

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

רח' ביאליק 12, חיפה 3311221  
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 12/2/26

לכבוד  
משתתפי המכרז

## הנדון: מכרז מס' 2/26 השכרת חניון בפארק ההיי טק יקנעם - תשובות לשאלות הבהרה

1. להלן תשובות החברה הכלכלית לשאלות הבהרה למכרז שבנדון:

מס"ד	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
1.	כללי		האם יש לחניון אישור נגישות לנכים? נבקש לקבל אישור זה.	לא קיים אישור
2.	כללי		איזה מערכות ניהול חניון מותקנות היום? האם הן יישארו?	מערכות ניהול באחריות השוכר
3.	כללי		האם מקומות החניה מושכרים כיום? נבקש להבהיר שהשוכר אינו מחויב להמשיך התקשרויות קיימות.	לא רלוונטי למכרז. במכרז מוצע החניון להשכרה.
4.	כללי		השוכר אינו מחויב להתקשר עם נותן שירות כלשהו בקשר עם החניון (מתקין מערכות החניון למשל). ככל שכן מחויב- מהם תנאי ההתקשרות?	החובה על השוכר לבצע את ההתקשרויות הדרושות על פי המכרז למשל באשר למערכת ניהול חניון
5.	3.6 + 3.7	15	נבקש להבהיר כי הארכת תוקף ההסכם הינה אופציה המוקנית לשוכר ותמומש, ככל שתמומש, על ידי השוכר (ולא החברה), בהתאם לס' 3.6.	אין שינוי בנוסח הסעיף. האופציה לצדדים יחד. לא דרושה כל הבהרה.
6.	ס' 5.5 להסכם השכירות	17	יש למחוק את המילים "ו/או דמי האחזקה". בנוסף נבקש לקבל התראה של 14 ימים לתיקון ההפרה.	הבקשה נדחית
7.	ס' 3.9 להסכם השכירות	16	ס' 3.9- נבקש להשאיר לנו את הבחירה האם להשתמש בצידוד הקיים/ישן במידה ונרצה. או לחלופין לאפשר לנו להתקין מערכת שלנו ולתת לנו לפרק אותה ולקחת אותה בסיום ההתקשרות. במידה ונתקין צידוד חדש, בסיום ההתקשרות נחזיר את הצידוד הישן הקיים היום בחניון.	הבקשה מתקבלת
8.	3.4 להסכם השכירות	15	נבקש להבהיר כי במקרה כאמור לשוכר יוחזרו מלוא התשלומים ששילם עבור שימוש ותחזוקת החניון (כולל דמי שכירות, דמי ניהול ומיסים- ככל שישולמו כאלה). כמו כן- נבקש שאם	הבקשה נדחית ארנונה משולמת לעירייה ראה תשובה לשאלה 7

מס"ד	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
			החברה תורה למשכיר להשאיר את הגדרות, המחסומים והשערים שהתקין- יוחזרו לשוכר עלויות התקנתם.	
9.	3.10 להסכם השכירות	16	נבקש להבהיר שהשוכר יהא רשאי להשכיר את כל מקומות החניה. כן מבוקש להוסיף שהחברה לא תסרב לשכירות המשנה לשוכרי השוכר ואורחי שוכרי השוכר.	הבקשה מתקבלת באופן הבא תאושר השכרת משנה לעסקים הפועלים ביקנעם עילית
10	4.5 להסכם השכירות	16	מה הכוונה בחניון עסקי? מה נדרש מהשוכר בקשר עם כך?	המשך הסעיף מסביר מהו חניון עסקי
11	6.8 ו- 6.16 להסכם השכירות	17,18	האחריות תחול רק על נזק שנגרם כתוצאה ישירה ובלעדית מהשוכר או מעובדיו המורשים.	הבקשה נדחית
12	5.4	17	כיצד יתבצע התשלום בגין צריכת חשמל? האם ישנו מונה חשמל המודד צריכה אך ורק של החניון?	עלות החשמל כלולה במחיר השכירות. לא יהיה תשלום נוסף עבור חשמל.
13	כללי		אילו ביטוחים עורכת החברה?	על המחזיק לערוך את הביטוחים
14	כללי		האם החניון עומד היום בהוראות כל דין? כמה חניות נכים כדין ישנן?	שאלה כללית ולא ברורה. החניון עבר ועדת תמרור ואין צורך בהיתר ככל שזאת השאלה.
15	2 כללי	2	מועד משוער- נבקש לקבל הודעה 30 יום מראש.	הבקשה נדחית
16	7.6 להסכם השכירות	18	במקום המילים "העתקי פוליסות" נבקש שיירשם "אישור".	הבקשה נדחית
17	7.1 להסכם השכירות	18	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
18	7.2 להסכם השכירות	18	נבקש להוסיף בסיפא הסעיף- "שיפוי לפי סעיף זה יהא בכפוף לפסק דין חלוט".	הבקשה נדחית
19	7.3 להסכם השכירות	18	נבקש לרשום במקום המילה "מיד" את המילים "בתוך זמן סביר".	הבקשה נדחית
20	7.4 להסכם השכירות	19	נבקש למחוק את המילים "על פי הסכם זה או ל לאחר המילים "לרכוש ולקיים" נבקש שיירשם "בעצמו או באמצעות מי מטעמו".	הבקשה נדחית
21	7.4.1 להסכם	19	לאחר המילים "לביטוח" בשורה הראשונה, נבקש לרשום "חבותו של השוכר על פי דין בגין".	הבקשה נדחית

