

15 דצמבר 2019
י"ז כסלו תש"פ

לכבוד,
משתתפי סיור המציעים

הנדון: פרוטוקול סיור במתחם האצטדיון מכרז פומבי 6/2019 להשכרת שטחים באצטדיון העירוני

עכו

הסיור נערך בתאריך 11.12.2019 בשעה 11:00

נציגי החברה הכלכלית:

אריאל בלנק – סמנכ"ל הנדסה
עו"ד נגייה בובו – יועמ"ש
נטלי סאסונוב – מנהלת הכספים
אלי רז – מנהל האצטדיון
סיגל ברזילי- יועמת לענייני נדל"ן

משתתפים

אהרון שניידרמן
אתי פנסחוב

סיכום הסיור והתייחסות החברה לסוגיות ושאלות שעלו במהלכו

הסיור התחיל בקומה הראשונה של מבנה האצטדיון בשטח המוערך בכ- 799 מ"ר :

1. **שאלה:** האם המדידה של השטח כולל את החלקים שבהם הגבוה הוא עד 1.80 מ'?
תשובה: המדידה כוללת את כל החלל, כולל גבהים שהם מתחת ל- 1.8 מ'.

2. **שאלה:** האם מושלמת ארנונה בעבור השטחים שגובהם מתחם ל-1.80 מ' ?
תשובה: לאחר בדיקה מול מח' הגביה בעיריית עכו אכן מושלמת ארנונה בעבור שטחים אלה.

3. **שאלה:** שוכר שירצה חלוקה פנימית בתוך החלל שזיכה בו האם העבודות על חשבון החכ"ל ?
האם אפשר שהחלוקה תהיה בזכוכית ?

תשובה: חלוקה פנימית תבוצע ע"י החכ"ל ועל חשבונה בהתאם לתשריט שיעביר השוכר הזוכה לחכ"ל. החלוקה תהא בלוחות גבס בלבד ולא בלוחות זכוכית. ככל והשוכר מעוניין בחלוקה בלוחות זכוכית העבודות תבוצענה על חשבנו ללא כל ההשתתפות כספית של החכ"ל.

בעניין זה יתווסף סעיף 7.4 להסכם השכירות שצורף כנספח ג' למסמכי המכרז כדלקמן:
על אף האמור בס"ק 7.2 ו-7.3 ככל והשימוש לפי הסכם זה תואם לייעודי תוכנית מתאר מקומית ג'/16255 החלה על המקרקעין אזי שוכר המעוניין בחלוקת הנכס אשר הושכר לו לחללים פנימיים, יגיש בקשה לחברה בתוך 10 ימים ממועד חתימתו של הסכם זה. לבקשה יצרף השוכר תשריט לחלוקה. אושרה החלוקה ע"י החברה העבודות יבוצעו בלוחות גבס בלבד ע"י קבלן מטעם החברה בתוך 30 יום מיום האישור. ככל והשוכר מעוניין בחלוקת הנכס בלוחות זכוכית ו/או בלוחות מסוג אחר העבודות תבוצענה על חשבונו ללא כל ההשתתפות כספית מאת החברה.

ככל והשימוש לפי הסכם זה אינו תואם לייעודי תוכנית מתאר מקומית ג'/16255 החלה על המקרקעין אזי שוכר המעוניין בחלוקת הנכס אשר הושכר לו לחללים פנימיים, יגיש בקשה לחברה בתוך 10 ימים ממועד בו הודיעה לו החברה על אישור השימוש חורג ע"י ועדת הת"ב כמתואר בסעיף 6 לעיל. לבקשה יצרף השוכר תשריט לחלוקה. אושרה החלוקה ע"י החברה העבודות יבוצעו בלוחות גבס בלבד ע"י קבלן מטעם החברה בתוך 30 יום מיום האישור. ככל והשוכר מעוניין בחלוקת הנכס בלוחות זכוכית ו/או בלוחות מסוג אחר העבודות תבוצענה על חשבונו ללא כל ההשתתפות כספית מאת החברה.

4. שאלה: מה לגבי מיזוג אוויר?

