



תאריך: 4.1.2024

לכבוד משתתפים במכרז פומבי דו שלבי מס' 75/2023

להענקת זכות שימוש במבנה מס' 29 במתחם "יריד המזרח" בנמל ת"א

הנדון: הודעה מס' 1 במכרז פומבי דו שלבי מס' 75/2023 - תשובות לשאלות הבהרה

מס"ד	מס' סעיף	נושא	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
הזמנה להציע הצעות				
1.	6	דמי ניהול	מה תעריף דמי הניהול הנגבה כיום, במקומות בהם קיימת גביה של דמי ניהול?	דמי ניהול כיום לעסק בתחום ההסעדה 25 ₪ + מע"מ ל- 1 מ"ר. למען הסר ספק, בנכס נשוא המכרז לא נגבים כיום דמי ניהול.
2.	7	מצבו של המבנה	הסעיף מציין כי המושכר ימסר כפי שהוא ובמקביל מציין שיימסר ברמת מעטפת. מי מבצע ההריסות של הבינוי הקיים היום בנכס?	כאמור בגוף השאלה – המושכר ימסר AS IS
3.			מה היקף אספקת החשמל לנכס במועד זה?	3X125 אמפר
4.			האם לנכס חיבור למפריד שומנים? האם בלעדי או משרת נכסים נוספים? איזה סוג עסק מחובר אליו גם כן? מה גודלו של מפריד השומנים?	לפי בדיקתנו הנכס אינו מחובר למפריד שומנים.
5.			מי מבצע את ההריסות והפינויים של הדק הקיים בחוץ?	כאמור, המושכר ימסר AS IS
6.			אלומיניום – דלתות וויטרינות – מי מבצע הריסת הקיים והקמת חדש בהתאם למפרט?	כאמור, המושכר ימסר AS IS
7.	16	תקופת ההתקשרות	תקופת ההתקשרות קצרה, ובנוסף נדרשות עבודות גם ברחבה החיצונית, שאינה חלק מהמושכר. מבוקש, כי תקופת ההתאמות תוארך ל- 6 חודשים, ותוחרג מתקופת ההרשאה	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. תקופת ההתאמות תוארך ל-6 חודשים (במקום 4 חודשים), אך היא לא תוחרג מתקופת ההרשאה הכוללת.
8.	17		בהינתן שבהתאם למדיניות עיריית תל אביב יש צורך לקבל היתר לשימוש חורג עבור השטח החיצוני לשם הושבה בחוץ ולשם סגירת חורף, מה מתוכנן במקרה בו לא יאושר השימוש החורג לשטח החיצוני?	בהתאם לסעיף 2.6 להסכם ההתקשרות, האחריות לקבל את כל הרשויות הנדרשים לפי דין להפעלת העסק ובכלל זה היתר לשימוש חורג, ככל שנדרש, חלה על המפעיל.
הסכם התקשרות				
9.		הגדרת מבנה	מהו הגוש והחלקה של המבנה, ומה מספר התב"ע התקפה החלה עליו?	חלק מגו"ח 6964/1 חלות מספר תכניות ועל המציע לבדוק נושא זה.
10.	17		ברשות רבות, וגם אצל המציעה נהוגה הפעלה באמצעות זכיינים מטעם המציעה. האם גם במכרז זה תתאפשר הפעלת המושכר באמצעות	להסכם ההתקשרות יתווסף סעיף חדש 17.7 כדלקמן: "ככל שהמפעיל נוהג במהלך העסקים הרגיל שלו להפעיל את



