבות להשבת הסכום ששולמו במועד הוצאת היתר הבניה (לא הגיוני לדרוש מהיזם לשלם במקרה של כמריה מוקדמת כשלא בטוח עוד שהפרויקט יצא לפועל)	היטל השבחה	+ 20.2 28.2	
	מבוקש להבהיר כי במקרה בו הבעלים אל זכאי לפטור פינוי בינוי (לדוג' במקרה בו הדירה מהווה אצלו מלאי עסקי) אזי הבעלים יישא במיסים ולא היזם	מיסים	+20.5.9 +20.5.10 20.5.11	
	יש להבהיר כי במקרה בו יינתן פטור היטל השבחה בגין התב"ע של הפרויקט לא תידרש העמדת ערבות האמורה בסעיף זה	ערבות היטל השבחה	20.7	
	מבוקש להבהיר כי התשלומים המפורטים בסעיפים הנ"ל חלים על הבעלים	חובות שוטפים	-20.14.1.4 20.14.1.6	
	מבוקש להסתפק בהפעלת מעלית אחת לצורך מסירת הדירות	מסירת דירות	21.2	
	מבוקש כי הנ"ל יהא עבור בעלי דירות שחזרו להתגורר בלבד	תשלום הפרש דמי ניהול	21.22	
	מבוקש כי במקרה בו בעלים מוכר את זכויותיו בפרויקט יושב חלקו היחסי מהקרן ליזם	קרן דמי ניהול	21.22.10	
	מבוקש כי במקום 45 ימים יירשם 21 ימים	שעבוד זכויות	23.4	
	מבוקש כי חלף 30,000 ₪ יירשם 20,000 ₪. בכל מקרה ישנה סתירה מכיוון שבטופס ההצעה סכום ערבות הבדק מופיע כפרמטר שהמציע צריך למלא.	ערבות בדק סעיף	+ 24.4.1 17.12	

לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה		לטופס ההצעה	
	מבוקש כי חלף 18 חודשים יירשם 14 חודשים.	+ 24.4.2 סעיף 17.12 לטופס ההצעה	
	בכל מקרה ישנה סתירה מכיוון שבטופס ההצעה תקופת ערבות הבדק מופיעה כפרמטר שהמציע צריך למלא.	24.4.3	
	מבוקש כי המימוש ייעשה בכפוף למתן התראה בכתב 21 ימים מראש במהלכם לא תוקנה ההפרה		
	מבוקש כי חלף 150,000 ₪ יירשם : 100,000 ₪	24.5.1	ערבות רישום
	מבוקש כי חלף 36 חודשים יירשם 24 חודשים	24.5.2	
	מבוקש כי חלף 250,000 ₪ יירשם 100,000 ₪	24.6.1	ערבות הליכים
	מבוקש כי הערבות תושב במועד מסירת הדירות בלבד (לצורך הבטחת רישום הבית המשותף מועמדת ערובת רישום)	24.6.3	משפטיים
	מבוקש כי המימוש ייעשה בכפוף למתן התראה בכתב 21 ימים מראש במהלכם לא תוקנה ההפרה	24.6.4	
	מבוקש לחדד בסעיף שגם היזם יהא מיופה כוח ע"פ ייפוי הכוח	25.1.1	ייפוי כוח תכנוני
	מבוקש כי ייפוי הכוח יימסר לב"כ היזם במועד פינוי כל הדירות הקיימות	25.3.3	ייפוי כוח בלתי חוזר
	מבוקש למחוק את הדרישה למסירת דירות התמורה לבעלים ולהסתפק בטופס 4 (אחרת הנ"ל יגרור עיכוב ניכר במועד ביטול הערבויות ויוביל לעלויות מיותרות)	26.1.1	בטוחה לרוכשי דירות
	מבוקש לאפשר העברת זכויות ע"ש היזם במועד אישור המפקח כי היזם השלים את השלד. בכל מקרה יש להבהיר כי מדובר במכר מלא וע"כ העברת הזכויות תבוצע במלואה ולא באופן חלקי	26.1.2	רישום זכויות היזם
	מבוקש לתקן את הסעיף ולהבהיר כמקובל כי חבות במס בעקבות שנמוך תחול על הבעלים	27.2	שנמוך
	יש להבהיר כי העברת הזכויות תהיה בכפוף ובהתאם לנוהל העברות הזכויות של היזם	28.3	העברת זכויות בעלים
	יש להחריג ולאפשר העברת מניות של עד 50% ממניות היזם וכן להחריג הנפקת מניות לציבור	+ 29.1 +32.5.1 32.5.6	העברת זכויות יזם
	מבוקש כי חלף מתן התראה בת 30 ימים יירשם התראה בת 14 ימים	30.2	חוב בעלים
	מבוקש כי להבהיר כי מבקרה של חוב בעלים רשאי היזם לקזז את החוב מדמי השכירות	30.3	חוב בעלים

