

טקאטש – הבר , משרד עו"ד
TCKATCHS & HABER – Law office

חיפה 3311221 , רח' ביאליק 12
 פקס: 04-8677629
 טל': 054-2425237
 דוא"ל: osher.tk.law@gmail.com

יעקב הבר – עו"ד וכלכלן
 טקאטש אושר – עו"ד וכלכלן

מבלי לפגוע בזכויות
 חיפה 25/3/26

לכבוד
 משותפי המכרז

הנדון: מכרז מס' 4/26 השכרת חניון בפארק ההיי טק יקנעם
- תשובות לשאלות הבהרה

1. להלן תשובות החברה הכלכלית לשאלות הבהרה למכרז שבנדון:

מס"ד	מספר סעיף	מספר עמוד	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
1.	3.4	14	נבקש להבהיר כי במקרה כאמור לשוכר יוחזרו מלוא התשלומים ששילם עבור שימוש ותחזוקת החניון (כולל דמי שכירות, דמי ניהול ומיסים- ככל שישולמו כאלה).	התשלומים ששילם הזוכה לחברה בגין שימוש לחניון עבור התקופה שלאחר הפסקת השימוש יוחזרו לו תשלומים בעניין ארנונה על השוכר לפנות לעיריית יקנעם תשלומים אלה אינם קשורים לחברה
2.	ס' 3.6	14	נבקש להבהיר כי האופציה לא תמומש אם השוכר לא ביקש לממשה.	הסעיף אכן אומר כך
3.	4.5	15	הסעיף אינו ברור, נודה להבהרה.	השאלה לא ברורה הסעיף ברור ועניינו איסור גביית תשלום אלא בכפוף לאישור
4.	ס' 5.5	16	יש למחוק את המילים "ו/או דמי האחזקה". בנוסף, נבקש לקבל התראה של 14 ימים לתיקון ההפרה.	המילים ו/או דמי האחזקה ימחקו סיפא הבקשה נדחה
5.	ס' 5.6	16	כיצד החברה יכולה להקצות חניות נוספות בחניון (מעבר ל- 52)? האם בחניון יותר מ- 52 מקומות חניה? נבקש לעניין זה הבהרה. ככל שניתן להקצות חניות נוספות – נבקש להוסיף כי רק אם יאשר השוכר מראש ובכתב שכירת החניות הנוספות, יהא חייב בתשלום דמי שכירות נוספים בגין החניות הנוספות, וזאת החל מיום השכרת החניות הנוספות.	הסעיף ימחק
6.	6.8 ו- 6.16	16	מבוקש כי האחריות תחול רק על נזק שנגרם כתוצאה ישירה ובלעדית מהשוכר או מעובדיו המורשים.	הבקשה נדחית החניון יושכר לזוכה אחד

מס"ד	מספר סעיף	מספר עמוד	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
			בכל מקרה- ככל שהחניון יושכר לשני זוכים- מבוקש להבהיר כי האחריות תחול רק על נזק שנגרם כתוצאה ישירה ובלעדית מהשוכר או מעובדיו המורשים.	
.7	ס' 6.9 להסכם השכירות	16	נבקש להבהיר כי המדובר רק בשינויים קונסטרוקטיביים.	הבקשה מתקבלת
.8	7 להסכם השכירות	17	במקום המילים "העתקי פוליסות" נבקש שיירשם "אישור".	הבקשה נדחית
.9	7.1 להסכם השכירות	17	נבקש למחוק את המילים "מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי כל דין" שכן מדובר בסעיף המתייחס לאחריות. בנוסף, נבקש למחוק את המילים "בלעדית לכל" ובמקומן לרשום "על פי דין ל".	הבקשה נדחית
10	7.2 להסכם השכירות	17	נבקש להוסיף בסיפא הסעיף- "שיפוי לפי סעיף זה יהא בכפוף לפסק דין חלוט".	הבקשה נדחית
11	7.3 להסכם השכירות	17	נבקש לרשום במקום המילה "מיד" את המילים "בתוך זמן סביר".	הבקשה נדחית
12	7.4 להסכם השכירות	17	נבקש למחוק את המילים "על פי הסכם זה או ל" לאחר המילים "לרכוש ולקיים" נבקש שיירשם "בעצמו או באמצעות מי מטעמו".	הבקשה מתקבלת
13	7.4.1 להסכם השכירות	17	לאחר המילים "לביטוח" בשורה הראשונה, נבקש לרשום "חבותו של השוכר על פי דין בגין". בנוסף, נבקש למחוק את המילה "גוף" בשורה השלישית, שכן נזקי גוף שנגרמו על ידי כלי רכב מבוטחים בביטוח חובה ולא בביטוח צד שלישי. לגבי נזקי גוף אחרים שנובעים עקב השימוש בחניון אך לא מבוטחים בביטוח חובה- רישא הסעיף כבר מסדיר זאת.	הבקשה מתקבלת
14	7.5 להסכם השכירות	17	נבקש לרשום במקום המילים "פוליסות הביטוח", ביטוח הרכוש כאמור בסעיף 7.4.3 לעיל.	הבקשה נדחית
15	7.6 להסכם השכירות	17	במקום המילים "העתקי פוליסות" נבקש לרשום "אישור הביטוח המעיד על עריכת".	הבקשה נדחית
16	7.8 להסכם השכירות	17	נבקש להוסיף בסיפא: " בכפוף למגבלות אישור הביטוח האחיד".	הבקשה מתקבלת
17	7.10 להסכם השכירות	18	נבקש למחוק את המילים: " בשם השוכר ובשם הבאים מטעם השוכר". לא ניתן מבחינה משפטית לוותר על זכות כלשהי בשם צד שלישי שאינו	הבקשה נדחית

