

24 Kanfei Nesharim St.
P.O.B. 34091, Jerusalem, 91340 Israel
Tel.:972-2-6536360, Fax: 972-2-6536610

E-Mail: office@tseigerlaw.co.il

רח' כנפי נשרים 24
ת.ד. 34091, ירושלים, 91340
טל.: 02-6536610, פקס: 02-6536360

Moshe Ben-Ze'ev (1911-1995), Founder

משה בן-זאב ז"ל (1911-1995), מייסד

Meir Tseiger
Bennie Fritsch*
Marva Ish-Am
Izabel Elkeslassy**
Rinat Sayada

Jerusalem 13/08/2018 ירושלים

No. מס'

מאיר צייגר
בני פריטש*
מרוה איש-עם
איזבל אלקסלסי**
רינת סיידה

*Also admitted in New York
** Masters of Law (BCL, Oxford)

* חבר לשכת עוה"ד בניו יורק
** מוסמך במשפטים (אוקספורד)

לכבוד
רשימת תפוצה

באמצעות דוא"ל/פקס'

סה"כ 10 עמודים

ג.א.ג.,

נכס בשדרות ירושלים 22, תל-אביב-יפו (מכרז מס' נ-20
7/18) - תשובות לשאלות הבהרה - מכתב מס' 1

הנדון:

להלן שאלות הבהרה שהופנו אל ועדת המכרזים בנוגע למכרז ולנכס מושא המכרז שבנדון ותשובות הועדה:-

שאלה: האם העובדה שצויינה במודעת המכרז ובנוהל המכרז כי המציעים יוזמנו לניהול משא ומתן עם המזמין ביחס להצעותיהם משמעה כי אין סופיות לכל הצעה שתוגש?

תשובה: במצב בו נערך מו"מ, סופיות ההצעה מסורה, מטבע הדברים, לשיקול דעתו של המציע. הזמנה למשא ומתן ביחס להצעה משמעה, מטבע הדברים, היתכנות של בקשה שתפנה ועדת המכרזים אל המציע לשיפור הצעתו. (אין באמור כדי לגרוע מהוראות נוהל המכרז לרבות היתכנות לעריכת הליך תחרותי נוסף על פי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים).

שאלה: האם רעיון השימוש של המציע בנכס "יהיה חלק בלתי נפרד מחומר ההצעה"?

תשובה: ועדת המכרזים מפנה את המתעניינים להוראת סעיף 29 לנוהל המכרז ולהוראת סעיף 5 להסכם השכירות.

- שאלה:** מהן השאלות שהמזמין ינהל עליהן מו"מ עם המציע?
- תשובה:** כמצוין בסעיף 17 לנוהל המכרז: תקופת השכירות (אך לא יותר מ-15 שנה), סכום דמי השכירות החודשיים, וכיו"ב תנאים מסחריים בלבד של העיסקה.
- שאלה:** מהם התנאים לפיהם ועדת המכרזים תחליט על הליך תחרותי נוסף?
- תשובה:** ועדת המכרזים מפנה את המתעניינים להוראות סעיפים 30-31 לנוהל המכרז.
- שאלה:** מהן הצעות כשירות ומהן הצעות בלתי כשירות?
- תשובה:** הצעה כשירה הינה הצעה שעמדה בתנאי הסף ושלא נפל בה פגם מהותי, או הצעה שעמדה בתנאי הסף, נפל בה פגם בלתי מהותי והמציע תיקנו.
- שאלה:** האם ניתן לקבל תשריטים של הנכס ברמת פירוט גבוהה מאלו הנכללים בחוברת המכרז, מאחר שלא נמצא היתר הבניה ואין בנמצא תשריטי טאבו?
- תשובה:** מצ"ב, שוב, תשריט מדידה של הנכס שהועבר כבר אל המתעניינים ביום 2.8.18 וסומן בספחים א(1)-(6) וכן מצ"ב מפה מצבית.
- שאלה:** בהתייחס לסעיף 10 להסכם השכירות, לפיו אסורים שינויים פנימיים או חיצוניים ו/או במערכות המושכר ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב - האם במסגרת הסכם השכירות ניתן יהיה לקבל ודאות לגבי התנאים והסייגים לביצוע השיפוץ?
- תשובה:** מבחינת עורך המכרז - חיובי, והכל בכפוף לאישור תכניות השיפוצים ע"י עורך המכרז, וכן בכפוף לקבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי כל דין, לרבות מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו, הרשות הארצית לכבאות והצלה, משרד הבריאות וכל רשות ו/או גוף אחרים שאישוריהם נדרשים על פי דין, ולרבות הסכמות בעלי הזכויות האחרים בבנין שבו מצוי הנכס, ככל שנדרשות.
- שאלה:** האם תפעול הנכס כאכסניה, "דבר המצריך השכרת חלקים ממנו לתקופות קצרות, יתאפשר ולא יחשב כשכירות משנה", לאור הוראת ס"ק 15.2 להסכם השכירות?
- תשובה:** למיטב ידיעת עורך המכרז, אירוח מלונאי אינו נחשב השכרת מקרקעין, וזאת מבלי לגרוע מכל האמור במסמכי המכרז בנוגע לחובתו של משתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמו ועל אחריותו. מכל מקום, שימוש בנכס כאכסניה יהא מותר, מבחינת עורך המכרז, בכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי כל דין.

