

תאריך: 21.3.2024

**לכבוד משתתפים במכרז פומבי דו שלבי מס' 10/2024**

**להענקת זכות שימוש במבנה מס' 4 יחידה 1 בנמל ת"א**

הנדון: הודעה מס' 2 במכרז פומבי דו שלבי מס' 10/2024 - תשובות לשאלות הבהרה

מס"ד	פרק/נספח	מס' סעיף	שאלה ו/או הבהרה	תשובה
<b>הסכם</b>				
1	הגדרות	"צמוד מדד"	יתווסף: "למען הסר ספק מובהר בזאת כי ככל ותחול ירידה במדד הידוע לעומת מדד הבסיס, ישולם סכום הקרן בלבד."	הבקשה מתקבלת.
2		"ריבית מירבית"	הריבית המקובלת בבנק הפועלים בגין חריגה מחשבונות חח"ד, אשר לא תעלה על שיעור 1% בחודש, וזאת החל מהיום ה-15 לאיחור בתשלום.	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. יתווסף לסעיף כי הריבית תחושב החל מהיום ה-7 לאיחור בתשלום. אין שינוי בגובה הריבית.
3		2.5	תתווסף סייפא – "מוסכם בין הצדדים כי המפעיל יוכל להמחות את זכויותיו לחברה קשורה ו/או שלובה, בהודעה בכתב ומראש לחברה, או אז תשונה מטרת השכירות בהתאמה, ובלבד שמטרה זו הינה מתאימה לשימוש הייעוד במושכר."	הבקשה נדחית.
4		2.6	בסופו יבוא – "למען הסר ספק מובהר בזאת כי החברה תסייע למפעיל בקבלת רישיונות ו/או היתרים כאמור, לרבות לעניין חתימת מסמכים."	הבקשה מתקבלת.
5		2.9	בשורה השנייה לאחר המילים: "שתיבחר על ידה", יתווסף: "ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לגרוע באופן כלשהו מזכויות המפעיל בהתאם להסכם זה."	הבקשה מתקבלת.
6	התחייבויות והצהרות המפעיל	3.1	פסקה שנייה – בשורה הראשונה במקום "באופן מיידי" יבוא "בתוך 60 ימים ממועד מסירת החזקה במושכר".	הבקשה מתקבלת.
7		3.4	אישורי תקינות מערכות יוצגו בתדירות הנדרשת לפי דין	הבקשה נדחית.
8		3.8	פסקה שניה בסופה יבוא – "ובלבד שלא ייפגע השימוש הסביר של המפעיל במושכר ו/או שלא תיפגענה זכויותיו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין וכי לא תוטלנה עליו התחייבויות מעבר לאלו החלות עליו בהתאם להסכם זה."	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. פסקה שניה בסופה יבוא – "ובלבד שלא תוטלנה על המפעיל התחייבויות מעבר לאלו החלות עליו בהתאם להסכם זה."
		3.8.2	במקום "30 ימים" יבוא "14 ימים"	הבקשה נדחית.

