

3.6.2021

לכבוד

**רוכשי מסמכי המכרז**

ג.א.נ.,

**הנדון: מכרז מס' 4/2021 – הזמנה לציבור להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר (יחידה מס' 208)****בפרויקט "לה פארק" - מרכז פנאי ובילוי בפארק פרס בחולון****תשובות לשאלות הבהרה – מספר 2**

1. בהמשך למסמכי המכרז שבנדון (להלן: "מסמכי המכרז") ובמענה לשאלות הבהרה של רוכשי מסמכי המכרז שנתקבלו עד למועד זה, מצ"ב להלן תשובות החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ (להלן: "המזמין") לשאלות רוכשי המכרז.
2. יובהר, כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמשו רוכשי מסמכי המכרז.
3. כל ההבהרות, השינויים והתיקונים האמורים במכתב הבהרה זה ייחשבו כחלק ממסמכי המכרז ועל המציע לצרפם להצעתו בצירוף חתימתו על כל אחד מעמודי מסמך זה.
4. לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז, אלא אם צוין במפורש אחרת.
5. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המזמין, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז וכן כל הפירושים וההבהרות להם הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שישלחו מטעם המזמין, ככל שישלחו.
6. האמור במכתב הבהרה זה אינו משנה או גורע מכל האמור במסמכי המכרז, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**בכבוד רב,****החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ**


---

**חתימת המשתתף**

**להלן מענה לשאלות/בקשות:**

1. **ש:** סעיף 12 להסכם - מבוקש, כי המשכיר לא יחוב בהמצאת דוחות הפדיון החודשי.  
**ת:** הבקשה מתקבלת בחלקה באופן שהסכם השכירות ישונה כך שהשוכר יהיה מחויב בהגשת דוחות שנתיים מבוקרים בלבד, אחת לשנה.
2. **ש:** בסעיף 6.8 להסכם – מבוקש, כי יובהר שחישוב השטח לצרכי דמי הניהול יהיה לפי חישוב "נטו" של שטח המושכר ולא לפי חישוב שטח "ברוטו".  
**ת:** הבקשה נדחית. החישוב יהיה לפי הברוטו, כמו כל שאר שוכרי המתחם.
3. **ש:** סעיף 7.1 להסכם - מבוקש, כי המועד להגשת התוכניות יהא 30 ימים ממועד מסירת החזקה לשוכר, הגרייס שיינתן לשוכר לביצוע עבודות ההתאמה יהיה 3 חודשים ממועד אישור התוכניות של השוכר על ידי המשכיר.  
**ת:** הבקשה מתקבלת באופן שהתוכניות תוגשנה תוך 30 יום. בהתאמה, תחילת התשלום תהא בתוך 4 חודשים ממועד מסירת החזקה או פתיחת המושכר, המוקדם מבניהם.
4. **ש:** סעיף 7.13 להסכם - מבוקש, כי השוכר יתחיל לשלם את דמי הניהול החל ממועד הפתיחה ולא יחויב בדמי ניהול בגין תקופת ביצוע עבודות ההתאמה.  
**ת:** הבקשה מקובלת ולא ברור מדוע הועלתה. כפי שכבר נכתב, דמי הניהול ישולמו החל ממועד הפתיחה. התשלום יתבצע בהתאם להוראות החוזה.
5. **ש:** סעיף 7.16 להסכם - מבוקש, כי החובה להתקין מערכות כיבוי אש, ספרינקלרים וכל מערכת נוספת הקשורה למושכר תחול על החברה כמשכיר, כאשר השוכר יצטרך לבצע עבודות ההתאמה על פי התוכנית בלבד.  
**ת:** הבקשה נדחית. המושכר נמסר במצבו הנוכחי וכולל מערכת כיבוי אש, ספרינקלרים, ומערכת מיזוג אוויר בהתאם לקיים וכפי שאף היה באפשרות המציעים להיווכח במסגרת סיור המציעים שנערך. כל שינוי ייעשה ע"י השוכר ועל חשבונו ועל החברה כמשכיר לא תחול כל חובה נוספת/אחרת בעניין זה.
6. **ש:** סעיף 7.18 להסכם - היה והשוכר יצטרך להזיז צינורות ו/או תעלות ו/או תשתיות ו/או כיו"ב, לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, המשכיר מתחייב לאפשר לו לעשות כן על ידי איש מקצוע מטעם המשכיר ועל חשבונו.  
**ת:** הבקשה נדחית. כל שינוי שיתבצע יהיה על פי התכניות המאושרות מראש ועל חשבון השוכר.
7. **ש:** סעיף 7.20 להסכם - מבוקש לשנות ל- 3 ימים לפני מועד פתיחת המושכר.  
**ת:** הבקשה מתקבלת.
8. **ש:** סעיף 7.21 להסכם על כל תתי סעיפיו - מבוקשת הבהרה, כי השוכר יהיה רשאי לבצע את עבודות ההתאמה בכל שעות היממה.  
**ת:** הבקשה מקובלת בחלקה, לאמור, כי הבקשה מאושרת בכפוף להוראות כל דין, לרבות חקיקת העזר העירונית.
9. **ש:** סעיף 9 להסכם – מבוקש כי יובהר שהמושכר ימסר לשוכר כאשר המושכר במצב ראוי לשימוש וכאשר המושכר מחובר למערכות המים, החשמל ומיזוג אוויר.  
**ת:** הבקשה נדחית. המושכר ימסר לשוכר בהתאם למצבו הקיים (as is).

