



15/10/2024

לכבוד

משתתפי מכרז 4/2024

הנדון: מענה לשאלות הבהרה – מכרז מס' 04/2024

מכרז פומבי להקמה והפעלה של שטחי מסחר במפלס 01 באצטדיון סמי עופר

- לתשומת לבכם, בהמשך לבקשת חלק מהמשתתפים, הנהלת החברה החליטה להאריך את מועד הגשת הצעות למכרז.
- **המועד המעודכן להגשת הצעות – 17/11/2024 עד השעה 15:00.**
- יתר המועדים, לרבות תוקף הערבות הינם ללא שינוי.
- להלן יפורט מענה לשאלות הבהרה שהופנו, בקשר עם המכרז הנדון.
- המשתתפים מתבקשים לחתום בסוף מסמך זה, ולהשיבו חתום לידי החברה, בצירוף הצעה המוגשת.

שאלה	תשובה
1. עמוד 4 מבוא והגדרות סעי' 1.3 למכרז "צוין כי המבנה הינו ברמת שלד בלבד וכי לא ניתן היתר בנייה עבורו. האם הכוונה היא שהשלד נבנה ללא היתר? נודה על קבלת הבהרה, האם נדרש להוציא היתר בנייה עבור השלד או שמא רק לעבודות שתבוצענה על ידי הזוכה בשטחי המסחר."	כל שטחי האצטדיון, לרבות השטח המדובר, נבנו בהתאם להיתר. הואיל והשטח נשוא המכרז נשאר ברמת מעטפת, לא ניתן לו טופס 4, אישור אכלוס. הזוכה יידרש להוציא היתר, בהתאם לעבודות המתוכננות, לחלוקה ולייעודים. תיק המידע להיתר מפורסם לעיונכם באתר האינטרנט של החברה תחת לשונית מכרזים.
2. עמוד 4 מבוא והגדרות סעי' 1.3 למכרז לאורך כל המכרז צוין שהתבי"ע החלה הינה חפ/2019/א. למיטב בדיקתנו התבי"ע החלה הינה חפ/2019/א. האם אכן נפלה טעות במספר התבי"ע הנזכרת במכרז?	אכן נפלה טעות סופר, המדובר בתבי"ע חפ/2119/א.
3. עמוד 6 - "תמהיל השימושים בשטח המסחרי במקרקעין" - סעיפים 2.3 ו-2.6 למכרז: צוין כי יינתן ניקוד גבוה יותר לתמהיל שימושים בהתאם למפורט בסעיפים הנ"ל. יחד עם זאת, לא מצוין מה גובה/משקל הניקוד שיתקבל עבור כל אחד מהשימושים/פרמטרים ואף לא צורפה טבלת ניקוד. מנגד, צוין בסעיף 16.3 למכרז כי	לאחר עיון חוזר במסמכי המכרז, מובהר כי לא יינתן ניקוד לתמהיל, הצעת המחיר מהווה 100% מהציון הכולל. יחד עם זאת, התמהיל מהווה תנאי סף לעמידה בדרישות המכרז. ראה סעי' 2.6 לחוברת המכרז (עמ' 6).



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

	"הצעת המחיר" (נספח ד-2) מהווה 100% מהציון הכולל. נודה על קבלת הבהרה בעניין זה.	
4.	עמוד 6 - "תמהיל השימושים בשטח המסחרי במקרקעין" - סעיפים 2.3 ו-2.6 למכרז: האם סופרמרקט/מרכול עונה גם על הגדרת "שירותים לתושב"? האם סופרמרקט/מרכול יקבלו ניקוד גבוה יותר מבחינת תמהיל השימושים?	כאמור לעיל אין ניקוד. סופרמרקט/מרכול אכן עונה על הגדרת "שירותים לתושב".
5.	עמוד 6 - "תמהיל השימושים בשטח המסחרי במקרקעין" - סעיף 2.4 למכרז: על פי התב"ע (חפ/2119/א), אחד השימושים המותרים הינו מסחר. האם סופרמרקט/מרכול עונה על הגדרה זו? האם סופרמרקט/מרכול הינו שימוש מותר על פי התב"ע (במסגרת הגדרה אחרת)?	באחריות המציע לבדוק את התב"ע. סופרמרקט / מרכול, הינו שימוש מותר.
6.	עמודים 7-11 - "התחייבות הזוכה לעבודות להקמת המרכז המסחרי והשתתפות בהוצאות לעבודות הקמה" - סעיף 3 למכרז: בסעיף 3.2 צוין, כי יסופק לידי הזוכה מפסק זרם ראשי x20003 אמפר. האם ניתן להגדיל את הזרם שכן יכול זרם זה נמוך מהנדרש? ככל וכן, בכמה ניתן והאם החברה תישא בעלות זאת?	קיימת אפשרות להגדלת החיבור עד למקסימום של 3 X 4000 אמפר, אפשרות זאת תינתן ללא עלות נוספת בהינתן שהזוכה יוכיח את גודל החיבור הדרוש.
7.	עמודים 7-11 - "התחייבות הזוכה לעבודות להקמת המרכז המסחרי והשתתפות בהוצאות לעבודות הקמה" - סעיף 3 למכרז: בסעיף 3.4 צוין, כי הזוכה יהיה זכאי להשתתפות בהוצאות בגין ביצוע תשתיות עד גבול המושכר בהתאם לעבודות המפורטות בסעיף 3.3 למכרז. בסעיף 3.3 למכרז מצוינות עבודות שיש לבצען בתוך המושכר, כדוגמת סעיף 3.3.5 (הקמת שירותים בתוך שטחי המושכר) או כדוגמת סעיף 3.3.8 (טיפול ואיטום תפרי בנייה בתקרת השטח המושכר). נודה על קבלת הבהרה בנושא.	ראה טבלה מפורטת בעמ' 70 לחוברת המכרז. האצטדיון מספק את כל התשתיות עד גבול המושכר למעט הזנת החשמל שניתנת במפסק בחדר חשמל ראשי של האצטדיון. השתתפות החברה בהוצאות עבור העבודות הנדרשות המתוארות בסעיף 3.3 (עמ' 7 לחוברת המכרז) ובהתאם לפירוט התשלומים בטבלת אבני הדרך לתשלום (עמ' 70 לחוברת המכרז).
8.	עמוד 12 - "התחייבויות הזוכה בנוגע לתפעול השטח המסחרי" - סעיף 4.11 למכרז:	כאמור במכרז, במידה ותבוצע גביית תשלום בחניון, היא תבוצע על ידי חברת קריית הספורט והבילוי בע"מ בלבד.





אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

<p>במידה ויוחלט על גביית דמי חנייה, תתאפשר לחונים, באי המרכז המסחרי, שהות מוגבלת בזמן בחניון ללא תשלום (כנהוג במרכזים דומים). נכון למועד מתן תשובות אלו, המטרה העיקרית של הכוונה העתידית לגבות כספים היא למנוע נטישת רכבים בחניון או תפיסת מקומות חנייה המיועדים לקונים. החברה תיתן דעתה על עמדת הזוכה במכרז, במידה והדבר יהיה רלוונטי. ראה עמ' 28 – שימוש בחניונים.</p>	<p>5.1. צוין, כי היה ויוחלט על גביית תשלום בגין חניה, מנגנון הגבייה יסוכם בעת ההיא בין החברה ובין הזוכה. אילו פרמטרים תשקול החברה בבואה להחליט על גביית תשלום בגין חניה? האם דעתה של הזוכה תישקל גם כן? כמו כן לגבי מנגנון הגבייה, האם הכוונה הינה שהחל מהשנה החמישית הזוכה תקבל חלק יחסי מהכנסות החניון? האם יש צפי לגובה ההכנסות מהחניון? האם ניתן לסכם כבר עתה את חלקה של הזוכה בהכנסות?</p>
<p>דמי הניהול ייגבו לפי השטח שבשימוש מסחרי בפועל. פירוט בדבר היקף ותדירות שירותי הניהול, מצוי בסע' 11.3 בעמ' 146 לחוברת המכרז. לעניין פירוט השטחים שעבורם ינתן שירות - שטחים חיצוניים כדוגמת כביש השירות, חניונים חיצוניים (למעט חניון PK) ורחבות עוטפות האצטדיון. המערכות הן תשתיות חשמל, מים וביוב, פינוי אשפה (דחסניות בכביש השירות), פינוי שמנים ממפרידי השמנים, מאגר ומשאבות ספרינקלרים, מערכת כריזה ראשית, מערכת גילוי ראשית.</p>	<p>9. עמוד 13 - "התמורה ודמי הניהול שישולמו בידי הזוכה ותקופות גרייס" - סעיף 5.3 למכרז: צוין, כי הזוכה ישלם דמי ניהול בגין שירותי ניהול ותחזוקה וטיפול בשטחים החיצוניים לשטחי המסחר וכן בעבור השימוש במערכות האצטדיון שהוגדרו לשימוש. נודה על קבלת פירוט השטחים החיצוניים ומערכות האצטדיון בגינם ישולמו דמי ניהול וכן פירוט בדבר היקף ותדירות שירותי הניהול אשר יינתנו.</p>
<p>כן</p>	<p>10. עמודים 16-17 - "תנאי סף והמסמכים הנדרשים להגשת הצעות" - סעיף 10 למכרז: 7.1. בסעיף 10.10 למכרז - "ניסיון בהפעלת שטחי מסחר" - צוין כי על המציע להציג ותק מוכח של לפחות 3 שנים ברצף בניהול שטח מסחרי. האם ניסיון בניהול והפעלת רשת קמעונאית (אשר שוכרת שטחי מסחר ומנהלת ומפעילה בהם חנויות לממכר קמעונאי) עונה על תנאי סף זה?</p>
<p>כן</p>	<p>11. עמודים 16-17 - "תנאי סף והמסמכים הנדרשים להגשת הצעות" - סעיף 10 למכרז: בסעיף 10.12 למכרז - "איתנות פיננסית" - צוין, כי על המציע להציג מחזור כספי שנתי של מעל 50 מיליון ₪, אך ורק מניהול והפעלת שטחי מסחר</p>



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

	<p>ולחיות בעל תזרים מזומנים חיובי. האם מחזור כספי שנתי מעל 50 מיליון ₪ מניהול והפעלת רשתות קמעונאיות (אשר שוכרות שטחי מסחר ומפעילות בהם חנויות לממכר קמעונאי) עונה על תנאי סף זה?</p>	
<p>ככל הידוע, מלוא האגרות וההיטלים הנ"ל לגבי השלד, שולמו. ככל שקיימת ו/או תהיה קיימת דרישה בגין האגרות ו/או ההיטלים הנ"ל, ביחס לשלד ו/או המצב הקיים עד יום פרסום המכרז, הן ישולמו על ידי החברה. לגבי היטלים נוספים, לבדיקת המציעים.</p>	<p>12. עמוד 69 - "תשלומי אגרות והיטלים על חשבון החברה" - תת סעיף 45 / פרט 00.07 : צוין, כי תשלומים בגין האגרות וההיטלים לבנייה ופיתוח החלים בגין היתרי הבנייה (הן התשלומים לוועדה המקומית והן התשלומים לתאגיד המים) לצורך השלמת הקמת שטחי המסחר ישולמו במלואם על ידי החברה. נודה על קבלת הבהרה, האם כל היטלי הפיתוח (לרבות דמי הקמה) בגין השלד ו/או שטחי המסחר שולמו (רכיב קרקע ורכיב הבנייה)? האם שולם מלוא היטל ההשבחה בגין התב"ע התקפה? נודה על קבלת הבהרה - האם צפויים היטלים כלשהם נוספים?</p>	
<p>ראה תשובה לשאלה 12 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי התשלומים בגין היתר הבנייה, האישורים, והרישיונות הנדרשים, יחולו על הזוכה.</p>	<p>13. עמוד 69 - "תשלומי אגרות והיטלים על חשבון החברה" - תת סעיף 45 / פרט 00.07 : נודה להבהרה שאכן כל היטלי הפיתוח ו/או היטלי ההשבחה וכן כל האגרות בגין הבנייה וביצוע העבודות, בין כאלה שהוטלו וטרם שולמו ובין כאלה שעתידים להיות מוטלים, יחולו וישולמו על ידי החברה במלואם. הבהרה זו מתבקשת שכן מצוין בסעיפים אחרים במכרז שהזוכה מתחייב "כי יישא בכל התשלומים ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או האגרות בהם יחויב בגין השימוש וכל הפעולות הדרושות לשם הקמת שטחי המסחר" (עמוד 13 סעיף 5.7) וכן מצוין כי על הזוכה להשיג את כל ההיתרים (ובכלל זה היתר בניה כד"ן), האישורים והרישיונות הנדרשים (עמוד 141 סעיף 5.11).</p>	
<p>בעניין זה לשון המכרז ברורה.</p>	<p>14. עמוד 69 - "תשלומי אגרות והיטלים על חשבון החברה" - תת סעיף 45 / פרט 00.07 : נבקש להוסיף התחייבות, לפיה החברה מתחייבת לשאת בכל המיסים, הארנונות, האגרות,</p>	