הבקשה מתקבלת.	בפסקה ראשונה, במקום "חודשיים" יבוא "120 ימים". פסקה השנייה ושלישית – האמור מותנה בכך שהמפעיל לא תיקן את הטעון תיקון בתוך 60 ימים ממועד קבלת הודעת החברה בכתב.	3.9	10
הבקשה מתקבלת.	המילה "יסודית" תימחק.	3.12	11
הבקשה מתקבלת.	פסקה ראשונה – בסופה יבוא "והכל בכפוף להוראות כל דין".	3.13	12
פסקה שלישית – תימחק. פסקה רביעית – תימחק. פסקה חמישית - במקום "7" יירשם "14". בפסקה השישית - במקום "30" יירשם "60". פסקה אחרונה – הבקשה למחיקת הפסקה נדחית.	פסקה שלישית – תימחק. פסקה רביעית – תימחק. פסקה חמישית - במקום "7" יירשם "14". בפסקה השישית - במקום "30" יירשם "60". פסקה אחרונה - תימחק.	3.14	13
הבקשה מתקבלת.	במקום המילה: "יהיו", יירשם: "יתודרכו להיות".	3.16	14
בסיפא יבוא – "למפעיל יתאפשר לרכוש מנויי חניה בהתאם למדיניות החברה שתהא במהלך תקופת ההתקשרות"	בסופו יבוא – "על אף האמור מוסכם בין הצדדים כי לשוכר יוקצו 2 מקומות חניה, לשימוש עובדיו, במחיר מוזל".	3.19	15
תתווסף פסקה רביעית – "מובהר כי המפעיל אינו חייב להשתתף באירועי שיווק כלשהם או פעולות שיווק אותם תקיים החברה ו/או חברת הניהול, וזאת לפי שיקול דעתו המוחלט. ככל שיבחר המפעיל שלא להשתתף באירועים כאמור, לא ייגבו ממנו בנוסף לתשלום דמי השימוש ודמי הניהול בהתאם להסכם זה תשלומים נוספים כלשהם בגין אירועים ו/או פעולות כאמור. מובהר כי החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן לא יהיו רשאים לעשות שימוש בלוגו ו/או בשם ו/או בכל סימן מסחרי השייכים למפעיל, אלא לאחר קבלת אישורו מראש ובכתב. מבלי לגרוע מהאמור ולמען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה נדרשת לקבל את אישור המפעיל לאירועים ו/או פעילויות שיתקיימו במרחב הנמל, וכי הנ"ל יתקיים לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה".	תתווסף פסקה רביעית – "מובהר כי המפעיל אינו חייב להשתתף באירועי שיווק כלשהם או פעולות שיווק אותם תקיים החברה ו/או חברת הניהול, וזאת לפי שיקול דעתו המוחלט. ככל שיבחר המפעיל שלא להשתתף באירועים כאמור, לא ייגבו ממנו בנוסף לתשלום דמי השימוש ודמי הניהול בהתאם להסכם זה תשלומים נוספים כלשהם בגין אירועים ו/או פעולות כאמור. מובהר כי החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן לא יהיו רשאים לעשות שימוש בלוגו ו/או בשם ו/או בכל סימן מסחרי השייכים למפעיל, אלא לאחר קבלת אישורו מראש ובכתב".	3.20	16
הבקשה נדחית.	בפסקה השנייה בשורה הראשונה והשלישית, במקום "שבעה (7)", יירשם "חמישה עשר (15)".	3.21	17