10. **ש:** סעיף 9.4.4 להסכם – מבוקש כי יובהר שבמושכר קיימים מוני חשמל ומים והשוכר לא יידרש להתקין מונים אלו.
- ת:** הבקשה מקובלת. אכן קיימים מונים כאמור.
11. **ש:** סעיף 10.2 להסכם - מבוקש כי יובהר שמטרת המושכר תהא כאמור בנספח א' וכן כל מטרה חוקית אחרת התואמת את הוראות התב"ע החלה על המקרקעין והמושכר.
- ת:** הבקשה נדחית. כל שינוי במטרת המושכר תהא כפופה לאישור החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכתב ומראש. מובהר, כי החברה תהא רשאית לסרב לכל בקשה כאמור ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.
12. **ש:** מתבקשת הבהרה, כי המשכיר לא ישכיר שטחים נוספים במתחם למטרת שימוש זהה למטרת השכירות של השוכר על פי הסכם זה. הטענה כי סעיף הבלעדיות אינו כדין (כפי שנרשם בהבהרת ב"כ החברה אינה עולה בקנה אחד עם הוראות סעיפים 10.4-10.6 להסכם שכן מקנים למשכיר את האפשרות ליתן בלעדיות למטרות מסוימות לפי שיקול דעתה).
- ת:** הבקשה נדחית. התשובה שניתנה בעבר עומדת בעינה.
13. **ש:** סעיף 11.2.1.2 להסכם – מבוקשת הבהרה, כי פקיעת זכותו של השוכר למימוש תקופות האופציה בהסכם תהא אך ורק במקרה של הפרה יסודית של ההסכם אשר לא תוקנה גם לא לאחר התראה בכתב שבה ניתנה לשוכר שהות של 14 ימי עסקים לתקן את ההפרה.
- ת:** הבקשה נדחית.
14. **ש:** סעיף 11.2.1.3 להסכם – מבוקשת הבהרה, כי תקופות השכירות ייכנסו לתוקף באופן אוטומטי אלא אם כן השוכר יודיע 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות (או האופציה, לפי העניין) על אי רצונו במימוש תקופת האופציה.
- ת:** הבקשה נדחית.
15. **ש:** סעיף 1.2.2 להסכם - מבוקשת הבהרה, כי במידה ולא יתקבלו האישורים כאמור בסעיף 11.2.2 (של משרד הפנים או מועצת העיר) וכתוצאה מכך השוכר לא יהיה רשאי לממש את תקופת האופציה, המשכיר יהיה חייב בשיפוי השוכר בגין עבודות ההתאמה שביצע במושכר.
- ת:** הבקשה נדחית.
16. **ש:** סעיף 11.2.4 להסכם – מבוקשת הבהרה, כי בכפוף למתן התראה בכתב בה, תינתן לשוכר שהות של 14 ימים להאריך את הביטחונות ואישורי עריכת הביטוח המוארך.
- ת:** הבקשה נדחית.
17. **ש:** סעיף 11.4 להסכם – מבוקשת הבהרה, כי השוכר יהיה רשאי, בכל נקודת זמן במהלך תקופת השכירות ו/או האופציות, להודיע על הפסקת השכירות בהודעה של 4 חודשים מראש.
- ת:** הבקשה נדחית.
18. **ש:** סעיף 12.2 להסכם – מבוקשת הבהרה, כי סעיף זה מבוטל לחלוטין לרבות החובה על המצאת דוחות הפדיון. ובייחוד האמור בסעיף 12.3.
- ת:** הבקשה נדחית. הובהר כי במקרה זה אין תשלום כאחוז מפדיון.

