

**מכרז פומבי מספר 93/2015 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רחוב ביאליק
28 תל אביב יפו**

עיריית תל-אביב-יפו מודיעה בזאת על דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז מתאריך **04/05/16** לתאריך **07/07/2016**, עד השעה **14:00**.

תוקף כתב הערבות ומועד שליחת הארכתה יעודכנו לתאריך 07/11/2016.

ניתן להעביר שאלות עד לתאריך **31/05/2016 בשעה 14:00**.

רכישת מסמכי המכרז : ניתן לרכוש את המסמכים תמורת סך של **2,000** ₪ שישולמו במזומן או בהמחאה, שזמן פרעונה יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית תל-אביב-יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה.

לפרטים ניתן לפנות לאגף נכסי העירייה בטלפון **03-5218254** או בפקס **03-5216084**.

08 מרץ 2016
כ"ח אדר א תשע"ו

לכבוד
רוכשי המכרז
ג.א.נ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 5- מכרז פומבי מס' 93/2015
להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל אביב יפו
חלקה 1, גוש מספר 7226

העירייה מודיעה בזאת, על שינוי במועדים כדלקמן:

1. דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות ("המועד הקובע"), מתאריך 15.03.2016 לתאריך 04.05.2016 עד השעה 14:00.
2. מועד תוקף כתב הערבות ומועד משלוח הודעה בדבר הארכת תוקפה, ישונה ויהיה עד תאריך 04.08.2016 ועד בכלל. נוסח כתב הערבות המתוקן (**נספח 2 למכרז**), מצ"ב כנספח למכתב זה.
3. למעט האמור במפורש לעיל, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי והוראות המכרז. בכל מקרה בו תהיה סתירה בין מכתב זה ו/או נספחיו לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במכתב זה ונספחיו.
4. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

בברכה,



אלי לוי,

מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו:

שם המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

שם/ שמות החותם/ החותמים:

נוסח ערבות המכרז

לכבוד עיריית תל-אביב, יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה
מספר אסמכתא

תאריך									

מספר הערבות בבנק																			

כתב ערבות
מספר:

הואיל ועל

(להלן "הנערב") להמציא לכם

פרטי הנערב																			

ערבות בנקאית בסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

מטרת הערבות : מכרז השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בל אביב יפו
מס' המכרז : 93/2015

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל- 100,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה. ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך 04 באוגוסט 2016 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

• ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 04 באוגוסט 2016 ועד בכלל.

מפרטה

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

**מכרז פומבי מספר 93/2015 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רחוב ביאליק
28 תל אביב יפו**

עיריית תל-אביב-יפו מודיעה בזאת על דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז מתאריך **15/03/2016** לתאריך **04/05/2016**, עד השעה **14:00**.

תוקף כתב הערבות ומועד שליחת הארכתה יעודכנו לתאריך 04/09/2016.

רכישת מסמכי המכרז : ניתן לרכוש את המסמכים תמורת סך של **2000** ₪ שישולמו במזומן או בהמחאה, שזמן פרעונה יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית תל-אביב-יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה.

לפרטים ניתן לפנות לאגף נכסי העירייה בטלפון
03-5218089 או 03-5218019 או בפקסימיליה 03-5216084, בימים א' - ה', בין השעות 09:00 – 13:00.

**מכרז פומבי מספר 93/2015 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רחוב ביאליק
28 תל אביב יפו**

עיריית תל-אביב-יפו מודיעה בזאת על דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז מתאריך **21/02/2016** לתאריך **15/03/2016**, עד השעה **14:00**.

תוקף כתב הערבות ומועד שליחת הארכתה יעודכנו לתאריך 15/07/2016.

רכישת מסמכי המכרז : ניתן לרכוש את המסמכים תמורת סך של **2000** ₪ שישולמו במזומן או בהמחאה, שזמן פרעונה יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית תל-אביב-יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה. לפרטים ניתן לפנות לאגף נכסי העירייה בטלפון 03-5218089 או בפקס 03-5216084 .

07 פברואר 2016
כ"ח שבט תשע"ו

לכבוד
רוכשי המכרז
ג.א.נ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 4- מכרז פומבי מס' 93/2015
להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל אביב יפו
חלקה 1, גוש מספר 7226

העירייה מודיעה בזאת, על שינוי במועדים כדלקמן:

1. דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות ("המועד הקובע"), מתאריך 21.02.2016 לתאריך 15.03.2016 עד השעה 14:00.
2. מועד תוקף כתב הערבות ומועד משלוח הודעה בדבר הארכת תוקפה, ישונה ויהיה עד תאריך 15.07.2016 ועד בכלל. נוסח כתב הערבות המתוקן (**נספח 2 למכרז**), מצ"ב כנספח למכתב זה.
3. למעט האמור במפורש לעיל, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי והוראות המכרז. בכל מקרה בו תהיה סתירה בין מכתב זה ו/או נספחיו לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במכתב זה ונספחיו.
4. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

