

07 בספטמבר 2026

מנ 13223

הנדון: הבהרה מס' 5- מכרז פומבי 07/2026 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי בבית ההנדסה
במע"ר בעיר מודיעין מכבים רעות

עיון בפנייתך מעלה כי חלק ניכר מהשאלות והדרישות המועלות בה אינן מתיישבות עם מהותו של הליך מכרזי.

מכרז אינו הליך של משא ומתן בין המזמין לבין מציע, ובוודאי שלא ניתן להתייחס אליו כאילו תוצאתו כבר נקבעה והמרשך כבר הוכרז כזוכה. תנאי המכרז נקבעו מראש, והם חלים באופן שוויוני על כלל המציעים.

לפיכך, תמוהה במיוחד הגישה העולה מפנייתך, הכוללת ניסיונות לשנות, לפרש מחדש או להתאים את תנאי המכרז.

מוטב היה, בטרם משלוח הפנייה, לבחון את מסמכי המכרז במלואם ולהבחין בין שאלות הבהרה לגיטימיות לבין ניסיון לנהל משא ומתן על תנאי המכרז.

למען הסר ספק, החברה תפעל בהתאם להוראות המכרז, לעקרונות השוויון וההגינות המכרזית ולדין, ולא תנהל משא ומתן עם מציע ביחס לתנאי המכרז.

הבהרות ובקשות כלליות:

1. נבקש לקבוע מועד ברור ומחייב למסירת המושכר והעמדתו לחזקת הזכיון, לצורך תחילת ביצוע עבודות ההתאמה במושכר, וכן להסדיר את המקרה שבו תחול דחייה במועד מסירת החזקה.
במקרה של דחייה כאמור, יש לקבוע כי תחילת תקופת הזיכיון ו/או תקופת הגרייס ו/או חיוב הזכיון בדמי שכירות יידחו בהתאמה, עד למועד שבו יועמד המושכר בפועל לחזקת הזכיון כשהוא מאפשר את תחילת עבודות ההתאמה.

תשובה – מדובר בהליך מכרזי, שמועד סגירתו ידועים אך מועדי קבלת ההחלטות אינם ידועים עדיין. בנוסף יתכן ולא יהיה ניתן לקבל חזקה עקב ערעורים על החלטת וועדת המכרזים. – לכן לא נהוג לפרסום מועד ברור ומחייב.

שנית ליחזות הזמנים – תקופת זיכיון/ תקופת התארגנות נגזרים ממועד מסירת החזקה.

לסיכום לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

2. נבקש לקבל אישור לכך שהעירייה העבירה לחברתכם את מלוא זכויות החזקה והשימוש במבנה, באופן המאפשר לחברתכם להתקשר בהסכם עם הזכין ולהעמיד את המושכר לחזקתו בהתאם להוראות ההסכם.

תשובה - חברת אופק הינה תאגיד עירוני שהוקם על ידי עירייה מכוח סעיף 249(30) לפקודת העיריות [נוסח חדש], האמור מוצהר במבוא להסכם.

3. נבקש לקבל פרוטוקול מורשה חתימה וכן את אישורי החברה הרלוונטיים, המעידים על סמכות החתימה וההתקשרות מטעמה.

תשובה - הבקשה אינה מקובלת במכרזים של תאגיד עירוני שהוקם על ידי עירייה מכוח סעיף 249(30) לפקודת העיריות [נוסח חדש], חזקה על תאגיד עירוני מחובתו החוקית כי מסמכיו יחתמו רק על ידי מורשי החתימה שהוסמכו לכך.

אישור זהות מורשי החתימה ימסרו לזוכה בלבד.

4. נבקש להבין אילו מסמכים, תוכניות ואישורים תידרשו לקבל מהזכין טרם תחילת עבודות ההתאמה, באיזה אופן יימסרו אליכם, ומהו פרק הזמן הנדרש לקבלת אישורכם. כמו כן, ככל שהזכין ימסור את מלוא המסמכים הנדרשים ואישור החברה יתעכב, יש לקבוע כי עיכוב כאמור לא ייזקף לחובת הזכין ולא יפגע בתקופת הגרייס או בתקופת הזיכיון.

