

משרד/יחידה	שם הוועדה
משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי	ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)

פרטי מכרז

מספר מכרז (מס' סידורי+שנה)	שם המכרז
7/21 12-נ	השכרת נכס בשדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו

מסמך תשובות הבהרה - התייחסות הוועדה לבקשות לשינויים ולתוספות במסמכי המכרז

להלן הבקשות לשינויים ולהוספת הוראות במסמכי המכרז והתייחסות הוועדה אליהן, תוך הפנייה לסעיף הרלוונטי במסמכי המכרז, ככל שקיים.

- התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז, ככל שישנה סתירה ביניהם.
- אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.

מספר סידורי	הסעיף במסמכי המכרז	הבקשה	תשובות הוועדה
1	1 להזמנה להציע הצעות. 6 להסכם השכירות.	מבוקשת הארכת תקופת ההתקשרות – במקום תקופה בת 10 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת, ס"ה 20 שנה, מבוקשת תקופת התקשרות בת 10 שנים + 5 שנים + 5 שנים + 4 שנים ו- 11 חודשים.	הבקשה מתקבלת.
2	---	מבוקשת הוספת הוראה בנוגע לכח עליון - פטור מתשלום דמי שכירות בעקבות מצב ביטחוני, מגפה או כל אירוע אחר שמונע שימוש סביר בנכס.	בהתאם למדיניות הממשלה, אין שינוי במסמכי המכרז.
3	---	מבוקש מתן זכות סירוב לרכישת הנכס.	הבקשה נדחת.
4	11 להסכם השכירות.	מבוקש כי התקנת שילוט על הקירות החיצוניים של הנכס יהיה בהתאם לשיקול דעת השוכר. כמו כן מבוקש כי לא יוצב שילוט מטעם המשכיר על קירות הנכס.	שילוט השוכר יהיה ראוי ומכובד, היות והנכס הינו בבעלות מדינת ישראל השילוט ומיקום התקנתו יאושרו מראש ובכתב ע"י אדריכל מינהל הדיור הממשלתי או בעל תפקיד אחר ממינהל הדיור הממשלתי. המשכיר לא יתקין שילוט על קירות הנכס, אלא אם התקנת שילוט כאמור מחוייבת מטעמי בטיחות המבנה (זאת, בלי להודות בכל אחריות של המשכיר), וכן בשנת השכירות האחרונה לצורך שיווק הנכס, ככל שיחליט על כך.
5	ז' ל"תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו" שבהזמנה להציע הצעות וסעיף 7.5.2 להסכם השכירות.	מבוקשת תקופת גרייס של שנתיים – פטור מתשלום דמי שכירות, במקום תקופת הגרייס בת שנים-עשר חודש שניתנה על-פי מסמכי המכרז. כמו כן מבוקש כי במקרה שלאחר שנתיים המלון טרם נפתח ישולמו 50% מדמי השכירות לתקופה בת שנתיים נוספות או עד פתיחת המלון, לפי המוקדם מבניהם.	מאושרת תקופת גרייס - פטור מתשלום דמי שכירות של שנתיים. המחילה על תשלום דמי שכירות (תקופת "גרייס") כאמור מותנית בקיום התחייבויות השוכר עפ"י ההסכם. קרי: ככל שהמדינה תבטל את הסכם השכירות בשל הפרה יסודית מצדו של השוכר, קודם להשלמת תקופת השכירות הראשונה (ללא אופציות), תבטל המחילה