שאלה: האם המשכיר יתמוך בבקשה של השוכר לשימוש חורג/שינוי בהיתר, "על מנת לשמש את המקום כמגורים (שימוש אשר מותר על פי התב"ע הקיימת)?"

תשובה: אם היתר הבניה של הבנין בו מצוי הנכס הגיע לידי של שואל השאלה, עורך המכרז ישמח לקבל העתק הימנו, גם על-מנת שיהא בידי להשיב כראוי על שאלה זו.

שאלה: האם חברה שתגיש הצעה כמציע יחיד תוכל להתקשר בהסכם, ככל שתזכה, במסגרת חברה חדשה שתוקם לצורך כך?

תשובה: חיובי, בכפוף לכך שהחברה המציעה תהיה בעלת 100% מהון המניות בחברה החדשה.

כל האמור במכתב זה לעיל אינו גורע מחובותיו של כל משתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמו ובאחריותו בכל נושא אחר הקשור לנכס נשוא המכרז /או למכרז.

על המציע לצרף אף מסמך זה כשהוא חתום על ידו למסמכי ההצעה.

בכבוד רב,

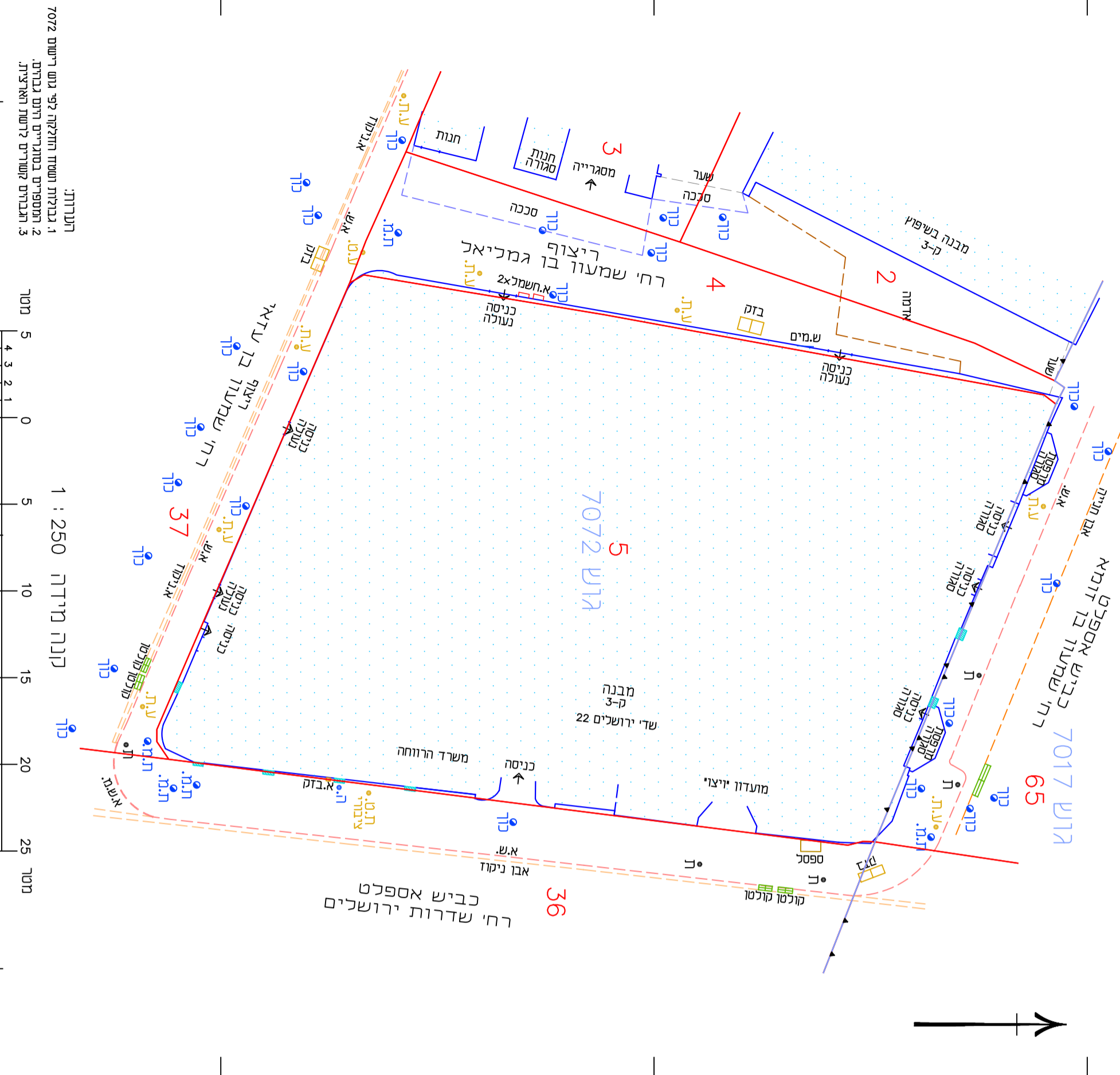


מאיר צייגר, עו"ד

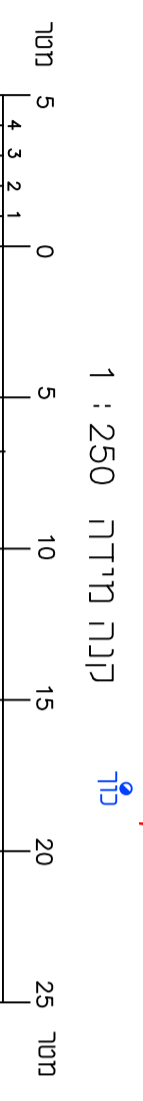
העתק :- מר גבי שוחט, סגן בכיר לחשב הכללי ויו"ר ועדת המכרזים
מר ערן הראל, מנהל מינהל הדיור הממשלתי ומ"מ יו"ר ועדת המכרזים
רו"ח יפעת ענבר, חשבת משרד האוצר, חברת ועדת המכרזים
מר אריאל אלדר, חבר ועדת המכרזים, נציג השמאי הממשלתי
מר אורי לאני, חבר ועדת המכרזים
מר שי אבן-טוב, מרכז ועדת המכרזים, מינהלת שירותי ניהול נכסים
גב' אסתי מלאכי, שמאית מקרקעין, מינהלת שירותי ניהול נכסים
גב' דורין שעשוע, מינהלת שירותי ניהול נכסים