תשובה - לגבי מסמכים, תוכניות ואישורים הנדרשים מהזכין טרם תחילת עבודות ההתאמה – הכל תלוי במה מבקש הזכין לבצע במבנה. ככל והעבודות אינן דורשות היתרי בנייה, ניתן לשלוח אותם באופן ידני. פרק הזמן הנדרש לאישור שוב הוא תלוי מה מוגש ומה היקף ביצוע העבודות במבנה.

5. במסמכי המכרז מצוין נספח ט' ביחס לשטח המסחרי של 50 מ"ר, אולם נספח זה לא צורף למסמכים שנמסרו למרשי. נבקש להעביר את נספח ט' לעיונו.

תשובה – בהבהרה מס' 2 מופיע התשריט. ההבהרה מופיעה בפרטי המכרז באתר החברה ובאתר עיריית מודיעין מכבים רעות.

6. **הערת רשות העתיקות** – נבקש להוסיף להסכם את ההוראות הבאות: מובהר כי בהתאם לנסח רישום המקרקעין קיימת ביחס למקרקעין הערה בדבר אתר עתיקות. המשכיר מצהיר כי ידוע לו שהשוכר מתעתד לבצע במושכר עבודות התאמה לצורך התאמתו של המושכר לפעילות העסקית המתוכננת. המשכיר מצהיר כי הוא בדק ויודע כי העבודות שהשוכר מתכנן לבצע לצורך התאמת המושכר אינן דרושות אישור של רשות העתיקות. מבחינתי לפגוע בכלליות הצהרת המשכיר לעיל, ככל שיידרש אישור מאת רשות העתיקות ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לביצוע עבודות ההתאמה, יפעל המשכיר למול רשות העתיקות לקבלת האישור הנדרש. ככל שיתברר כי לא ניתן לקבל את האישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההתאמה שהוגדרו על ידי השוכר מראש, חלקן או כולן, או כי ביצוע נאסר או הוגבל, יהיה השוכר רשאי להביא הסכם זה לידי ביטול לפי שיקול דעתו הבלעדי והמלא, ללא חיוב בדמי שכירות ו/או בפיצוי כלשהו. ככל שהאישור הנדרש מאת רשות העתיקות לא יתקבל בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא הסכם זה לידי ביטול, ללא חיוב בדמי שכירות ו/או בפיצוי כלשהו. המשכיר לא יהיה רשאי להתחיל את תקופת הגרייס המגיעה לשוכר על פי הסכם זה ולא יהיה רשאי לחייב את השוכר בדמי שכירות כל עוד לא התקבלו האישורים הנדרשים כאמור.

תשובה – ההערה אינה מקובלת בנוסח המוצע. יובהר כי ההערה בדבר קיומו של אתר עתיקות אינה ייחודית למקרקעין נשוא ההסכם, אלא חלה על כלל השטח המוניציפלי של העיר מודיעין, ועל כן עצם קיומה של ההערה בנוסח רישום המקרקעין אינו מעיד כשלעצמו על מניעה או מגבלה ביחס לשימוש במושכר.

כמו כן, ככל שמדובר בביצוע עבודות התאמה ושיפוץ בתוך מבנה קיים, אין צורך בקבלת אישור מרשות העתיקות אך בשל עצם קיומה של ההערה, וממילא אין מקום להטיל על המשכיר התחייבות לקבלת אישור כאמור או להקנות לשוכר זכות ביטול גורפת של ההסכם.

ככל שבמסגרת עבודות ההתאמה יידרש על פי דין אישור של רשות העתיקות או של רשות מוסמכת אחרת, יחולו על הצדדים הוראות הדין הרלוונטיות, בהתאם למהות העבודות שיבוצעו בפועל.

לפיכך, מובהר למען הסר ספק כי העבודות יבוצעו בכפוף לכל דין ולכל אישור הנדרש, ככל שנדרש, ואין בעצם קיומה של הערה בדבר אתר עתיקות בנוסח הרישום כדי להוות מניעה לביצוע עבודות התאמה במבנה הקיים.

