

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 10/01/23

לכבוד
 משתתפי המכרז

הנדון: מכרז מס' 5/22 השכרת חניות בפארק ההיי טק יקנעם- מכתב הבהרות

1. להלן התייחסות החברה הכלכלית לשאלות הבהרה שהופנו אליה באשר למכרז שבנדון :

מס"ד	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח ההערה/ השאלה	מענה
1.	16	6.11	לקבל על חשבונו ובאחריותו את כל ההיתרים הדרושים עפ"י חוק לניהול עסקו, שימוש והפעלת החניון – האם חניון מסוג זה מחויב ברישיון עסק? והאם ישנם היתרים נוספים להפעלת החניון שדורשת העירייה	אין צורך ברישיון עסק עבור החניון. אין צורך בהיתרים נוספים מהעירייה.
2.	16	6.12	האם ישנן התאמות או תוספות נוספות בבינוי החניון שידועות לחברה הכלכלית מראש? (גידור / מחסום וכו')	החברה הכלכלית משכירה שטח חניה הכולל אספלט גרוס (לא אספלט קבוע) כולל גידור סביב החניון, מחסום כניסה/יציאה ואבני בלימה בכל אחת מהחניות. על המציעים עמם תתקשר החברה יהיה לבצע סימון שמו בכל אחת מהחניות אותן הוא ישכור. מלבד זאת אין מבחינת החברה הכלכלית דרישות לביצוע התאמות נוספות.
3.	16	7	אחריות נזיקין וביטוח: על מנת להעריך את עלויות הביטוח נבקש לקבל את השווי הריאלי של החניון.	מדובר בחניון זמני שעלותו המוערכת לצורכי ביטוח היא כ- 300 אלף ש. הערכה זו לא תחייב את החברה הכלכלית והיא ניתנה כהערכה בלבד.
4.	2	כללי	חניון "אחי אילת" גוש 11098 חלקה 12 – חלקה 12 עדיין לא מופיע במפות. נבקש לקבל מיקום מדויק (רח' ומספר) על מנת לבחון את השטח לצורך הכנת	תיקון טעות במסמכי המכרז: במסמכי המכרז נכתב מתוך טעות חלקה 12 אך המדובר בחלקה 22. לכן בכל מקום במסמכי המכרז בו מופיעה חלקה 12, ימחקו המילים

מס'ד	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח ההערה/ השאלה	מענה
			ההצעה וההשקעות הנדרשות	חלקה 12 ויבואו המילים חלקה : 22 עמוד 2 שורה 3 עמוד 4 סעיף 1.2 עמוד 11 סעיף 13 לחניון אין כרגע כתובת ולכן לא ניתן לאתר את כתובתו במפות, אך הוא נמצא בהמשך רחוב אח"י אילת יקנעם.
.5	4	1.4	מתחמי החניה נשוא המכרז מוצעים במצבים IS-AS. "האם נדרשת השקעה כלשהי להשמיש את החניון? מכיוון שלא מתקיים סיור ספקים אין לנו יכולת להבין את המצב AS-IS.	ראו האמור לעיל בתשובה לשאלה מס' 2.
.6	4	1.7	האם תינתן עדיפות בבחירת הזוכה לבעלי עסקים במתחם לחברה אשר תשמש בחניות לשימושה ולא לחברה אשר תבצע השכרת משנה ?	התנאים להגשת הצעות למכרז והליך ההכרזה על ההצעה הזוכה מפורטים במכרז והם ברורים. התנאים לעניין השכרת חניות בשכירות משנה גם הם מפורטים וברורים. כך למשל החברה אינה מחויבת לאשר השכרת חניון לצד ג'.
.7	5	1.8	נבקש להבהיר כי האופציה להארכת החוזה תתקיים באותם התנאים	התשובה חיובית אך השאלה מיותרת. הדברים פורטו בבירור במסמכי המכרז.
.8	6	4.2	מתי יפורסמו תשובות לשאלות הבהרה? לוח הזמנים מאוד קצר. האם ניתן לקבל דחייה בהגשת מסמכי המכרז של לפחות 3 ימי עסקים, על מנת להערך להגשה בהתאם למועד פרסום תשובות הבהרה	לוח הזמנים ארוך דיו. הבקשה נדחית.
.9	6	5.3.4	האם ניתן להוסיף "אישור חתום ע"י רו"ח ו/או עו"ד"	הבקשה נדחית.
10	7	7.1	נבקש להוסיף לאחר המילים "...." תוך 10 ימי עסקים..."	הבקשה נדחית.
11	8	10.1-10.2	מהם הפרמטרים ו/או השיקולים הנוספים בבחירת ההצעה הזוכה למעט סכום ההצעה? מה המשקל של כל אחד מהפרמטרים?	התנאים להגשת הצעה ואופן קבלת החלטות החברה פורטו בבירור במסמכי המכרז.