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

	ההיטלים ותשלומי החובה מכל סוג שהם, העירוניים ו/או הממשלתיים החלים ע"פ טיבם ו/או ע"פ דין על משכירים ו/או בעלי נכסים.	
15.	סעיף 1.8 עוסק בתקופת זכות שכירות ראשונה עד אוקטובר 2037, תקופה שנייה כפופה לזכות החכירה הנגזרת של עיריית חיפה שלא ברור מהי, בסעיף 1.9 מצוין כי תקופת ההתקשרות 24 ו-11 חודשים, מניח שזה המקסימום בכפוף לסייג בתקופה השנייה, אך לא ממש ברור. - נשמח להבהרה בעניין.	עיריית חיפה היא החוכרת הראשית ל-49 שנים + 49 שנים נוספות. החברה הינה 'חוכרת משנה', עד לשנת 2037. ההתקשרות עם הזוכה במכרז הינה הן מול החברה והן מול העירייה בהתאמה. סך כל תקופת ההתקשרות עם הזוכה במכרז, הינו למשך 24 שנים ו-11 חודשים, ללא קשר לזהות החוכר. למען הסר ספק, בהתאם להוראות המכרז, לאורך כל תקופת ההתקשרות התנהלות הזוכה תבוצע מול החברה, ללא שינוי.
16.	סעיף 2.3 מדבר על ציון מינימום שייקבע לצורך מעבר לשלב השני במכרז. היכן מפורט בנוגע לציון ואופי הניקוד? היכן יש פירוט בנוגע לשלביות בבחינת ההגשות?	ראה תשובה לשאלה 3 לעיל.
17.	עבודות הכשרה והקמת תשתיות- הקמת חזיתות, הקמת חניון שיכלול לפחות 200 מקומות חניה כולל קיר הפרדה של 4.5 מ"ר גינון ועוד, התקנת דרגנוע, מרחב מוגן, שירותים ציבוריים, מסדרונות תפעול ושירות ועוד (ראה סעיף 3.3) בגין כך ישולם הסך של 7 מיליון בסעיף 4 דלעיל בתנאים ובשלבים. + השתתפות בהקמת תשתיות עד גבול המגרש + פיתוח ועוד כמפורט בסעיף 3.4-3.12.	ראה טבלה מפורטת בעמ' 70 לחוברת המכרז.
18.	"מחוברים ותוספות למושכר יועברו בגמר התקופה לבעלות החברה מטעם עיריית חיפה". – נבקש לבחון את התנאי שכן מקובל שתוספות ו/או בנוי במושכר שנבנה ע"י השוכר הינם רכוש הזוכה שיוכל לפרק וליטול עמו בתום התקופה.	הסעיף ברור ואינו משתנה.
19.	סעיף 5.1, לא ברור האם תוספת 5% הינה נגזרת מדמי השימוש או שמא מדמי השימוש כולל ההצמדה.	ראה האמור בסעיף: "...שתתווסף לסכום דמי השימוש החודשיים הכוללים לחודש האחרון בשנה הקודמת (דהיינו -



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

דמי השימוש החודשיים בתוספת ההצמדה בגינם)		
התשלום עבור שטחים חיצוניים למושכר, יהא אך ורק על השטח שבשימוש מסחרי בפועל.	סעיף 5.3 - "תשלום בעבור שימוש ברחבות חיצוניות כנגד תשלום בשיעור של 15% מדמי השימוש הכוללים + דמי ניהול" – נבקש לבחון את התנאי שכן מקובל כי אין תשלום עבור שטחים חיצוניים למושכרים.	20.
ראה תשובה לשאלה 15 לעיל. מובהר כי לא קיימת מניעה של התקשרות בין החוכרת הראשית לחוכרת המשנה עם הזוכה במכרז.	עמ' 4 סעי' 1.2 נודה להבהרה מהי תום תקופת החכירה הראשית של העיריה ו/או האם לחברה קיימת זכות להאריך את תקופת חכירה המשנה נודה לקבלת: אישור זכויות, הסכמי החכירה או לחילופין את הצהרתכם כי לא קיימת מניעה להתקשרות החוכרת הראשית (עירית חיפה) והחוכרת המשנה (החברה) במכרז על כל נספחיו ולהעברת זכות השכירות ו/או זכות השימוש (לפי העניין) לזוכה למשך כל תקופת השכירות.	21.
לקבלת תוכניות אדריכלות, ניתן לפנות למשרד האדריכלים "מנספלד-קהת" בכתובת המייל yuli@mansfeld-kehat.co.il לאדריכלית יולי ויטנברג אשר תוכל להעביר לרשותכם תוכניות בקבצי DWG, PDF.	עמ' 4 סעי' 1.3 נודה לקבלת תשריט שטחי המסחר בקובץ DWG	22.
במידה והשטח מוחזר לפני חלוף 7 שנים מקבלתו, יינתן החזר לאחר הוכחת הוצאות בפועל מעבר לסכום ההשתתפות הנקוב בטבלה בעמ' 70 למכרז.	עמ' 4, סעי' 1.7 נודה לקבלת אישורם כי במקרה ובו הזוכה לא יממש את זכות הראשונים שלו לשכירות השטח הפנוי, וידרש לפנותו אזי יוחזרו לו הוצאותיו בגין ובקשר עם שטח זה.	23.
רשימת בתי העסק במתחם מפורסמת באתר האצטדיון. מומלץ למציע לערוך ביקור ולהתרשם מהעסקים.	עמ' 6, סעי' 2.7 נודה להבהרה אילו שטחי מסחר קיימים היום ו/או נחתם לגביהם הסכם למתן זכות שימוש, על מנת להימנע מיצירת תמהיל כפול.	24.
מפרט האיטום הכללי כמופיע בפרק 05 במפרט המיוחד, פרט האיטום לתפרי הבניין בתקרת המושכר באחריות הזוכה במסגרת התכנון המפורט שיציע ולמשך כל תקופת השכירות.	עמ' 8 (סעיף 3.3.8), עמ' 74 נודה להבהרה מה כולל מפרט איטום ולאילו תקופה נדרש לבצע איטום.	25.
ככלל, במצב הקיים, אין אישור לשימוש בגז, לרבות גז בישול למסעדות.	עמ' 9, סעי' 3.9 נודה להבהרה כי אין באמור בסעיף זה, כדי למנוע את השימוש בגז לצורכי הסעדה בשטח המסחרי.	26.