תנאים כלליים התייחסות פרטנית:

7. ס' 1.3 לתנאים הכלליים להשתתפות במכרז ותנאי המכרז: יימחקו המילים: "בהתאם לרוח הבניין".

תשובה - הבקשה נדחת.

1. ס' 1.4 לתנאים הכלליים:

א. יובהר כי הזוכה יהיה אחראי לקבלת היתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות הנדרשים לצורך הפעלת הנכס לצורך שימוש האישי למעט כל היתר ו/או אישור ו/או רישיון הנדרש ביחס למבנה ו/או לנכס עצמו. מנגד, המשכירה מתחייבת כי למבנה קיימים כלל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך השכרתו לזוכה ולשימוש של הזוכה לצורך תפעול מלא של העסק אותו הוא עתיד להקים במבנה. המשכירה מתחייבת כי הנכס בנוי כדיון, ללא חריגות בנייה, וכי לא קיימת כל מניעה תכנונית ו/או רישונית ו/או אחרת הנובעת ממצבו הקיים של הנכס, אשר תמנע מהזוכה לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך הפעלת העסק במבנה. ככל שיתברר כי קיימת בנכס חריגת בנייה ו/או אי התאמה ו/או מניעה כאמור, אשר בגינה לא ניתן יהיה לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים להפעלת העסק, תישא המשכירה על חשבונה בדמי השכירות בגין התקופה שבה לא ניתן יהיה להפעיל את העסק, ותאפשר לזוכה לסיים את ההתקשרות ולצאת מהנכס, ללא כל חיוב ו/או קנס, תוך השבת מלוא הכספים שהשקיע הזוכה בנכס לצורך התאמתו לעסק, וכן תשלום פיצוי מוסכם, בגובה 3 חודשי שכירות.

תשובה - הבקשה נדחת

ב. יימחקו המילים: "ובכפוף לאישור החברה מראש ובכתב."

תשובה - הבקשה נדחת

ג. אנחנו מבקשים שכבר בשלב זה העירייה תאשר את ההתאמות הנדרשות לצורך השמשת המבנה לעסק.

תשובה - הבקשה נדחת.

8. ס' 1.5 בסיפא יתווספו המילים: " והכל בכפוף להצהרות המשכירה על פי הסכם זה ובכפוף לכך שהנכס בנוי כדין וללא כל חריגות".

תשובה – הבקשה נדחת.

9. ס' 1.6

א. אחרי המילים: "תהיה רשאית להביא את הסכם ההתקשרות לסיומו" יבואו המילים: " בהתראה של 14 ימי עסקים בכתב".

תשובה – הבקשה נדחת.

ב. במקום המילים "מכל סוג שהוא" יבואו המילים: "בעניין השכרת המשנה אלא אם המשכירה נתנה אישורה בכתב להשכרת המשנה".

תשובה – הבקשה נדחת.

ג. יימחקו המילים: "לרבות אי הבנה" ועד לסוף הס'.

תשובה – הבקשה נדחת.

10. ס' 1.7 יימחקו המילים: לשביעות רצון החברה".

תשובה – הבקשה נדחת.

11. ס' 1.8 (ו) יימחקו המילים: לשביעות רצון החברה".

תשובה – הבקשה נדחת.

12. ס' 1.10-1.12 – אנחנו מבקשים מראש שתאשרו את תוכנית עבודות ההתאמה.

תשובה – הבקשה נדחת.

13. ס' 2.3

א. (ו) שחרור תוך 14 ימים.

תשובה – הבקשה נדחת.

ב. (ז) ולא יאוחר מהמועד המנוי בס' 2.3(ו).

תשובה – הבקשה נדחת.

ג. ח' – יימחקו המילים: "וזאת בלי לפגוע בזכותה ללתבוע" ועד לסוף הס'.

תשובה – הבקשה נדחת.