בברכה,



אלי לוי,

מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו
הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו:

שם המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

שם/ שמות החותם/ החותמים:



עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

30 נובמבר 2015
י"ח כסלו תשע"ו

לכבוד
רוכשי המכרז
ג.א.נ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 - מכרז פומבי מס' 93/2015 - להשכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

העירייה מודיעה בזאת, על שינוי בתנאי הסף כדלקמן:

1. תנאי הסף הקבוע בסעיף 12.8 לפרק ב' לתנאי המכרז – מבוטל.
2. בתאריך 13 בדצמבר 2015 התקיים כנס נוסף בקומה 8 חדר 827, בשעה 10:00 בבוקר.
3. למעט האמור במפורש לעיל, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי והוראות המכרז. בכל מקרה בו תהיה סתירה בין מכתב זה ו/או נספחיו לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במכתב זה ונספחיו.
4. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

בברכה,

אלי לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (שני עמודים):

שם המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

שם/שמות החותם/החותמים:



עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

30 נובמבר 2015
י"ח כסלו תשע"ו

לכבוד
רוכשי המכרז
ג.א.נ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 2- מכרז פומבי מס' 93/2015 - להשכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

העירייה מודיעה בזאת, על שינוי במועד לקבלת שאלות הבהרה הסף כדלקמן:

1. סעיף 5.2 לפרק א' למסמכי המכרז, מועד לשאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, יוארך עד ליום ה- 5 בינואר 2016.
2. למעט האמור במפורש לעיל, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי והוראות המכרז. בכל מקרה בו תהיה סתירה בין מכתב זה ו/או נספחיו לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במכתב זה ונספחיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

בברכה,

אלי לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (שני עמודים):

שם המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

שם/שמות החותם/החותמים:



עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

26 לחודש ינואר שנת 2016

עיריית תל אביב יפו
כפר יצחק רבין
אגף נכסי העירייה
טלפון: 03-5218400
פקס: 03-5216419

לכבוד
רוכשי המכרז
ג.א.נ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 3 - מכרז פומבי מס' 93/2015
להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל אביב יפו
חלקה 1, גוש מספר 7226

מצ"ב קובץ שאלות ותשובות, בעקבות שאלות שהתקבלו מרוכשי המכרז.

למעט האמור במפורש בקובץ זה, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי והוראות המכרז.

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

בברכה,

אלי לוי,

מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו:

שם המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

שם/ שמות החותם/ החותמים:

**קובץ הבהרות מס' 3 - מכרז פומבי מס' 93/2015 - להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל אביב יפו חלקה 1, גוש מספר 7226**

1. שאלה

הצעה המוגשת על ידי שותפות (רשומה או שאינה רשומה) אשר הוקמה אד-הוק לצורך הגשת הצעה במסגרת המכרז. האם לצורך בחינת העמידה בתנאי הסף הנדרשים יבחנו תנאי הסף על השותפים מרכיבי השותפות (יחיד או תאגיד) ועמידה בתנאי הסף של מרכיבי השותפות כולם יחד תהיה מספקת וההצעה תחשב כמי שעמדה בתנאי הסף.

תשובה

הגדרת המשתתף במכרז קבועה בסעיף 2.2.5 לפרק א' למסמכי המכרז.

שותפים כמתואר בשאלה רשאים להגיש הצעה משותפת כאשר אחד מהם יהיה גוף מוביל והאחר גוף מתקשר כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 2.2.6 לפרק א' למסמכי המכרז.

סעיף 12.1 למסמכי המכרז מפרט שלוש חלופות להגשת הצעה. יש להקפיד כי ההצעה המוגשת עונה לדרישות אחת החלופות. העמידה בתנאי הסף תבדק בהתאם למפורט בסעיף 12.1 הנ"ל, ביחס לחלופה שנבחרה.

2. שאלה

סעיף 6.2.18 (עמ' 10).

נבקש להבהיר כי המציע יכול להיות תושב חוץ או חברת חוץ.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

כמפורט בסעיף 6.2.18.1 תאגיד זר נדרש להרשם כדין בישראל. תושב חוץ העומד בכל תנאי המכרז רשאי להגיש הצעה בעצמו או ביחד עם אחרים, על פי דרישות המכרז.

