



י"ד באב תשפ"ג
1 באוגוסט 2023

פרוטוקול מפגש מציעים

מכרז מסגרת פומבי מס' 11/23 השכרת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין

להלן סיכום מפגש המציעים במכרז מסגרת פומבי מס' 11/23, השכרת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין. מסמך זה ייחשב כחלק ממסמכי המכרז, ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום על ידו במקום המיועד לכך.

כנס המציעים:

התקיים בתאריך 23/7/2023 במבנה נשוא המכרז במתחם הקבלנים.

נוכחים:

מר עוזי פרחי – נציג החברה הכלכלית לראש העין בע"מ + נציגי מציעים

סקירת עיקרי הדברים:

1. במהלך הסיור הוצג המבנה והתקיים בו סיור.
2. הובהר למשתתפי המפגש שאם ישנן שאלות הבהרה יש להעבירן כפי שנרשם במסגרת מסמכי המכרז, התשובות המחייבות הינן אלו שיינתנו בכתב לכל שאלה שתוצג בכתב.
3. המציעים העלו את השאלה באשר למשך תקופת השכירות שנה אחת בלבד יחסית להשקעה – תשובה תינתן במסגרת המענה לשאלות הבהרה.
4. המציעים העלו שאלה באשר לגודל החצר הצמודה לנכס- תשובה תינתן במסגרת המענה לשאלות הבהרה.
5. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז יהיה עד לתאריך 07/08/2023 בשעה 12:00.

בכבוד רב,

יאיר אברהם, עו"ד
מנכ"ל

חתימת המציע:



י"ד באב תשפ"ג
1 באוגוסט 2023

מענה לשאלות הבהרה

מכרז מסגרת פומבי מס' 11/23 השכרת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין

א.

מס'	השאלה	מענה
<u>1</u>	משך תקופת השכירות הבסיסית/הראשונית/אופציה לשנת השכירות השנייה + ביצוע עבודות התאמה ושיפוץ במושכר- להווי ידוע כי כל בעל עסק (בין בתחום הספורט, חוגי ילדים, צהרונים וכו') אשר יזכה במכרז, יידרש לבצע התאמות במושכר/שיפוץ לצורך התאמת המושכר לצרכי העסק. אשר על כן, כמקובל במכרזים בנוגע לנכסים האחרים במתחם הקבלנים (ולא רק במיקום זה), תקופת השכירות הראשונית היא לפחות שנתיים, על מנת לאפשר לזכיין להשיב השקעתו הראשונית בהתאמת המושכר לצרכיו. על תקופה זו מקובל ליתן אופציות נוספות להארכת תקופת השכירות של שנה כל אחת. לפיכך, מבוקש ליתן הבהרה/תיקון לתנאי המכרז לפיו תקופת השכירות הראשונית/הבסיסית תהיה שנתיים או לחלופין לאפשר לזכיין לקבל אופציה מלאה (שמימושה אינו מותנה בהסכמת המשכיר) לשנת השכירות השנייה בתנאים שיקבעו. כמו כן, מבוקש לאשר עקרונית כי הזכיין/הזוכה במכרז יוכל לבצע במושכר עבודות התאמה ושיפוץ פנימי, כמובן בהתאם לחוק ולתקנים	תקופת השכירות תעמוד על שנתיים החל ממועד כניסת ההסכם (מסמך ג') עם הזכיין לתוקף. הצדדים רשאים, בהסכמה הדדית, להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות בנות שנה כל אחת, למעט הארכה אחרונה בת 11 חודשים ועד לתקופה מצטברת של ארבע שנים ו-11 חודשים, ובלבד ששיכמו בכתב את רצונם להאריך את תקופת השכירות לפחות 90 יום מראש. החברה אינה מחוייבת להאריך את תקופת השכירות. סעיפים 3 למסמך א' – תנאי המכרז והוראות כלליות למשתתפים וסעיף 10.10 למסמך ג'- הסכם יתוקנו בהתאם. לעניין שינויים בנכס- ראה סעיף 14.1 למסמך ג'- הסכם.
<u>2</u>	ניקיון סביבות המושכר – מבוקשת הבהרה על מה מדובר? מה המרחק/גבולות הניקיון לו נדרש הזכיין לעשות ושהנם באחריותו?	ניקיון סביבת המושכר נדרשת בהתאם לשטח המסומן בצהוב בתשריט המצורף.
<u>3</u>	פרוטוקול המפגש בנכס- בהתאם למסמכי המכרז, נדרשים המציעים לצרף את הפרוטוקול. הואיל ולא נערך כזה, נודה לקבלת הבהרה/תיקון כי דרישה זו בטלה.	מצורף פרוטוקול המפגש.
<u>4</u>	על אף האמור בטיטוט הסכם השכירות סעיף 7.2- מבוקש להבהיר כי המשכיר אחראי על תיקון תשתיות של הנכס.	אין שינוי במסמכי המכרז.



