

הודעת עדכון מס' 2 – מכרז פומבי מס' 06/2024

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

להשכרה, ניהול והפעלת שטחים מסחריים בשוק ליפקיס בפ"ת

לטובת פעילויות הסעדה, בילוי ופנאי

1. עדכון מועדי המכרז, לרבות עדכון תוקף ערבות המכרז

1.1 מועדי המכרז יעודכנו בהתאם לטבלה שלהלן:

יום שלישי 2/7/2024, שעה 12:00. כניסה מרחי' גוטמן, סמוך ל"מלך הקרפיון", פ"ת.	מפגש משתתפים נוסף חובה עבור מציע אשר טרם השתתף במפגשי משתתפים קודמים
יום ראשון, 7/7/2024, שעה 12:00.	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה נוספות
יום רביעי, 10/7/2024, שעה 14:00 ומיד לאחר מכן פתיחה בשעה 14:30.	מועד אחרון להגשת הצעות

1.2 למען הסר ספק, מובהר כי לא יחול שינוי בתוקף ערבות המכרז.

2. עדכון לגבי תשתית הגז בחנויות

הננו לעדכן בזאת כי תשתית הגז בשטחים המסחריים תבוצע על ידי החברה, לפי הצורך ובהתאם לתמהיל החנויות שיוצג על ידי הזוכה ויאושר על ידי החברה.

3. בהמשך לשאלות ובקשות הבהרה של משתתפים להלן טבלה הכוללת שאלות ותשובות החברה לצידן:

שאלה	תשובת החברה
האם יהיה ניתן להוציא כסאות ישיבה מחוץ לחנות והאם יש מגבלה בכמות או במיקומים של הצבת השולחנות והכיסאות?	ניתן להוציא כיסאות ושולחנות בכפוף לקבלת הרשאה מאגף רישוי העסקים בעירייה ובכפוף לכל דין.
האם יהיה ניתן לקיים אירועי פופ אפ משותפים למתחם מעבר לשעות הפעילות המוגדרות?	כן, בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.
העלות למ"ר יקרה מאוד ולא מידתית ואינה מותירה כדאיות כלכלית להפעלת המתחם אל מול הסיכונים והאחריות הרבה שבהתחייבות במכרז, האם ניתן יהיה לפתוח את העלויות להתמחרות בין המציעים?	סעיף 2.11.3 להזמנה (מסמך א') יעודכן, כדלקמן: "דמי השכירות החודשיים שייגבו מהזוכה במכרז במהלך שלוש שנות ההתקשרות הראשונות יהיו כמפורט להלן: - במהלך השנה הראשונה – 50% מסכום דמי השכירות שהוצע על ידי הזוכה; - במהלך השנה השנייה – 70% מסכום דמי השכירות שהוצע על ידי הזוכה; - במהלך השנה השלישית – 80% מסכום דמי השכירות שהוצע על ידי הזוכה. החל מתחילת שנת ההתקשרות הרביעית ייגבו מהזוכה במכרז מלוא דמי השכירות החודשיים". סעיף 10.2 לחוזה (מסמך ב') יעודכן, כדלקמן:

<p>”דמי השכירות החודשיים שייגבו מהיזם במהלך שלוש שנות ההתקשרות הראשונות יהיו כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במהלך השנה הראשונה – 50% מסכום דמי השכירות שהוצע על ידי היזם במכרז; - במהלך השנה השנייה – 70% מסכום דמי השכירות שהוצע על ידי היזם במכרז; - במהלך השנה השלישית – 80% מסכום דמי השכירות שהוצע על ידי היזם במכרז. <p>החל מתחילת שנת ההתקשרות הרביעית ייגבו מהיזם מלוא דמי השכירות החודשיים”</p>	<p>החברה לפיתוח פתח תקווה בע”מ</p>
<p>כמובהר במסמכי המכרז, אין מניעה לבצע שינויים בשעות הפעילות, והכל בכפוף לחוקי העזר העירוניים ובכפוף לאישור החברה ולכל דין.</p>	<p>מה הגמישות לגבי דרישת שעות הפעילות? הדרישה הקיימת אינה מתאימה לרוב סוגי המזון והפעילויות, האם ניתן להותיר זאת זה לשק”ד הזוכה?</p>
<p>ראו עדכון מפורט בסעיף 4 להודעת עדכון זו.</p>	<p>לגבי סי’ 1.15.03 היות וההתקשרות טומנת בחובה עמידה בסטנדרטים גבוהים מאוד ועל מנת שהפעילות תצליח נדרשת השקעה רבה במתחם, אנחנו צופים החזר השקעה תוך 4 שנים ולכן 5 שנות פעילות אינן מצדיקות הפעלה מבחינה כלכלית, בהתאם לסעיף נבקש לקבל את החזקה לאחר מועצת העיר אישרה הפעלה למשך 5 שנים נוספות כך שתקופת ההפעלה תהיה מראש ל- 10 שנות הפעלה כאשר לאחר 5 שנים לזוכה יהיה אפשרות לא להסכים להארכה.</p>

