

17/4/2024

לכבוד

משתתפי מכרז מס' 24/002

הנדון : מכרז פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברחוב אופיר הידוע כ"חוף שמן".
חיפה - הבהרה מס' 1

1. הרינו להודיעכם על שינויים בלוח הזמנים של המכרז:

- | |
|---|
| 1.1. נקבע מועד נוסף להגשת שאלות הבהרה עד ליום 5.5.2024, בשעה 12:00 בצהריים. |
| 1.2. המועד האחרון להגשת הצעות נדחה ליום 20.5.2024 בשעה 12:00 בצהריים. |

2. להלן התייחסות החברה לשאלות הבהרה שהתקבלו להליך הנדון:

2.1. שאלה: סעיף 1.3 לתנאי המכרז: משך ההתקשרות בחוזה - מבוקש להאריך את תקופת ההתקשרות הראשונה ל- 10 שנים, בתוספת אופציה ל - 5 שנים.
תשובה: הבקשה מתקבלת.

2.2. שאלה: סעיף 5 לתנאי המכרז: תקופת גרייס- לאור המצב בשטח וההליך התכנוני הצפוי מבוקש להעניק לזוכה תקופת "גרייס".
תשובה: הבקשה מתקבלת חלקית. תינתן תקופת גרייס של חצי שנה מיום הזכייה, במסגרתה ישולמו 50% מדמי השכירות המוצעים. בסיום התקופה ישולמו דמי שכירות מלאים.

2.3. שאלה: סעיף 5.2 לתנאי המכרז: מחיר למ"ר - המחיר המינימלי המבוקש במסגרת המכרז הוא 12 ש"ח למ"ר. לאור מצבו התכנוני והפיזי של המגרש בעת זו, ולאור המקובל באזור זה, מבוקש לשקול לעדכן מחיר מינימום נמוך יותר למ"ר.
תשובה: הבקשה מתקבלת. דמי השכירות היסודיים החודשיים עבור המושכר לא יפחתו מ- 10 ש"ח למ"ר, ללא מע"מ.

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 משרד ☎ 09-9528553 ✉ מייל maya_b@pei.co.il 🌐 www.pei.co.il



2.4. **שאלה:** סעיף 5.3 לתנאי המכרז: למיטב הבנתי ועל-פי הביאור בחוזה השכירות, תש"א מבקשת חלק מדמי השכירות {10%} שישולמו בעתיד לזוכה במכרז במידה ויבחר להשכיר שטחים לדיירי משנה. מבוקש לשקול לבטל סעיף זה.

תשובה: הבקשה נדחית. מובהר, כי בנוסף לדמי השכירות היסודיים, ישלם המציע הזוכה דמי שכירות נוספים שהם סכום השווה להפרש שבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לבין דמי השכירות היסודיים, כמפורט בחוזה השכירות. דמי השכירות הנוספים ישולמו מכל פדיון שהוא שיתקבל במושכר, כפי ההגדרה בסעיף 9.2.4 להסכם, ולא דווקא במקרה של השכרה לדייר משנה. בכל מקרה, דמי השכירות הנוספים ישולמו רק אם קיים הפרש בין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לבין דמי השכירות היסודיים.

לדוגמא: דמי השכירות היסודיים הם 100,000 ₪; הפדיון הוא 1,200,000 ₪; דמי השכירות כאחוז מן הפדיון הם $1,200,000 * 10\% = 120,000$; דמי השכירות הנוספים יהיו $120,000 - 100,000 = 20,000$.

3. למען הסר ספק, בקשות להבהרות, שינויים או הסתייגויות שלא נענו או שלא אושרו באופן מפורש על ידי החברה - יוותרו כמות שהן במסמכי ההליך.

4. הנכם נדרשים לצרף מכתב הבהרות זה להצעתכם כשהוא חתום על ידי מורשי החתימה במציע.

בברכה,

מאיה בן דור, עו"ד
מחלקת רכש והתקשרויות