מס"ד	מספר סעיף	מספר עמוד	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
			צד להסכם. ניתן להוסיף בסיפא כי בהתקשרויות מול מי מטעם השוכר ייכלל פטור בנוסח סעיף זה.	
18	7.12 להסכם השכירות	18	נבקש למחוק את המילים " : מכוח כל דין או מנהג" ובמקומן לרשום: המוטלת עליו על פי דין."	הבקשה נדחית
19	7.13 להסכם השכירות	18	לאחר המילים "מאחריותו" בשורה הראשונה מבקש לציין "על פי דין". נבקש למחוק את המילה "ופגם" ובמקומה לרשום: "המצוי תחת אחריות השוכר על פי דין ו"..".	הבקשה נדחית
20	7.14 להסכם השכירות	18	נבקש למחוק. הנושא מוסדר כבר בסיפא סעיף 7.13.	הבקשה נדחית
21	7.15 להסכם השכירות	18	מבוקש ליתן התראה בת 21 יום ובתנאי שבמהלכה לא תוקנה ההפרה	הבקשה נדחית
22	ס' 1.4 למסמכי המכרז	4	"מועד משוער" לתחילת תק' השכירות- נבקש לקבל הודעה 14 יום מראש.	הבקשה מתקבלת
23	ס' 2.1.4 למסמכי המכרז	4	האם נדרש לקבל אישור ממנהל ההסדרה והאכיפה במשרד התמ"ת לתצהיר: או שמספיק אימות התצהיר על ידי עו"ד כפי שמצוין בנספח 3 ב' למסמכי המכרז.	אישור עו"ד או אישור ממנהל ההסדרה
24	ס' 13.5 למסמכי המכרז	8	במסמכי המכרז צוין כי <u>לחברה</u> אפשרות לפצל השכרת החניון לשני מציעים- נבקש כי החניון כולו יושכר לזוכה במכרז. ככל שלא כך הדבר- והחניון יושכר לשני שוכרים – מה יהא ביחס לתחזוקת שערים וכו'? בנוסף- האם במקרה כזה מקומות החניה יהיו מסומנים לכל זוכה במכרז?	הבקשה מתקבלת
25	כללי		כמה כניסות / יציאות יש לחניון?	ניתן להגיע לחניון ולבדוק
26	כללי		נבקש להבהיר כי השימוש בחניון יתאפשר 24/7, ובכל מקרה השוכר יקבע את שעות הפעילות של החניון.	הבקשה מתקבלת
27	כללי		האם לשוכר תהיה אפשרות לחסום פריצות לחניון באמצעות עמודי הגנה?	ככל הניתן
28	כללי		נבקש לקבל תוכניות של החניון	מצ"ב
29	כללי		האם בחניון מותקנים שערים, גדרות ומחסומים? האם ישנן מערכות בחניון- אם כן מי ספק השירות של המערכות בחניון? האם המערכת תקינה?	ניתן להגיע לחניון ולבדוק על הזוכה להתקשר עם ספק כאמור
30	כללי		איזה מערכות ניהול חניון מותקנות היום? האם הן תישארנה?	על הזוכה להתקשר עם ספק כאמור

מס"ד	מספר סעיף	מספר עמוד	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
31	כללי		נבקש להבהיר כי כל החניון יושכר לזוכה במכרז כשכל החניות הקיימות בו פנויות מכל שוכר/מחזיק/בעל זכות כלשהי להשתמש בחניון.	הבקשה מתקבלת
32	כללי		נבקש להבהיר כי השוכר אינו מחויב להתקשר עם נותן שירות ספציפי בקשר עם החניון (והוא, למשל, יוכל להתקשר עם כל מתקין מערכות לחניון).	הבקשה מתקבלת
33	כללי		אילו ביטוחים עורכת החברה?	השאלה לא רלוונטית. על המציע לערוך ביטוחים כמפורט במכרז ולשביעות רצון החברה
34	כללי		האם החניון עומד היום בהוראות כל דין? כמה חניות נכים כדין ישנן?	אין חניות נכים במידת הצורך ניתן להסדיר חניות נכים בשיתוף פעולה עם החברה
35	כללי		אבקש לקבל הבהרה מה מועד ההגשה הסופי 31/3/26 או 18/4/26?	31/3/2026
36	כללי		תאריך תחילת הסכם השכירות נרשם 10/4/26 במידה ותאריך ההגשה הינו 18/4/26 יש לשנות תאריך זה לתחילת מאי	המועד המשוער הוא 10/4/26
37	כללי		אבקש לקבל את נספח 4 - תשריט	מצ"ב

