



02/07/2023

לכבוד:

משתתפים פוטנציאליים - מכרז מס' 50/2023 נכס JP24 במחסן 2 בנמל יפו (חנות נוחות)

הנדון: הודעה מס' 2 – תשובות לשאלות הבהרה

מס'	סעיף	שאלה	תשובה
1		האם אפשרי לקבל במבנה חיבור חשמל בגודל 3*100 אמפר?	ארון ריכוז המונים של המבנה יכול לתת מענה למקסימום של 3X100 אמפר. על השוכר לפנות לחברת החשמל להגדיל את חיבור החשמל למתח הנדרש ולהשלים את החיבור.
2		האם קיימים ספרינקלרים במבנה?	בחלל קיימת מערכת ספרינקלרים ברמת מעטפת, אשר קיבלה אישור מעבדה. ככל שהשוכר יבצע שינויים במערכת בעל פי דרישות בטיחות האש, יהיה עליו להמציא אישור תקינות של מעבדה מוסמכת, במסגרת כלל האישורים הנדרשים.
3		האם קיים ארון תקשורת במבנה?	קיים במבנה ארון תקשורת בחיבור לבזק, בגרעין המבנה הקרוב לחנות, על השוכר לבצע את החיבור מהחנות אל ארון התקשורת.
4		נודה למתן הבהרה לגבי גודל השילוט המאושר?	רצ"ב הנחיות השילוט הרלבנטיות.
5		האם אפשרי לשים שילוט בחלק הצפוני של המבנה?	לא מתוכנן שילוט מסחרי מנותק מהחנויות הקיימות בחזית. יחד עם זאת, אנו נבחן בהמשך אפשרויות לאפשר נוכחות של שילוט מסחרי גם כלפי הכניסה הצפונית, לאו דווקא על גבי המבנה.



ميناء يافا
נמלי יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידיד המזרח
YARD HAMIZRACH



החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה 6803636
טל' 03-7761222

אוצר מפעלים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041
תל-אביב 6106001
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל' 03-5640100



מס'	סעיף	שאלה	תשובה
6		האם אפשרי לשלם את דמי השימוש בהעברה בנקאית?	ראה סעיף 8.7 להסכם.
7	נספח 6 סעיף 11 להסכם	האם המפעיל יהיה חייב לפרסם את עסקו בערבית?	ראה סעיף 11 לנספח 6. אבהיר, כי דרישה זו אינה חלה על השילוט המרכזי של המושכר, לרבות לוגו בית העסק.
8	בעמוד 13 בהסכם בסעיף 6	ציינתם כי ההשתתפות בעלות הקמה תהא בסך של עד 280,000 ₪ ובסעיף 6.3 ציינתם כי ההשתתפות לא תעלה על סכום של 560,000 ₪. מה מהסכומים נכון?	ההשתתפות תהיה עד 280,000 ₪, ועד 50% מערך העבודות, כלומר אנו נשתתף ב- 280,000 ₪ כל עוד ההוצאה תהיה למעלה מ- 560,000 ₪.
9	סעיף 7.2 להסכם	ציינתם כי במקרה בו המפעיל יבחר לבנות גלריה דמי השימוש יוגדלו באופן יחסי, כך שבגין כל 1 מ"ר משטח הגלריה ישולמו דמי שימוש בגובה 40% מדמי השימוש המשולמים בגין כל 1 מ"ר משטח המבנה העיקרי. סעיף 7.3 קובע כי המפעיל יקבל פטור בגין דמי שימוש עבור הגלריה – מה מהסעיפים קובע?	השוכר יקבל פטור מתשלום דמ"ש בגין הגלריה, במידה ויבנה כזאת, לכל אורך תקופת השימוש הראשונה. דמי שימוש שהיקף של 40% מדמי השימוש המשולמים למ"ר יגבו רק החל מתקופת השכירות השנייה.
10	סעיף 9.15	קובע כי המפעיל לא יהא רשאי לקבל פטור מארנונה בגין נכס בשיפוץ אלא באישור החברה מראש. האם ניתן לקבל אישור מראש להגשת פטור מארנונה בתקופת עבודות ההתאמה/ הקמה?	אישור החברה יינתן לזוכה במכרז, בהתאם לשיקול הדעת של החברה.
11		האם קיימת חנייה תפעולית לפריקת סחורה בסמיכות למבנה?	לאורך רח' הנמל יש מפרץ חניה לפריקה וטעינה בסמוך לחנות.
12		האם קיים חדר פינוי אשפה לשימוש המפעיל?	קיים חדר ריכוז אשפה בגרעין המבנה הסמוך לחנות, וחדר דחסנים בגרעין הצפוני.
13	נספח 6 ב' סעיף 5	ציינתם כי כלל מכשירי החשמל אשר ישמשו את המפעיל במתחם יהיו בעלי דירוג אנרגטי A לכל הפחות. האם אפשר לבטל את הסעיף הנ"ל או	הנמל שואף להיות באיפוס אנרגטי, ומשקיע בייצור חשמל ממקורות שונים. המטרה היא שהמערכות בנמל יהיו חסכוניות ככל הניתן. אנו נסכים