	פסקה שביעית – במקום "5,000 ש"י יבוא "2,500 ש"י.			
הבקשה מתקבלת.	בשורה השישית, המילה: "יסודית" תימחק.	3.22	18	
הבקשה מתקבלת.	בפסקה השנייה, החל מהמילים: "המפעיל מתחייב.." ועד לסיום המשפט, יימחק. פסקה השלישית - בשורה השנייה, לאחר המילים: "שיקול דעתה הבלעדי", יירשם: "ובכפוף להודעה מוקדמת בכתב למפעיל".	3.23	19	
הבקשה מתקבלת.	בסופו יבוא – "בכפוף לכך שזכויות המפעיל כאמור בהסכם זה לא תיפגענה".	4.1	20	יחסי שכנות
הבקשה נדחית.	בסופו יבוא – "בכפוף לכך שזכויות המפעיל כאמור בהסכם זה לא תיפגענה".	4.2	21	
הבקשה מתקבלת.	המילה "יסודית" תימחק.	4.6	22	
הבקשה מתקבלת באופן חלקי. בשורה השנייה, המילים: "המפעיל אף בדק, בחן, וברר בפועל" - יימחקו.	בשורה השנייה, המילים: "המפעיל אף בדק, בחן, וברר בפועל" יימחקו. בסופו יבוא – "החברה מצהירה כי מטרת השימוש במושכר מותרת בהתאם לתב"ע".	5.1	23	התאמת המבנה והכנתו לשימוש
א. הנכס יימסר עם התשתיות AS-IS. ניתן לקיים סיור במבנה ולבחון את התשתיות והמערכות הקיימות. ב. הבקשה נדחית. ג. האחריות בגין מערכת מיזוג האוויר תומחה מהמפעיל היוצא למפעיל הנכס.	א. נא לפרט מהן התשתיות הקיימות במבנה. ב. לעניין רכישת מערכת מיזוג האוויר – נודה לבחינת הפחתת עלות המערכת. ג. הסכם השירות והאחריות בגין מערכת מיזוג האוויר תועבר ע"י המפעיל היוצא ע"ש המפעיל הנכס.	5.2	24	
הבקשה מתקבלת.	פסקה שניה – תתווסף סייפא – "והכל בהתאם למסמכי המכרז".	5.3	25	
הבקשה מתקבלת.	בסופו יבוא – "למעט טענות בדבר פגם ו/או מום נסתר".	5.4	26	
בהתאם לסקר הנדסי שנערך בחודש 10/23 נדרש שיקום בטונים לקורה הצפון מזרחית של הנכס. הני"ל יטופל ע"י החברה בתיאום עם המציע הזוכה.	ככל וקיים נספח המפרט את הליקויים הידועים לחברה במבנה, נבקש לקבלו.	5.6	27	
פסקה שנייה – בסופה יבוא - "מבלי לגרוע מהאמור, העבודות שיבוצעו במבנה ע"י החברה יתואמו עם השוכר, ככל שניתן. ככל שבהתאם להחלטת החברה עבודות כאמור יגרמו לעיכוב בעבודות המפעיל, ידחה מועד פתיחת הקהל, מבלי שהדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או יחייב את השוכר בתשלום כלשהוא".	פסקה שנייה – בסופה יבוא - "מבלי לגרוע מהאמור, העבודות שיבוצעו במבנה ע"י החברה יתואמו עם השוכר, ככל שניתן. ככל שעבודות כאמור יגרמו לעיכוב בעבודות המפעיל, ידחה מועד פתיחת הקהל, מבלי שהדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או יחייב את השוכר בתשלום כלשהוא".	5.8	28	



<p>יסודית של הסכם זה ו/או יחייב את השוכר בתשלום כלשהוא".</p> <p>הבקשה לשינויים בפסקה השלישית – נדחית.</p>	<p><u>פסקה שלישית</u> – בסופה יבוא – "בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויות המפעיל כאמור בהסכם זה".</p>			
<p>בפסקה הראשונה יתווסף בסיפא: "מבלי לגרוע מהאמור, אישור המשכיר לתכניות שיוגשו מראש יהא תוך התחשבות ככל שניתן בבקשת המפעיל, ובלבד שאין בכך כדי לסתור הוראות דין ו/או הנחיות החברה כמפורט בהסכם ובנספחיו ו/או הנחיות העירייה המחייבות כפי שתהיינה בתוקף באותה עת ו/או את הקונספט העיצובי המקובל בנמל".</p> <p>פסקה שנייה- הבקשה מתקבלת.</p>	<p><u>פסקה ראשונה</u> - יתווסף: "אישור המשכיר לתכניות שיוגשו מראש יהא בכפוף לעובדה כי התכניות מותאמות לקונספט העיצובי הנהוג ברשת חנויות המפעיל, בין בארץ ובין בעולם, ובכפוף להנחיות החברה הבינלאומית המזכה. סירוב המשכיר לאישור התכניות, כולן או חלקן, יהא מטעמים סבירים בלבד ובהתחשב במגבלות האמורות מעלה."</p> <p><u>פסקה שנייה</u> – בסופה יבוא – "ובלבד שזקקים כאמור אינם ברי שיפוי במסגרת ביטוחי הצדדים".</p>	5.9		29
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>תתווסף סייפא – "אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה לחיבור ו/או התקנת תשתיות המבנה ו/או מערכות העוברות בו, בכפוף להוראות הסכם זה".</p>	5.11		30
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>בשורה השלישית, החל מהמילים: "הקבלנים כאמור.. ועד הסוף, יימחק.</p>	5.13		31
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>בשורה השישית לאחר המילים "ו/או אחריות בשל כך" יתווסף: "למעט היטל בגין שימוש חורג כאמור בסעיף 2.6 לעיל, ככל שיחול".</p>	5.14		32
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>בשורה השנייה, במקום המילים: "מכל מין וסוג שהוא", יירשם: "בלתי סבירים".</p> <p>בסוף הסעיף יתווסף: "והכל בכפוף לאמור בסעיף 5.9 לעיל."</p>	5.15		33
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>בשורה הראשונה לאחר המילה "מפגעים" יבוא "בלתי סבירים".</p> <p>בסופו יבוא - "והכל בכפוף למתן התראה בכתב ומראש למפעיל, ובלבד שלא הסיר המפעיל את המפגע/מטרד בתוך 3 ימים ממועד קבלת דרישת חברת הניהול ו/או החברה, או בתוך זמן קצר יותר ככל שתחליט על כך החברה בהתאם לאופי המפגע/ מטרד".</p>	5.16		34
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p><u>בפסקה השנייה</u>, לאחר המילים: "הפרה יסודית של ההסכם" יתווסף: "ובלבד שלא תוקן השינוי ו/או התוספת בתוך</p>	5.18		35