4. עדכון לגבי כניסתו של החוזה לתוקף ומשך תקופת ההתקשרות בחוזה

סעיף 11 לחוזה (מסמך ב') יעודכן, כדלקמן:

- 11.1” חוזה זה ייכנס לתוקפו וייחתם על ידי החברה בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) [ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין] ליתן ליזם שזכה במכרז אופציה (לפי שיקול דעתו של היזם) להאריך את תקופת השכירות הראשונה (כהגדרתה להלן) לתקופת שכירות נוספת שנייה של כ-5 (חמש) שנים נוספות (כאמור בסעיף 11.3 להלן) [להלן: **”התנאי המתלה”**].
- 11.2 בכפוף לקיומו של התנאי המתלה תחל תקופת השכירות במועד המסירה (כהגדרתו לעיל) **למשך תקופה בת 5 (חמש) שנים** (עיל ולהלן: **”תקופת השכירות הראשונה”** או **”תקופת השכירות”**).
- על אף האמור לעיל, מוסכם כי לאחר תום 36 חודשי שכירות היזם יהא רשאי להודיע לחברה על רצונו לסיים את תקופת השכירות, בכפוף למתן הודעה לחברה של לפחות 6 חודשים מראש ובכתב.
- 11.3 ליזם תהא האופציה, לפי שיקול דעתו, להאריך את תקופת השכירות הראשונה **לתקופה נוספת בת 5 (חמש) שנים נוספות** מתום תקופת השכירות הראשונה (להלן: **”תקופת השכירות השנייה”**), וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב לחברה עד 4 (ארבעה) חודשים לפני תום תקופת השכירות הראשונה.
- 11.4 מובהר, כי סיום ו/או הארכת תקופת השכירות (כאמור לעיל) תעשה ביחס לכל השטחים המסחריים ביחד, ולא ניתן יהיה לסיים ו/או להאריך את השכירות רק ביחס לחלק מן השטחים.

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

11.5 בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, החברה תהא רשאית, ככל שהיזם יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות השנייה לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, של כ-5 שנים נוספות כל אחת, ועד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה (להלן: "תקופת/ות השכירות הנוספת/ות").

11.6 כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונו, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות השנייה וכן גם על כל תקופת שכירות נוספת – ככל ומומשו על ידי היזם ו/או החברה, לפי העניין, כאמור לעיל - לרבות הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח. מוסכם במפורש, כי על תקופת השכירות השנייה וכן על כל תקופת שכירות נוספת יחולו הוראות סעיף 10 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

אישורים סטטוטוריים

11.7 בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) השכרת מקרקעין לתקופה העולה על 5 שנים (ובכלל זה מתן אופציה ליזם להארכת תקופת השכירות מעבר ל-5 שנים ומתן האופציה לחברה להארכת תקופת השכירות עד תקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים) טעונה קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר פתח תקווה, ברוב קולות חבריה (לעיל ולהלן: "אישור מועצת העיר").

מובהר, כי העירייה הוכרזה כ"עירייה איתנה", לפי החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 135), תשע"ד 2014 מיום 10.2.2014 (להלן: "התיקון לפקודת העיריות"), וכי במועד חתימת חוזה זה הכרזה העירייה כ"איתנה", כאמור לעיל, הנה בתוקף. החברה תפעל כמיטב יכולתה לקבל אישור מועצת העיר לאופציות להארכה המוקנות ליזם ולחברה.

מובהר, כי לפי התיקון לפקודת העיריות, לא נדרש אישור שר הפנים לצורך אישור האופציות להארכה. על אף האמור לעיל, ככל וייקבע ע"י שר הפנים (או מי המוסמך מטעמו) כי נדרש אישורו, יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המתחייבים, גם לגבי אישור שר הפנים כאמור.

היזם מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שמועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל) לא תאשר את האופציות להארכה (כהגדרתן לעיל) ובמקרה כאמור לא ייכנס לתוקפו החוזה (כאמור בסעיף 11.1 לעיל) ו/או לא יוארך החוזה לאחר תום תקופת השכירות השנייה."

מובהר, כי סעיף 1.15 להזמנה למכרז (מסמך א') יעודכן בהתאמה לעדכונים שבוצעו בסעיף 11 לחוזה (מסמך ב') המפורטים לעיל. המשתתף מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ככל שלא יתקבל אישור מועצת העיר (כהגדרתו בסעיף 11 לחוזה) וכיוצא בזה לא ייכנס לתוקפו חוזה המכרז.

5. האמור לעיל מהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז שבנדון.

על כל משתתף לחתום על הודעת עדכון זו ולצרפה יחד עם כל מסמכי המכרז החתומים אשר יוגשו על ידו במסגרת הצעתו.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