ميناء يافا
נמליפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידיד המזרח
YARD HAMIZRACH





מס'	סעיף	שאלה	תשובה
		לחילופין להעביר לכם לאישור את מכשירי החשמל שיפעלו במבנה?	לאשר מכשירי חשמל בדרוג נמוך יותר, באופן נקודתי וכחריגים
14		האם קיים הסכם ניהול? ככל והתשובה חיובית נוכל לקבלו?	ראה סעיף 2.10 להסכם - אתרים שומרת לעצמה את הזכות למסור את ניהול המתחם ו/או חלק ממנו לחברת ניהול שתיבחר על ידה. נכון למועד זה ניהול המבנה מבוצע על ידי חברת אתרים.
15	סעיף 12.5	בשורה השנייה במקום המילים: "על המפעיל" נבקש כי יירשם "רשאי המפעיל".	אין שינוי בנוסח הסעיף.
16	סעיף 12.7	במקום המילים: "על פי הביטוחים" נבקש כי יירשם "על פי ביטוח רכוש ואובדן רווחים".	אין שינוי בנוסח הסעיף.
17	סעיף 12.6(1)	לאחר המילה: "בפוליסות" נבקש כי תתווסף המילה: "חבויות". לאחר המילים "תל אביב" נבקש כי תתווספנה המילים: "בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי המפעיל".	לאחר המילים "תל אביב" יצוין "בהתאם להרחבי השיפוי המפורטים בהוראות הביטוח ובאישור הביטוח".
18	סעיף 12.6 (4)	נבקש למחוק.	אין שינוי בנוסח הסעיף.
19	סעיף 12.6 (6)	במקום המילה: "60" נבקש כי יירשם: "30" ובהתאמה יתוקן באישור קיום ביטוח.	אין שינוי בנוסח הסעיף.
20	סעיף 12.6 (7)	לאחר המילים: "בפוליסות מבוטל" נבקש כי יתווספו המילים: "אולם אין באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח עפ"י דין".	הבקשה התקבלה.
21	סעיף 12.6 (9)	לאחר המילים: "כלל ביטוח" נבקש כי יתווספו המילים: "או נוסח דומה".	אין שינוי בנוסח הסעיף.



ميناء يافا
נמליפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידיד המזרח
YARD HAMIZRACH





מס'	סעיף	שאלה	תשובה
22	סעיף 12.7	לאחר המילים: תנאי סיודי בהסכם זה" נבקש כי יתווספו המילים: " על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור קיום ביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 14 ימי עסקים ממועד המצאת אישור לחברה כאמור בנספח זה".	אין שינוי בנוסח הסעיף.
23	סעיף 12.18	פסקה שלישית לאחר המילים: " מבנה שבבעלות המשכיר" נבקש כי יתווספו המילים: "(לרבות מבנה המושכר)" פסקה רביעית במקום המילים: "בו נמצא המבנה על" נבקש כי תבוא המילה: "לרבות" פסקה שישית לאחר המילים: "בערך כינון" נבקש כי יתווספו המילים: "וכן אובדן דמי שכירות, ניהול והכנסות לתקופת שיפוי של 12 חודשים". פסקה שמינית לאחר המילה: "פריצה" נבקש כי יתווספו המילים: "על בסיס נזק ראשון" נבקש כי תתווספנה המילים: "מובהר כי בסעיף זה המשכיר משמע החברה".	אין שינוי בנוסח הסעיף.
24	סעיף 12.20	בסייפא המשפט נבקש כי יתווספו המילים: "למעט הפטור המפורט להלן".	אין שינוי בנוסח הסעיף.
25	סעיף 12.21	במקום המילה: "והעובדים" תבוא המילה: "והבאים" לאחר המילים: "12.18 לעיל" נבקש כי יתווספו המילים "או שהיה זכאי לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית בפוליסה שלו.	אין שינוי בנוסח הסעיף.
26		האם דמי השימוש בגין שטח החוף בסך של 28 ₪ בתוספת מע"מ לכל 1 מ"ר כלולים במחיר המינימלי השנתי המוצע בגין המבנה בסך של 261,000 ₪?	דמי השימוש בשטח החיצוני הינם בהתאם לשטח החוף שיוקצה בפועל לזוכה. ויובהר, כי דמי השימוש בגין השטח החיצוני יתווספו למחיר המוצע על ידי הזוכה במכרז.

