

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.: 02-6536360, פקס: 02-6536610

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 16/12/2018 ירושלים

No. מס'

מאיר צייגר
בני פריטש*
מרובה איש-עם
איזבל אלקסלסי**
רינת סיאדה

*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 3 עמודים

ג.א.ג.

הנדון: נכס ברח' יפו 42 ירושלים (מכרז מס' נ-28/18) - תשובות לשאלות הבהרה - מכתב שני

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

שאלה: בהתייחס למטרת השכירות - במידה שהמזיע הינו חברת ציבורית המפעילה באופן ישיר ו/או באמצעות חברות בנות ו/או חברות קשורות שהן רשתות מבוססות המפעילות עשרות חנויות קמעונאיות בפריסה ארצית ושנכון למועד הגשת המכרז, טרם התקבלה החלטה סופית לגבי החברה שתפעיל את החנות - האם ניתן יהיה להגיש הצעה במכרז ללא פירוט מטרת השכירות המלאה אלא לרשום באופן כללי שמטרת השכירות היא לחנות מסחרית?

תשובה: ניתן לכתוב "חנות מסחרית" במטרת השכירות במסמך ההצעה, מבלי לגרוע מהוראת סעיף 5 להסכם השכירות.

שאלה: האם ניתן יהיה להגיש הצעה ולאחר מכן "לשנות את שם השוכר ומטרת השכירות"?

תשובה: אם כוונת השואל היא לשינוי שם השוכר במרשם האוכלוסין או במרשמי רשות התאגידים - התשובה חיובית. ביחס לשינוי מטרת השכירות - ראה תשובה לשאלה הראשונה לעיל.

שאלה: בהתייחס לסעיף 8.1.1 להסכם השכירות - האם ניתן להבהיר בהסכם כי היטלים ותשלומים אשר חלים על פי דין על משכיר יחולו על המשכיר ולא על השוכר?

תשובה: בשינוי מהוראת סעיף 8.1.1, היטלים שחלים על-פי דין על בעלים של נכס (היטלים בלבד) - יחולו על המשכיר (ו/או על הסתדרות מדיצינית הדסה בהתאם להסכם שנערך ונחתם בין השניים), בכפוף לכך שהיטל או היטלים כאמור לא הוטלו בעקבות השימוש ו/או בקשר עם השימוש של השוכר בנכס ו/או בקשר עם פעולות של השוכר בנכס ו/או בעקבותיהן.

שאלה: האם ניתן לפרק את הגלריה והמטבחון בשטח האחורי שבקומת הקרקע של המושכר?

תשובה: המשכיר ידון בכל בקשה של השוכר לגופו של ענין, לרבות לפי הוראות סעיף 10 להסכם השכירות על כל סעיפי המשנה שלו, לאחר קבלת כל הפרטים הצריכים לענין, לרבות תכניות מפורטות, מאת השוכר. קיימת סבירות גבוהה שבקשה כאמור תיענה בחיוב ע"י המשכיר, בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים על-פי דין לצורך ביצוע עבודות הפירוק ע"י השוכר באחריותו ועל חשבונו; בכפוף לכך שהשוכר ימציא לידי המשכיר לפחות שבעה ימים לפני תחילת ביצוע העבודות אישור על עריכת ביטוח עבודות הקמה בסכומי הביטוחים ובנוסף שימסור המשכיר לשוכר, לשביעות רצונו המלאה של המשכיר; ובכפוף לזכות של המשכיר לחייב את השוכר להשיב את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות כתנאי לאישור הבקשה, בהתאם להוראות סעיף 10 להסכם השכירות.

שאלה: האם קיימת במושכר מעלית או מעלון לצורך הנגשת המושכר לקומת הגלריה? במידה שלא, האם ניתן יהיה להתקין מעלית או מעלון?

תשובה: למיטב ידיעת המשכיר ומבלי לגרוע מחובתו של המציע לערוך את כל הבדיקות הנדרשות לרבות בדיקה זו בעצמו ובאחריותו, אין קיימים במושכר מעלית או מעלון לצורך הנגשת קומת הגלריה. לא זו בלבד שניתן יהיה להתקין מעלית או מעלון כאמור, בכפוף לקבלת כל היתר הנדרש על-פי דין, אלא שהשוכר אף מתחייב להנגיש את המושכר על-פי דין, להציג למשכיר אישור מקורי בדבר ביצוע ההנגשה כשהאישור חתום בידי מורשה נגישות, ולמסור למשכיר העתק הימנו בתוך 15 יום מיום קבלת החזקה במושכר - ראה הוראת ס"ק 9.5 ונספח ט' להסכם השכירות.

שאלה: בהתייחס לסעיף 12 להסכם השכירות - אחריות לנזקים - האם ניתן להוסיף הבהרה בסעיפים 12.1 ו-12.3 שהשוכר לא יהא אחראי לנזקים שנגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של המשכיר ו/או מי מטעמו וכן שההתחייבות לשיפוי בסעיף 12.3 הינה בהתאם לסעיף 12.2?

תשובה: בשינוי לאמור בהוראות סעיף 12, מובהר כי השוכר לא יהא אחראי לנזקים שנגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של המשכיר ו/או מי מטעמו.

שאלה: בהתייחס לסעיף 15 להסכם השכירות - האם ניתן יהיה להעביר את הזכויות והחובות במושכר לאחת מהחברות בקבוצת השוכר? לחילופין, האם השוכר יהא רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה לחברות מקבוצת השוכר?

תשובה: הועדה שבה ומפנה את המציעים להוראות סעיפים 11, 12 ו-14 לנוהל המכרז.

שאלה: בהתייחס לסעיף 15.5 להסכם השכירות - האם ניתן לתקן את הנוסח למקרה של העברת שליטה כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968?

תשובה: הבקשה נבחנת. בשלב זה אין כל שינוי בהוראת ס"ק 15.5.

שאלה: מבוקש פטור מתשלום דמי השכירות לתקופת חסד ("גרייס") בת שלושה חודשים כמקובל בשוק, לאור ההשקעות הגבוהות הנדרשות להכשרת הנכס.

תשובה: הועדה נענית בחיוב לבקשה, אך מובהר כי הפטור יתייחס לתשלום דמי השכירות בלבד, ועל השוכר ימשיכו לחול כל החיובים הכספיים והתשלומים האחרים החלים עליו על-פי הסכם השכירות, כגון ארנונה, חשמל, מים, ועד בית וכד'.

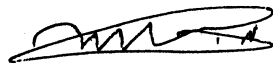
שאלה: מבוקש שינוי סכום הערבות הבנקאית אליו מתייחס סעיף קטן 17.1 להסכם השכירות מסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שישה (6) חודשי שכירות (בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל) לסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שלושה (3) חודשי שכירות (בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל).

תשובה: הועדה אינה רואה מקום להיענות לבקשה.

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 ו/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' דורין שעשוע, מרכזת ועדת המכרזים, מינהלת שירותי ניהול נכסים