

16 ביולי 2026

לכבוד:

משתתפי מכרז פומבי מס' 26/005

הנדון: מכרז פומבי מס' 26/005 להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח המצוי במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה 4 – מענה מרוכז לשאלות הבהרה

1. להלן התייחסות חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") לשאלות הבהרה שהתקבלו במסגרת המכרז הנדון (להלן: "המכרז").
2. למען הסר ספק, בקשות להבהרות, שינויים או הסתייגויות שלא נענו או שלא אושרו באופן מפורש על ידי החברה, יוותרו כמות שהן במסמכי המכרז.
3. הנכם נדרשים לצרף מכתב הבהרות זה להצעתכם כשהוא חתום על ידי מורשי החתימה במציע ובהתאם לנהלי המציע.

בכבוד רב ובברכה,

מח' רכש והתקשרויות
תשתיות אנרגיה בע"מ

יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 ☎ משרד 09-9528544 ✉ מייל proposals@pei.co.il 🌐 www.pei.co.il



מס' סידורי	המסמך אליו מתייחסת השאלה	מספר סעיף במסמך	שאלת הבהרה	מענה לשאלות הבהרה
1.	מסמך א' – חוברת תנאי המכרז	5.4	תקופת הגרייס - מבוקש לבחון את האפשרות לעדכן את הוראות סעיף 5.4 כך שתיקבע תקופת גרייס של 30 חודשים, או עד למועד תחילת השימוש בפועל במקרקעין (לפי המוקדם). בקשה זו נובעת מהיקפו המשמעותי של השטח נשוא המכרז (כ-500 דונם), מורכבות עבודות הפיתוח הנדרשות, ובכלל זה עבודות החלפת קרקע נרחבות עקב תנאי הקרקע הבוציים, הקמת תשתיות והכשרת המקרקעין לשימוש. לאור האמור, מבוקש לשקול קביעת תקופת גרייס ארוכה יותר, תוך התחשבות בהשקעות הפיתוח המשמעותיות הנדרשות כבר בתחילת הדרך ובהיקף העבודות הנרחב הנדרש לצורך הכשרת המקרקעין לשימוש.	החברה מאשרת לעדכן את מנגנון תקופת הגרייס, כפי שיפורט להלן. סעיף 5.4 לחוברת תנאי המכרז (מסמך א') יעודכן כדלהלן: "מובהר כי בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה, יינתן למציע הזוכה גרייס מתשלום דמי שכירות (באופן מלא או חלקי, לפי העניין) לטובת קבלת היתר מאת הרשות המקומית והכשרת המושכר, בהתאם למפורט להלן (כל התקופות שלהלן יקראו יחד: "תקופות הגרייס"): א. במשך 9 חודשים (כולל) ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות – יינתן למציע הזוכה גרייס מלא מתשלום דמי שכירות. ב. החל מהחודש ה-10 ועד לחודש ה-12 (כולל) ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות – המציע הזוכה ישלם דמי שכירות ביחס ל-10% מההיקף שטח המושכר (50 דונם). ג. החל מהחודש ה-13 ועד לחודש ה-15 (כולל) ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות – המציע הזוכה ישלם דמי שכירות ביחס ל-20% מההיקף שטח המושכר (100 דונם). ד. החל מהחודש ה-16 ועד לחודש ה-18 (כולל) ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות – המציע הזוכה ישלם דמי שכירות ביחס ל-30% מההיקף שטח המושכר (150 דונם). ה. החל מהחודש ה-19 ועד לחודש ה-21 (כולל) ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות – המציע הזוכה ישלם דמי שכירות ביחס ל-50% מההיקף שטח המושכר (250 דונם). ו. החל מהחודש ה-22 ועד לחודש ה-24 (כולל) ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות – המציע הזוכה ישלם דמי שכירות ביחס ל-75% מההיקף שטח המושכר (375 דונם).

יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות



ז. החל מהחודש ה-25 (כולל) ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות - המציע הזוכה ישלם דמי שכירות מלאים (100%) בגין שטח המושכר (500 דונם). יודגש, כי ככל שהתקדמות הכשרת שטח המושכר תהא מהירה יותר ביחס לתקופות המפורטות לעיל, המציע הזוכה ישלם דמי שכירות בגין השטח שהכשרתו נסתיימה בפועל (כך לדוגמה, אם במהלך החודש ה-11 ממועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות, המציע הזוכה יסיים להכשיר 20% משטח המושכר (100 דונם), הוא ישלם דמי שכירות בגין שטח זה). מובהר, כי בכל מקרה, המציע הזוכה ישלם דמי שכירות מלאים בגין שטח המושכר עם תום תקופות הגרייס ו/או עם תום הכשרת שטח המושכר ו/או עם קבלת ההיתר מאת הרשות המקומית (המוקדם מבניהם). בנוסף, החברה תהא רשאית להאריך את תקופות הגרייס (כולן או חלקן), בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ובתנאי שהמציע הזוכה עשה את כל המאמצים לקבלת היתר מאת הרשות המקומית ולסיום הכשרת שטח המושכר מהר ככל הניתן". סעיף 8.6 להסכם השכירות יעודכן גם הוא, בשינויים המחויבים, בהתאם למפורט לעיל.				
למיטב ידיעת החברה, הוועדה התכנונית הרלוונטית היא וועדה מקומית משותפת למתחם בז"ן (חיפה, קריית אתא, מועצה אזורית זבולון ונשר). עם זאת, מובהר כי המושכר מושכר במצבו AS IS ובאחריות המציעים לבדוק כל היבט הנוגע למושכר, לרבות היבטים תכנוניים.	הרשות המוסמכת להיתרים - מבוקש להבהיר מי הרשות התכנונית והמוסמכת לדון בבקשות להיתרים הנדרשים לצורך השימוש במקרקעין.	-	כללי	2.
למיטב ידיעת החברה, הגורם המוסמך לגביית הארנונה הוא עיריית חיפה. אולם כפי שצוין במענה לשאלה מס' 2 לעיל, באחריות המציעים לבדוק כל היבט הנוגע למושכר, לרבות בנוגע לנושא תשלום הארנונה.	ארנונה - מבוקש להבהיר מי הגורם המוסמך לגביית הארנונה בגין המקרקעין ממועד תחילת ההתקשרות, וכן האם בתקופת הגרייס, ככל	-	כללי	3.

יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 משרד ☎ 09-9528544 ✉ מילל proposals@pei.co.il 🌐 www.pei.co.il



מובהר, כי נכון להיום, החברה אינה משלמת ארנונה על המושכר. ככל שתחול חובת תשלום ארנונה, היא תחול על השוכר.	שתאשר, תחול חובת תשלום ארנונה על השוכר.			
המציעים מופנים לסעיף 4.4 למסמך חוברת תנאי המכרז (מסמך א'), וכן לסעיף 3.9 להסכם השכירות (מסמך ב').	היטלים ואגרות - מבוקש לאשר כי כלל ההיטלים, לרבות היטלי השבחה, סלילה, תיעול, פיתוח, אגרות וכל היטל או חיוב אחר, ככל שיחולו בקשר למקרקעין, יחולו על המשכיר בלבד ולא על השוכר, בהתאם להוראות המכרז.	-	כללי	4.
אין ברשות החברה מידע בנושא.	איכות הקרקע - האם קיימים בידי החברה סקרים גיאולוגיים, דוחות קרקע, סקרי זיהום או כל מידע הנדסי אחר הנוגע למצב הקרקע, אשר ניתן להעמיד לעיון המציעים?	-	כללי	5.
מובהר, כי החברה לא תישא בכל עלות הנוגעת לפיתוח והשבחת המושכר. המציעים מופנים בהקשר זה לסעיפים 2.4, 5.2 ו-13.1 להסכם השכירות (מסמך ב').	עבודות הפיתוח והשבחות - האם עבודות מילוי, החלפת קרקע, סלילת דרכים, גידור, תאורה, ניקוז, תשתיות ופיתוח שיבוצעו על ידי השוכר ייחשבו כהשבחות אשר יוותרו בידי המשכיר ללא כל פיצוי, שיפוי או השבה של שווי ההשקעות בתום תקופת השכירות?	-	כללי	6.
הבקשה מתקבלת. סעיף 1.4 לחוברת תנאי המכרז (מסמך א') יעודכן כדלהלן:	הארכת תקופת השכירות - האם קיימת אפשרות, בהסכמת הצדדים, להאריך את תקופת השכירות מעבר לתקופות הקבועות במכרז?	-	כללי	7.

יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 משרד ☎ 09-9528544 מייל ✉ proposals@pei.co.il גלובל www.pei.co.il



"בכפוף לעמידת השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות, לשוכר תהא אופציה להאריך את תקופת ההתקשרות ב-4 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. תקופת ההתקשרות תוארך באופן אוטומטי בתקופות האופציה (כולן או חלקן), אלא אם כן: (א) הודיע השוכר לחברה בהודעה מראש ובכתב של לפחות 90 יום לפני תחילת תקופת האופציה הרלוונטית על כך שאינו מעוניין לממש את תקופת האופציה הנ"ל, או לחלופין (ב) בכל מקרה בו לא ניתן לממש את האופציה עקב דרישה של משרד האוצר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גורם מוסמך מטעם המדינה אשר תמנע את השכרת המושכר בתקופות האופציה (כולן או חלקן). בתום 4 תקופות האופציה המפורטות לעיל, בכפוף לעמידת השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות, ובכפוף לאישור מראש ובכתב מאת החברה (אישור כאמור יינתן לפי שיקול דעתה הבלעדי), לשוכר תהא אופציה להאריך את תקופת ההתקשרות ב-5 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. יודגש, כי בשונה מ-4 תקופות האופציה הראשונות, מימוש 5 תקופות האופציה הנ"ל לא יהא אוטומטי, אלא מותנה באישור מראש ובכתב של החברה כאמור. בנוסף, החריג למימוש תקופות האופציה הנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל, יחול גם לגבי 5 תקופות האופציה הנ"ל; והכל – כמפורט בהסכם השכירות המצורף כמסמך ב'". סעיף 7.2 להסכם השכירות יעודכן גם הוא, בשינויים המחויבים, בהתאם למפורט לעיל.				
המציעים מופנים לסעיף 1.5 לחוברת תנאי המכר (מסמך א') וכן לסעיף 7.5 להסכם השכירות (מסמך ב') – לחברה תהא זכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להורות על פינוי המושכר החל מתחילת שנת השכירות השלישית ועד לשנה השישית (כולל). <u>החברה תודיע על פינוי כאמור שנה מראש, במהלכה השוכר לא יהיה מחויב לשלם דמי שכירות.</u>	פינוי מוקדם - במסמכי המכר נקבע כי החל מהשנה השלישית רשאית החברה לדרוש את פינוי המקרקעין בהודעה מוקדמת של שנה. מבוקש להבהיר האם במקרה כאמור יהיה השוכר זכאי לפיצוי בגין השקעות שביצע במקרקעין אשר טרם הופחתו או שלא ניתן	-	כללי	8.

יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות



	היה לממשן, או לחלופין יהיה זכאי להמשך החזקה במקרקעין עד להשלמת תקופת החזר השקעתו.			
מבלי לגרוע מאחריות המציעים לברר כל פרט שהוא הנוגע למושכר, לרבות התשתיות הקיימות בו , מובא לידיעת המציעים כי קיימת רצועת תשתיות משולבת בתחום המזרחי של המגרש (רצועת IPC) הכוללת קווים של החברה, נתג"ז, מרימון ומקורות (מצ"ב כנספח 1 סימון של רצועת התשתיות). עם זאת, שטח המושכר אינו כולל את רצועת התשתיות. נכון להיום, לחברה לא ידוע על תשתיות נוספות הקיימות בשטח המושכר אולם באחריות המציע הזוכה לבצע איתור תשתיות טרם ביצוע עבודות בשטח המושכר.	תשתיות קיימות במקרקעין - האם קיימות כיום במקרקעין תשתיות פעילות, לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, דרכים או כל תשתית אחרת? ככל שכן, מבוקש לקבל את התוכנית והמידע ההנדסי הרלוונטי הקיימים בידי החברה.	-	כללי	9.
המציע הזוכה יידרש לפעול בהתאם להוראות הדין בכל פעולה שהיא הנוגעת למושכר, לרבות בכל הנוגע לפעולות הכשרת הקרקע. בנוסף, המציעים מופנים לסעיף 6 להסכם השכירות (מסמך ב').	עבודות עפר והחלפת הקרקע - ככל שבמסגרת הכשרת המקרקעין יהיה צורך בביצוע עבודות עפר, החלפת קרקע, פינוי עודפי עפר או הכנסת חומרי מילוי, האם קיימות מגבלות, דרישות או תנאים מיוחדים החלים על ביצוע עבודות אלו, והאם נדרש אישור מוקדם של החברה או של כל גורם מוסמך אחר לביצוען?	-	כללי	10.
המציעים מופנים לסעיף 6.2.2 לחוברת תנאי המכר (מסמך א'), וכן לסעיפים 2.5 ו-5.1. להסכם השכירות (מסמך ב'). בנוסף המציעים מופנים למענה לשאלה מס' 9 לעיל לעניין אחריות המציעים לבצע איתור תשתיות טרם ביצוע עבודות בשטח המושכר. עם זאת, ככל שיתגלו ליקויים כמפורט בשאלת ההבהרה שהינם אקוטיים ומשפיעים באופן מהותי על ההתקשרות, המציע הזוכה יעביר פנייה מסודרת לחברה, והחברה	ליקויים נסתרים - ככל שבמהלך ביצוע העבודות יתגלו ליקויים נסתרים, זיהומי קרקע, פסולת מוטמנת, מי תהום, תשתיות תת-קרקעיות או כל מפגע אחר שלא היה ידוע למציע במועד הגשת ההצעה, האם יהיה בכך כדי להקנות לשוכר זכות להתאמת	-	כללי	11.

יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 משרד ☎ 09-9528544 ✉ proposals@pei.co.il 🌐 www.pei.co.il



ההתקשרות, הארכת תקופות או כל סעד אחר?			תבחן אם נדרש לבצע התאמות בהסכם השכירות (הכל, בכפוף לאישור החברה ולשיקול דעתה הבלעדי).
מידע טכנוני והנדסי - האם קיימים בידי החברה מסמכים טכנוניים, חוות דעת מקצועיות, סקרים, תוכניות, מידע הנדסי או כל מידע אחר הנוגע למקרקעין, אשר לא צורפו למסמכי המכרז, ואשר ניתן להעמיד לעיון המציעים לצורך הכנת הצעתם?	-	כללי	12. כפי שצוין לעיל, המושכר מושכר במצבו AS IS, ובאחריות המציע לבצע את כל הבדיקות אודות מצבו התכנוני של המושכר. כל בינוי ופיתוח יהיו בכפוף לאישור החברה ולתנאי התב"ע החלה במקום, בכפוף לדין ולתנאים הרגולטוריים של מוסד התכנון הרלוונטי לרבות בנושאי היתרי בניה, רישוי עסקים או שימוש חורג ככל שיבוקש, והכל באחריותו המלאה של המציע.

יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להוות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 ☎ משרד 09-9528544 ✉ מייל proposals@pei.co.il 🌐 www.pei.co.il



נספח 1 – סימון של רצועת התשתיות



יובהר: המידע המועבר אליכם, כולו או חלקו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והשימוש בו מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן אנו מבקשים לשמור מידע זה בסודיות

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 משרד ☎ 09-9528544 ✉ מייל proposals@pei.co.il 🌐 www.pei.co.il