19. **ש:** סעיף 14.3 להסכם – מבוקשת הבהרה לגבי חלקו היחסי של השוכר ב"שטחים הציבוריים" ומהו שיעור הארנונה החודשי בגינם. עוד מבוקש, כי בסיפא של הסעיף יצוין, כי השוכר יהיה רשאי לבקש פטור מארנונה לגבי תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או לגבי תקופות שיפוצים עתידיות.
- ת:** חלקו היחסי של השוכר בשטחים הציבוריים הנו 10%. מובהר, כי השוכר יהיה רשאי לעתור לפטור מארנונה ביחס לתקופת ביצוע עבודות ההתאמה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (נכס שאינו ראוי לשימוש) וזאת בלבד.
20. **ש:** סעיף 14.4 להסכם - ממה שהוצג בפני השוכר בשלב המו"מ, קיימים במושכר מערכות גילוי אש ובקרת אש ועל כן מבוקשת הבהרה, כי השוכר לא יהיה חייב בתשלום בגין מערכות אלו.
- ת:** הבקשה נדחית. מבלי לגרוע מן האמור מובהר, כי בנכס אכן מותקנות מערכות כאמור, אך על השוכר חלה החובה לבדוק את תקינותן וכן להתאימן לתוכניות שבכוונתו להגיש לרשויות. כמו כן, חובת השוכר לתחזק את המערכות הנזכרות ולהחזירן, בתום תקופת השכירות, כשהן תקינות וראויות לשימוש.
21. **ש:** סעיף 14.4 להסכם - פסקה שנייה ופסקה שלישית להסכם – מבוקש, כי ההסכם יתוקן כך שהתקופה תוארך ל-14 ימי עסקים.
- ת:** הבקשה מאושרת.
22. **ש:** סעיף 15.1 להסכם – מבוקש, כי הפסקה השנייה תמחק.
- ת:** הבקשה נדחית.
23. **ש:** סעיף 15.2 להסכם – מבוקש, כי יוכנס תיקון, לפיו השוכר יהיה רשאי לסגור את עסקו במושכר במצטבר בכל שנה לפרק זמן של 21 ימים, בהודעה של 7 ימים מראש.
- ת:** הבקשה מאושרת אך בכפוף להתראה של 30 ימים מראש ובכפוף לכך שהשוכר ימשיך לשאת בתשלומים החלים עליו על פי ההסכם והדין.
24. **ש:** סעיף 15.4 להסכם – מבוקש, כי יוכנס תיקון, לפיו השעות תהיינה בין 9.00 עד 20.30 בימים א-ה. בימי שישי וערבי חג- 9.00 עד שעתיים לפני כניסת השבת או החג. כמו כן, מבוקש לבטל את ההוראה המטילה קנסות על השוכר בגין אי פתיחת המושכר בשעות הנ"ל, וכן לבטל את ההוראה הקובעת כי למשכיר תהא הזכות להוסיף על שעות הפתיחה המינימאליות.
- ת:** הבקשה מאושרת תוך שמובהר, כי לא יחול שינוי בתשלומים החלים על השוכר.
25. **ש:** סעיף 16.10 להסכם – מבוקשת הבהרה, לפיה במקרים של סגר ו/או במקרים בהם לא יהיה ניתן להפעיל את המושכר בשל צו ממשלתי ו/או עירוני, השוכר לא יהיה חייב בתשלום דמי ניהול ודמי שכירות. (יובהר כי בניגוד לתשובת ב"כ המשכירה לבקשות ההבהרה הקודמות שנשלחו על ידי הח"מ, אין צורך בהוראות חוק הקובעת מתן פטור מתשלום דמי ניהול ו/או שכירות במקרים אלו אלא שמדובר בהוראה שניתן לקבוע בהסכמה בין הצדדים מכוח עיקרון חופש החוזים).
- ת:** הבקשה נדחית ויחול האמור במסמך ההבהרות הקודם.
26. **ש:** סעיף 18.7 להסכם – מבוקש, כי האמור בסעיף זה לא יחול על מקרים שבהם ביטול ההסכם על ידי המשכיר הייתה מסיבה לא מוצדקת על פי קביעת ערכאה מוסמכת.
- ת:** הבקשה נדחית.