14. ס' 3.2 – יש לתקן לסכום המעודכן.

תשובה – הבקשה נדחת.

ס' 6.4 – כל טענה מכל סוג שהוא בעניין העלאת שאלות והבהרות.

תשובה – הבקשה נדחת.

ס' 6.5 יימחק – לא ברור וכללי מידי.

תשובה – הבקשה נדחת.

הסכם:

15. הואיל 1: להוסיף לאחר "הבעלים" את המלים: " ובעל זכות הבלעדית לשימוש וחזקה"

תשובה – הבקשה נדחת.

16. והואיל 2: אחרי המילים "לחברה את" יבואו המילים: "מלוא זכות".

תשובה – הבקשה נדחת.

17. והואיל 3: אחרי המילים "וזכויות השימוש במבנה" תבוא המילה: "במלואן".

תשובה – הבקשה נדחת.

18. ס' 3.5 :

א. נבקש לקבל כבר במעמד זה את אישור החברה והאדריכל לביצוע עבודות ההתאמה הנדרשות, בהתאם לתוכנית שהוצגה ו/או שתוצג על ידי הזכייין.

תשובה – הבקשה נדחת.

ב. יש להוסיף את הס' שצינתי מעלה על רשות העתיקות והצהרת החברה על בניית המבנה כדין. ככל שיהיה עיכוב בהוצאת אישורים ו/או רישיונות בגלל שבניית המושכר לא בוצעה כדין לשוכר האפשרות הבלעדית לביטול ההסכם ומי שיספוג את תקופת הזמן עד לתקופת הזיכיון תהא המשכירה – כנ"ל לעניין אישור רשות העתיקות. ראו הערתי מעלה.

תשובה – הבקשה נדחת. ראו תשובתנו מעלה.

19. ס' 4.1 – אחרי המילים "הקהל הרחב" יירשם "ע"י השוכר בהתאם לשיקול דעתו של השוכר" יימחקו המילים: "לשביעות רצון החברה". – יש הוראות הסכם ולפי זה פועלים.

תשובה – הבקשה נדחת.

20. ס' 4.9 יימחקו המילים: "לשביעות רצון".

תשובה – הבקשה נדחת.

21. ס' 4.10 – יימחק – רשום כבר ב4.7.

תשובה – הבקשה נדחת.

22. ס' 4.11 חדש – ככל שהשוכר יבקש להביא הסכם זה לידי סיום, יהיה רשאי לעשות כן, לפי המוקדם מבין אלה: (א) במתן הודעה בכתב למשכירה 120 ימים מראש; או (ב) במציאת שוכר חלופי, אשר יהיה לשביעות רצון המשכירה באופן סביר, אשר ייכנס בנעלי השוכר ויקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה.

תשובה – הבקשה נדחת.

23. ס' 5.1 במקום המילים: "ולשביעות רצונה המלא" יבואו המילים: " בהתאם להוראות הסכם זה" – לא מוסכם שהחברה תעלה דרישות נוספות כדי להשביע רצונה – יש הוראות בהסכם מאוד מפורטות יש לפעול בהתאם להן.

תשובה – הבקשה נדחת.

24. ס' 5.3 – נקבל הסכמה מראש להתאמות שמבקש הזכיון. בסיפא יתווספו המילים: " אלא אם מדובר בשינוי ו/או התאמה הנדרשים על ידי העירייה ו/או רשות העתיקות, ככל שנדרשים לצורך הכשרת המושכר כמושכר תקין ו/או לצורך קבלת טופס 4."

תשובה – הבקשה נדחת. איזה טופס 4 – המבנה גמור בנוי ואוכלס כבר בעבר.

