הודעת הבהרה ועדכון מס' 2 – מענה לשאלות הבהרה

בהתאם להוראות סעיף 7 למסמך א' (התנאים הכלליים למכרז) ,מובא בזה לידיעת המשתתפים מענה החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ (להלן: "החברה") לשאלות הבהרה שהופנו על ידי מציעים, עדכונים במסמכי המכרז הנובעים ממענה זה :

מענה החברה והבהרות	נוסח השאלה כפי שהתקבלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק	מס' שאלה
בקשת המציע מאושרת חלקית . במסגרת ההצעה השנייה (שבה המחיר המינימלי למ"ר לא יפחת מסך של 72.3 ש"ח לא כולל מע"מ), תעלה תקרת ההשתתפות המרבית של החברה לסך של עד **950,000 ש"ח** בתוספת מע"מ כדין (במקום 800,000 ש"ח), יתר תנאי המכרז והסעיפים נותרים ללא שינוי .	לאחר סיורים בשטח ובדיקת הנכס, נבקש לבחון את העלאת סכום ההשתתפות האופציונלי מצדכם ל-1.2 מ' ש"ח, וזאת עקב מצבו הנוכחי של הנכס והשיפוצים היסודיים וההכרחיים הנדרשים לצורך תפעולו כראוי בעתיד.	-	-	דמי השקעה	**1**
מאושר. מובהר כי תוענק תקופת פטור מדמי שכירות (גרייס) קצובה בת 120 ימים ממועד המסירה.	מבקשים לקבל גרייס של 120 יום קבוע (ולא עד פתיחת המושכר לפי המוקדם).	1.14.1	5	תקופת גרייס	**2**
מאושר . עבודות בינוי פנימיות	ביחס לס' 4.6 בהסכם	4.6	8	עבודות והתאמות	**3**

מענה החברה והבהרות	נוסח השאלה כפי שהתקבלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק	מס' שאלה
ושיפורים המחוברים חיבור של קבע (כגון פירוק/בנייה של קירות פנימיים וחלוקה פנימית), אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי החברה, יוכרו במסגרת עבודות ההכשרה הזכאיות להשתתפות החברה (דמי ההשקעה) .	"שינויים ותוספות" - התכנון הוא בין היתר לשבור קירות פנימיים ולשנות את החלוקה הפנימית של המבנה - לאור האמור בס' זה, מבקש לוודא שעבודות אלו אכן יכללו בהשתתפות שתתקבל מצדכם.				
הבהרה : התקציב הנדרש לצורך תשלום דמי ההשקעה אושר ונמצא כעת בידי החברה הכלכלית.	ס' 1.16.4 בקובץ "מכרז ה' באייר" מדבר על כך שתשלום דמי ההשקעה מותנה בקבלת תקציב מאושר מאת העירייה, ובמידה ולא תהיה חייבת בתשלום דמי ההשקעה - מדובר בעניין מהותי ביותר בהתקשרות.	1.16.4	6	תקציב השקעה	**4**

מענה החברה והבהרות	נוסח השאלה כפי שהתקבלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק	מס' שאלה
	מבקש לקבל הבהרה במה מדובר שהרי ללא התחייבות העירייה לדמי השקעה ההשתתפות בהליך מיותרת.				
הבהרה : דמי השכירות **אינם** כוללים את הוצאות ההחזקה ותשלומי החובה. הזוכה יידרש לשלם לחברה את דמי השכירות שהציע, ובנוסף לשאת באופן עצמאי ומלא בכל תשלומי החובה וההוצאות השוטפות החלות על השטח המושכר (ארנונה, חשמל, מים, ניקיון, ביטוחים וכיו"ב) .	ס' 3.5 לקובץ המכרז - מציין כי דמי השכירות כוללים את כלל התשלומים (ארנונה, ניקיון, מים, חשמל), וס' 5 בהסכם מדבר על מחויבות השוכר להתקשר מול הגופים השונים ולשלם להם בנפרד - האם דמי השכירות כוללים או לא? אודה על הבהרה.	3.5	9	תשלומי חובה וגבייה	**5**
מאושר . דמי השכירות החודשיים יעודכנו	ס' 9.4 להסכם - מדבר על כך	9.4	13	עדכון דמי שכירות	**6**