מ"ס סידורי:
2047-24.09.15

מפה מצביית
קניית 1:250

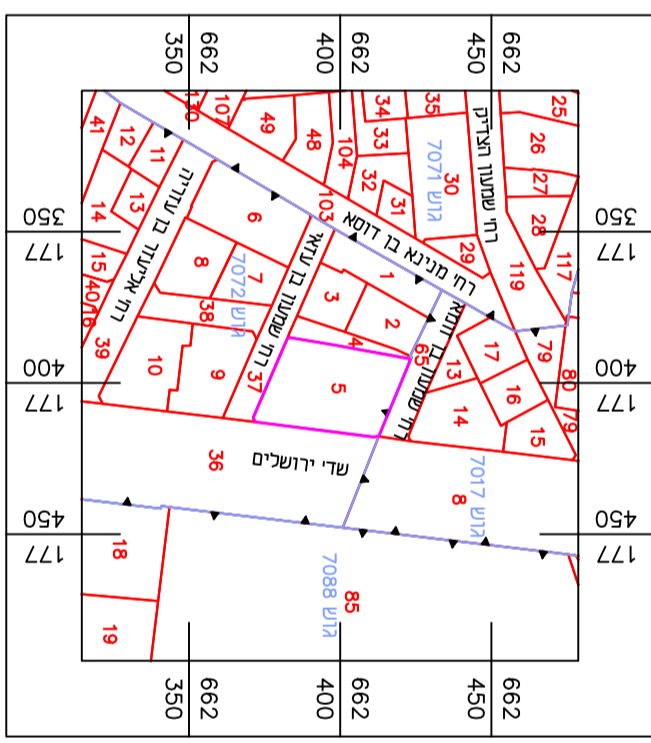


הערות:
1. גבולות שטח החזקה לפי רישום 7072
2. המספרים במגורים היום נברתי
3. המבנים ששרדו לזמן הארוך.



מחזור : תל אביב
נפה : תל אביב
מקומם : תל אביב - יפו שדי ירושלים 22
גוש : 7072
חלקה : 5
שטח : 1,189 מ"ר
חוכן עבוד : המעלים

מחשבים סביבה בקניית 1:2500



גבול חלקה	316
מספר חלקה	316
גבול גוש	גוש 7072
מספר גוש	4025

קו מדדה
מדדות | מיתון | רישום מקרקעין

קו מדדות בע"מ
מ"ס: 09-9818726
דוא"ל: office@kav-medida.co.il
יזוג קולרי: 052-8604866 | 050-6218226 | קו יזוג רב-יזוגי: 052-8604866

אנא מאשר כי מפה זו היא תעתיק נכון של המפה הטופוגרפית שרכבת
על סמך מדידת שטחית. במפה זו מודגים דו-גוונים רואים שטח
וכי כל הפרטים שצוינו במפה הם מודגים ודו-גוונים רואים שטח
המפה בוצעה בהתאם לחוקת המדידה (מדידת תופים), רחמנ"ל-1998.
אייזל רבינוביץ
מס' 24.09.15
שם המחזור ומעמד
מ"ס ז'ש"ח
חזנית

יא (2)

טבלת שטחים

צבע	שטח התאור מ"ר	תאור
סגול	281.00	מועקן ויצו בית קפה
	6.00	מחסן (של מועדון ויצו)
כתום	82.00	חצר פנימית
כחול	100.00	חדר מדרגות (צפוני) ב4 קומות
תכלת	131.00	חדר מדרגות (מזרחי) ב4 קומות סלל מעלית ועליה לגג
חום	121.00	חדר מדרגות (מערבי) ב4 קומות כולל מעבר לחצר
אדום	149.00	מרפסת
ירוק	714.00 קרקע 1013.00 א קומה 1013.00 ב קומה 1004.00 ג קומה 3744.00	מבנה

* שטח כולל קירות חוץ.

המרפסות התלויות הינם מחוץ לשטח החלקה.