תשובה	פירוט השאלה/ הבהרה	נושא	מס' סעיף	מס"ד
עסקיו במודל של זכיינות, הוא יהיה רשאי להפעיל את העסק באמצעות זכיון מטעמו בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה לעניין זהות הזכיון, ובכפוף לחתימת המפעיל והזכיון על מסמכים המקובלים אצל החברה. החברה תהיה רשאית שלא לאשר את זהות הזכיון מטעמים סבירים. למען הסר ספק, מודגש כי אישור החברה, ככל שיינתן, להפעלת העסק באמצעות זכיון לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו לפי ההסכם."	זכיון כבר רשות, מטעמו של השוכר (קרי שהוא זה שיפעיל את המושכר ויישא בתשלומים השוטפים), בכפוף לכך שהזכיון ייקח על עצמו את מלוא ההתחייבויות ע"פ ההסכם, ומבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי ההסכם?			
אין שינוי בנוסח הסעיף	נבקש להחליף בכל הסעיף את המילה: "השימוש" במילה: "הרשאה".		12.1	.11
אין שינוי בנוסח הסעיף	נבקש להסיר את המילים בשורה השלישית: "וליד חברת הניהול". מבוקש כי אישור הביטוח יומצא לגורם אחד בלבד.		12.1	.12
הבקשה מתקבלת	נבקש כי בשורה השישית לאחר המילים: "חתום בידי מבטח המפעיל" יבואו המילים: "ו/או בידי מבטח הקבלן מטעמו".		12.1	.13
אין שינוי בנוסח הסעיף	נבקש כי בשורה השישית יוחלפו המילים: "תנאי מתלה ומקדמי" במילים: "תנאי מקדמי".		12.1	.14
אין שינוי בנוסח הסעיף	נבקש כי בשורה השביעית תימחק המילה: "כלשהן".			.15
לאחר המלל "על המפעיל" יצוין "ו/או זכיון מטעמו"	בשורה הראשונה לאחר המלל: "על המפעיל" מבוקש כי יתוסף המלל: "ו/או מי מטעם המפעיל".		12.2	.16
אין שינוי בנוסח הסעיף	בשורה החמישית לאחר המילה: "המפעיל" מבוקש כי יתוסף המלל: "או על ידי מבטח מטעם המפעיל".		12.3	.17
אין שינוי בנוסח הסעיף	בשורה הראשונה נבקש להחליף את המילים: "ללא צורך בכל" במילה: "עם".		12.3	.18
אין שינוי בנוסח הסעיף	בשורה השנייה נבקש להסיר את המילים: "וליד חברת הניהול". מבוקש כי אישור הביטוח יומצא לגורם אחד בלבד.		12.3	.19
אין שינוי בנוסח הסעיף	נבקש כי בשורה החמישית יוחלפו המילים: "תנאי מתלה ומקדמי" במילים: "תנאי מקדמי".		12.3	.20



מס"ד	מס' סעיף	נושא	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
21.	12.3		בשורה השמינית, נבקש להחליף את המילה: "לפני" במילה: "עד".	הבקשה מתקבלת
22.	12.5		<p>1. בשורה הראשונה נבקש כי לאחר המילים: "יש צורך בעריכת ביטוח" תיתוסף המילה: "רכוש".</p> <p>2. בשורה הראשונה נבקש כי המלל: "לביטוח עבודות המפעיל או" יימחק.</p> <p>3. בשורה השנייה לאחר המילה: "לקיים" מבוקש כי יתוסף המלל: "בהתאם לשיקול דעתו".</p> <p>4. בשורה השנייה לאחר המילה: "כאמור" מבוקש כי יתוסף המלל: "הקשורים להתקשרות זו".</p> <p>5. בשורה השנייה נבקש להחליף את המילים: "על המפעיל" במילים: "רשאי המפעיל".</p> <p>6. בשורה השנייה נבקש לפני המילה: "הנוסף" להוסיף את המילה: "רכוש".</p> <p>7. בשורה הרביעית: מבוקשת מחיקת המלל: "ומי מהבאים מטעמו" ותחתיה הוספת המלל: "עובדיהם ומנהליהם".</p>	<p>1. אין שינוי בנוסח הסעיף</p> <p>2. אין שינוי בנוסח הסעיף</p> <p>3. אין שינוי בנוסח הסעיף</p> <p>4. הבקשה מתקבלת</p> <p>5. אין שינוי בנוסח הסעיף</p> <p>6. אין שינוי בנוסח הסעיף</p> <p>7. במקום המלל "ומי מהבאים מטעמו" יצוין "והפועלים מטעם הנ"ל"</p>
23.			בשורה השמינית, נבקש להחליף את המילה: "לפני" במילה: "עד".	אין שינוי בנוסח הסעיף
24.	12.6		בשורה השנייה נבקש להסיר את המילה: "תמיד".	אין שינוי בנוסח הסעיף
25.	12.7		בשורה הראשונה: מבוקשת מחיקת המלל: "ומי מהבאים מטעמו" ותחתיה הוספת המלל: "עובדיהם ומנהליהם".	במקום המלל "והבאים מטעמו" יצוין "והפועלים מטעם הנ"ל"
26.	12.7		נבקש להחליף את סדר המילים: "המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמו" בסדר הבא: "המשכיר, הבאים מטעו, וחברת הניהול".	הבקשה נדחית
27.	12.11		בשורה השנייה: מבוקש כי לפני המילה: "לבצע" תיתוסף המילה: "לפעול".	אין שינוי בנוסח הסעיף
28.	12.11		בשורה השנייה מבוקש להסיר את המילה: "כל".	הבקשה מתקבלת
29.	12.11		נבקש כי בשורה השנייה לאחר המילים: "להתאימם להתחייבות המפעיל כאמור בהסכם זה", יבואו המילים: "וזאת מבלי לגרוע	אין שינוי בנוסח הסעיף