**נספח ו' –
הסכם
פינוי
בינוי**

לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה	מבוקש לאפשר ביטול בית משותף במועד אישור המפקח בדבר גמר שלד הפרויקט	ביטול בית משותף	31.1	
	מבוקש למחוק את הסעיף ובמקומו לאשר כי במועד אישור המפקח בדבר גמר שלד הפרויקט רשאי היזם להעביר את הזכויות על שמו	העברת זכויות ע"ש היזם	31.2	
	מבוקש כי ברירת המחדל תהא כי הצד הפונה נושא בשכר המהנדס (אחרת מעודד פניות סרק).	בורר הנדסי	34.1.5	

<u>מענה</u>	<u>שאלה</u>	<u>סעיף בהזמנה/חוזה</u>
רוב בעלי הדירות בהתאם לרוב הנדרש על פי הוראות הדין חתמו על כתבי ההסכמה.	נרשם ש"רוב בעלי הזכויות במתחם חתמו על "כתב ההסמכה" לחלת – מה הוא אותו רוב? האם רוב דרוש על פי דין או רוב רגיל מקרב הבעלים?	סעיף 5 בעמוד 2 למסמכי המכרז –
לא יבוצע שינוי במועד השבת ערבות הרצינות.	התנאי להשבתה בסעיף 20.8. אנחנו מבקשים שהשבת הערבות תהיה עם חתימת ראשון הבעלים על הסכם ההתקשרות ולא לאחר חתימת היזם, המבוצעת רק אחרי חתימת הרוב הדרוש.	סעיף 20 בעמ' 10- ערבות רצינות -

סעיף 17.16 – מסמך שינויים	מבקשים להוסיף: "בכפוף לעיכובים שאינם נעוצים ביזם ואינם בשליטתו". שינויים פנימיים ללא עלות (עמ' 36) - נא לסייג: הזזת אינסטלציה - לאישור יועצים/לקויי אינסטלציה וורטיקלים. בנוסף, מבקשים לציין בסיפא ששינויים כאמור (ללא עלות) יוזמנו בתוך המועד שייקבע בהסכם (אפשרי: "בתוך 120 ימים ממועד הודעת החברה")	לא יבוצע שינוי במסמך שינויי דיירים.
ימי עיכוב כתוצאה משינויים (עמ' 38) –	בעייתי לקבוע מראש את משך העיכוב לפי עלות השינוי המבוקש. רצוי לתקן שמשך העיכוב במסירה כתוצאה מהשינויים ייקבע בהסכמה בין הצדדים ובהעדר הסכמה ייקבע בין המפקח מטעם הבעלים למפקח מטעם היזם.	לא יבוצע שינוי במסמך שינויי דיירים.
נספח ה' (עמ' 46) – סעיף 4	החזר ההוצאות בסך של כ-1.8 מיליון ₪ – מבקשים לפצל את התשלום הזה, כך שלפחות 60% ממנו ישולם במועד חתימת הרוב הדרוש.	לא יבוצע שינוי בנספח תשלומים ח.ל.ת.
סעיף 5.1 (התשלום לח.ל.ת) -	אותו כנ"ל.	לא יבוצע שינוי בנספח תשלומים ח.ל.ת.
סעיף 5.4 (התשלום לח.ל.ת)	מבקשים לדחות לפינוי (לאחר הסדרת הליווי הבנקאי).	לא יבוצע שינוי בנספח תשלומים ח.ל.ת.
סעיף 5.5 – נספח ה'	מנגנון מאוד מסורבל. מבקשים שיהיה לפי דו"ח אפס מעודכן למועד הפינוי.	לא יבוצע שינוי בנספח תשלומים ח.ל.ת.
סעיף 6 (התשלום לח.ל.ת) -	קביעת שווי – מבקשים שתהיה משותפת לשמאי הצדדים ולא רק על ידי השמאי מטעם ח.ל.ת.	לא יבוצע שינוי בנספח תשלומים ח.ל.ת.
סעיף 2.24 לטיוטת ההסכם	– הערה מטעם יועצת המס: הגדרת "הממכר" – להוסיף בסיפא: "היזם רשאי לפי שיקול דעתו לבחור כי ביחס למי מהבעלים או כולם ירכוש מהם היזם את כל זכויותיהם במקרקעין למעט זכויות הבניה הנדרשות לשם בניית דירת הבעלים החדשה (מכר חלקי). בחר כן היזם, יותאמו הוראות הסכם זה למתווה העסקה החדש ובלבד שלא יפגעו זכויות הבעלים לפי הסכם זה."	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 5.6 –	הבעלים מצהירים שהפרטים בשאלון המס "נכונים ומלאים". לא רשום מה קורה אם	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה

	מתברר שהפרטים בשאלון אינם נכונים וכתוצאה מההצהרה הלא נכונה הזו יחול חיוב במס. לדעתנו יש להוסיף בסעיף שהבעלים יישא במס שיחול במקרה בו יסתבר כי במסגרת שאלון מסר יחיד הבעלים הצהרה לא נכונה, בין החישוב שערך היזם על בסיס ההצהרה השגויה לבין שומת המס שתתקבל בפועל.	
סעיף 6.6 להצהרות היזם –	יש לקבל את מלוא המידע לעניין החתימות שבוצעו בעבר על ידי חלק מהבעלים לביצוע פרויקט תמ"א. הסעיף מטיל את מלוא האחריות בגין העניין על היזם ולכן חייבים לקבל את מלוא המידע ולקבל העתק מכתבי ההסכמה שעליהם, ככל הנראה, חתמו בעבר חלק מהבעלים לטובת יזם אחר. לא ברור מה התוקף של אותם כתבי ההסכמה. האם ניתנה על ידי הבעלים הודעת ביטול?	לא ידוע לנו על התנגדות לביטול הסכם התמ"א למעט החומר אשר צורף לחוברת ההזמנה. לא ידוע לנו על הליכים משפטיים בעניין זה.
סעיף 8.1.1 –	מבקשים להקנות זכות להארכת המועד של תנאי זה 3 - 6 חודשים אם עד למועד הקבוע בסעיף חתמו 50% מהבעלים במתחם (לא ידוע לנו כמה חתמו לח.ל.ת על כתבי ההסכמה).	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 8.1.3 –	תנאי מתלה של קבלת היתר – 18 חודשים מהגשת הבקשה. מבוקש להבהיר שזה ממועד קליטת הבקשה. הארכת מועד לקבלת היתר הבניה – מבוקש להגדיל ל- עד 6 חודשים (אם התקבלה החלטת וועדה למתן היתר בתנאים).	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
	מבוקש להוסיף בהסכם תנאי מפסיק או ברירת ביטול למקרה ששיעור הרווח בפרויקט יהיה נמוך מ- 15%.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 8.4 –	מבוקש להעלות את הקאפ העליון ל- 60 חודשים מהמועד הקובע. מדובר בעיכובים שאינם בשליטת היזם כגון הליכי ערר על החלטת הוועדה או הליכים כנגד דייר סרבן שעלולים לעכב בפרקי זמן ארוכים.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 10.1 –	חלוקת רווח עודף מעל 18%. ייבחן על ידי שמאי הצדדים ויחולק 50:50. בשלב מאוחר זה (לאחר קבלת היתר הבניה) לא ניתן לתת את חלקם של הבעלים ברווח העודף בתוספת שטח לדירותיהם ולכן נבקש למחוק את האפשרות הזו. כמו כן, בעלים שיבקש לקבל את חלקו ברווח העודף בתשלום כספי ולא באופן של שדרוג המפרט הטכני יקבל את התשלום בסמוך לפני המסירה (60 ימים ממועד קבלת ההיתר זה לא סביר. הרי הרווח כאן עדיין על הנייר בלבד...).	הסעיף יעודכן/יבוטל בכפוף למדיניות עיריית נתניה.