25. ס' 5.5 – בסיפא יתווסף: "וזאת, ובלבד שניתנה לזכיין התראה בכתב, המפרטת את הנדרש לצורך השבת המצב לקדמותו, וזאת לפחות 30 ימים מראש, ובתקופת הזמן הזו הזכיין לא פעל להשבת המצב לקדמותו בהתאם לדרישות המפורטות בהתראה. בחלוף 30 הימים כאמור המשכירה תהיה זכאית לפעול באמור בס' זה, ולפעול בעצמה להשבת המצב לקדמותו תוך חיוב הזכיין בעלויות הסבירות והשירות שנגרמו לה בגין ביצוע כאמור. ככל שתתגלע מחלוקת באשר להסכמת המשכירה לשינויים שבוצעו, תתברר המחלוקת תחילה בפני הגורם המוסמך בהתאם להוראות הסכם זה, ורק לאחר הכרעה במחלוקת כאמור, וככל שייקבע כי השינויים בוצעו ללא הסכמת המשכירה הנדרשת, תהיה המשכירה רשאית לשלוח את ההתראה כאמור לעיל.

תשובה – הבקשה נדחת.

26. ס' 5.6 בסיפא יתווסף: כל האמור בס' זה הינו בכפוף להוראות ס' 5.5.

תשובה – הבקשה נדחת.

27. ס' 5.9 בסיפא יתווסף אלא אם סירוב הרשות המוסמכת להנפיק את הרישיון ו/או ההיתר נעוץ בהתנהלות החברה ו/או במצב התכנוני של המבנה ו/או מאי התאמה ו/או ליקוי הנוגע לטופס 4 שניתן למבנה ו/או מדרישה ו/או מניעה שמקורה ברשות העתיקות.

תשובה – הבקשה נדחת.

28. ס' 5.11. מובהר כי הוראת "asis" כפופה לכל הצהרות והתחייבויות החברה על פי הסכם זה, ואין בה כדי לגרוע מהן ו/או להטיל על הזכיין אחריות לפגם, ליקוי, אי-התאמה או מניעה הקיימים במבנה ו/או במושכר ואשר לא נגרמו על ידי הזכיין.

תשובה – הבקשה נדחת.

29. ס' 5.18. בסיפא יתווסף: "בעניין זה. והכל בכפוף להצהרות המשכירה"/

תשובה – הבקשה נדחת.

30. ס' 5.20 חדש הצהרות החברה- החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

- א. כי אין כל מניעה, מגבלה ו/או צו ו/או דרישה ו/או התחייבות ו/או הליך ו/או נסיבה מכל סוג שהוא, לרבות משפטית, תכנונית, רישוית ו/או אחרת, המונעים ו/או העלולים למנוע את השכרת המושכר לזכיון ואת השימוש בו בהתאם להוראות הסכם זה;
- ב. כי הבניין והמושכר בנויים כדין ובהתאם לכל היתר בנייה ו/או אישור הנדרש על פי דין, וכי אין בהם חריגות בנייה, פגם, ליקוי או אי התאמה העלולים למנוע ו/או להגביל את השימוש במושכר בהתאם להוראות הסכם זה וכי ככל ויהיה אי התאמה אשר יכולה להביא לעיכוב בהוצאת היתרים ו/או רישיונות ע"י הזכיון תאפשר לזכיון ביטול ההסכם ותשיב לו כל תשלום ששילם לה;
- ג. כי למיטב ידיעתה, אין כל מניעה ו/או מגבלה ו/או דרישה מטעם רשות העתיקות ביחס לבניין ו/או למושכר, אשר יש בה כדי למנוע ו/או להגביל את השימוש במושכר ו/או את ביצוע ההתאמות הנדרשות בו בהתאם להסכם זה;
- ד. כי כל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים ביחס לבניין ולמושכר עצמם, להבדיל מהיתרים ו/או אישורים ו/או רישיונות הנדרשים לצורך הפעלת העסק הספציפי של הזכיון, קיימים ותקפים במועד חתימת הסכם זה;
- ה. ככל שיידרש בירור ו/או אישור מטעם רשות העתיקות ביחס לבניין ו/או למושכר, החברה מתחייבת לפעול ללא דיחוי לביצוע הבירור ולקבלת האישור הנדרש, ובכל מקרה להשלים את הבירור בתוך **30 ימים ממועד דרישת הזכיון בכתב**. ככל שבתום תקופה זו לא יתקבל האישור הנדרש, ו/או יתברר כי קיימת מניעה מטעם רשות העתיקות אשר אינה מאפשרת את השימוש במושכר בהתאם להסכם זה, יהיה הזכיון רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה בכתב לחברה, ללא כל קנס ו/או חיוב ו/או פיצוי לחברה, והחברה תשיב לזכיון את מלוא הסכומים ששולמו על ידו מכוח הסכם זה ותישא בכל יתר התשלומים וההוצאות שעליה לשאת בהתאם להוראות הסכם זה.