תשובה: התשתיות למיזוג האוויר ומזגנים יבוצעו ויוספקו ע"י החכ"ל ועל חשבונה בהתאם לחלוקה הפנימית שתאושר על ידה. סוגי המזגנים והציוד הנלווה ייקבע ע"י החכ"ל בלבד. ככל ויהיה השוכר מעוניין במזגנים אשר סוגם/גודלם שונה ממה שנקבע ע"י החברה ייעשה זאת על חשבונו וללא כל השתתפות כספית מאת החכ"ל.

בעניין זה יתווסף סעיף 7.5 להסכם השכירות שצורף כנספח ג' למסמכי המכרז כדלקמן:
מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 7.3-7.4 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי התשתיות למיזוג אוויר ומזגנים יבוצעו ויוספקו ע"י החכ"ל ועל חשבונה בהתאם לחלוקה הפנימית שתאושר בנכס המושכר. יובהר כי סוגי המזגנים וכל הציוד הנלווה להם ייקבעו ע"י החברה בלבד. מוסכם כי העבודות יבוצעו ע"י קבלן מטעם החברה וזאת בתוך 30 יום מיום אישור החלוקה הפנימית של הנכס כמתואר בסעיף 7.4 לעיל.



הערה :

לאור האמור בסעיפים 3 ו-4 לעיל מתוקן סעיף 9 להסכם השכירות כך שיירשם :
9 מועד מסירת החזקה – תוך 7 ימים מהמועד בו יסתיימו עבודות החברה בנכס כמפורט בס"ק 7.4 ו-7.5 לעיל.

סעיפים 9.1 ו-9.2 יימחקו.

סיור בקומה השנייה של מבנה האצטדיון בשטח המוערך בכ- 234 מ"ר וכ- 88 מ"ר מרפסות לא מקורות :

5. שאלה : האם אפשר קירווי למרפסות ?

תשובה : המרפסות כחלק מהקומה מוצעות לשכירות כשהן ללא קירווי. שוכר אשר יהיה מעוניין בקירווי המרפסות או בביצוע שינויים בנכס יפעל בהתאם לסעיף 32 להסכם השכירות.

6. שאלה : האם עבודות השיפוץ המבוצעות במבנה האצטדיון כוללות גם את המדרגות החיצוניות?

תשובה : לא.

סיור בקומת הכניסה של מבנה האצטדיון בשטח המוערך בכ- 175 מ"ר :

7. שאלה : החלוקה בין שני המשרדים הפנימיים של הלובי בכניסה לשטח הינה קבועה?
תשובה : לא. מדובר במחיצות גבס ניתן להוריד.

8. שאלה : האם אפשר להרחיב את דלת הכניסה לשטח ?

תשובה : ביצוע שינויים בנכס הינו בהתאם לקבוע בסעיף 32 להסכם השכירות ולאחר קבלת כל אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות היתר מהועדה המקומית לתו"ב.

9. שאלה : האם לאחר הזכייה במכרז השוכר יכול להעביר חלק מהשטחים לדיירי משנה ?

תשובה : ראו סעיף 68 להסכם השכירות שצורף כנספח ג' למסמכי המכרז ויצוטט :

" השוכר לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק מהן לאחר ו/או לאחרים. כן לא יהא רשאי השוכר להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ו/או לתת לאחר או לאחרים זכות שימוש ו/או זכיינות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת החברה בכתב ומראש. יובהר כי במקרה והחברה תאשר את האמור כל ההתנהלות הכספית תהא אל מול השוכר עצמו בלבד".



הערה :

10. האמור כמענה לשאלות 3 ו-4 לעיל לעניין ביצוע חלוקה פנימית / מזגנים ע"י החכ"ל נכון לשטחים שמתחת לטריבונה , קרי לשטחים המתוארים בתשריטים מס' 1-4 בלבד.
יובהר כי השטח המתואר בתשריט מס' 5 (שטח בקומת הכניסה באגף המערבי צפוני של מבנה האצטדיון) יושכר במצבו AS-IS וכל עבודות השיפוץ להתאמת הנכס למטרת השכירות יהיו ע"ח השוכר ובכפוף למצוין בסעיף 7 להסכם השכירות.
- כמו כן, יובהר כי השינויים בסעיף 9 להסכם השכירות לא יחולו על שוכר המעוניין בהשכרת השטחים המתוארים בתשריט 5.

רשמה : נג'ייה בובו