	14 ימי עסקים ממועד קבלת דרישת המשכיר ו/או מי מטעמו.			
	<u>פסקה רביעית</u> – תימחק ובמקומה יבוא - "עבודות שיבצע המפעיל במבנה לא ייחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח. עבודות שהחברה השתתפה בעלות ביצוען, ובלבד שהינן במסגרת מחוברי קבע (למעט גופי תאורה) ו/או עבודות תשתית (כגון עבודות במערכת החשמל, ריצוף, קירות וכיוצ"ב) - יוותרו במבנה בבעלותה המלאה והבלעדית של החברה (למעט אם החברה תודיע אחרת למפעיל), והמפעיל לא יהיה זכאי בגינם לכל תשלום, פיצוי או שיפוי נוספים. עבודות התאמה אחרות שהמפעיל יבצע במבנה הוא יהיה רשאי לפרקן בתום ההתקשרות".			
הבקשה נדחית.	בסופו יבוא - "ובלבד שלא הופר ההסכם בהפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת החברה בכתב".	6.3.2	<b>תקופת ההסכם</b>	<b>36</b>
הבקשה מתקבלת.	תתווסף סייפא – "ובלבד שלא יהא בנספח כאמור כדי לפגוע בזכויות המפעיל כאמור בהסכם זה".	6.3.3		<b>37</b>
הבקשה נדחית.	במקום "10%", יירשם "5%".	6.3.4		<b>38</b>
הבקשה מתקבלת.	תתווסף סייפא – "ככל שבחרה החברה בביטול ההסכם כאמור".	6.4		<b>39</b>
בסופו יבוא – "האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות סעיף 19.1 להלן וכן בכפוף לביטול ההסכם כדן ע"י המפעיל, ככל שהופר הסכם זה הפרה יסודית ע"י החברה ו/או חברת הניהול".	בסופו יבוא – "האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות סעיף 19.1 להלן וכן בכפוף לביטול ההסכם כדן ע"י המפעיל, ככל שהופר הסכם זה הפרה יסודית ע"י החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם".	6.5		<b>40</b>
הבקשה מתקבלת.	פסקה ראשונה - בשורה הראשונה, לאחר המילים: "שהחברה תקבע מפעם לפעם", יתווסף: "בכפוף למתן הודעה מראש למפעיל בדבר עדכון דמי הניהול, ככל ויהיה עדכון".		<b>דמי ניהול וחברת הניהול</b>	
	פסקה השנייה – בסופה יבוא - "והכל בכפוף לכך ששיעור העדכון יחול באופן זהה על כלל המפעילים במתחם. מוסכם כי ככל שיתברר כי יתר המפעילים, כולם או חלקם, נהנו משיעור עדכון דמי ניהול נמוך יותר מהמפעיל, יקבעו דמי הניהול בהתאם לשיעור המופחת	7.2		<b>41</b>

