

מכרז ממוכן (מקוון) מס' 26/21
להשכרת נכסים שבהחזקת חברת נתיבי איילון בע"מ

פרוטוקול סיור מציעים

חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "החברה" או "נתיבי איילון") מתכבדת לפרסם בזאת את פרוטוקול מפגש וסיור המציעים אשר התקיים בנכסים המפורטים בסעיף 1.3 לחוברת תנאי המכרז שבנדון (להלן: "המכרז") ביום 13 באוקטובר 2021 ("הסיור"), כדלקמן:

פרוטוקול סיור מציעים

משתתפים:

גב' חן פרבר נימני, מחלקת פיתוח עסקי, נתיבי איילון;
עו"ד רותם דרויש, אחראי התקשרויות, נתיבי איילון;
משתתפי המכרז.

1. למען הסדר הטוב, מובהר בזאת כי פרוטוקול זה, לרבות כל מסמך המצורף אליו ו/או כל מסמך או נושא נוסף אשר הוצג על ידי נציגי נתיבי איילון במסגרת סיור המציעים הינו כלי עזר בלבד לנוחיות המשתמשים, ואולם אין באמור באיזה מבין המפורטים לעיל ולהלן כדי לגרוע ו/או לסתור את ההוראות הקבועות במסמכי המכרז בנושאים האמורים, ומסמכי המכרז, כפי שפורסמו על ידי נתיבי איילון, לרבות כל הבהרה שפורסמה ו/או תפורסם על ידי נתיבי איילון, הינם המסמכים המחייבים בלבד.

2. **גב' חן פרבר**, אחראית פיתוח עסקי מטעם נתיבי איילון, פתחה את המפגש וביקשה להציג את הנכסים, עיקרי הדגשים ואופן העבודה מול נתיבי איילון, בדגש על אופן ההתנהלות כיום. להלן עיקרי הנקודות המקצועיות אשר הודגשו על ידי, במסגרת המפגש:

2.1 **רקע.** מטרת נתיבי איילון במכרז זה, הינה להתקשר בהסכמי התקשרות להשכרת כל אחד מהנכסים המפורטים בסעיף 1.3 לחוברת תנאי המכרז. ההתקשרות הינה בהתאם להוראות חוברת תנאי מכרז (מסמך א' למסמכי המכרז), להסכמי ההתקשרות המצורפים כמסמך ב' (עבור קטגוריות א', ג' ו- ד') וכמסמך ב'1 (עבור קטגוריה ב') - תשומת לב המציעים מופנית לרשימת המסמכים המהווים את מסמכי המכרז).

2.2 הוצג ונערך סיור בפני המציעים במכרז. הובהר למציעים, בחתך כל אחת מהקטגוריות, מה כוללים הנכסים על גבי התשריט שצורף לחוברת תנאי המכרז; הוצגה הפעילות הקיימת היום במתחם והוסבר, בחתך כל קטגוריה, כי ניתן לעשות שימוש בנכס בעבור כל שימוש חוקי ובהתאם להיתר הבניה הקיים.



עו"ד רותם זרויש ביקש להדגיש כי על המציעים לקרוא בעיון את כל ההוראות המצויות במסמכי המכרז, וכן סקר את מסמכי המכרז ותנאיו, ולהלן עיקרי הדברים:

- 3.1 הנכסים במכרז:
- 3.1.1 **קטגוריה א' – ברחוב סמטת המסילה 7א' בעיר תל אביב יפו**
 נכס בשטח של כ-513 מ"ר (הכולל מבנה של כ-243 מ"ר וחצר) הידוע כחלקה 38 וחלקים מחלקות 35-37 בגוש 7066, והמצוי ברחוב סמטת המסילה 7א' בעיר תל אביב יפו. תקופת השכירות תחל החל מיום 1 בינואר 2022 (להלן: "קטגוריה א'" או "נכס א'");
- 3.1.2 **קטגוריה ב' – ברחוב דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בעיר תל אביב יפו**
 17 דירות בבניין מגורים הבנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15, בגוש 6890 וחלק מחלקה 138 בגוש 7069 והמצוי ברחוב דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בעיר תל אביב יפו. תקופת השכירות תחל החל מיום 1 בפברואר 2022 (להלן: "קטגוריה ב'" או "נכס ב'");
- 3.1.3 **קטגוריה ג' – ברחוב קהילת ניו יורק 4-6 בעיר תל אביב יפו**
 נכס בשטח של כ-450 מ"ר הכולל 2 מבנים וחצר צמודה, הידוע כחלקים מחלקות 124-126 בגוש 7069, והמצוי ברחוב קהילת ניו יורק 4-6 בעיר תל אביב יפו. תקופת השכירות תחל החל מיום 10 בפברואר 2022 (להלן: "קטגוריה ג'" או "נכס ג'");
- 3.1.4 **קטגוריה ד' – ברחוב קהילת ניו יורק 11 בעיר תל אביב יפו**
 נכס בשטח של כ-1,764 מ"ר הידוע כחלקות 145 ו-147 בגוש 7069 והמצוי ברחוב קהילת ניו יורק 11 בעיר תל אביב יפו. תקופת השכירות תחל החל מיום 1 באפריל 2022 (להלן: "קטגוריה ד'" או "נכס ד'");
- 3.1.5 תשומת לב המציעים מופנית בזאת לתשריטי הנכסים, המצורפים כמסמך ג' למסמכי המכרז, ובו מוגדרים כל אחד מהנכסים במפרט.
- 3.2 **מובהר** ומודגש כי השכרת נכס בהתאם להוראות מכרז זה, הינה במצב של הנכס הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון, ומבלי שנתבי איילון מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור.
- 3.3 **תקופת ההתקשרות.** תקופת השכירות המוצעת, לרבות תקופת האופציה המוצעת לכל אחד מהנכסים תהא כדלקמן ("תקופת השכירות" ו-"תקופת האופציה", בהתאמה):
- 3.3.1 **קטגוריה א' - תקופת השכירות תהא – 24 חודשים (שנתיים).** לנתבי איילון, שמורה האופציה הבלעדית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית, להאריך את תקופת ההתקשרות ל-3 תקופות נוספות, המונות 12 חודשים כל אחת;
- 3.3.2 **קטגוריה ב' – תקופת השכירות תהא – 36 חודשים (שלוש שנים).** לנתבי איילון, שמורה האופציה הבלעדית בהתאם לשיקול דעתה



- הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות ל-2 תקופות נוספות, המונות 12 חודשים כל אחת;
- 3.3.3 **קטגוריה ג'** – תקופת השכירות תהא – 12 חודשים (שנה אחת). לנתיבי איילון, שמורה האופציה הבלעדית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות ל-4 תקופות נוספות, המונות 12 חודשים כל אחת;
- 3.3.4 **קטגוריה ד'** – תקופת השכירות תהא – 24 חודשים (שנתיים). לנתיבי איילון, שמורה האופציה הבלעדית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות ל-3 תקופות נוספות, המונות 12 חודשים כל אחת;
- 3.4 **פניה לקבלת הבהרות.** המציעים במכרז רשאים לפנות בכתב, **עד השעה 12:00 ביום 28.10.2021**, באמצעות הלשונית הייעודית בעמוד המכרז באתר המקוון, תוך הפניה לסעיף או לנושא שלגביו מבוקשת ההבהרה, וכן תוך פרוט זהות המציע ופרטי קשר למענה, לשם קבלת הבהרות ביחס לסתירות, אי התאמות או אי בהירויות כלשהן בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו במסמכי המכרז.
- 3.5 **לוח זמנים להליך.** המשך לוח הזמנים ומועדי רלוונטים לצורך הגשת הצעות במכרז יהיה כדלקמן:
- המועד האחרון לשאלות הבהרה - 28.10.2021 בשעה 12:00 ;
- המועד האחרון להגשת ההצעות - 11.11.2021 עד השעה 12:00.
- 3.6 **בחינת ההצעות.** התחרות בין המציעים מבוססת על 100% מחיר, במסגרתה תבחן הצעת המחיר הגבוהה ביותר שתינתן בין המציעים המשתתפים במכרז לכל אחת מהקטגוריות. תשומת לב המציעים הופנתה לכך כי נתיבי איילון קבעה אומדן מינימלי לדמי השכירות לכל אחת מהקטגוריות במכרז ("**האומדן המינימלי**"), אשר אינו חשוף למציעים.
- 3.7 נתיבי איילון שומרת לעצמה את הזכות, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעות אשר יוגשו במכרז ויהיו נמוכות ב-10% מגובה האומדן המינימלי בכל קטגוריה.
- 3.8 כמו כן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון, תהא רשאית לבצע הליך משא ומתן והליך תיחור נוסף עם המשתתפים במכרז, ככל והגישו הצעות הנמוכות מהאומדן המינימלי, כך שנתיבי איילון, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ובמקרה בו הוגשו הצעות הנמוכות מהאומדן המינימלי, תהא רשאית לדרוש השוואה לאומדן המינימלי מהמציעים.
- 3.9 **הגשת הצעות.** הובהר למשתתפים כי את ההצעות יש להגיש באמצעות מערכת ה"דקל". הצעה שלא תשלח עד המועד האחרון להגשת ההצעות ו/או תוגש בחלוף המועד האמור לא תתקבל.



הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים עד המועד האחרון להגשת ההצעות ו/או תוגש בחלוף המועד האמור לא תתקבל. **הצעת המחיר** תוגש אך ורק באמצעות מערכת דקל, מערכת המכרזים הממוכנת.

- 3.11 **ערבות.** המציעים הופנו לדרישות הערבות המופיעות במכרז ובהסכם הנלווה אליו.
- 3.12 **דרישות ביטוח.** תשומת לב המשתתפים הופנתה להסכם המצורף למכרז, המפרט את דרישות הביטוח למכרז.

פרוטוקול זה, על נספחיו, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, והמציעים מתבקשים לצרף העתק חתום ממנו להצעתם.

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____

תאריך: _____