3. שאלה

סעיף 7.6 (עמ' 12)

נבקש להבהיר אילו הטלים ומיסים עירוניים נוספים כגון היטלי פיתוח, היטלי שצ"פ, שפ"פ וכיו"ב (מלבד ארנונה אשר נבקש להלן כי למעט בתקופת השכירות לא תוטל על המקום) צפויים לחול. אנא העבירו פירוט.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

4. שאלה

סעיף 10.2 (עמ' 14)

נבקש להבהיר האם הארכת הערבות הינה הדדית כלפי כל המשתתפים. במידה ולא יש לציין את מספר ההצעות אותן תאריך העיריה וכן להבהיר כי הצעות אלה יבחרו בהתאם לקריטריונים הקבועים במסמכי המכרז, קרי ההצעות בעלותה ניקוד המשוקלל הגבוה ביותר

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

5. שאלה

סעיף 11.7 (עמ' 15)

מאחר והמועד לחתימת חוזה הפיתוח אינו מוגבל בזמן, יש להוסיף כי בכל מקרה הערבות תוחזר למשתתף במכרז שהצעתו לא זכתה לא יאוחר מ 60 ימים ממועד ההכרזה על הזוכה במכרז.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

6. שאלה

סעיף 12.3 (עמ' 16)

נבקש להבהיר כי בהתאם לאפשרות המשתתף להדגים איתנות פיננסית באמצעות בעל מניות המחזיק לפחות 30% מהון המניות המונפק של המשתתף, בעל המניות יוכל להדגים את תנאי סף האיתנות הפיננסית באמצעות חברות שבשליטתו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות הצגת דו"ח כספי מאוחד. נבקש להבהיר כן גם ביחס לתאגיד הקשור.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

7. שאלה

סעיף 14 (עמ' 17)

לאור הניסיון הרחב הנדרש מקבלן השימור, נבקש להבהיר כי המשתתפים במכרז יוכלו להגיש הצעה עם קבלן שימור הכלול בהצעה של משתתף אחר (בכפוף לכך שקבלן השימור עצמו הוא אינו המשתתף במכרז אלא בעל ניסיון).

בהתאם נבקש להבהיר כי זוכה שחייב להמציא לעירייה תוך 21 ימים ממועד קבלת הודעה הזכייה קבלן שימור חלופי, יוכל לפנות לכל קבלן שימור העומד בדרישות הניסיון אף אם הוצע כקבלן שימור במסגרת הצעתו של משתתף אחר (ובלבד כאמור שקבלן השימור אינו המשתתף).

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

מציע אינו רשאי לכלול בהצעתו קבלן שימור או כל גורם אחר, אשר כלול במקביל בהצעתו של משתתף אחר במכרז.

זוכה אשר יידרש ככל שיידרש, להגיש קבלן שימור חלופי, יהיה רשאי להציג קבלן שימור אשר היה כלול במסגרת הצעה אחרת במכרז. מובהר כי אישור קבלן השימור מטעם הזוכה במכרז הינה בשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.

8. שאלה

סעיף 14.4 (עמ' 17)

נבקש להבהיר באיזה שלב העירייה מודיעה לזוכה על אישור קבלן השימור.

תשובה

תשומת לבכם מופנית לאמור בסעיף 14.1 למסמכי המכרז. נוסח הסעיף לא ישונה.

9. שאלה

סעיף 14.8 (עמ' 17)

נבקש למחוק את הסעיף.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

10. שאלה

סעיף 15.1 (עמ' 18)

נבקש להבהיר האם בחירת ההצעה תתבצע לפי הציון המשוקלל הגבוה ביותר או האם העירייה אינה מחויבת לציון כאמור. לעניין זה ראו סתירה בין סעיף 15.1 לסעיפים 17.4 ו-17.5.

תשובה

שקלול ההצעות יבוצע בהתאם להוראות המכרז בכלל והוראות סעיף 17.4 ו-17.5 בפרט. אין באמור בסעיף 15.1 כדי לשנות מאופן בחירת ההצעה הזוכה כאמור לעיל.

11. שאלה

סעיף 16.7 (עמ' 20)

אנא הבהירו את הקריטריונים להכרזה על הצעה כבלתי סבירה.

תשובה

הקריטריונים החלים על הפעלת שיקול דעת של רשות מנהלית, כפי שהם קבועים בדיני המכרזים בפרט ובהלכות הכללות במשפט המנהלי בכלל.

12. שאלה

סעיף 17.3.4 (עמ' 20)

נבקש להבהיר כי, במידה והצעת משתתף תפסל מאחר ודמי השכירות בה נמוכים מהאומדן, לא תיבחר כל הצעה אחרת אשר הינה נמוכה מהאומדן.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

13. שאלה

סעיף 18.5 (עמ' 21)

נבקש להאריך את המועד להמצאת חוזה הפיתוח החתום ל 30 יום וכן להוסיף כי הזוכה יהיה רשאי לבקש דחיה במקרה של עיכוב בשל נסיבות אשר אינן תלויות בזוכה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. ככל שהזוכה יגיש בקשה להארכת המועד הן תדונה לגופן בהתאם לנסיבות, ובשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.

14. שאלה

סעיף 18.7 (עמ' 21)

נבקש למחוק את האפשרות לחלט את ערבות המכרז במקרה של הפרה מכוח הסכם השכירות, לשם כך מעמיד הזוכה ערבות מכח הסכם השכירות. כמו כן, יש להגביל את אפשרות העירייה לחלט את הערבות עקב הפרה שאינה תלויה במשתתף/זוכה.

תשובה

בסעיף 18.7 בשורה השניה תמחקנה המילים "ו/או תנאי חוזה השכירות".