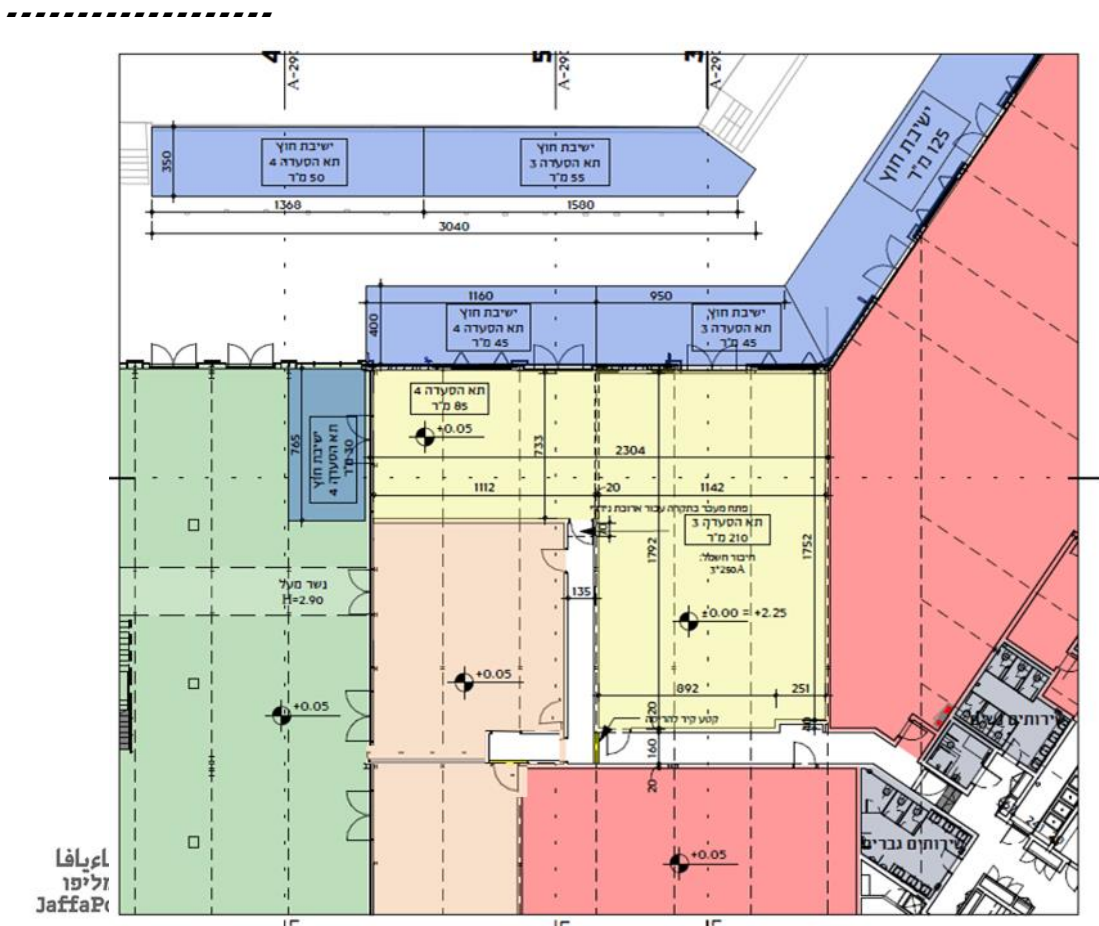




מס'	סעיף	שאלה	תשובה
27		מסדרון שירות	נבקש לציין כי המשכירה החליטה להגדיל את מסדרון השירות האחורי כך שיחובר ישירות לחלל החנות ויאפשר גישה נוחה להנחת התשתיות, כמו גם גישה ישירה לחדר ריכוז האשפה ולמסדרון, לשירותים הציבוריים ולמסדרון השירות לעבר רח' הנמל. רצ"ב סקיצה שיוצאת לביצוע (הסקיצה הינה עקרונית)

הודעה זו מהווה חלק אחד ובלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפה להצעה במכרז, כשהיא חתומה על ידי המציע. אי צירוף המסמך להצעה כאמור, עלול לפסול אותה.

סקיצה של תכנון להסדרת מסדרון שירות עבור חנות הנוחות



Jaffa
אליפא
וליפן



החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה 6803636
טל' 03-7761222

אוצר מפעלים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041
תל-אביב 6106001
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפיתוח אתרי תירות בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל' 03-5640100