

27.5.2021

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 בחולוןתשובות לשאלות הבהרה

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: "המוזמין") 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 המוזמין, 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 המוזמין, 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. **בקשה לשינוי תנאי השכירות, כך שדמי השכירות יעלו בשיעור של 1.5% בלבד בכל שנה ושנה מתקופות האופציה (החל מהשנה השישית ואילך) או לחלופין, כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד בלבד (החל מהשנה השישית בלבד).** לאחר שהחברה בחנה את הבקשה היא מסכימה, כי דמי השכירות יועלו ב-1.5% בכל שנה ושנה מתקופות האופציה, היינו החל מהשנה השישית ואילך. הוראות הסכם השכירות ביחס להצמדת דמי השכירות לעליית מדד המחירים לצרכן תוותרנה ללא שינוי.
2. **בקשה לבטל את הוראות ההסכם החלות ביחס לאחוז מפידיון.** הבקשה אינה מובנת הואיל וההסכם אינו כולל הוראה בדבר תשלום דמי שכירות כאחוז מפידיון. נא ראו נספח א'.
3. **בקשה לשנות את הוראות ההסכם באופן שיצויין, כי במהלך תקופות שהמושכר יהיה סגור בשל צו ממשלתי ו/או סגר שיוטל עקב מגפת הקורונה ו/או כל מגפה אחרת, יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות.** הבקשה נדחת. נכון למועד זה לא התקבלה כל החלטה מחייבת במסגרת הוראות הדין ביחס לאי-תשלום דמי שכירות. יחד עם זאת החברה נהגה בשוכריה בהגינות וככל שהדבר עלה בידיה היא העניקה להם פטורים ו/או הנחות במהלך תקופות הסגר וזאת תוך בחינת כל מקרה לגופו. החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהוג בעניינים כאמור בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף להוראות כל דין, אך אין בכוונתה להתחייב למתן פטור גורף כבר עתה. הבקשה נדחת.
4. **בקשה לפטור מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בתקופת ביצוע עבודות ההתאמה וכי תקופה זו תוארך ב-30 ימים נוספים.** הבקשה אינה ברורה ומשכך נדחת. קיים פטור מתשלום דמי שכירות ומדמי ניהול, נא ראו נספח א'.
5. **בקשה לפטור מתשלום דמי שכירות בגין מקומות הישיבה החיצוניים.** הבקשה אינה ברורה ומשכך נדחת. במסגרת נספח א' מצוין, כי אין שטחי ישיבה חיצוניים.
6. **בקשה להבהיר, כי למשכיר לא תהא זכות לדחות את מועד פתיחת המושכר.** הבקשה אינה ברורה ומשכך נדחת. הזכות לדחיית מועד פתיחת המושכר אינה רלבנטית עוד באשר המרכז המסחרי כבר נפתח.
7. **בקשה לבלעדיות במתחם, כך שלא יפתחו חנויות נוספות בתחום אולמות סטודיו/ספורט.** הבקשה נדחת וממילא אינה חוקית. כידוע, בהתאם לדיני התחרות החלים בישראל הדרישה הנזכרת עולה כדי הסדר כובל. החברה שומרת לעצמה את שיקול הדעת לקבוע את תמהיל העסקים במרכז המסחרי ואין בכוונתה להעניק בלעדיות לגורם כלשהו ובוודאי שלא כאשר מעשה כאמור עולה כדי הפרה של הוראות הדין, על כל הכרוך והמשתמע מכך.
8. **דרישה להבהרה, כי השוכר לא יישא בתשלום היטל השבחה.** החובה להשיג רישיון עסק חל על השוכר. ככל שיחול היטל השבחה על פעילותו כאמור, יחול זה על השוכר. החובה לברר סוגיה זו חלה על השוכר.
9. **בקשה לקבל לעיון את הוראות התב"ע החלות על המקרקעין.** החובה לערוך בדיקה משפטית בקשר עם הנכס חלה על השוכר. הוראות תוכניות בניין העיר החלות על המרכז המסחרי ו/או המושכר מצויות במרשמים הפומביים והמציעים מוזמנים לבדוק את הוראותיהם ולנהוג לפי הבנתם בעניין זה.
10. **בקשה להבהיר, כי המציע יהא רשאי לערוך שינויים בהסכם ולהיער הערות משפטיות לאחר זכירתו.** הבקשה נדחת. ככל שיש הערות להסכם, על מציע בכח להעלותן בטרם יגיש הצעה מטעמו. כנזכר לעיל, בקשה לשינוי מסחרי התקבלה ובקשות שונות נוספות נדחו. לא תתקבלנה הערות לאחר הודעת הזכייה ועל המציע שזכה לחתום על הסכם השכירות לאחר שנמסרה לו הודעת זכייה שאם לא כן ייחשב הדבר כהפרת התחייבותו ותקנה לחברה את הזכות לחלט את הערבות שמסר.