יתר חלקי הסעיף יותרו ללא שינוי.

15. שאלה

סעיפים 18.8 ו-18.9 (עמ' 22)

נבקש להבהיר כי האמור לא יחול במקרה והזוכה לא עמד בהתחייבויותיו מסיבות אשר אינן תלויות בו.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

16. שאלה

נספח 6 למכרז - טופס הגשת ההצעה הכספית (עמ' 38).
יש להבהיר כי הסעיף כפוף לכל מקום בו נקבע אחרת בהסכם (לדוג' היטל השבחה)

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

17. שאלה

נספח מס' 9 תצהיר להוכחת איתנות פיננסית (עמ' 45)
יש להתאים את נוסח התצהיר לאופציה של הוכחת האיתנות הפיננסית באמצעות בעל מניות/תאגיד קשור

תשובה

משתתף אשר מציג איתנות פיננסית באמצעות בעל מניות או באמצעות תאגיד קשור, בהתאם להוראת סעיף 12.3 למסמכי המכרז, יגיש שני תצהירים בנוסח הכלול בנספח 9 הנ"ל:

תצהיר אחד חתום כנדרש על ידי נציג המשתתף במכרז המוסמך להגיש את התצהיר בשם המשתתף במכרז במסגרת תפקידו והמפרט את הנתונים הנדרשים ביחס למשתתף במכרז.

תצהיר שני חתום ע"י בעל המניות עצמו או על ידי נציג התאגיד הקשור המוסמך להגיש את התצהיר בשם התאגיד הקשור במסגרת תפקידו, והמפרט את הנתונים הנדרשים ביחס לבעל המניות/לתאגיד הקשור לפי העניין.

18. שאלה

נספח 11 תיק מידע

עמ' 4-3 בסעיף 1.4 בפרק א' אוזכר כי המבנה כולל קומת מרתף, מעליה שלוש קומות וגג, אשר עליו ניתן על פי התכנון, לבנות קומה נוספת, בנסיגה. בתיק המידע בפרטי המידע הקיים מופיע כי ישנן 5 קומות (מעל קומת הקרקע) וכן כי לא קיים מרתף. בעמ' 7 נכתב כי מס' הקומות המרבי הוא 3. אנא הבהירו את הסתירה.

תיק המידע יתוקן. יפורסם באתר העירייה נספח 11 חדש וישלח לרוכשי המכרז.

19. שאלה

נספח 11 תיק מידע

עמ' 5 : אנא העבירו את נספח האישורים הנדרשים או פרטו מהם האישורים הנדרשים.

תשובה

ראה רשימת נספחים מפורטת עמ' 14-13 לתיק המידע.

20. שאלה

נספח 11 תיק מידע

עמ' 9 : נכתב כי השימוש המבוקש יותנה בהתאמת המבנה הקיים להיתרי הבניה שהוצאו. אנא העבירו את היתרי הבניה.

תשובה

תיק המידע יתוקן. יפורסם באתר העירייה נספח 11 חדש וישלח לרוכשי המכרז.

21. שאלה

סעיף 2.2.37 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי תקופת 35 החודשים תמנה החל מיום מתן צו התחלה עבודה ולא מיום חתימת ההסכם.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

22. שאלה

סעיף 3.1 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי העיריה תשתף פעולה ותפעל בשקידה יחד עם המקיים לצורך הוצאת היתר בניה או היתר לשימוש חורג או כל אישור אשר ידרוש מעורבות העיריה, לרבות אישור הארכת התוקף של ההיתר לשימוש חורג ככל ויידרש.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

23. שאלה

סעיף 5.4 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי אחריות בגין פגם נסתר תהא ובלבד שהעירייה לא ידעה על קיומו.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

24. שאלה

סעיף 5.16 לחוזה הפיתוח

זכות העיריה לבצע עבודות בשטחי עבודת הפיתוח צריכה להיות כפופה להתאמת לוחות הזמנים במקרה שהדבר גורם לעיכוב, וככל שלוחות הזמנים יתארכו יש להבהיר כי לא יראו בכך הפרה של המקיים בדבר אי השלמת העבודות במועד

תשובה

סעיף 5.16 לחוזה הפיתוח ימחק.

25. שאלה

סעיף 14.5 לחוזה הפיתוח

נבקש כי במקרה של דחיה, יימסר למקיים פירוט מלא אודות נסיבות הדחייה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

26. שאלה

סעיף 15.8 לחוזה הפיתוח

נבקש למחוק את הסעיף.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

27. שאלה

סעיף 17.1 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי המנהל לא יסרב לארכה אלא מטעמים סבירים.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

28. שאלה

סעיף 18.3 לחוזה הפיתוח

תוספת של 17% על הוצאות המדינה הינה גבוהה מדי, נבקש להפחית משמעותית את הסכום.

תשובה

בסעיף 18.3 לחוזה הפיתוח במקום 17% יבוא 10%.