מס"ד	מס' סעיף	נושא	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
			מהוראות חוזר המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון".	
30.	12.13		נבקש למחוק את הסעיף, הוא אינו קשור לביטוח.	הבקשה מתקבלת
31.	12.14		1. בשורה השנייה : מבוקש כי המילה : "כל" תימחק 2. בשורה השלישית : מבוקש כי המילה : "ממלוא" תימחק.	1. הבקשה מתקבלת 2. אין שינוי בנוסח הסעיף
32.	12.15		נבקש למחוק את הסעיף, הוא אינו קשור לביטוח.	הבקשה נדחית
33.	12.16.1		מבוקש כי תיתוסף הסיפא : "בכפוף להרחבי שיפוי המפורטים בנספח הביטוח ולהלן".	לאחר המילים "ו/או עיריית תל אביב" יצוין "בהתאם להרחבי השיפוי המפורטים בהוראות הביטוח ובאישור הביטוח"
34.	12.16.2		נבקש כי לאחר המילים : "מעשה או מחדל של המפעיל" יבואו המילים : "ואחריות שילוחית בגין".	אין שינוי בנוסח הסעיף
35.	12.16.4		מבוקש כי הסעיף ימחק. בשל מצב הביטוחים בארץ המפעיל לא יכול להתחייב לכך.	במקום "50,000" יצוין "100,000"
36.	12.16.6		מבוקש כי המספר "60" יוחלף במספר "30".	אין שינוי בנוסח הסעיף
37.	12.16.7		מבוקש כי תיתוסף הסיפא : "אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי כל דין".	הבקשה מתקבלת
38.	12.16.8		נבקש להסיר את המלל : "המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו".	אין שינוי בנוסח הסעיף
39.	12.16.9		מבוקש כי תיתוסף הסיפא : " או כל נוסח מקביל אחר".	הבקשה מתקבלת
40.	12.16.10		בשורה השנייה : מבוקש כי המילה : "אחריותה" תימחק ובמקומה יופיע : "אחריותו".	הבקשה מתקבלת
41.	12.16.11		נבקש למחוק את הסעיף, הפוליסה כוללת מידע מסחרי. לחילופין, ככל ולא יאושר : שורה הראשונה : מבוקש כי המילה "פוליסות" תימחק ובמקומה יופיע : "אישורי". בשורה השנייה : מבוקש כי לפני המילה : "לבצע" תיתוסף המילה : "לפעול".	יצוין בסיפא : "הפוליסות יומצאו עם אפשרות למחיקת סודות ותנאים מסחריים שאינם נוגעים לפעילות נשוא ההסכם"
42.	12.17		מבוקש כי תיתוסף הסיפא : "על אף האמור, מוסכם כי אי המצאת אישור על קיום ביטוחים לא תחשב כהפרה יסודית אלא לאחר דרישת החברה	יצוין בסיפא "מבלי לגרוע מהתחייבות המפעיל עפ"י הסכם זה והוראות הביטוח יובהר כי על אף האמור לעיל אי המצאת אישור קיום ביטוחים במועד לא תהווה



