

1 בפברואר 2026

לכבוד:

**משתתפי הליך קול קורא – שכירות חוף שמן 2026 (חוזה 25-003)**

**הנדון: קול קורא לקבלת הצעות להשכרת שטח ופיתוחו ברחוב אופיר, הידוע כ"חוף שמן", חיפה – מענה מרוכז לשאלות הבהרה**

1. להלן התייחסות חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") לשאלות הבהרה שהתקבלו במסגרת ההליך הנדון.
2. למען הסר ספק, בקשות להבהרות, שינויים או הסתייגויות שלא נענו או שלא אושרו באופן מפורש על ידי החברה, יוותרו כמות שהן במסמכי ההליך.
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 עלולת 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 ☎ 09-9528553 מייל ✉ proposals@pei.co.il [www.pei.co.il](http://www.pei.co.il) 🌐



מס' סידורי	המסמך אליו מתייחסת השאלה	מספר סעיף במסמך	שאלת הבהרה	מענה לשאלות הבהרה
1.	מסמכי הקול הקורא	1.3	לאור מצבו של המגרש, האם ניתן להאריך את תקופת השכירות?	תקופת השכירות היא כמפורט במסמכי הקול הקורא וכן בהסכם השכירות. המציעים מופנים לסעיפים 1.3-1.5 למסמכי הקול הקורא, וכן לסעיפים 7.1-7.2, 7.5 להסכם השכירות.
2.	מסמכי הקול הקורא	1.5	מצבו הנוכחי של המגרש לא מאפשר שימוש בו, נדרשת השקעה משמעותית על מנת להביאו למצב כשירות. במידה והחברה תחליט לפנות את השוכר בתקופת השכירות, האם השוכר יהיה זכאי לפיצוי בגין ההשקעות?	המציעים מופנים לסעיף 1.5 למסמכי הקול הקורא וכן לסעיף 7.5 להסכם השכירות – לחברה תהא זכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי להורות על פינוי המושכר החל מתחילת שנת השכירות השלישית ועד לשנה החמישית (כולל). <b>החברה תודיע על פינוי כאמור שנה מראש, במהלכה השוכר לא יהיה מחויב לשלם דמי שכירות.</b>
3.	מסמכי הקול הקורא	4.5	לאור מצבו התכנוני של המגרש, הקמת התשתיות בו תיארך זמן רב, האם תינתן תקופת גרייס?	תינתן תקופת גרייס של עד 9 חודשים לקבלת היתר מאת הרשות המקומית, וזאת בכפוף לאישור מאת החברה. בהתאם, יתווסף למסמכי הקול הקורא סעיף 5.2 כדלהלן: "מובהר כי בכפוף לאישור מאת החברה, תינתן למציע הזוכה תקופת גרייס (במהלכה לא ישולמו דמי שכירות) עד לקבלת היתר מאת הרשות המקומית ואשר בכל מקרה לא תעלה על תשעה (9) חודשים מיום חתימת הסכם השכירות. בסיום תקופת הגרייס ישולמו דמי השכירות המלאים." בנוסף, יתווסף סעיף 8.5 להסכם השכירות כדלהלן: "מובהר כי בכפוף לקבלת אישור מאת המשכיר, תינתן לשוכר תקופת גרייס (במהלכה לא ישולמו דמי שכירות) עד לקבלת היתר מאת הרשות המקומית

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



<p>ואשר בכל מקרה לא תעלה על תשעה (9) חודשים מיום חתימת ההסכם. בסיום תקופת הגרייס ישולמו דמי השכירות המלאים כמפורט בסעיף 8 זה".</p>				
<p>תשלום היטל השבחה (ככל ויחול) יהא באחריות החברה, אך במקרה כזה החברה תהא רשאית לבטל את הסכם השכירות ולמציע הזוכה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.</p> <p>בהתאם, סעיף 4.3 למסמכי הקול הקורא יעודכן כדלהלן:</p> <p>"למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כלל התשלומים, הקשורים במושכר ו/או בשימוש בו, לרבות האגרות, ההיטלים והמיסים השונים שיוטלו, לרבות בין היתר מיסים עירוניים (לרבות ארנונה), תשלומי איזון ככל שיידרשו וכד', יהיו באחריותו של הזוכה בלבד ועל חשבונו. כמו כן, מובהר, כי תשלומים נוספים שיחולו בגין השימוש במושכר, לרבות עלויות פיתוח המגרש (סלילה ותיעול, ביוב, שצ"פ, גידור, חיבור לתשתיות וכו') יחולו על הזוכה. על אף האמור לעיל, תשלום היטל השבחה (ככל ויחול) יהא באחריות החברה, ובמקרה כזה, לחברה תהא הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הסכם השכירות ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. יובהר, כי החברה שילמה לעיריית חיפה היטלי פיתוח שונים עבור השטח (ביוב, סלילה ותיעול, שצ"פ)".</p> <p>בנוסף, סעיף 3.7 להסכם השכירות יעודכן כדלהלן:</p> <p>"השוכר יהיה אחראי להשיג מהרשויות המוסמכות, על חשבונו, כל היתר, רישיון, אישור והסכמה הדרושים או שיידרשו, על פי כל דין, לרבות היתר לשימוש חורג, לצורך השימוש שייעשה במושכר מכוחו של הסכם זה, וישלם את מלוא הסכומים, ההיטלים והאגרות, ככל שיהיו, בקשר עם שימוש במושכר גם אם באופן רגיל חל הוא על הבעלים ולא על המחזיק. כן מתחייב השוכר כי עלויות הפיתוח של המושכר, לרבות סלילה, גידור, חיבור לתשתיות וכו' יחולו עליו במלואם. השוכר לא יפעיל את עסקיו במושכר בטרם קיבל את כל האישורים, ההיתרים</p>	<p>מדוע היטל השבחה, או כל היטל אחר הקשור לנכס מלבד מיסים עירוניים, הוא באחריות השוכר?</p>	<p>4.3</p>	<p>מסמכי הקול הקורא</p>	<p>4</p>

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



<p>והרישיונות הנדרשים, ככל שנדרשים, על פי כל דין. על אף האמור לעיל, יודגש כי תשלום היטל השבחה (ככל ויחול) יהא באחריות המשכיר, ואולם במקרה כזה, למשכיר תהא הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם זה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך".</p>				
<p>המציעים מופנים לסעיף 5.3 למסמכי הקול הקורא.</p>	<p>היוון דמי השכירות וריבית בגובה של 6% - מנגנון זה לא מקובל בהסכמי שכירות וריבית בגובה של 6% היא גבוהה. יצוין, כי יש התייחסות נוספת לכך בסעיף 11.7. מבוקש להבהיר האם הכוונה היא לחמש השנים הראשונות? האם מנגנון זה נתון למו"מ?</p>	<p>5.3</p>	<p>מסמכי הקול הקורא</p>	<p>.5</p>

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 ☎ 09-9528553 מייל ✉ proposals@pei.co.il גלובל 🌐 www.pei.co.il