27. **ש:** סעיף 21.6 להסכם – מבוקשת הבהרה, לפיה המושכר נמסר לשוכר כאשר מערכות המיזוג, אזעקה, כיבוי אש ובקרת אש תקינים ופועלים.
- ת:** הבקשה נדחית. עסקינן באותה שאלה החוזרת על עצמה. המושכר נמסר במצבו כפי שהוא, חובת השוכר לוודא תקינות המערכות, לתחזקן ולתקן על חשבונו ולהשיבן למשכיר כשהן במצב טוב, תקינות ופועלות.
28. **ש:** סעיף 22.4 להסכם – מבוקשת הבהרה, לפיה למרות כל הוראה אחרת, בתום תקופת השכירות ו/או האופציה ו/או עם סיום תקופת השכירות ו/או האופציה ומכל סיבה שהיא, השוכר יהיה רשאי לפרק ולקחת לרשותו כל אביזר ו/או מתקן שאינו מחובר חיבור של קבע למושכר.
- ת:** הוראות ההסכם בעניין זה ברורות. השוכר יהא רשאי ליטול לעצמו מיטלטלין בלבד.
29. **ש:** סעיף 24.2 להסכם – מבוקש, כי הסעיף יבוטל.
- ת:** הבקשה נדחית.
30. **ש:** סעיף 24.4 להסכם – מבוקש, כי האמור יוחרג למעט מקרה שבו השוכר הודיע על הפסקת השכירות כאמור בסעיף 17 לעיל (תיקון לסעיף 14.4 להסכם)
- ת:** הבקשה נדחית.
31. **ש:** סעיף 24.5.1 להסכם – מבוקש, כי תתווסף אמירה, לפיה "אף לא לאחר התראה נוספת בכתב בה ניתנה לשוכר שהות של 14 ימי עסקים לתקן את ההפרה והשוכר לא תיקן אותה".
- ת:** הבקשה נדחית.
32. **ש:** סעיף 24.5.2 להסכם – מבוקש כי תתווסף אמירה זהה למבוקש ביחס לסעיף 24.5.1.
- ת:** הבקשה נדחית.
33. **ש:** סעיף 25.2 להסכם – מבוקש, כי יתווסף תיקון כי "כשהוא מחולק ב-20".
- ת:** הבקשה נדחית.
34. **ש:** סעיף 26.2 להסכם – מבוקש, כי הפעלת שטר החוב והגשתו לביצוע ו/או סיחורו לצד ג' תהא בכפוף להודעה בכתב לשוכר בה תינתן לשוכר 14 ימי עסקים לתיקון ההפרה.
- ת:** הבקשה נדחית.
35. **ש:** סעיף 26.3 להסכם – מבוקש, כי המשכיר ישיב לשוכר את כל הביטחונות בתום 30 ימים לאחר סיום תקופת השכירות ו/או האופציה, לפי העניין.
- ת:** הבקשה נדחית.
36. **ש:** סעיף 4.1 לנספח ד'- המושכר יימסר לשוכר כאשר כל מערכות התברואה, לרבות צנרת ביוב, דלוחין ושופכין וחיבורים לנק' המים והביוב במושכר מותקנות ופועלות באופן תקין.
- ת:** הבקשה נדחית. המושכר נמסר במצבו כפי שהוא, AS IS.
37. **ש:** סעיף 5.8 לנספח ד'- יובהר כי המושכר יימסר לשוכר כאשר המושכר מחובר לחשמל וכאשר קיים במושכר מונה פעיל. השוכר לא יידרש בתשלום כלשהו בגין מונה זה.
- ת:** הבקשה מאושרת, לאמור: בגין המונה המותקן כרגע במושכר השוכר לא יידרש לשלם תשלום כלשהו.