29. שאלה

סעיף 19.2.3 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי המקום יהיה זכאי לקבל החזר בגין הנזקים הישירים שנגרמו לו עקב הודעת הפסקת העבודה וכן זכות המקום להחזר כאמור תתגבש באופן מידי ולכל הפחות בחלוף 7 ימים ממועד הפסקת העבודה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

30. שאלה

סעיף 19.2.4 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי הדבר יהיה כפוף להתאמת לוחות הזמנים, וככל שלוחות הזמנים יתארכו יש להבהיר כי לא יראו בכך הפרה של המקום בדבר אי השלמת העבודות במועד.

תשובה

שינוי בלוחות הזמנים בשל הנסיבות המתוארות בסעיף יהא בשיקול דעתה הבלעדי של העירייה ואישורה בכתב בלבד.

31. שאלה

סעיף 19.3 לחוזה הפיתוח

נבקש להוסיף גורם בלתי תלוי בפניו ניתן יהיה להביא הכרעות מהותיות של העירייה לבחינה נוספת, לרבות החלטת העירייה להפסיק את העבודה לצמיתות וגובה השכר אשר נקבע למקום

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

32. שאלה

סעיף 19.3.3 לחוזה הפיתוח

נבקש לתקן את הסעיף כך שבמקרה של הפסקת עבודה לצמיתות, המקום יהיה זכאי (בנוסף לשכר ראוי) לרווח קבלני.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

33. שאלה

סעיף 19.3.4 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי, במקרה בו המועד להפסקת העבודות לצמיתות יחול לפני שניתן צו התחלת עבודה או לאחר שניתן אך טרם התחלת ביצוע העבודות, המקום יהיה זכאי לקבל החזר בגין כל ההוצאות הישירות שהוציא עד מועד מתן ההודעה.

תשובה

נוסח הסעיף נותר ללא שינוי.

34. שאלה

סעיף 19.5 לחוזה הפיתוח

במקרה שאין הפרה מצידו של המקום המקנה לעירייה את זכות הביטול, הסעיף אינו סביר ונבקש להגביל את הסמכות של העירייה בהתאם רק למקרה של הפרה מצידו של המקום.

תשובה

נוסח הסעיף נותר ללא שינוי.

שאלה .35

סעיף 22.3 לחוזה הפיתוח
תוספת של 17% על הוצאות המדינה הינה גבוהה מדי, נבקש להפחית משמעותית את הסכום.

תשובה

בסעיף 22.3 לחוזה הפיתוח במקום 17% יבוא 10%.

שאלה .36

סעיף 23.1 לחוזה הפיתוח

הסעיף אינו מידתי. אין זה סביר כי במקרה של מעשה או מחדל של העיריה ואף רשלנות מצידה, יצטרך המקים לשאת בנזק או בהפסדים ללא כל השתתפות או שיפוי מצד העיריה. נבקש לתקן את הסעיף כך שבנוסף לאמור לעיל, יהיה מנגנון פיצוי לטובת המקים מקום בו נגרם למקים נזק כתוצאה ממעשה או מחדל של העיריה.

בנוסף נבקש להבהיר כי האמור כפוף לכל מקום בו נאמר אחרת בהסכם הפיתוח (לרבות בסעיף 19 "הפסקת ביצוע הפרוייקט").

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .37

סעיף 23.2 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי חילוט הערבות במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים הינה סעד בלעדי וכן להפנות לסעיף 57 ("פיצויים מוסכמים").

בנוסף נבקש לתקן את הסעיף באופן בו המקים יהיה זכאי להשבה של הפיצויים ששולמו על ידו ככל והמקים השלים את ההקמה בתוך תקופת הפיתוח בהתאם להוראות ההסכם.

תשובה

נוסח הסעיף נותר ללא שינוי. ואולם, ככל שהמקים ישלים את ההקמה בתוך תקופת הפיתוח בהתאם להוראות ההסכם, יהא רשאי הוא לפנות לעירייה בבקשה כאמור, והעיריה תהא רשאית להשיב לו את סכום הפיצויים, כולו או חלקו, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

שאלה .38

סעיף 23.3 לחוזה הפיתוח

קביעה כי כל הפרה של סעיף לוחות הזמנים תהווה הפרה יסודית אינה סבירה. יש לתקן את הסעיף ולקבוע כי כל הפרה שתתקן בתוך 14 ימים ממועד שקיבל השוכר הודעה בכתב בעניין לא תהווה הפרה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .39

סעיף 33.1 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי הסעיף מתייחס לכל פגיעה, הפרעה או מטריד בהתאם לדין.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .40

סעיף 35 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי היה והטיפול בעתיקות כרוך בתשלומים לרשות העתיקות או בעלויות ישירות אחרות של המקים, יהא המקים זכאי לשיפוי בגין 100% מהתשלומים ומהעלויות כאמור, כפי שיאושרו על ידי העירייה, כמקובל.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .41

סעיף 38.1 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי סמכות המנהל תהיה מוגבלת במקרה בו המנהל כבר בדק את החומרים או העבודות, למעט במקרה של גילוי עובדות חדשות אשר מטילות פגם באיכות החומרים.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .42

סעיף 38.2 לחוזה הפיתוח

תוספת של 17% על הוצאות המדינה הינה גבוהה מדי, נבקש להפחית משמעותית את הסכום.