תשובה – הבקשה נדחת.

31. ס' 6.1 יימחק בסיפא: לשביעות רצונה של החברה" ועד לסוף הס'.

תשובה – הבקשה נדחת.

32. ס' 6.5-6.2 – שוב נבקש אישור מראש לעבודות ההתאמה המבוקשות כבר במעמד זה.

תשובה – הבקשה נדחת.

33. ס' 6.6(ג) אנחנו מבקשים להגדיל ל-90 ימים.

תשובה – הבקשה נדחת.

34. ס' 6.7(א') – מה הכוונה הוראות החברה? נבקש לקבל הוראות אלו – אם מדובר בהוראות ההסכם אז יש לראות לפי הוראות ההסכם זה.

תשובה – הבקשה נדחת.

35. ס' 6.7 (ד') אחרי המילים "על מנת למנוע" יבואו המילים: "ככל הניתן", במקום המילים "ריחות כל שהם" יבואו המילים: "ריחות חזקים ובלתי סבירים".

תשובה – הבקשה נדחת.

36. ס' 6.6.

א. (ח) (2) למחוק את המילים "מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת" – מנוי כאן פיצוי מוסכם – אין להוסיף עליו – אתם אלו שקובעים אם רמת הניקיון מתאימה ולכן לא מקובל שיהיו לכם אפשרויות תביעה נוספות.

ב. ו(ח) (2)(ג) אחרי המילים "ביצוע הניקיון בפועל" יבואו המילים: וזאת לאחר שניתנה לשוכר האפשרות לשלם תוך 30 ימים מהמועד האחרון לתשלום לפי דרישת עירייה או לאחר 30 ימים ממועד ההתראה לפי המאוחר. במקום 3 ימים יירשם "14 ימי עסקים". אחרי המילים "בס' 12.1 להסכם זה" יבואו המילים: "אך ורק עד לגובה סכום התשלום הנדרש לתשלום בהתאם לדרישת הרשות".

ג. (ט) אחרי המילים: "כל דין" יבואו המילים "ישראלי".

ד. (י) יובהר כי האמור בס' זה מתייחס אך ורק לתשלומים החלים על שוכר לפי דין.

ה. (יא) (2) בסיפא יתווסף: "רלוונטית".

ו. (יא) (2) יימחקו המילים: "על בסיס קבוע".

ז. (יב) – אנחנו מבקשים מראש קבלת אישורכם להצבת שילוט. + אישורכם לכסאות ושולחן מחוץ לחנות.

ח. (יג) – ימחקו המילים "למען הסר ספק" ועד לסוף הס'. יתווסף בסיפא: על אף האמור לעיל, איחור שאינו עולה על 14 ימים לא ייחשב כהפרה של ההסכם זה ולא יקנה לחברה כל זכות לפיצוי ו/או סעד כלשהו בגין האיחור, לרבות הפיצוי הקבוע בסעיף זה. במקום "1,000" יירשם "500".

תשובה – הבקשה נדחת.