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

<p>באפשרות הזוכה, לפנות לרשויות המוסמכות, לצורך קבלת פירוט הדרישות לשם קבלת אישור שימוש בגז בישול להסעדה, מובהר כי מלוא ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות, אגרות, היטלים, הוצאות שונות, עלויות הצבת צובר גז מוטמן, יהיו באחריות הזוכה, ובכפוף לקבלת אישור מראש בכתב מאת החברה.</p>	
<p>מקובל.</p>	<p>27. עמ' 9, סעי' 3.11 מבוקש כי השינויים ו/או הוספת הדרישות לנוסח ההסכם עם הקבלן יהיו שינויים אשר מהותיים ואשר מקובלים בנסיבות העניין ואשר אין בהם כדי להגדיל את העלויות ו/או ההוצאות שישולמו על ידי הזוכה.</p>
<p>במקום 14 ימים, מקובל 45 ימים. במקרים חריגים, ניתן לקבל אישור מהחברה מראש לתקופה ארוכה יותר.</p>	<p>28. עמ' 10, סעי' 3.16 מבוקש כי במקום 14 יום יבוא 90 ימים ובכפוף לעיכובים ו/או מניעות שאינן תלויות בזוכה.</p>
<p>ככלל הנחיות החברה לא יפגעו בשגרת השימוש בשטח המסחרי, יש לשים לב להנחיות חריגות בימי משחק באצטדיון, הנחיות אלו מפורטות בנספח ג' למסמכי המכרז.</p>	<p>29. עמ' 11, סעי' 4.7 נודה להבהרה כי אין באמור כדי לפגוע באופן שאינו סביר בשטח המסחרי.</p>
<p>לעניין תקופת הגרייס – כל מקרה ייבחן לגופו, בכפוף לפנייה מראש בכתב לחברה. לעניין טפסים ואישורים למצב הבינוי הקיים, ניתן לפנות באופן עצמאי למחלקת ההנדסה בעירייה.</p>	<p>30. עמ' 12-13, סעי' 5.2/ 5.6 נודה להבהרה כי בכל מקרה שבו במהלך תקופת הגרייס תהא מניעה ו/או עיכוב (אשר אינן בעיטיו של הזוכה) כתוצאה משביתה ו/או השבתה ו/או סגרים ו/או גיוס כללי ו/או מצב חירום ו/או מלחמה ו/או מחסור בעובדים ו/או מחסור בחומרים ו/או כתוצאה מכוח עליון, אזי התקופה בה התרחשה המניעה ו/או העיכוב כאמור לא תבוא במניין תקופת הגרייס והמועדים ידחו בהתאמה. בנוסף, נבקש לקבל העתק מטופס 4/אישור אכלוס+תעודת גמר למצב הבינוי הקיים.</p>
<p>כל זמן שהזוכה במכרז אינו משתנה ו/או מתחלף ו/או מחליף בעלים ו/או משנה את הניהול, הוא</p>	<p>31. עמ' 14, סעי' 6.2 נודה להבהרה כי התקשרות הסכמי שכירות/שימוש עם צדדי ג' לצורך הפעלת השטח</p>



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

רשאי להתקשר עם שוכרי משנה ועם צדדי ג', והדבר לא יהווה הפרה.	המסחרי/החניון לא תחשב כהפרה של הוראות המכרז ו/או הסכם ההתקשרות.	
בחברה ציבורית מקובל.	עמ' 14, סעי' 6.3	32.
מקובל 30 יום, למעט במקרה של הפרה בנושאי בטיחות ו/או ביטחון ו/או עבירה העלולה להעמיד בסיכון את רישיון העסק של האצטדיון.	עמ' 14 סעי' 7.1 / עמ' 147 סעי' 12.1	33.
מקובל 60 ימים.	עמ' 14 סעי' 7.3 / עמ' 147 סעי' 12.3	34.
לעניין שוכרי משנה, מקובל (המפר לא יהא זכאי לשיפוי או פיצוי או תשלום בגין ההסבה).	עמ' 14 סעי' 7.3 / עמ' 147 סעי' 12.3	34.
בחברה ציבורית בלבד לא יהווה הפרה.	עמ' 15, סעי' 7.6.2 / עמ' 147 סעיף 12.6.2	35.
לגבי חוב שאינו עולה על סך של 150,000 ₪ מקובל 120 יום.	עמ' 15, סעי' 7.6.7 / עמ' 147 סעיף 12.6.7	36.
מעל סכום של 150,000 ₪ יוותר 7 ימים בלבד.	עמ' 15, סעי' 7.6.7 / עמ' 147 סעיף 12.6.7	36.
הזוכה רשאי להתגונן.	עמ' 15, סעי' 7.6.8 / עמ' 147 סעיף 12.6.8	37.
לעניין חוב נטען שאינו עולה על 100,000 ₪ בהתראה – בכפוף לפס"ד חלוט.	עמ' 15, סעי' 7.6.8 / עמ' 147 סעיף 12.6.8	37.
מעל סכום של 100,000 ₪ נשאר כפי שכתוב.	עמ' 15, סעי' 7.6.8 / עמ' 147 סעיף 12.6.8	37.
מקובל במקרה של חברה ציבורית בלבד.	עמ' 16, סעי' 9.3	38.
בניין זה נוסח המכרז נותר ללא שינוי.	עמ' 22, סעי' 19.3	39.
	נודה על הסכמתכם להעמדת הערבות בגובה של 3 חודשי דמי שכירות והמע"מ בגינם.	





אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

<p>היה ויקבע כי העירייה הינה חוכרת ראשית בשטח זה – זכות ראשונים תינתן לזוכה על פני צדדי ג' אחרים.</p>	<p>40. הערה כללית: במסגרת סיור המציעים הוסבר כי קיים שטח של כ- 500 מ"ר (ליד מדיקס) אשר מצוי במחלוקת בין העירייה לבין רמ"י, נבקש לקבל זכות ראשונים לשכירות/שימוש בשטח זה לאחר סיום המחלוקת</p>
<p>א. הפתרון יינתן על ידי הזוכה במסגרת התכנון המפורט. ב. במסגרת התכנון ניתן לבחון אפשרות של שימוש בפירים קיימים אל גג האצטדיון. ג. מנדפים עצמאיים עם מסנני פחם.</p>	<p>41. מערכת נידוף (מנדוף): א. כיצד מתבצעת התקנת מערכות הנידוף במתחם המסחרי? ב. האם מערכות הנידוף יתחברו לתוואי קיים באצטדיון, ואם לא, כיצד ניתן להתקין אותן בהינתן שאין פירי נידוף באזור זה? ג. האם יש פתרונות חלופיים לנידוף במידה ואין תשתית קיימת באזור המיועד?</p>
<p>א. הזוכה יתכנן את הצבת התשתיות המרכזיות של המתחם בשטח התפעולי בחניון PK. במידת הצורך במיקום נוסף, ייבחן אישור לשימוש בגג האצטדיון, על בסיס מקום פנוי (הזוכה יציג את דרישותיו במסגרת התכנון המפורט). ב. אספקת המים, ספרינקלרים, לרבות המאגר והמשאבות, חשמל, ביוב ומפריד שמנים הן מערכות של האצטדיון. ג. תחזוקת ציוד ע"פ הוראות היצרן / ספק. מיקום בהתאם לשאלה ראשונה בנושא זה.</p>	<p>42. מיקום תשתיות המרכז: א. היכן ימוקמו התשתיות המרכזיות של המתחם המסחרי (כגון צילרים, גנרטורים ומערכות נוספות)? ב. האם יש תשתיות קיימות באצטדיון שניתן להתחבר אליהן או שמדובר במערכת עצמאית לחלוטין? ג. מהן ההנחיות לגבי תחזוקת הצילרים והגנרטורים והאם יש הגבלות לגבי מיקום?</p>
<p>א. לא, יש שיתוף בתשתיות. עם זאת, קיימת חובת שמירה על הפרדת אש בין המתחמים. ב. ראה מדריך הבטיחות.</p>	<p>43. הפרדה בין המתחם המסחרי לאצטדיון: א. האם המתחם המסחרי מוגדר כמבנה נפרד ומופרד מתשתיות האצטדיון מבחינת נושאי בטיחות, ביטחון כיבוי אש וכדומה? ב. אם המתחם משולב בתשתיות האצטדיון, מהם המגבלות וההנחיות החלות עליו במישור הבטיחותי והרגולטורי?</p>
<p>פירוט בדבר היקף ותדירות שירותי הניהול, מצוי בסעי' 11.3 בעמ' 146 לחוברת המכרז. לעניין הגרייס, ישנו פירוט מלא במכרז.</p>	<p>44. דמי ניהול והספקת שירותים: • מה התמורה שמספקת החברה עבור דמי הניהול המבוקשים? • אילו שירותים נכללים במסגרת דמי הניהול (לדוגמה- ניקיון, אבטחה, תחזוקת תשתיות)?</p>





אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

<p>לעניין שירותים נוספים - כל בקשה של הזוכה תיבחן בחיוביות.</p>	<p>•האם יש שירותים נוספים שניתן לקבל במסגרת דמי הניהול או שירותים בתשלום נוסף? •עבור מה ייגבו דמי ניהול בתקופת הגרייס? יש לשקול גרייס גם מדמי הניהול ולא רק מדמי השימוש בהתאם.</p>
<p>א. באחריות החברה. ב. לא. ג. ראה האמור בסעי' 7.9 בעמ' 143 וכן האמור בנספח ג' לחוברת המכרז.</p>	<p>45. שטחים פתוחים : א.מי אחראי על תחזוקה, נראות ותפעול השטחים הפתוחים הצמודים למתחם המסחרי? ב.האם קיימת חובה לשימוש מסוים בשטחים הפתוחים (כגון שטחי פנאי או גינות)? ג.מהן ההנחיות לגבי השימושים המותרים והאחריות על תחזוקת השטחים הציבוריים?</p>
<p>א. הכל בהתאם לתב"ע. ב. לא הוגשה תב"ע חדשה ולא עדכון. ג. הכל בהתאם לקבוע בחוק.</p>	<p>46. נושא תכנוני ותב"ע : א. האם התב"ע הנוכחית מאפשרת שימוש למסחר במתחם? ב. האם הוגשה תב"ע חדשה או עדכון לתב"ע הקיימת עבור המתחם המסחרי, ובאיזה שלב נמצא ההליך? ג. האם נדרש פרסום לציבור לצורך התנגדויות או קבלת היתרים להקמת המסחר?</p>
<p>באחריות הזוכה לבצע את כל הבדיקות הנדרשות. א. אין העמסות. ב. ניתן לבדוק בצו הארנונה.</p>	<p>47. ארנונה : א. איזה שטחים נכללים בארנונה והאם ישנם העמסות משטחי האצטדיון? ב. מה תעריף הארנונה שיושת על המתחם?</p>
<p>א. ספק החשמל הוא האצטדיון (כיום באמצעות חברת החשמל) ב. לא. ג. ניתן להגדיל את גודל החיבור עד 4,000 X 3 אמפר במתח נמוך ובתנאי שהזוכה יוכיח כי אכן נדרש לגודל החיבור. ד. לא, חיבור אחד ללוח ראשי של הזוכה. ה. כן, ובתנאי שמיועד למערכות מצילות חיים, כדוגמת מפוחים לפינוי עשן.</p>	<p>48. חשמל : א.מי ספק החשמל? ב.האם ניתן להתחבר לספקים פרטיים/ חברת חשמל כחלק מהרפורמה? ג.גודל חיבור החשמל- האם ניתן להגדילו למתח גבוה? ד.האם כל שוכר יחובר ישירות? ה.האם ניתן יהא להתחבר לגנרטור החירום של האצטדיון לעניין חשמל חיוני?</p>
<p>פסיקת בתי המשפט קבעה כי אירועים מסוג זה אינם פוטרים מתשלום.</p>	<p>49. קורונה/ מלחמה/ עיתות משבר עקב גורמים שאינם תלויים בשוכר של שטחי המסחר :</p>





אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

	<p>•מה ההתייחסות במקרה של מלחמה/ מגפת קורונה או בכל עת שהמתחם יידרש להיות סגור כולו או חלקו וכדו מבחינת תשלומי השכירות והניהול ו/או כל תשלום שחל?</p>	
50.	<p>האם ניתן לשעבד את הזכויות של הזוכה במכרז? מאחר וקיים איסור על העברת הזכויות, קיים גם איסור על שעבודן.</p>	<p>ראה תשובה לשאלה 15 לעיל.</p>
51.	<p>שאלה לגבי התקופה : •נא לאשר כי תקופת המכרז הינה 24 שנים ו- 11 חודשים. •נא לאשר כי בתום התקופה 11+24 ככל והעירייה תחזור לתקופה נוספת תינתן זכות ראשונים לשוכר גם לתקופת החכירה הנוספת. •נא לאשר שאין שינוי בתנאים לכל אורך תקופת החכירה.</p>	<p>לגבי הארכת ההסכם, בבוא העת, המקרה יבחן לגופו, בכפוף לדרישות החוק, נהלים והחלטת מועצת העיר.</p>
52.	<p>המגרש הנוסף : א. מה קורה במידה והעירייה מקבלת זכויות והזוכה במכרז אינו יכול/ מעוניין/ אין הצדקה כלכלית לשכור את השטח הנוסף? ב.מה קורה עם ההשקעות שהושקעו במגרש? ג.מדוע יש להשקיע בציווד לניהול חנייה שמגרש זה למרות שרק משנה חמישית תיתכן גבייה עבור שטח זה? ד.האם לאחר הקמתו של החניון, תחזוקתו וטיפול בשטחים הציבוריים שבו ייכללו בדמי הניהול?</p>	<p>א. הוא לא חייב. עם זאת, במקרה כזה, רשאית החברה לפרסמו לצדדי ג' במסגרת מכרז נפרד, ולזוכה לא תהיה כל טענה בגין זאת. ב. במידה והשטח מוחזר לפני חלוף 7 שנים מקבלתו, יינתן החזר הוכחת הוצאות בפועל מעבר לסכום ההשתתפות הנקוב בטבלה בעמ' 70 למכרז. ג. נכון למועד מתן תשובות אלו, המטרה העיקרית של הכוונה העתידית לגבות כספים היא למנוע נטישת רכבים בחניון או תפיסת מקומות חנייה המיועדים לקונים. במידה ויוחלט על גביית דמי חנייה, תתאפשר לחונים, באי המרכז המסחרי, שהות מוגבלת בזמן בחניון ללא תשלום (כנהוג במרכזים דומים). ראה עמ' 28 – שימוש בחניונים. ד. כתוב מפורש במסמכי המכרז, ראה סעי' 5.3 בעמ' 13, וכן סעי' 4.5 בעמ' 11.</p>
53.	<p>תחרות : •האם ישנה התחייבות של העירייה לא לפתח מתחם מסחרי מתחרה באזור הקרוב לאיצטדיון?</p>	<p>אין התחייבות.</p>
54.	<p>דרגנוע :</p>	<p>ראה סעי' 5.3.3 בעמ' 140 לחוברת המכרז. המפרט המלא מופיע בנספח המתאים.</p>





אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

	<p>•מדוע על הזוכה להקים דרגנוע? את מי הוא אמור לשרת ומה המפרט שלו?</p>	
<p>ראה סעי' 7.9 בעמ' 143 לחוברת המכרז, וכן סעי' 3.5.2 בעמ' 138 לחוברת המכרז.</p>	<p>.55 כיכר הפסל ורחבה מערבית : •מה הקשר בין השטח המסחרי לבין הרחבה המערבית / כיכר הפסל? •האם ישנן עלויות אשר יושתו על המפעיל של השטח המסחרי בהקשר לכך? •מדוע על הזוכה לדאוג לתגבור תאורה באזורים אלו?</p>	
<p>לעניין דמי ניהול, ראה האמור בסעי' 5.3, בעמ' 13 לחוברת המכרז. לעניין דמי שימוש – ראה סעי' 3.5 בעמ' 138</p>	<p>.56 שטחי שירות : •האם שטחי השירות כהגדרתם בהיתר האצטדיון (סך של כ- 927 מ"ר) יחויבו בדמי ניהול ודמי שימוש בזהה לשטחים עיקריים?</p>	
<p>ראה טבלה מפורטת בעמ' 148 לחוברת המכרז.</p>	<p>.57 קנסות : •מהן ההוראות בדבר פריקת סחורה ו/או הסדרי חנייה בימי משחק בגינם יכול ויוטל קנס של 50,000 ₪?</p>	
<p>אלו תנאי המכרז.</p>	<p>.58 תמהיל : •מכיוון שמדובר בחוזה ארוך שנים נבקש לבחון הסרת ההגדרה של תמהיל השימושים וחריגה ממנו כהפרה יסודית.</p>	
<p>ראה תשובה לשאלה 1 לעיל.</p>	<p>.59 עמ' 4, סעי' 1.3 צוין כי טרם ניתן היתר בנייה לשטחי המסחר- מי צריך לפעול להוצאת/קבלת היתר הבנייה, האם באחריות הזוכה או החברה? ע"ח מי יחולו העלויות בגין כך?</p>	
<p>העלויות יחולו על הזוכה במכרז.</p>	<p>.60 עמ' 13, סעי' 5.7 על מי יחולו כלל התשלומים/ היטלים/ מיסים/ אגרות/ היטל השבחה לשם הקמת שטחי המסחר, לרבות עלויות בגין טופס 4 בקשר עם ההיתר הנדרש ו/או הקמת המרכז המסחרי?</p>	
<p>א. ראה סעי' 5.3 בעמ' 13 לחוברת המכרז. ב. פירוט בדבר היקף ותדירות שירותי הניהול, מצוי בסעי' 11.3 בעמ' 146 לחוברת המכרז.</p>	<p>.61 עמ' 4, סעי' 1.4 / עמ' 12-13 סעי' 5.4-5.1 א. צוין כי שטחי השירות של שטחי המסחר הינם 927 מ"ר מקסימום- האם הזוכה יקבל שירותי ניהול גם על שטח זה או רק על יתר השטחים המשותפים באצטדיון ? וכיצד תתבצע החלוקה ?</p>	