38. **ש:** סעיף 6 לנספח ד' – מבוקש כי יובהר, שביחס לאספקת חשמל והיות והשוכר אינו רשאי לבקש מחברת החשמל לבקש אספקת חשמל ישירה, אבקש להוסיף כי השוכר יהיה רשאי לדרוש את דו"חות צריכת החשמל של המשכיר כדי לחשב את חלקו היחסי בחיובי הצריכה.
- ת:** במתחם פועלת מערכת QLC שהינה מערכת למדידת מניה של אנרגיה, במקרה זה של חשמל, ומונפקים דוחות של צריכת חשמל לכל שוכר במתחם עם העברת דרישת תשלום. משכך, הבקשה נדחית.
39. **ש:** סעיף 6.1.6 לנספח ד' – מבוקשת הבהרה לגבי התעריף לפיו יחויב השוכר בצריכת החשמל.
- ת:** תעריף מתח נמוך לפי תעו"ז (תעריף עומס וזמן), כפי שיחול מעת לעת.
40. **ש:** סעיף 6.2 לנספח ד' - מבוקשת הבהרה, כי במושכר קיים כבר מונה חשמל וכי השוכר לא יישא בעלות התקנת המונה.
- ת:** ניתנה כבר תשובה לאמור לעיל. אין חיוב בגין המונה הקיים.
41. **ש:** סעיף 6.9 לנספח ד' - מבוקשת הבהרה, כי היה ושוכר יזדקק להגדלת היקף אספקת החשמל למושכר, הוא יהיה רשאי לעשות זאת גם לאחר החתימה על ההסכם והמשכיר לא יהיה רשאי לסרב אלא מטעמים סבירים.
- ת:** הבקשה מאושרת ובלבד שהדבר יהא אפשרי מבחינת המערכות הקיימות וחח"י. כל עלות שתהא כרוכה בכך תחול על השוכר.
42. **ש:** סעיף 7 לנספח ד' - מבוקשת הבהרה, כי במושכר מותקנות מערכות מיזוג אוויר אשר יועמדו לרשות השוכר ללא עלות.
- ת:** המדובר בשאלה שנשאלה וניתן לה מענה. במושכר אכן מותקנות מערכות אשר נמסרו לשימוש השוכר. הלה יהא אמון על תיקון, התאמתן ותחזוקתן, ככל הנדרש ועל חשבוננו. בגין עצם העמדת המערכות לשימוש השוכר לא ייגבה תשלום ממנו.
43. **ש:** סעיף 8 לנספח ד' - מבוקשת הבהרה, כי במושכר מותקנות מערכות התראה ורשת ספרינקלרים אשר יועמדו לרשות השוכר ללא חיוב.
- ת:** נא ראה התשובה לשאלה ביחס לסעיף 7.
44. **ש:** 15.10 לנספח ד' – מבוקשת הבהרה, כי במושכר מותקן מונה מים והשוכר לא יחויב בסכום כלשהו בגין מונה מים.
- ת:** הבקשה מאושרת. החברה מאשרת כי במושכר מותקן מונה/מד מים וכי השוכר אינו מחויב בגין המונה.
45. **ש:** סעיף 17 לנספח ד' – מבוקשת הבהרה, כי תוכניות השוכר בדבר השילוט יוגשו לאישור המשכיר 14 ימים לפני פתיחת המושכר.
- ת:** הבקשה מאושרת.
46. **ש:** לגבי הסכם הניהול – מבוקש תיקון בתנאי הסכם הניהול, לפיו דמי הניהול ישולמו ביחס לשטח "נטו" ולא לפי ה"ברוטו".
- ת:** הבקשה נדחית. התשלום יהיה לפי הברוטו, בדיוק כפי שחל ביחס לכלל העסקים במתחם.