מס"ד	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
	השכירות		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.	
22	7.5 להסכם השכירות	19	נבקש לרשום במקום המילים "פוליסות הביטוח", ביטוח הרכוש כאמור בסעיף 7.4.3 לעיל.	הבקשה נדחית
23	7.6 להסכם השכירות	19	במקום המילים "העתקי פוליסות" נבקש לרשום "אישור הביטוח המעיד על עריכת".	הבקשה נדחית
24	7.8 להסכם השכירות	19	נבקש להוסיף בסיפא: " בכפוף למגבלות אישור הביטוח האחיד."	הבקשה נדחית
25	7.10 להסכם השכירות	19	נבקש למחוק את המילים: " בשם השוכר ובשם הבאים מטעם השוכר". לא ניתן מבחינה משפטית לוותר על זכות כלשהי בשם צד שלישי שאינו צד להסכם. ניתן להוסיף בסיפא כי בהתקשרויות מול מי מטעם השוכר ייכלל פטור בנוסח סעיף זה.	הבקשה נדחית
26	7.12 להסכם השכירות	19	נבקש למחוק את המילים: " מכוח כל דין או מנהג" ובמקומן לרשום: המוטלת עליו על פי דין."	הבקשה נדחית
27	7.13 להסכם השכירות	19	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
28	7.14 להסכם השכירות	19	נבקש למחוק. הנושא מוסדר כבר בסיפא סעיף 7.13.	הבקשה נדחית
29	7.15 להסכם השכירות	20	מבוקש ליתן התראה בת 21 יום ובתנאי שבמהלכה לא תוקנה ההפרה	הבקשה נדחית
30	כללי		האם בחניון מותקנים שערים, גדרות ומחסומים? האם ישנן מערכות בחניון- אם כן מי ספק השירות של המערכות	ניתן לבצע באופן עצמאי סיור בחניון בחניון קיים כיום שער מערכות החניון באחריות

מס"ד	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח ההערה/ השאלה	תשובה
			בחניון? האם המערכת תקינה?	השוכר. למיטב ידיעת החברה מבלי שהדבר יחייב את החברה המערכת תקינה.
31	ס' 6.9	17	נבקש להבהיר כי המדובר רק בשינויים קונסטרוקטיביים.	הבקשה נדחית
32	ס' 2.1.4		האם עלינו לקבל אישור ממנהל ההסדרה והאכיפה במשרד התמ"ת? בנספח 3 ב' לא מופיע.	הפניה לא ברורה יש לצרף תצהיר מלא וחתום
33	כללי		כמה כניסות/ יציאות יש לחניון?	כניסה ויציאה אחת
34	ס' 3.11	16	נבקש להבהיר כי החברה לא תסרב להשכרת משנה לשוכרי השוכר ואורחי שוכרי השוכר (וביחס לצדדי ג' אחרים- לא תסרב להשכרת משנה אלא מטעמים סבירים).	הבקשה נדחית
35	כללי		ישנן שעות פעילות לחניון כיום? מהן? להבהיר כי השוכר יקבע את שעות הפעילות במהלך תקופת השכירות	החניה תתאפשר במשך כל שעות היממה
36	כללי		האם לשוכר תהיה אפשרות לחסום פריצות לחניון באמצעות עמודי הגנה?	כן
37	כללי		האם ניתן לקבל תוכניות של החניון?	מצ"ב קובץ
38	כללי		האם ניתן להוסיף מכפילי חניה?	לא
39	כללי		האם יש תאורה בחניון? מה העלות החודשית הממוצעת של חשבון החשמל בגין החניון?	קיימת תאורת רחוב. ראה תשובה לשאלה 12
40	כללי		ניקיון- האם ניתן לקבל שירותי ניקיון בחניון במסגרת פעילות העירייה?	לא רלוונטי
41	כללי		ארנונה מה העלות ומי משלם?	ככלל ארנונה משלם המחזיק בנכס. יש לפנות לעירייה.

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