מענה החברה והבהרות	נוסח השאלה כפי שהתקבלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק	מס' שאלה
בשיעור של 5% פעם אחת בלבד עם תחילת תקופת השכירות הנוספת (תקופת האופציה – חודש 61) ,ולא ייערכו עדכונים אחוזים נוספים במהלך תקופת האופציה (למעט הצמדה למדד בהתאם להוראות ההסכם) .	שבתקופת האופציה דמי השכירות יועדכנו ויעלו ב-5% - מבקשים לתקן כך שדמי השכירות יועדכנו ב-5% פעם אחת בתחילת תקופת האופציה ולא יעלו יותר עד תום התקופה.				
מאושר . ניתן להוכיח עמידה בתנאי הסף בסעיף 2.1 גם באמצעות הצגת ניסיון מצטבר בהפעלה/ניהול של מספר עסקים בתחומים המוגדרים ,אשר שטחם הבנוי הכולל עולה על 150 מ"ר במצטבר.	ס' 2.1 לקובץ המכרז מדבר על תנאי סף של הפעלה של עסק אחד לפחות בשטח בנוי של 150 מ"ר - האם ניתן להחשיב מעל 150 מ"ר במצטבר (לדוג - 100 חנויות של 50 מ"ר כל אחת)?	2.1	8	תנאי סף - ניסיון	**7**
הבהרה : במסגרת פרוגרמת ההפעלה וה ,SLA-נדרש המציע להמחיש	פרוגרמת ה-SLA - מבקש לקבל הבהרה מה בדיוק	-	-	פרוגרמת SLA	**8**

מענה החברה והבהרות	נוסח השאלה כפי שהתקבלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק	מס' שאלה
ולהציג לחברה תמונה מלאה ומפורטת ככל האפשר של אופן הפעלת המתחם והקונספט המוצע . יש לפרט, בין היתר: סוגי העסקים והשימושים המתוכננים ,חלוקת השטחים וגדלי החנויות/היחידות, שעות וימי הפעילות ,מצבת כוח אדם, חזון קהילתי וקונספט עיצובי/תפעולי .ככל שהמידע מפורט ומומחש בצורה מעמיקה יותר (לרבות סקיצות והדמיות) ,כך ייטב לחברי הוועדה בבואם להעריך את איכות ההצעה .	נדרש לפרט בפרוגרמת ה-SLAשתוגש.				
הבהרה : התקרה המקורית בהצעה השנייה במסמכי המכרז עמדה על סך של 800,000 ש"ח (הרישום בטופס הצעת המחיר בעמ' 32 נפלט עקב טעות קולמוס) .יחד עם	שטופס הצעת המחיר 2 בקובץ המכרז (עמ' 32) נרשם כי גובה דמי ההשתתפות הוא 840,000 ש"ח ואילו	נספח ו'	32	טופס הצעת מחיר	**9**

מענה החברה והבהרות	נוסח השאלה כפי שהתקבלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק	מס' שאלה
זאת ,**בהמשך למענה לחלופה 1 לעיל** ,תקרת השתתפות החברה בהצעה השנייה מעודכנת בזאת לסך של עד **950,000ש"ח**)או 50% מביצוע השיפוץ בפועל – לפי הנמוך מביניהם .(יופץ טופס הצעת מחיר מעודכן בהתאם .	המסמכים מדברים על תקרה של 800,000 - אודה על הבהרה.				
הבהרה :אין במכרז חובה או איסור קשיחים לגבי ימי ושעות פעילות ספציפיים. עם זאת, על המציע להציג במסגרת הפרוגרמה ימי ושעות פעילות המותאמים לאופי העסק, לתמהיל המוצע ולצרכי הסביבה ,ובלבד שכל הפעילות תבוצע ברישיון ובהתאם להוראות כל דין וחוקי העזר העירוניים .	האם יש חובה ו/או איסור על ימי ושעות עבודה מסוימים?	-	-	שעות פעילות	**10**

מענה החברה והבהרות	נוסח השאלה כפי שהתקבלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק	מס' שאלה
מאושר .מועד הגשת ההצעות למכרז נדחה. המועד האחרון החדש להגשת ההצעות (השלכת המעטפות לתיבת המכרזים) הוא **יום רביעי, 11/11/2026, עד השעה 16:00** .	מבקש לקבל דחייה נוספת של מועד הגשת ההצעות מאחר ויש להיערך רבות להגשתו והמועדים צפופים.	-	2	דחיית מועד הגשה	**11**

תיקונים מותאמים במסמכי המכרז והחוזה:

1. סעיף 1.16.3 למסמך א 'וסעיף 9.11.1 למסמך ב' (החוזה) :בסעיפים אלו, בכל המודגש לגבי "ההצעה השנייה", יחלפו המילים "800,000 ש"ח" ובמקומן יבוא " : **950,000ש"ח** ."
2. טבלת מועדי המכרז (עמ' 2 למסמך א') :השורה "מועד אחרון להגשת ההצעות" מעודכנת ליום **11/11/2026בשעה 16:00** .

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז .על המציעים לצרף עותק חתום מנספח הבהרות זה למעטפה א' של ההצעה .

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