מענה	נוסח ההערה/ השאלה	מספר סעיף	מספר עמוד	מס"ד
ראו האמור לעיל בתשובה לשאלה מס' 4.	"ביקרנו באזור מתחמי החניה" - כאמור - אזור אחד לא מוגדר עדיין - חלקה 12 עדיין לא מופיע במפות. נבקש לקבל מיקום מדויק (רח' ומספר) על מנת לבחון את השטח לצורך הכנת ההצעה וההשקעות הנדרשות	1	10	12
הבקשה נדחית.	נבקש להוסיף "... לחתום על מסמכי החוזה תוך 10 ימי עסקים..."	2	10	13
ראו האמור לעיל בתשובה לשאלה מס' 7.	נבקש להבהיר כי האופציה להארכת החוזה תתקיים באותם התנאים	3.6	14	14
כפי שכתוב בסעיף: "תיחום פיזי של החניון לרבות התקנת גדרות מחסומים ושערים, ככל שאלה אינם קיימים בחניון"	מהן ההשקעות הנדרשות אשר יהיו לשביעות רצונו של מנכ"ל החברה?	3.9	14	15
אין הכוונה לחניון ציבורי המהווה עסק נפרד, אלא לחניון המשמש לצורך עסק כאמור במכרז. לכן מבחינת החברה אין צורך בסדרן ובידוק רכבים ובכל מקרה שיקול הדעת האם להציבם כמו האחריות מוטלת על הציע עמו תתקשר החברה.	האם נדרש סדרן ובידוק רכבים לחניון המוצע?	4.4	15	16
לגבי עלויות נוספות לרבות חשמל הרי שמדובר בבדיקות אשר על המציע לעשות ואין בידי החברה את התשובות לכך. לגבי ארנונה ומיסים עירוניים על המציע לבדוק מול חוקי העזר העירוניים והעירייה.	מה העלויות הנוספות הנדרשות כגון חשמל, ארנונה וכו'? האם נוכל לקבל הערכה? נציין כי הערכה לא תחייב את החברה אך נוכל לקבל מושג לגבי העלות הכוללת	5.3	15	17
השאלה אינה רלוונטית לחברה. על המציע להפנות שאלתו זו ליעוץ המשפטי של המציע.	אילו היתרים נדרשים במידה ומדובר לשימוש עבור חניות עובדי החברה?	6.11	16	18
הבקשה נדחית.	נבקש להוסיף "... וזאת תוך 14 ימי עסקים..."	6.17	16	19
הבקשה נדחית.	נא להוריד את המילה עקיפה	7.1	17	20
הבקשה נדחית.	נציע להגביל את אחריותו של המציע לחבות על פי דין. נמליץ שייכתב כי השיפוי יינתן לאחר קבלת פס"ד שביצעו	7.1-7.3	17	21

מענה	נוסח ההערה/ השאלה	מספר סעיף	מספר עמוד	מס"ד
	לא עוכב. נמליץ לצמצם את תשלום ההוצאות להוצאות סבירות בלבד. סעיפי האחריות נותרים לבחינת היועמ"ש.			
הבקשה נדחית.	נבקש למחוק את המילים "והכל בהתאם... החברה".	7.4	17	22
הבקשה נדחית.	בכותרת, לאחר המילים "צד שלישי" נבקש שייכתב "לביטוח חבות השוכר על פי דין". נבקש למחוק את המילים "הפוליסה תורחב...וכו".	7.4.1	17	23
הבקשה נדחית.	לאחר המילים "אש מורחב" יש לכתוב "לביטוח סיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות רעידת אדמה...". יש למחוק את המילים "בסכום שלא... ההסכם" ולכתוב "בערך כינון".	7.4.3	17	24
הבקשה נדחית.	נבקש למחוק את הסעיף ולכתוב במקומו כי "פוליסת ביטוח חבות כלפי צד שלישי בלבד תורחב לשפות את החברה ועיריית יקנעם בגין אחריות שתוטל עליהן למעשי ו/או מחדלי השוכר".	7.5	17	25
הבקשה נדחית.	נבקש למחוק את המילים "העתקי הפוליסות... להתקשרות".	7.6	17	26
הבקשה נדחית.	יש למחוק את המילים "על פי הסכם זה" ולכתוב "על פי דין".	7.7	17	27
הבקשה נדחית.	יש להוסיף בסוף הסעיף "למעט ביטוחי רכב".	7.9	17	28
הבקשה נדחית.	נבקש למחוק את המילים "ובשם הבאים מטעם השוכר". נבקש למחוק את המילים "או מי מטעם השוכר". יש להוסיף בסוף הפסקה "אולם פטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון".	7.10	17	29
הבקשה נדחית.	נבקש למחוק את הסעיף.	7.12	17	30

מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח ההערה/ השאלה	מענה
31	17	7.15	הבקשה נדחית.
32	18	בקשה להוספת סעיף	<p>הבקשה נדחית.</p> <p>נבקש להוסיף את הסעיף שלהלן :</p> <p>"מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה ו/או העירייה על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה</p> <p>אצל חברת ביטוח מורשית כדין :</p> <p>1 ביטוח מבנה החניון על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה ו/או העירייה המצוי במבנה החניון ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות</p> <p>צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר והבאים מטעם השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.</p> <p>2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה החניון וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר</p>

מענה	נוסח ההערה/ השאלה	מספר סעיף	מספר עמוד	מס"ד
	<p>והבאים מטעם השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. לחברה הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו. 3 החברה והעירייה פוטרות בשמן ובשם הבאים מטעמן את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהחברה זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 1 ו-2 לעיל) או שהייתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.</p>			

2. יוזכר כי עליך לצרף מכתב דנן כשהוא חתום על ידך, לשאר המסמכים שיוגשו

במסגרת הצעתך למכרז ככל ותבחר/י להגישה.

3. 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