החברה הכלכלית
לראש העין

אין שינוי במסמכי המכרז.	על אף האמור בכל מקום בטיוטת הסכם השכירות – מבוקש להבהיר כי כל ביקור של המשכיר בנכס יעשה בתיאום עם הזכייין/השוכר.	<u>5</u>
כמובן שהגישה לנכס תותר לשוכר אך אין להשתמש בשטחים מחוץ לנכס לשימוש אחר.	בקשר לסעיף 8.3 לטיוטת הסכם השכירות ובכל מקום אחר בהסכם זה, מבוקש להבהיר כי בכל תקופת השכירות, המשכיר יאפשר לשוכר גישה לנכס.	<u>6</u>
אין שינוי במסמכי המכרז.	על אף האמור בכל מקום בטיוטת הסכם השכירות – מבוקש להבהיר כי הזכייין/השוכר יוכל להשכיר את הנכס בשכירות משנה לפי שיקול דעתו, כפי שמקובל ונהוג בנוגע לשאר הנכסים במתחם הקבלנים (וגם במיקומים אחרים).	<u>7</u>
אין שינוי במסמכי המכרז.	על אף האמור בכל מקום בטיוטת הסכם השכירות – מבוקש להבהיר כי בכל מקרה של הפרה על ידי הזכייין, המשכיר יתן לו התראה מראש ובכתב של 14 ימים לתקן את ההפרה בטרם נקיטה בכל צעד משפטי או אחר כנגדו.	<u>8</u>
אין שינוי במסמכי המכרז.	על אף האמור בכל מקום בטיוטת הסכם השכירות – מבוקש להבהיר כי ככל שיבוצעו השיפוץ/עבודות ההתאמה בנכס, לא ידרש הזכייין להשיב לקדמותו את הנכס למצב בו נתקבל.	<u>9</u>
אין שינוי במסמכי המכרז.	על אף האמור בכל מקום בטיוטת הסכם השכירות – מבוקש להבהיר כי המשכיר נותן הסכמתו העקרונית מראש להצבת שילוט של השוכר/זכייין ובלבד שאלה יעשו על פי חוק.	<u>10</u>
אין שינוי במסמכי המכרז.	על אף האמור בכל מקום בטיוטת הסכם השכירות ובפרט סעיף 20.4 – מבוקש להבהיר כי המשכיר לא יבטל את הסכם השכירות רק משום ששכנים התלוננו נגד השוכר/זכייין והדבר לא הובהר בערכאות המוסמכות ונמצא מוצדק בפסק דין חלוט.	<u>11</u>
סעיף 21.5 להסכם השכירות מבוטל.	על אף האמור בסעיף 21.5 בטיוטת הסכם השכירות – מבוקש להבהיר כי הואיל ולפי תקנות סדר הדין החדשות, הליך סדר דין מקוצר עבר מן העולם, הרי שאין צורך בסעיף 21.5 לטיוטה ומובהר כי הוא בטל.	<u>12</u>
השוכר רשאי להשתמש בשטח התחום מסביב למבנה נשוא ההסכם כמסומן בצהוב בתשריט המצ"ב, והכל בכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך על פי דין ובהתאם להם. קבלת האישורים והעלות הכרוכה בכך, לרבות ביצוע	מבוקש להבהיר את שטחה של הגינה הצמודה למושכר באמצעות סימון ראוי בתשריט.	<u>13</u>