2.11.15 תאריך
שם המורד ומענו
מס' רשיון 984
חתימה

אייל רבינוביץ
משכית 15 הרצליה

קומדידה
סדירות | מיני | רישום מקרקעין

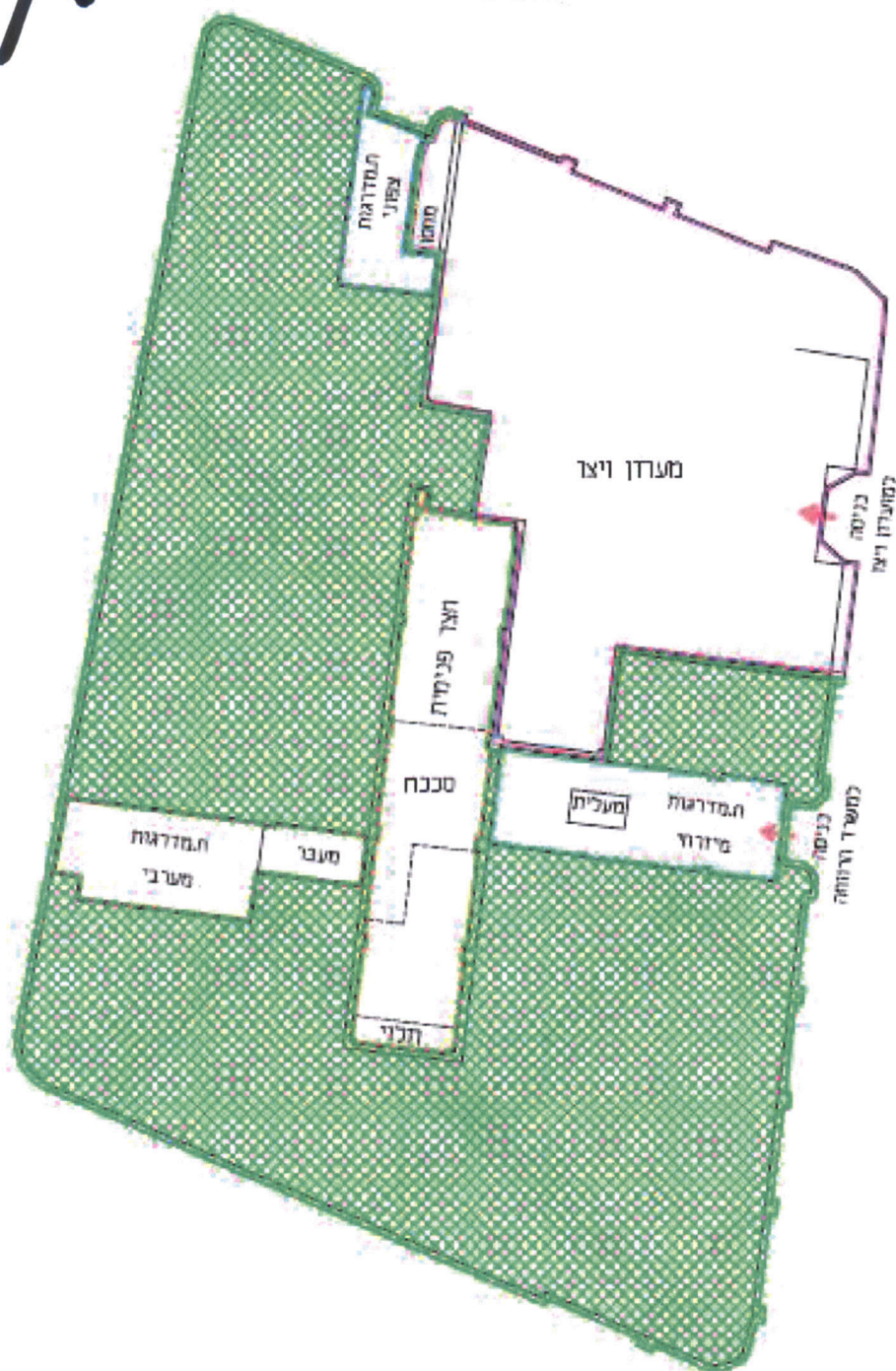
משכית 15, הרצליה
פקס: 09-9518726

קו מדידה בע"מ
טל: 077-4518726

דוא"ל: office@kav-medida.co.il
יואב קולר: 050-6218226 איל רבינוביץ: 052-8604566

יא (3)

תוכנית קרקע



יג (6)

קטן ג