	והמפעיל יזוכה בגין התשלומים ששילם ביתר, רטרואקטיבית ממועד העדכון."			
בסופה יבוא – "ובלבד ששירותי הניהול המסופקים יהיו ברמה נאותה, כמקובל במתחמים מסחריים מובחרים."	7.3	42		
הבקשה נדחית.	7.4	43		
בפסקה השנייה בשורה השנייה, במקום המילים: "בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי", יירשם: "בתיאום מראש עם המפעיל ובהודעה כתובה".	7.4	44		
הבקשה לשינויים נוספים בנוסח הסעיף- נדחית.				
הבקשה מתקבלת.	7.6	45		
הבקשה מתקבלת.	8.1	46	השתתפות בעלות ביצוע עבודות ההכנה שיבצע המפעיל	
הבקשה נדחית.	8.3	47		
הבקשה נדחית.	9.2	48	הקמת/ הרחבת גלריה במבנה	
הבקשה מתקבלת באופן חלקי כדלקמן: פסקה ראשונה – בשורה הרביעית של לאחר המילה "העסק" יבוא "ללא מע"מ)"; פסקה רביעית – בשורה השנייה, תימחקנה המילים "כאשר במקרה של סתירה... יגבר". במקומן יבוא – "החברה תוכל לדרוש הסבר מאת ר"ח המבקר של	10.1	49	דמי השימוש	

<p><u>פסקה רביעית</u> - אין שינוי בנוסח.</p> <p><u>פסקה שישית</u> - במקום: "7 ימים עסקים", יירשם: "14 ימי עסקים".</p> <p><u>פסקה שביעית עד עשירית</u> - אין שינוי בנוסח.</p> <p><u>פסקה אחת עשרה</u> - בסייפת הסעיף יתווסף "בערכם בפועל".</p> <p>יתווסף בסיפא: "נוסף על כך, טעינת כרטיסי Gift Cards לא תחשב במסגרת הכנסות המושכר, אך במעמד מימוש כרטיסי Gift Cards התקבול יתווסף להכנסות. כמו כן, ינוכו מההכנסות החוזרים כספיים שניתנו ללקוחות במסגרת הפעילות השוטפת במושכר".</p> <p><u>פסקה ארבע עשרה</u> - הבקשה מתקבלת.</p>	<p>המפעיל ביחס לדו"ח המכירות, אשר ייתן מענה בתוך 14 ימים ממועד דרישת החברה בכתב.</p> <p><u>פסקה שישית</u> - במקום: "7 ימי עסקים", יירשם: "14 ימי עסקים".</p> <p><u>פסקה 7-10</u> - תימחקנה.</p> <p><u>פסקה 11</u> - בסייפת הסעיף יתווסף "בערכם בפועל".</p> <p>יתווסף בסיפא: "נוסף על כך, טעינת כרטיסי Gift Cards לא תחשב במסגרת הפדיון במושכר, אך במעמד מימוש כרטיסי Gift Cards התקבול יתווסף לפדיון. כמו כן, ינוכו מהפדיון חובות אבודים המיוחסים ע"י רוה"ח של המפעיל לפדיון במושכר, שוברי זיכוי והחזרים כספיים שניתנו ללקוחות במסגרת הפעילות השוטפת במושכר".</p> <p><u>פסקה 14</u> - תתבצע הפרדה בין פדיון המפעיל לפדיון שוכר המשנה.</p>			
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>בשורה השלישית לאחר במילים "להודיע למפעיל על ביטול ההסכם" יתווסף: "בכפוף למתן הודעה בכתב בת 7 ימים וככל שההפרה לא תוקנה בתוך המועד כאמור".</p> <p>בשורה החמישית יימחקו המילים "על כל איחור בתשלום".</p>	10.5		50
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>בשורה הראשונה לאחר המילים "בהפרה" יבוא "ייסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת החברה בכתב".</p> <p>בסייפת הסעיף יבוא - "למעט ככל שאותר שוכר חלופי, בהתאם להוראות סעיפים 10.8 ו-19.1 להלן".</p>	10.7		51
<p>בסופו יבוא "האמור בסעיף זה מותנה בכך שהמניעה להפעלת העסק אינה נובעת ממעשה ו/או מחדל של החברה ו/או חברת הניהול"</p>	<p>בסופו יבוא "האמור בסעיף זה מותנה בכך שהמניעה להפעלת העסק אינה נובעת ממעשה ו/או מחדל של החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן"</p>	10.8		52
<p>הבקשה מתקבלת באופן חלקי.</p> <p>בשורה הראשונה לאחר המילה "אחראי" יבוא "לפי דין".</p> <p>בשורה השנייה תימחקנה המילים "אשר הושארו על ידי אדם כלשהו".</p>	<p>בשורה הראשונה לאחר המילה "אחראי" יבוא "לפי דין". בשורה השנייה, תימחקנה המילים "אשר הושארו על ידי אדם כלשהו".</p> <p>בשורה החמישית תימחקנה המילים "ו/או של אורחי המפעיל".</p> <p>תתווסף סייפא - "למען הסר ספק מובהר בזאת כי המפעיל לא יישא באחריות לכל נזק שנגרם בשל מעשה ו/או מחדל, בין בזדון ובין ברשלנות, בין במישרין ובין</p>	11.1	התחייבויות נוספות של המפעיל	53