תשובה

בסעיף 38.2 לחוזה הפיתוח במקום 17% יבוא 10%.

שאלה .43

סעיף 48.4 לחוזה הפיתוח

תוספת של 17% על הוצאות המדינה הינה גבוהה מדי, נבקש להפחית משמעותית את הסכום.

תשובה

בסעיף 48.4 לחוזה הפיתוח במקום 17% יבוא 10%.

שאלה .44

סעיף 48.5 לחוזה הפיתוח

יש להסדיר את סוגית הפיצוי המוסכם מראש. הסעיף בנוסחו כעת אינו מקובל

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

סכום הפיצוי יקבע על ידי שמאי מהנדס אשר תמנה העירייה בשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

שאלה .45

סעיף 49.9 לחוזה הפיתוח

יש לתת הודעה מוקדמת לפני חילוט הערבות וזמן סביר למקים לרפא את ההפרה בגינה דורשת העירייה לחלט את הערבות.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .46

סעיף 50.1 לחוזה הפיתוח

יש להבהיר כי ערבות הביצוע תוחזר למקום במועד העמדת ערבות הבדק.

לאחר שנתיים ממתן תעודת השלמה לפרוייקט נבקש שהערבות שמעמיד השוכר מכוח הסכם השכירות תשמש גם כערבות הבדק כמקובל בהסכמי שכירות

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. תשומת לבכם לסעיף 49.3 לעניין התנאים להשבת ערבות הביצוע.

שאלה .47

סעיף 50.4 לחוזה הפיתוח

נראה שנפלה טעות סופר, יש להחזיר את הערבות למקום בתוך 60 ימים מתוך תקופת הבדק.

תשובה

הסעיף יתוקן. המילה "חודשים" תוחלף במילה "ימים" כמבוקש.

שאלה .48

סעיפים 51-52 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי חובת המקום לשיפוי העירייה כפופה לזכותו של המקום להתגונן כאמור בסעיף 53.1.3

תשובה

נוסח הסעיפים לא ישונה.

שאלה .49

סעיף 51.2.3 לחוזה הפיתוח

נבקש להגביל את האחריות של המקום ביחס למעשה רשלנות כאמור בסעיף לתקופת הבדק בלבד.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .50

סעיף 52 לחוזה הפיתוח

נבקש לקבוע כי גובה הכיסוי הביטוחי יקבע באמצעות שמאי מוסכם.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .51

סעיף 53.1.6 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי סמכות העירייה לחלט את הערבות מוגבלת רק למקרה בו התקבל פסק דין חלוט כנגד העירייה, לתשלום נזק שנגרם בין מעשה או מחדל של המקום, ובכפוף לזכותו של המקום להתגונן כאמור בסעיף 53.1.3

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .52

סעיף 54 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי האמור בסעיף 54 כפוף לכל הוצאה שנושאת בה העירייה במסגרת המכרז לרבות סעיף 55.7 לעניין היטל ההשבחה וסעיף 55.8 לעניין כופר החניה (לאור האמור בסעיף 6.2 "עדיפות בין מסמכים").

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .53

סעיף 55.1 לחוזה הפיתוח

נבקש לתקן את הסעיף כך שארנונה עירונית, ככל שתוטל, תחול על המקום רק החל ממועד השלמת הפרויקט ועם המסירה של המבנה לעירייה כמקובל.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .54

סעיף 55.6 לחוזה הפיתוח

נבקש להוסיף כי התראה כאמור בסעיף זה תינתן בכתב.

תשובה

הסעיף יתוקן באופן שאחרי המילה "הודעה" תתווסף המילה "בכתב".

שאלה .55

סעיף 56.1.1 לחוזה הפיתוח

נבקש להוסיף גורם בלתי תלוי בפניו ניתן יהיה להביא הכרעות מהותיות של העירייה לבחינה נוספת, לרבות החלטת העירייה כי המקום הפר את ההסכם הפרה יסודית.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .56

סעיף 56.1.2 לחוזה הפיתוח

יש להבהיר כי המועד שיקבע על ידי העירייה יהיה מועד סביר.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .57

סעיף 56.2.1 לחוזה הפיתוח

נבקש לתקן את הסעיף כך שהמקום יחזיר את המבנה לידי העירייה תוך זמן סביר מיום מתן הודעת הפינוי של העירייה

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .58

סעיף 56.2.4 לחוזה הפיתוח

נבקש להבהיר כי הסעיף כפוף לאמור בסעיף 59.1.1 בדבר סיום ההתקשרות בין הצדדים

תשובה

נוסח הסעיף נותר ללא שינוי.