	עוד מבוקש: המס בגין הרווח הנוסף, אם יהיה, ישולם על הבעלים. נק' בעייתית נוספת בסעיף זה: הבעלים מבקשים לבחון שוב בסיום הפרויקט, לאחר קבלת טופס אישור אכלוס את הרווח בפרויקט. המשמעות: השומות של הפרויקט יישארו פתוחות חודשים רבים (ואולי אף יותר) אחרי סיום הפרויקט. לא ניתן יהיה לקבל אישורי מס שבה ומס רכישה בסיום הפרויקט ולא ניתן יהיה לבצע את הרישומים במועדים הקבועים בחוק המכר (דירות). זה בעייתי מבחינת היזם גם במערכת היחסים החוזית שלו מול רוכשי דירות היזם בפרויקט. הפסקה האחרונה בסעיף גם לא סבירה – אם התברר שהיזם שילם ביתר לבעלים בגין חלקם ברווח העודף הם אמורים להחזיר לו את הסכום ששולם ביתר. יש לתקן זאת בהסכם.	
סעיף 10.11 –	סכום הפיצוי בגין סטייה העולה על הסטייה המותרת (3%) – מבוקש שייקבע במשותף על ידי שמאי היזם ושמאי הבעלים ובהעדר הסכמה על ידי שמאי מכריע שימונה ע"י יו"ר לשכת השמאים.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 11.7 –	ההתחייבות לפינוי היא התחייבות בסיסית ויסודית של כל אחד מהבעלים ביחס לדירתו. יש להבהיר בסעיף שהיזם מחוייב לנקוט בחליכים כנגד בעלים שלא מפנה את דירתו ולא כנגד שוכר או מחזיק אחר. לגבי פינוי שוכר- זה באחריות הבעלים ויחולו הוראות סעיף 11.14.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 11.11 –	לתקן את הסכום ל 2,500 ₪ לכל יום איחור בפינוי (וגם זה לא מתחיל לכסות את הנזק האדיר שייגרם ליום במקרה קיצוני כזה).	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 13.2 –	לתקן: סיום עבודות בתוך 42 חודשים ממועד תחילתן.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 13.7.2 –	חילוט ערבות חוק מכר - במקום 14 חודשים יש לרשום: 18 חודשים (אין היום פחות מזה).	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 20 (על סעיפיו הקטנים) – מיסים והיטלים –	כפוף לאישור יועץ המס. יתכנו שינויי נוסח בהתאם להנחיות יועץ המס.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
סעיף 21.22 –	תשלום הפרש דמי הניהול לתקופה של 5 שנים לכל הבעלים – מבוקש לתקן רק לאלו שיחזרו להתגורר בבניין החדש, כנהוג וכמקובל.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה
ערבות שכירות:	מבוקש לכלול מנגנון הפחתה של סכום הערבות עם התקדמות הבניה, כנהוג וכמקובל. בכל מקרה סכום הערבות לא יפחת מ- 12 חודשים.	לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה

לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה	מבוקש לתקן ל- 50,000 ₪.	ערבות הליכים משפטיים :
לא מאושרים שינויים למעט התאמות לשינויי חקיקה ולמדיניות העירייה	–העברת זכויות היזם. מבוקש להוסיף סעיף המאפשר העברת מניות בין בעלי המניות הנוכחיים. כמו כן, מבוקש להוסיף שהעברה של 49.9% תהא העברה מותרת, ללא צורך בקבלת הסכמת הבעלים.	סעיף 29

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