	בעקיפין, ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם."			
הבקשה מתקבלת.	<u>פסקה ראשונה</u> - במקום "7 ימים", יירשם "14 ימים".	11.3	54	
הבקשה מתקבלת באופן חלקי. <u>פסקה שניה</u> – בשורה הראשונה במקום "מיד" יבוא "בתוך 14 ימים". בשורה הרביעית במקום "3 ימים... החברה" יבוא "בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת החברה בכתב, ובלבד שניתנה לו אפשרות לשלם את התשלום ו/או להתגונן ו/או להשיג עליו". <u>פסקה שלישית</u> – בסופה יבוא – "על אף האמור, מוסכם כי תשלום שהוקפא עד לסיום הליכים, לא ישולם ע"י המשכיר בשום מקרה".	פסקה שניה – בשורה הראשונה במקום "מיד" יבוא "בתוך 14 ימים". בשורה הרביעית במקום "3 ימים... החברה" יבוא: "בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת החברה בכתב, ובלבד שניתנה לו אפשרות לשלם את התשלום ו/או להתגונן ו/או להשיג עליו".	11.4	55	
הבקשה מתקבלת באופן חלקי. בפסקה הראשונה, בשורה האחרונה, במקום המילים: "ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב" יירשם: "בהתאם לתכנית החשמל מטעם המפעיל, ורק לאחר שאושרה בכתב ע"י החברה ו/או יועץ החשמל מטעמה".	פסקה ראשונה - תימחקנה המילים "מבלי לגרוע... ולשביעות רצונו". בשורה האחרונה, במקום המילים: "ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב" יירשם: "בהתאם לתכנית החשמל מטעם המפעיל, אשר אושרה ע"י המשכיר ו/או יועץ החשמל מטעמו".	11.5	56	
תתווסף פסקה: "אחריות לתיקון ליקויים במעטפת המבנה ו/או בתשתיות המבנה (עד פתח המבנה) ו/או למערכות המשרתות אותו ביחד עם שוכרים נוספים ו/או העוברות דרכו (אך למעט מערכות אשר הותקנו ע"י המפעיל) – חלה באופן בלעדי על החברה ויבוצע על חשבונה. התיקונים יבוצעו במועדים המתחייבים בנסיבות העניין (פגמים דחופים יתוקנו לאלתר וללא כל דחייה)".	בסופו יבוא - "אחריות לתיקון ליקויים במעטפת המבנה ו/או בתשתיות המבנה (עד פתח המבנה) ו/או למערכות המשרתות אותו ו/או העוברות דרכו – חלה באופן בלעדי על החברה ויבוצע על חשבונה. התיקונים יבוצעו במועדים המתחייבים בנסיבות העניין (פגמים דחופים יתוקנו לאלתר וללא כל דחייה)".	11.11	57	
בסוף הסעיף יתווסף- "על אף האמור המפעיל יהיה רשאי לפנות לעירייה, ללא צורך בקבלת רשותה של החברה לכך, בבקשה לקבלת פטור ו/או הנחה מארנונה בגין נכס הנמצא בשיפוץ, ומטעם זה בלבד, ובכפוף לכך שהעתק מבקשת המפעיל לעירייה יועבר במקביל גם לחברה. למען הסר ספק, החברה אינה מתחייבת כי המפעיל יהיה זכאי לפטור ו/או הנחה מארנונה בגין נכס הנמצא בשיפוץ".	בסופו יבוא - "על אף האמור המפעיל יהיה רשאי לפנות לעירייה, ללא צורך בקבלת רשותה של החברה לכך, בבקשה לקבלת פטור ו/או הנחה מארנונה בגין נכס הנמצא בשיפוץ".	11.15	58	
הבקשה נדחית.	עיצוב השילוט תהא בהתאם לנהוג ברשת חנויות המפעיל, בארץ ובעולם, ובהתאם לחברה המזכה העולמית.	11.18	59	
הבקשה מתקבלת.	במקום "לפצות" יבוא "לשפות". בסופו יבוא - "והכל בכפוף להודעת החברה בכתב ומראש למפעיל אודות התיקון".	12.3	60	שמירת המבנה וסביבתו