37. ס' 6.9 (ב):

- א. יימחקו המילים: "מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה או סעד אחר".
- ב. יתווסף בסיפא: וזאת, ובלבד שניתנה לזכיון התראה בכתב לצורך השבת המצב לקדמותו, וזאת לפחות 30 ימים מראש, ובתקופת הזמן הזו הזכיון לא פעל לתיקון בהתאם לדרישות המפורטות בהתראה. בחלוף 30 הימים כאמור המשכירה תהיה זכאית לפעול באמור בסי' זה, ולפעול בעצמה להשבת המצב לקדמותו תוך חיוב הזכיון בעלויות הסבירות והישירות שנגרמו לה בגין ביצוע כאמור. האמור לעיל מהווה פיצוי מוסכם ומלא לכל נזק שנגרם ו/או שייגרם בעניין זה.
- ג. במקום 48 שעות יירשם "30 ימים".
- ד. מובהר כי אחריות השוכר לפי סעיף זה לא תחול על פגם, ליקוי, אי התאמה, בלאי סביר או תקלה שמקורה במבנה עצמו, במערכותיו, בתשתיות הקיימות בו או במצבו הקודם של המושכר, ובלבד שאין מדובר בנזק שנגרם עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר או מי מטעמו.

תשובה – הבקשה נדחת.

38. ס' 6.9(ג): במקום "3 ימים" יירשם "14 ימי עסקים" בסיפא ייתוסף: אך ורק עד לגובה סכום התשלום הנדרש לתשלום".

תשובה – הבקשה נדחת.

39. ס' 7.1:

- א. בסיפא יתווסף: "הוראות המפקח יהיו הוראות סבירות לצרכי בטיחות ועמידה בבקשות השוכר שאושרו ע"י החברה".
- ב. (ב) אחרי המילים "בכל עת" יירשם "בשעות עבודה סבירות והגיוניות וככל שתנאי הבטיחות מאפשרים זאת".

תשובה – הבקשה נדחת.

40. ס' 7.2:

- א. (ד) – במקום "מהר ככל האפשר" יירשם: "בתוך זמן סביר מההתראה על הליקוי לשוכר בכתב"
- ב. (ה) במקום המילים: "מיד וללא כל דיחוי" יירשמו "בתוך זמן סביר ממועד העדכון על הליקוי את השוכר בכתב" אחרי המילים: "לא עשה כן הזכיון" יירשם "בתקופה האמורה" במקום "1000" יירשם "500" אחרי המילים: "עד לתיקון הליקוי" יבואו המילים: "חלופה זו תתאפשר אך ורק ככל ומדובר בליקוי אשר אינו מאפשר המשך פעילות ומסכן את קבל הלקוחות". בסיפא יתווסף: "וזאת

בהתראה בכתב של 14 ימים יימחקו המילים "מובהר כי הוראות ס' זו" ועד לסוף הס" – כל מי שאינו צד להסכם זה יכול לבצע את פעולותיו מול השוכר אין צורך להכניס ס' זה להסכם. למשכיר אין אפשרות לכפל תביעות.

ג. (ז) אחרי המילים: "אירוע חריג" יירשם "בעיני השוכר".

תשובה – הבקשה נדחת.

41. ס' 8.3 – יימחקו המילים: "ככל שמדד הבסיס יהיה נמוך מהמדד החדש, לא יכול שינוי בדמי הזיכיון". במקום "14 ימים" יירשם "14 ימי עסקים".

תשובה – הבקשה נדחת.

42. ס' 8.4 – לתשומת ליבך.

תשובה – הסעיף לא ברור.

43. ס' 8.5 – על אף האמור לעיל כל פיגור בתשלום אר אינו עולה על 14 ימים לא ייחשב כהפרה ל/ הוראות הסכם זה ולא יזכה את המשכירה בסעד כלשהוא.

תשובה – הבקשה נדחת.

44. ס' 8.6 יימחקו המילים מוסכם על הצדדים" ועד לסוף הס'. – יתווסף: יובהר כי אי קיום ו/או אי תשלום של איזו מהתחייבויותיו ו/או תשלומיו של הזכין עפ"י הסכם זה אשר אינו עולה על 30 ימים, לא ייחשב כהפרה המקנה למשכירה זכות ביטול הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חילוט הערבות, ביטול ההסכם ותשלום הפיצוי המוסכם, ככל שיחולו בהתאם להוראות הסכם זה יחד או לחוד יהוו את מלוא הסעדים והפיצוי להם תהא המשכירה זכאית בגין ההפרה, והמשכירה לא תהא זכאית לכל סעד ו/או פיצוי נוסף בגינה. על אף האמור, ככל שיוכח כי הנזק הממשי שנגרם למשכירה עקב ההפרה עולה על סכום הפיצוי המוסכם, תהא המשכירה זכאית לתבוע את ההפרש בלבד, קרי, את סכום הנזק העולה על סכום הפיצוי המוסכם.