59. שאלה

סעיף 57.1 לחוזה הפיתוח
נבקש להפחית משמעותית את גובה הפיצוי המוסכם.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

60. שאלה

סעיף 57.2 לחוזה הפיתוח
יש להבהיר כי לענין לוחות הזמנים, הפיצוי המוסכם מהווה סעד בלעדי.

בנוסף נבקש לתקן את הסעיף באופן בו אי עמידה בשלב מסוים בלוחות הזמנים לא יהווה עילה לתשלום פיצוי מוסכם וכי ככל והמקים השלים את ההקמה בתוך תקופת הפיתוח והמקים יהיה זכאי להשבה של הפיצויים ששולמו על ידו אם השלים את הפרויקט במועד בהתאם להוראות ההסכם.

תשובה

ראו התשובה לשאלה מס' 37 לעיל.

61. שאלה

סעיף 58.2 לחוזה הפיתוח
תוספת של 17% על הוצאות המדינה הינה גבוהה מדי, נבקש להפחית משמעותית את הסכום.

תשובה

בסעיף 58.2 לחוזה הפיתוח במקום 17% יבוא 10%.

62. שאלה

סעיף 61.3 לחוזה הפיתוח
מתן זכות ביטול בכל מקרה של התארכות התקופה לביצוע הפרויקט אינה סבירה, יש להגביל את הסעיף להתארכות התקופה של יותר משישה (6) חודשים מתום תקופת הפיתוח.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

63. שאלה

סעיף 62.1 לחוזה הפיתוח
נבקש להוציא מתחולת הסעיף העברת זכויות המקים שאינה עולה כדי העברת השליטה.
נבקש לתקן את הסעיף כך שהעירייה לא תסרב לבקשת המקים אלא מטעמים סבירים.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

64. שאלה

סעיף 64 לחוזה הפיתוח
נבקש לתקן את הסעיף כך שיובהר כי לא ניתן לעכב/לקזז כספים המגיעים מכח הסכם הפיתוח כנגד הפרות התחייבויות תחת הסכם השכירות.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

65. שאלה

סעיף 66 לחוזה הפיתוח
נבקש כי הסעיף יהיה הדדי

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

66. שאלה

סעיף 2.8 לחוזה השכירות

נבקש לתקן את הסעיף כך שהעירייה תוכל לדחות את פניית השוכר בעניין השימוש בזכויות הבניה הנוספות מטעמים סבירים ובכפוף להוראות כל דין

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

67. שאלה

סעיף 2.10 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי השוכר לא יידרש להעמיד כתב שיפוי כאמור בסעיף ככל והשינוי התכנוני היה ביוזמת העירייה או כל רשות אחרת ולשוכר אין כל זכות הנובעת מהשינוי האמור.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

68. שאלה

סעיף 2.18 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי האמור בסעיף הינו בכפוף לשיתוף הפעולה של המשכיר בהליך הוצאת הרישיונות

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

69. שאלה

סעיף 5.1 לחוזה השכירות

נבקש לתקן את המועד לתשעים יום ולהבהיר כי במידה ולא התקבל היתר או רשיון דרוש במהלך המועד הקובע מסיבות אשר אינן תלויות בשוכר לא יראו בכך הפרה של ההסכם על ידי השוכר ולוחות הזמנים יותאמו בהתאם.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

70. שאלה

סעיף 5.5 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי הסעיף כפוף להפסקת פעילות מסיבות שאינן תלויות בשוכר, קרי, כפוף בין היתר למקרה של כוח עליון (השווה לענין זה סעיף 61 להסכם הפיתוח).

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

71. שאלה

סעיף 5.6 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי במידה ולא התקבל היתר או רישיון דרוש במשך 60 יום ממועד מסירת החזקה במבנה (כאמור בסעיף 5.1) מסיבות אשר אינן תלויות בשוכר, הדבר לא יהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

72. שאלה

סעיף 8.4 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי הסעיף כפוף לבלאי סביר הנובע משימוש סביר ורגיל במבנה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

73. שאלה

סעיף 10.1 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי האיסורים המוגדרים בתתי סעיף 10.1 יהיו אפשריים עם קבלת הסכמות המשכיר מראש ובכתב אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

74. שאלה

סעיף 11 לחוזה השכירות

נבקש להוסיף כי המשכיר ישתף פעולה ויפעל בשקידה ראויה יחד עם השוכר בכל הקשור לנושא הרשיונות, יפעל בתום לב ויספק כל מסמך או דרישה של השוכר בזמן סביר.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

75. שאלה

סעיף 11.6 לחוזה השכירות

נבקש לתקן את הסעיף באופן בו המשכיר לא יסרב לבקשה ככל ורשות מוסמכת התנתה את הרשיון כאמור בסעיף.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

76. שאלה

סעיף 12.1.5 לחוזה השכירות

יש להבחין בין נזק מהותי לנזק זניח, באופן בו על נזק מהותי יש לדווח תוך זמן סביר ועל נזק זניח (אשר השוכר מתקן באופן שוטף) השוכר לא יהיה כפוף לחובת הדיווח.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

77. שאלה

סעיף 12.4 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי הסעיף חל על מטרד, ריחות, רעשים וכדומה בהתאם לדין.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

78. שאלה

סעיף 12.6 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי הדבר יעשה על חשבון העירייה בלבד באופן אשר לא יפריע או יהווה מטרד לתפקוד המלון.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. מובהר כי ככל והעירייה תבקש להתקין אנטנות או מצלמות יהא זה על חשבונה.