מדעיקרא ועל השוכר יהיה לשלם למדינה את דמי השכירות לתקופת הגרייס בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ובניכוי השקעות אשר ביצע בנכס, ככל שבוצעו, לפי קביעת שמאי שיפעל מטעם מינהל הדיור הממשלתי, ובלי לגרוע מכל זכויותיה הנוספות של המדינה לפיצויים וגם/או לשיפוי מלא בגין כל נזקה מהשוכר. הבקשה השניה נדחית.			
הבקשה נדחית.	מבוקשת הקטנת הערבות הבנקאית - ערבות הביצוע מסכום המשקף דמ"ש ומע"מ בגין ששה חודשי שכירות לסכום המשקף דמ"ש ומע"מ בגין שלושה חודשי שכירות.	17 להסכם השכירות.	6
כל שהבקשה מתייחסת להגשת תכנית ביחס לבניית קומות נוספות - הבקשה מאושרת, בכפוף לקבלת אישורו של המשכיר לתכנית מראש ובכתב, ובכפוף להתחייבות השוכר כי מוסכם עליו באורח בלתי חוזר שהזכויות בקומות הנוספות שייכות למשכיר בלבד וכי הוא מוותר באורח בלתי חוזר, על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המשכיר, בכל הנוגע לזכויות בקומות הנוספות, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל הנוגע לעלויות מכל מין וסוג שהוא שבהן ישא השוכר בקשר עם הגשת התכנית ו/או מימושה.	מבוקש מתן אפשרות להרחיב את הזכויות בנכס ללא תוספת תשלום של דמי השכירות.	----	7
הבקשה נדחית.	מבוקש מתן אפשרות לשעבד עד 50% מהנכס לצורך קבלת מימון בנקאי. מוצע סכום השעבוד יהיה מוגבל בסכום עד לגובה סכום ההשקעה מצד השוכר. השוכר יעניק ערבות חברה לכלל סכום השעבוד.	---	8
הבקשה נדחית.	מבוקשת השכרת כל המבנה, כולל הנכס של ויצו.	---	9
מועד סגירת המכרז נדחה ליום 31.10.2021. שני סיורים נוספים בנכס ייערכו במועדים הבאים: 30.9.2021 ו- 11.10.2021, שניהם בשעה 11:00. תקציר עיקרי המכרז באנגלית יועלו לאתר מינהל הרכש. יודגש כי הנוסח המלא של מסמכי המכרז בעברית הוא הנוסח המחייב.	בעקבות התעניינות רשתות מלונאות מחו"ל, מבוקשים דחיית מועד סגירת המכרז, עריכת סיורים נוספים בחודש ספטמבר ותרגום מסמכי המכרז לאנגלית. דיון: התעניינות רשתות מלונאות מחו"ל מבורכת והשתתפותן במכרז תגביר את התחרות.	---	10
על אף האמור במסמכי המכרז, המשכיר לא יתנגד לכל שימוש חוקי בנכס. המשכיר אף לא	מבוקשת הסכמת המשכיר מראש לשינוי ייעוד, במסגרת בחינת התכנות של בניית דירות קטנות	סעיפים ג' ו-ד' לתנאים המיוחדים; ס"ק 5.2 ו-15.3	11

יתנגד לשימוש המחייב שינוי ייעוד, ככל שנדרש, ובלבד שההליך לא יגרום לירידה בשוויו של הנכס לפי שיקול-דעתו של המשכיר וכן ובלבד שהמשכיר לא יישא בכל הוצאה הכרוכה בהליך. בלי לגרוע מכלליות האמור במסמכי המכרז, לפיו על המציעים לערוך באחריותם הבלעדית ועל חשבונם את כל הבדיקות הנדרשות, על המציעים לבדוק אף נושא זה אצל כל הרשויות הנוגעות בדבר. אשר לבקשה השניה - המשכיר יתן הסכמתו להשכרות משנה בנכס, כולל להשכרת דירות קטנות ככל שתיבנה, בהתאם ובכפוף להוראות הרלבנטיות שבפרק "העברת זכויות" (סעיף 15 להסכם השכירות).	להשכרה. בהתאמה, מבוקשת אף הסכמת המשכיר מראש להשכרת משנה לשוכרי הדירות בבניין.	להסכם השכירות
--	---	----------------------

על המציע לצרף אף מסמך זה כשהוא חתום על ידו, למסמכי הצעתו.