מס"ד	מס' סעיף	נושא	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
			להמצאת אישור על קיום ביטוחים, 7 ימים מראש ובכתב.	הפרה יסודית, אלא אם חלפו 7 ימים ממועד התחייבות המפעיל להמצאת אישור כאמור בהתאם לתנאי ההסכם."
43.	12.18		נבקש להוסיף סעיף פטור חוזי לפיו יהיה רשאי המשכיר שלא לערוך ביטוח רכוש וביטוח אובדן תוצאתי.	אין שינוי בנוסח הסעיף
44.	12.19		נבקש להוסיף בסיפא את המילים: "בכל ביטוח רכוש נוסף כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל ו/או מי מטעמו ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון".	אין שינוי בנוסח הסעיף
45.	12.21		בשורה הראשונה: מבוקש כי המילה: "והעובדים" תימחק ובמקומה יופיע: "והבאים מטעמו".	אין שינוי בנוסח הסעיף
46.	12.21		נבקש להוסיף לאחר המילים: "המשכיר פוטר" את המילים: "בשמו ובשם חברת הניהול".	אין שינוי בנוסח הסעיף
47.	12.21		נבקש להוסיף לאחר המילים: "שהמשכיר זכאי לשיפוי בגינו" את המילים: "או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה".	אין שינוי בנוסח הסעיף
48.	12.21		נבקש כי לאחר המילים: "בהתאם לסעיף 12.18 יבוא המילים: "ו/או ביטוחים נוספים שערך בהתאם לסעיף 12.19".	אין שינוי בנוסח הסעיף
נספח אישור ביטוח עבודות				
49.		כה"ס עבודות קבלניות	קוד 324 - מבוקש כי יובהר חוזית כי תגמולי הביטוח הינם עד לסכום בו השתתף מבקש האישור, ככל והשתתף.	יובהר כי מבחינה חיתומית לעניין קוד 324 תגמולי הביטוח יועברו למבקש האישור בקרות נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ועליו עובדים.
50.			מבוקש כי יובהר חוזית כי תגמולי הביטוח הינם עד לסכום בו השתתף מבקש האישור, ככל והשתתף.	אין שינוי בנוסח הסעיף
51.			רכוש סמוך/רכוש עליו עובדים/פינוי הריסות - מבוקש כי מינימום סכום הביטוח יעמוד על "100,000" במקום "300,000". רכוש סמוך - נבקש לאחד את הדרישה עם "רכוש שעליו עובדים".	אין שינוי בנוסח הסעיף
52.		כיסוי לפרק צד ג'	1. מבוקש כי גבול האחריות יתוקן מ- 4 מ' ש"ל - 2 מ' ש"ל.	1. אין שינוי בנוסח הסעיף 2. הבקשה מתקבלת 3. הבקשה נדחית



מס"ד	מס' סעיף	נושא	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
			<p>2. קוד 302 – מבוקש כי תיתוסף הסיפא: " למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור)".</p> <p>3. קוד 307 – מבוקש כי ימחק.</p> <p>4. קוד 312 - מבוקש כי תיתוסף הסיפא: "ככל ורלבנטי".</p>	<p>4. הבקשה נדחית. אולם יובהר כי ככל ולא יהא שימוש בכלי צמ"ה אזי ניתן לקבל הצהרה בדבר אי שימוש בכלי צמ"ה</p>
53.		אחריות מעבידים	קוד 319 מבוקש כי תיתוסף הסיפא: "של מי מעובדי המבוטח".	הבקשה מתקבלת
54.		פירוט השירותים	נבקש להשאיר את קוד 074 בלבד.	ניתן לקבל כחלופה נוספת
55.		ביטול/שינוי הפוליסה	נבקש להחליף את המספר "60" במספר "30".	הבקשה נדחית
נספח אישור ביטוח קבע				
56.		צד ג'	<p>1. קוד 302 – מבוקש כי תיתוסף הסיפא: " למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור)".</p> <p>2. קוד 318 – מבוקש כי ימחק וכי תחתיו יופיע: קוד 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור.</p>	<p>1. הבקשה מתקבלת</p> <p>2. הבקשה נדחית</p>
57.		אחריות מעבידים	קוד 319 מבוקש כי תיתוסף הסיפא: "של מי מעובדי המבוטח".	הבקשה מתקבלת
58.		ביטוח רכוש	<p>1. מבוקש כי הסעיף ימחק. לחילופין מבוקש: להסיר את המילים: "ציוד ותכולה".</p> <p>2. מבוקש להסיר את המילים "אובדן תוצאתי" ולהכניס קוד מתאים בהתאם להוראות המפקח על הביטוח.</p>	הבקשה נדחית
נוהל ביצוע עבודות				
59.	2.4	זרישת אישור כיבוי אש	כיבוי אש מגיעים לביקורת לאחר הפתיחה, ומבוקש שאישור זה לא יהווה תנאי לפתיחה.	הבקשה מתקבלת, ואולם אין באמור כדי לגרוע מחובת המציע הזוכה לקיים את הוראות הדין.
כללי				
60.			נבקש לקבל תוכניות המבנה בקובץ DWG לצורך הכנת הדמיה.	הקובץ מועבר למשתתפים.

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.

חותמת + חתימת המציע