תשובה – הבקשה נדחת.

45. ס' 9.1: מובהר כי אחריות הזכין לפי סעיף זה תחול אך ורק ביחס לנזק שנגרם עקב מעשה ו/או מחדל של הזכין ו/או מי מטעמו, ולא תחול ביחס לנזק שמקורו במבנה, במערכתיו, בתשתיות הקיימות בו, בפגם ו/או בליקוי הקיימים במבנה ו/או במושכר, או במעשה ו/או מחדל של החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

תשובה – הבקשה נדחת.

46. ס' 10.1. יימחקו המילים: " בנוסף לכל הסעדים האחרים השמורים לחברה על פי הסכם זה ועל פי דין" אחרי המילים "כל נזק" יתווסף: "ישיר". בסיפא יתווסף: "בסיפא יתווסף: **„יובהר כי הפרה אשר תוקנה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, לא תקנה לחברה זכות לביטול הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חילוט הערבות, ביטול ההסכם ותשלום הפיצוי המוסכם, ככל שיחולו בהתאם להוראות הסכם זה יחד או לחוד יהיו את מלוא הסעדים והפיצוי להם תהא המשכירה זכאית בגין ההפרה, והמשכירה לא תהא זכאית לכל סעד ו/או פיצוי נוסף בגינה. על אף האמור, ככל שיוכח כי הנזק הממשי שנגרם למשכירה עקב ההפרה עולה על סכום הפיצוי המוסכם, תהא המשכירה זכאית לתבוע את ההפרש בלבד, קרי, את סכום הנזק העולה על סכום הפיצוי המוסכם".**

תשובה – הבקשה נדחת.

47. ס' 10.2 יימחק.

תשובה – הבקשה נדחת.

48. ס' 10.4 (ב) יימחק.

תשובה – הבקשה נדחת.

49. ס' 10.5 בסיפא יירשם: "כפי שקיבל את המושכר במועד תחילת העבודות".

תשובה – הבקשה נדחת.

50. ס' 10.7 במקום 5,000 יירשם 1,500.

תשובה – הבקשה נדחת.

51. ס' 10.9 יימחק.

תשובה – הבקשה נדחת.

52. ס' 10.10 יימחק.

תשובה – הבקשה נדחת.

53. ס' 11.1 התיקון יתבצע תוך זמן סביר מהסיום.

תשובה – הבקשה נדחת.

54. ס' 11.2 בסיפא האמור לעיל לא יחול ככל וקיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר סיום ההסכם והמחלוקת נידונה בגוף המוסמך עפ"י הסכם זה.

תשובה – הבקשה נדחת.

55. ס' 11.3 סילוק יד יבוצע אך ורק לאחר ביטול ההסכם כדין ובהתאם להוראות הסכם זה.

תשובה – הבקשה נדחת.

56. ס' 12.1 במקום 7 ימים יירשם "7 ימי עסקים" -אנחנו לפני חגים.

תשובה – הבקשה נדחת.

57. במקום 90 ימים יירשם "45".

תשובה – הבקשה נדחת.

58. ס' 12.2 הערבות תשמש לחילוט הפיצוי המוסכם ולא לפיצוי מוסכם – פיצוי מוסכם בעבור הפרות מופיע בס' השונים.

תשובה – הבקשה נדחת.

ס' (ה) חדש – יובהר כי הפרה אשר אינה עולה על 30 ימים לא תהווה הפרה יסודית המקנה סעדים לפי הוראות ס' זה.

תשובה – הבקשה נדחת.

כ/א'

בברכה,
גלי בר ניר- מנכ"לית
חברת אופק