**החברה הכלכלית
לראש העין**

<p>שינויים הינה באחריותו ועל חשבונו של השוכר בלבד. ביום ראשון ה- 6.8.2023 בשעה 09:30 יערך סיור (שאינו חובה) בנכס ברחוב גרטי קורי בראש העין להבהרת גבולות המושכר כמתואר בתשריט.</p>		
<p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בהסכם סעיף 14.2 - שינוי או תוספת המושכר... האם ההשקעה נעשית על ידי השוכר אם בתוך המבנה ואם מבחוץ שייכת בתום השכירות לחכ"ל ללא תמורה ?</p>	14
<p>על המציע לצרף להצעתו את אישור הביטוח כשהוא חתום על ידו. הזוכה במכרז ימציא את אישור הביטוח חתום ותקף מאת חברת ביטוח בישראל והכל כמפורט בסעיף 32 למסמך א' למסמכי המכרז. ראה גם סעיף ב' להלן.</p>	<p>בתנאי המכרז סעיף 10.7 - אישור קיום ביטוחים ... האם לצורך ההצעה יש להחתים רק את השוכר, ובמקרה זכייה להחתים את חברת הביטוח?</p>	15
<p>לא מקובל.</p>	<p>בסעיף הביטוח -צד ג' נדרשים אנו לבטח בכ 15,000,000 ש"ח סכום מופקע ביותר שמעלה את פרמיית הביטוח ומייקר את עלות ביטוח, עוד טרם ביטוח מבנה מאמנים ומתאמנים. משיחה עם סוכני הביטוח המבטחים סטודיו לכושר יש צורך בכיסוי ביטוחי החל מ- 500,000 שח עד לכ- 1,500,000 שח. נבקש תשובות בעניין .</p>	16
<p>המענה לשאלות ההבהרה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.</p>	<p>האם תשובות להסתייגויות של יתר משתתפי המכרז תקפות לכל המציעים?</p>	17
<p>התייחסות החכ"ל לשאלות ההבהרה ניתנת במסמך זה.</p>	<p>היכן ניתן לראות את תגובת החכ"ל להסתייגויות ?</p>	18
<p>התייחסות החכ"ל לשאלות ההבהרה ניתנת במסמך זה.</p>	<p>והאם יש קישור שאליו ניתן להיכנס ולצפות בתגובות ?</p>	19



ב. אישור ביטוחים

בשל שינוי בפורמט אישור הביטוחים על פי ההנחיות החדשות של הפיקוח באוצר, מצורף למסמך זה אישור ביטוחי בפורמט עדכני אשר מחליף את האישור הביטוחי שצורף כחלק ממסמכי המכרז שפורסמו באתר האינטרנט של החברה. האישור העדכני מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על כל מציע לצרף אישור עדכני זה כשהוא חתום על ידו.

ג. כללי:

- הבהרות אלו יהפכו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- יתר תנאי המכרז יוותרו ללא שינוי.
- אין באי התייחסות לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
- הוראות מכתב זה מתקנות את האמור במסמכי המכרז והוראותיו גוברות על האמור במסמכי המכרז. כל תיקון לסעיפי המכרז ו/או תשובה לשאלות הניתנת במכתב זה יתקנו/יפרשו/יתייחסו לכלל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי המכרז גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.
- על כל מציע לצרף מכתב זה להצעתו, כשהוא חתום על ידו.

בכבוד רב,
 יאיר אברהם, עו"ד
 מנכ"ל

חתימת המציע: _____

נספח א'

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם חב"ל ראש העין ומי מטעמה	שם שם /או עיריית ראש העין /או תאגידים קשורים	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: ניהול ותפעול נדל"ן
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	<input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות, תפעול עסקי	
מען	מען	מען	העיסוק המבוטח: _____	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: גופים קשורים לרשות				

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מ ט ב ע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
			למקרה	לתקופה					
309 ויתור תחלוף, 313 נזקי טבע 314 פריצה 316 רעש 318 מבוטח נוסף 324 המבקש מוטב למבנה 328 "ראשוניות",									רכוש - "איש מורחב": מבנה, השקעות תוספות וצמודות
302 אחי צולבת, 304 הרחב שיפוי, 307 קבלני, 309 ויתור תחלוף, 312 נזק צמ"ה 315 מל"ל, 318 המבקש מבוטח, 322 המבקש כצד ג, 328 "ראשוניות", 329 רכוש המבקש צד ג, ביטול סייג רשלנות רבתי,			15,000,000	15,000,000					צד ג'
309 ויתור תחלוף, 319 : מבוטח נוסף כמעביד 328 "ראשוניות",			20,000,000	20,000,000					אחריות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):

096 נשוא הביטוח כולל שכירות עסקית/העמדת שטח לטובת פעילות נופש וספורט

ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח:

* ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