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

	<p>לדוגמא :</p> <p>צוין כי דמי הניהול הינם 15 שו"מ/ר/חודש- האם אנו משלמים דמי ניהול על 7,444 מ"ר או על 6,517 מ"ר שהם : 7,444 מ"ר פחות 927 מ"ר? ב. בנוסף, מה כוללים שירותי הניהול?</p>	
<p>ראה סעי' 4.11 בעמ' 12, וכן פירוט נוסף בעמ' 28 לחוברת המכרז. החניון אינו ציבורי, וינוהל ע"פ המפורט במכרז.</p>	<p>עמ' 4, סעי' 1.5</p> <p>השטח הפנוי המשמש לחניה- כיצד תתבצע שליטה על כלל המחנים באזור זה ? האם ניתן יהיה לגדר אותו או שמא החניון ישמש כחניון ציבורי?</p>	<p>.62</p>
<p>חניון PK ישמש את באי המרכז המסחרי. כאמור בטבלה בעמ' 71, החברה תשתתף בעלויות הקמת החניון. נכון למועד מתן תשובות אלו, המטרה העיקרית של הכוונה העתידית לגבות כספים, היא למנוע נטישת רכבים בחניון או תפיסת מקומות חנייה המיועדים לקונים. במידה ויוחלט על גביית דמי חנייה, תתאפשר לחונים, באי המרכז המסחרי, שהות מוגבלת בזמן בחניון ללא תשלום (כנהוג במרכזים דומים). ראה עמ' 28 לחוברת המכרז – שימוש בחניונים</p>	<p>עמ' 4, סעי' 1.5 וכן עמ' 12 סעי' 4.11</p> <p>על הזוכה לבצע עבודות פיתוח ותשתיות. מנגד, נראה כי הזוכה לא יקבל תמורה בגין חניות אלה, אלא גביית תשלום בגין חניה תתאפשר רק לחברה (כלומר לכס) וזאת החל מהשנה השישית וכי במהלך חמש השנים הראשונות, הכניסה לחניון זה תהינה ללא תמורה. האם זו אכן כוונתכם? ככל שלא, נודה לקבלת הבהרה בנושא.</p>	<p>.63</p>
<p>ראה תשובה לשאלה 15 לעיל. ראה סעי' 2.2.3 בעמ' 137.</p>	<p>עמ' 5, סעי' 1.9</p> <p>מצוין כי תקופת ההתקשרות הינה ל 24 שנים +11 חודשים, כלומר תקופת ההתקשרות חורגת מתקופת החכירה הצפויה להסתיים ב-10/2037, כך שרק כ-14 שנים נכנסים בתוך תקופת החכירה. האם ניתן לקבוע מנגנון של קנס /החזר חלק מההשקעות במקרה של אי חידוש החכירה ?</p>	<p>.64</p>
<p>כן, בהתאם להגדרות כניסת ספקים ופריקת סחורות ראה עמ' 29 לחוברת המכרז.</p>	<p>עמ' 5 סעי' 1.11</p> <p>האם לשוכרי השטח המסחרי תינתן גישה לצרכי פריקה וטעינה מחניון האצטדיון המקורה ?</p>	<p>.65</p>
<p>המדובר במכרז נפרד, ובהסכם מתוקפו. אין לכך רלוונטיות למכרז זה.</p>	<p>עמ' 5 סעי' 1.14</p>	<p>.66</p>



אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

	<p>האם הזכיין, חברת י.ע.ר מדיקס בע"מ, ממוקם באזור שטחי המסחר? האם הוא מקבל מכם שירותי ניהול מתוקף הסכם ביניכם?</p>	
<p>קיים מכרז נוסף לשטח בגודל של 274 מ"ר בסמוך לקופות. הגישה אליו אינה דרך השטח המסחרי נשוא מכרז זה.</p> <p>קיים שטח נוסף, שמצוי במחלוקת וכעת אין צפי להפיכתו לשטח מסחר (בנוסף, ראה תשובה לשאלה 40 לעיל).</p> <p>החברה לא התחייבה בחוזים הקיימים לבלעדיות, וזאת למעט כלפי מוזיאון מכבי חיפה – "העירייה ו/או החברה לא יקימו ו/או יפעילו בשטח המקרקעין, מוזיאון או גלריה או חללי תצוגה דומים אחרים, למעט מוזיאון עבור מועדון הכדורגל הפועל חיפה".</p>	<p>עמ' 6 סעי' 2.7</p> <p>צוין כי בעתיד יוקמו במתחם שטחי מסחר נוספים – היכן הם צפויים להיות ממוקמים? מהיכן תהיה הגישה אליהם?</p> <p>כמו כן, נבקש לוודא כי ליתר שוכרי שטחי המסחר שלכם (הקיימים), אין סעיפי בלעדיות וזאת כדי להימנע מראש מניהול מו"מ עם עסקים זהים/דומים.</p>	<p>.67</p>
<p>המפסק בלוח של האצטדיון ולכן גם הטיפול בו באחריות האצטדיון.</p> <p>חיבור לגנרטור האצטדיון יינתן רק למערכות מצילות חיים כדוגמת מפוחים לשחרור עשן.</p>	<p>עמ' 7 סעי' 3.2</p> <p>צוין כי החברה תמסור לידי הזוכה מפסק זרם ראשי (הספק 2000 תלת פאזי במתח נמוך) – באחריות מי לטפל במפסק זה?</p> <p>האם תותר חיבור לגנרטור של האצטדיון: ככל שכן, באילו תנאים?</p> <p>האם במקרה של נפילת מתח החשמל, הזוכה יקבל גיבוי מהגנרטור של האצטדיון והאם יתקבל מענה לעניין זה?</p>	<p>.68</p>
<p>תפעול וטיפול הדרגנוע ע"י החברה.</p> <p>אחריות הבדק תחול על הזוכה.</p> <p>ראה סעי' 5.3.3 בעמ' 140 לחוברת המכרז.</p> <p>ראה עמ' 96 לחוברת המכרז.</p> <p>ראה עמ' 146 לחוברת המכרז, סעי' 11.3.2.5</p>	<p>עמ' 8, סעי' 3.3.3.</p> <p>הזוכה יקים דרגנוע אשר ישמש את כל באי המתחם כולו – על מי תחול האחריות בגינו? מי יתפעל ויתחזק אותו?</p>	<p>.69</p>
<p>כל השטחים בתחום המושכר לרבות בתי שימוש הינם בתפעול, באחריות ועל חשבון הזוכה, ועליו מוטלת החובה לדאוג לתחזוקה, ניהול וטיפול באזורים אלה, על חשבונו ובאמצעות מי מטעמו.</p>	<p>עמ' 8, סעי' 3.3.5</p> <p>הזוכה יקים שירותים ציבוריים אשר ישמשו את כל ציבור המבקרים – על מי תחול האחריות בגינם? מי יתפעל, יטפל ויתחזק אותם (לרבות ניקיון)?</p>	<p>.70</p>





אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

71.	עמ' 9, סעי' 3.5	ראה סעי' 3.5.1 בעמ' 138 לחוברת המכרז.
	האם חיוב דמי השכירות לשטחי גלריה יחושבו ע"פ סכום דמי השכירות של השטחים העיקריים? על פי המקובל, מדובר ב-50% מדמי השכירות של שטח עיקרי – נודה להבהרה בנושא.	
72.	עמ' 9, סעי' 3.9	ראה תשובה לשאלה 26 לעיל.
	על אף הקבוע בסעיף, האם ניתן יהיה לאפשר שימוש בגז למסעדות במרכז המסחרי באופן כלשהו, כגון: גז בצובר/ בבלוני גז/ חדר בלוני גז?	
73.	עמ' 12, סעי' 4.11	ראה תשובה לשאלה 8 לעיל.
	תשלום בגין חניה – בהתאם לסעיף, צוין כי לאחר 4 שנות שכירות, רק החברה תהא רשאית לגבות תשלום בגין החניה, מנגד צוין כי מנגנון הגבייה יסוכם בין החברה לזוכה- נודה לקבלת הבהרה בנושא. האם הזוכה כיום, רשאי לגבות כסף על החניון?	
74.	עמ' 6, סעי' 2.7	ראה תשובה לשאלה 67 לעיל.
	האם קיימים שוכרים להם קיימת כיום בלעדיות על תחום מכירה/מסחר מסוים?	
75.	עמ' 5, סעי' 1.10	כן, למעט חשמל, החברה תספק את המפסק הראשי בחדר חשמל של האצטדיון והזוכה יסלול את הכבילה עד ללוח חלוקה הראשי שלו. ראה טבלה בעמ' 70, וכן פירוט בנספח ג' למכרז.
76.	עמ' 14 סעי' 6.2 / עמ' 144 סעי' 8.2	כן.
	ככל שהזוכה הינה חברה העוסקת בהשכרת נכסים, האם יותר לה להשכיר את הנכס ו/או חלק ממנו בשכירות משנה לתמהיל הנדרש במכרז?	
77.	עמ' 144 סעי' 8.3, עמ' 147 סעי' 12.6.2	במידה ומדובר בחברה ציבורית בלבד, מקובל.
	במקרה בו הזוכה הינה חברה ציבורית, נבקש לוודא כי סעיפים אלה לא יחולו במקרה בזה.	
78.	עמ' 143, סעי' 7.8.4,	ככל והדבר לא יפריע למהלך התפעול השוטף, וככל ושני מורשי החתימה יהיו זמינים בכל עת שתידרש ו/או בתוך זמן סביר.
	במקרה בו הזוכה הינה חברה ציבורית, נבקש לוודא כי לא תהא מניעה כי לנציג הניהולי תהא זכות חתימה בצירוף מורשה חתימה נוסף, כמקובל אצל הזוכה (חברה ציבורית).	





אצטדיון סמי עופר
SAMMY OFER STADIUM

<p>א. דמי הניהול יחושבו על פי השטחים המשמשים למסחר בפועל בלבד. ב. ראה סעי' 11.3 בעמוד 146. ג. ראה נספח ג', עמ' 27 לחוברת המכרז, וכן עמ' 5 סעי' 1.13.</p>	<p>עמ' 138, סעי' 3.6 א. צוין כי "החברה אינה גובה דמי ניהול בגין שטחי השירות לרבות..." האם המשמעות היא שהחברה גובה דמי ניהול בגין 6,517 מ"ר? נודה לקבלת הבהרה. ב. האם במסגרת דמי הניהול אותם גובה החברה יכללו שרותי אבטחה? ג. האם בזמן משחקים טעונים באצטדיון, ניתנים שירותי אבטחה? ככל שכן, כיצד מתבצעת החלוקה?</p>
<p>ראה טבלה מפורטת בעמ' 70 למסמכי המכרז.</p>	<p>עמ' 140 סעי' 5.3 / עמ' 146 סעי' 11.4 נבקש לוודא כי הזוכה יהיה זכאי להשתתפות בהוצאות עד לסך של 7.0 מיליון ₪ בגין העבודות המפורטות בסעיף 5.3 להסכם ההתקשרות, בין אם המדובר בתשתית עד גבול המושכר ובין אם בתוך השטח המסחרי.</p>
<p>1. לא, הדבר באחריות הזוכה (ראה נספח ג' בחוברת המכרז). 2. על הזוכה להקים מערכת מיזוג עצמאית נפרדת (ראה נספח ג' בחוברת המכרז). 3. לשיקול הזוכה. 4. לזוכה יש שטח תפעולי בחניון PK, כמו כן, יש בגג האצטדיון שטח פנוי שייבחן בחיוביות לטובת התקנת מערכות.</p>	<p>מיזוג אויר- 1. האם מגיע אויר צח מאולץ לשטח המסחרי/ לחנויות? ככל שכן, מאיפה? 2. בסיוור במקום נראה כי על הקירות קיימת צנרת מים קרים למיזוג אויר, האם הזוכה רשאי להשתמש בה? 3. האם תוקם מערכת מיזוג אויר עצמאית לכל חנות/נכס במרכז המסחרי? 4. האם קיימת אפשרות טכנית ומיקום להציב מערכת מיזוג אויר עצמאית כאמור? ככל שכן, היכן ניתן יהיה למקמה?</p>
<p>נידוף ממסעדות יש לבצע בהתאם לכל דין. תיבחן האפשרות יחד עם הזוכה להתקנת המפוחים על גג האצטדיון תוך שימוש בפירים קיימים.</p>	<p>תעלות נידוף- היכן מתוכנן מיקום תעלות הנידוף למסעדות שתופעלנה במרכז המסחרי ולאן ישוחרר האויר?</p>
<p>לא.</p>	<p>מכירת מזון בתוך האצטדיון- האם לשוכרי המזון תותר מכירת מזון בתוך האצטדיון?</p>





<p>לקבלת תוכניות אדריכלות, ניתן לפנות למשרד האדריכלים "מנספלד-קהת" בכתובת המייל yuli@mansfeld-kehat.co.il לאדריכלית יולי ויטנברג אשר תוכל להעביר לרשותכם תוכניות בקבצי DWG, PDF.</p>	<p>84. נבקש לקבל תוכניות אדריכלות בקובץ PDF ו-DWG של הנכס לצורך תכנון עקרוני.</p>
<p>כן, למעט קו חשמל ראשי אותו הזוכה יסלול מלוח ראשי של האצטדיון.</p>	<p>85. נודה להבהרה כי כל התשתיות והעלויות שיחולו עד פתח המושכר/הנכס, חלות על החברה (ללא קשר לעבודות המפורטות בסעיף 3.3.7 בעמ' 5).</p>

- א. מסמך זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ואין בו בכדי לגרוע מהתנאים המפורטים במסמכי המכרז אלא להוסיף עליהם.
- ב. במקרה של סתירה בין האמור בשאר מסמכי המכרז לבין האמור במסמך זה, יגבר האמור במסמך זה.
- ג. מובהר כי כל סעיף שלא תוקן ו/או שונה במפורש במסגרת מסמך זה יישאר ללא שינוי ככתוב במסמכי המכרז.

בברכה,

הנהלת חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

אישור מטעם המציע

תאריך: _____

שם המציע: _____

שם החותם מטעם המציע: _____ חתימה וחותמת _____