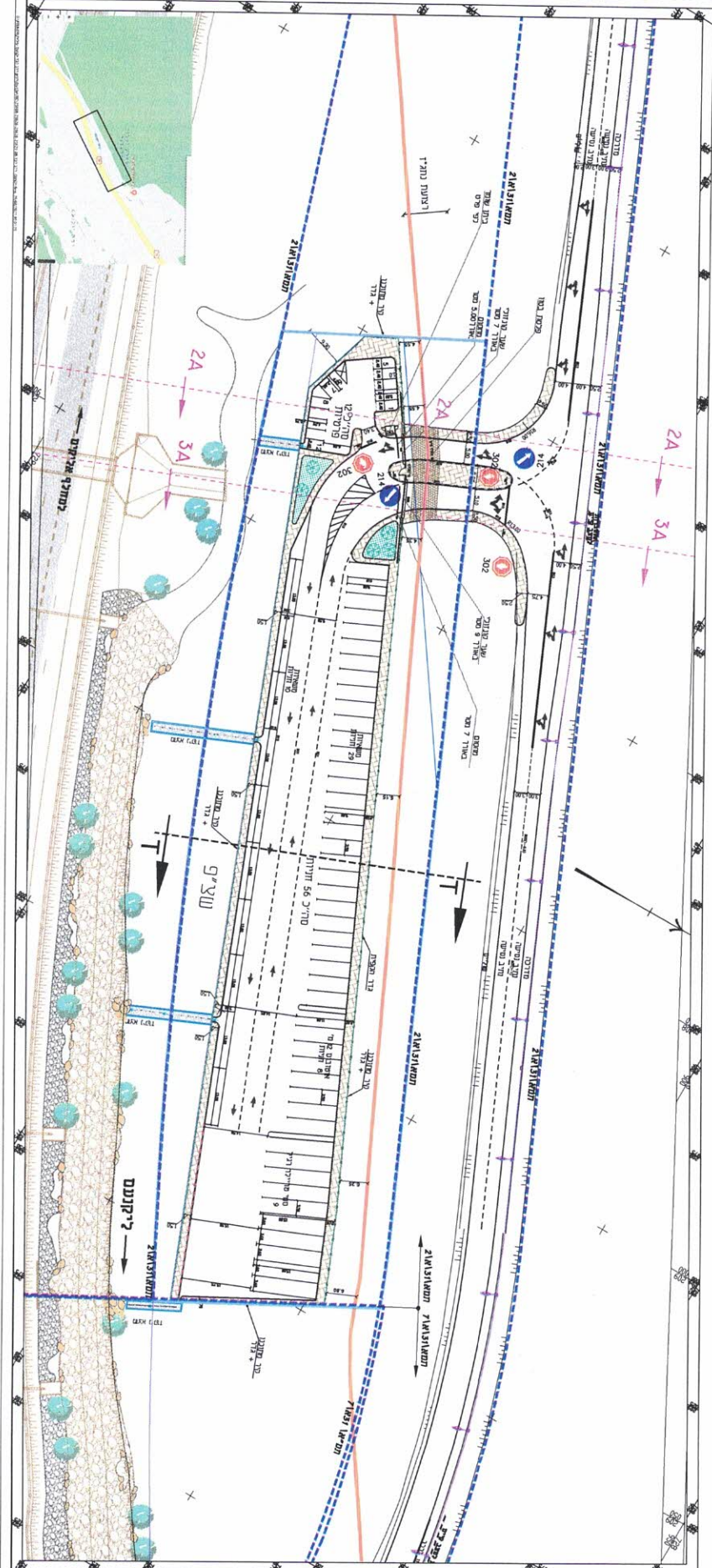
2. שאר ההוראות ללא שינוי.

3. להזכירך יש לצרף מסמך זה כשהוא חתום ע"י המציע למסמכי ההצעה.

4. אין באמור לעיל ובמה שאינו אמור בו כדי לפגוע בכל זכות ו/או טענה העומדת לחברה.

בכבוד רב,


 אושר טקאטש, עו"ד
 יועמ"ש החברה הכלכלית



מספר	תיאור	יחידות	כמות	הערות
1	קניון	מ"ר	1000	
2	מסגרת	מ"ר	2000	
3	קירות	מ"ר	3000	
4	רצפות	מ"ר	4000	
5	תעלות	מ"ר	5000	
6	מסלולי	מ"ר	6000	
7	מסלולי	מ"ר	7000	
8	מסלולי	מ"ר	8000	
9	מסלולי	מ"ר	9000	
10	מסלולי	מ"ר	10000	

מפת

- קניון
- מסגרת
- קירות
- רצפות
- תעלות
- מסלולי
- מסלולי
- מסלולי
- מסלולי

מפת

מפת המפרט את המיקום של הפרויקט באזור. המפת כוללת את הרחובות הסמוכים, את המבנים הקיימים, ואת המיקום המדויק של המבנה החדש. המפת מוצגת בצבעי ירוק, כחול, וצהוב.