79. שאלה

סעיף 12.8 לחוזה השכירות

החדרים הטכניים צריכים להיות באחריות השוכר ובכפוף לבדיקות המשכיר (בתיאום מראש) נבקש לתקן את הסעיף בהתאם.

תשובה

סעיף 12.8 לחוזה הפיתוח ימחק.

80. שאלה

סעיפים 12.3 ו-14 לחוזה השכירות

נבקש להבהיר כי החבות של השוכר לפצות את המשכיר בגין תביעות צד ג' תחול בכפוף לכך כי: 1. המשכיר הודיע לשוכר על קבלת דרישה מיד עם קבלתה; 2. לשוכר ניתנה אפשרות להתגונן כנגד הדרישה; 3. המשכיר לא התפשר או הגיע לפשרה עם התובע ללא הסכמת השוכר מראש ובכתב (השווה לעניין זה סעיף 53.1.3 לחוזה הפיתוח).

תשובה

נוסחו של סעיף 14.4 יתוקן באופן שבסופו תתווסף הפסקה הבאה:

"לעניין שיפוי העירייה בתביעות של צד שלישי נגדה, ובתנאי שהעירייה הודיעה לשוכר ונתנה לו הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור, או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה".

81. שאלה

סעיף 16.1 לחוזה השכירות

נבקש לתקן את הסעיף כך שהשוכר יחזיר את המבנה לידי העירייה תוך זמן סביר מיום מתן הודעת הפינוי של המשכיר.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

82. שאלה

סעיפים 17.1 – 17.4 לחוזה השכירות

נא הבהירו מהי "תקופתה הארכה"

נבקש להבהיר כי במקרה של פינוי על פי הוראת המשכיר לא חלה חובה על השוכר לשלם את דמי השכירות עד תום תקופת השכירות וכי אין בכוחה של הודעת הביטול להטיל חבות זו על השוכר, כמקובל במקרה זה חל מנגנון הפיצוי המוסכם

תשובה

תקופת השכירות אינה ניתנת להארכה, בהתאם לאמור במפורש בסעיף 4.2 לחוזה השכירות. בהתאם לכך יתוקנו טעויות סופר שנפלו בחוזה השכירות בסעיפים הבאים:

סעיף 2.16 תמחקנה המילים "או בתום תקופת ההארכה, אם תמומש זכות הברירה על ידו"

סעיף 8.3 תמחקנה המילים "או תקופת הארכה".

סעיף 17.1 תמחקנה המילים "או לפני תום תקופת הארכה (אם מומשה)" וכן בשלהי הסעיף המילים "או תקופת הארכה, לפי העניין".

סעיף 17.4 יישאר ללא שינוי.

83. שאלה

סעיף 19.1 לחוזה השכירות

נבקש להפחית את סכום הערבות לגובה של שלושה חודשי שכירות בתוספת מע"מ או לכל הפחות שערבותה שכירות תחליף את ערבות הבדק לאחר שנתיים ממתן תעודת השלמת לפרוייקט.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

84. שאלה

סעיף 19.5 לחוזה השכירות

במקרה של הפרה של הסכם השכירות יש להעניק לשוכר הזדמנות לרפא את ההפרה בגינה דורש המשכיר לחלט את הערבות כמקובל, כמו כן יש לתת הודעה מוקדמת לפני חילוט הערבות.

בנוסף, יש להבהיר כי במקרה של הפרה יסודית סעיף זה אינו חל אלא סעיף 20.3

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .85

סעיף 19.12 לחוזה השכירות
יש להחזיר את הערבות תוך 60 יום לאחר תום תקופת השכירות

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .86

סעיף 20 לחוזה השכירות
נבקש להוסיף גורם בלתי תלוי בפניו ניתן להביא הכרעות מהותיות של המשכיר לבחינת נוספת, לרבות החלטת המשכיר כי השכור הפר את ההסכם הפרה יסודית.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .87

סעיף 20.3 לחוזה השכירות
נבקש להפחית את גובה הפיצוי המוסכם ל 200,000 ₪.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .88

סעיף 21.6 לחוזה השכירות
יש להבהיר כי במידה והמקרים המנויים בסעיף בוטלו תוך 60 יום ממועד הגשתם הדבר לא יהווה הפרה

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .89

סעיף 21.11 לחוזה השכירות
נבקש להפנות לסעיף 5.5 – הפסקת פעילות של למעלה מ- 60 יום

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

תיקונים נוספים:

סעיף 10.4 לחוזה השכירות יתוקן כך שלאחר המילה "לעיל" יבוא "ובכפוף לאישור העירייה בכתב ומראש".