הבקשה מתקבלת.	בסופו יבוא – "ובלבד שהנזק לא נגרם בשל מעשה ו/או מחדל של החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן".	12.4		61
תיווסף פסקה נוספת בסעיף 12.2 כדלקמן: "על אף האמור לעיל, במהלך תקופת ההתקשרות החברה תהיה אחראית לתיקון נזקים ו/או פגמים בגג המבנה, אך למעט נזקים ו/או פגמים שנגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו, לרבות בשל עבודות שבוצעו ע"י המפעיל ו/או מי מטעמו בגג המבנה. למען הסר ספק, כל עבודה בגג המבנה כפופה לאישור מראש ובכתב של החברה".	גג המבנה אינו מצוי בחזקתו של המפעיל ומהווה חלק בלתי נפרד ממעטפת המושכר - לכן האחריות לתיקון ליקויים בתשתית הגג הינה של החברה בלבד.  תיווסף סעיף 12.5 - "על אף האמור לעיל, במסגרת עבודות החברה יתוקן גג המבנה. במהלך תקופת ההתקשרות החברה תהיה אחראית לתיקון נזקים ו/או פגמים בגג המבנה (לרבות איטומו), אך למעט נזקים ו/או פגמים שנגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו".	תוספת סעיף 12.5		62
הבקשה מתקבלת.	בשורה הראשונה, לאחר המילים: "המפעיל יהיה אחראי" יבוא "לפי הדין".	13.1	אחריות ושיפוי בנוזיקין	63
הבקשה נדחית.	יבוטל	13.2		64
הבקשה נדחית.	"האמור בסעיף 13 לעיל, המיוחס לאחריות המפעיל, לא יחול ככל שנוק ו/או אובדן כאמור נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן".	תוספת סעיף 13.7		65
הבקשה מתקבלת.	בשורה הראשונה במקום "השימוש" יבוא "ההרשאה". בשורה השישית לאחר " מבטח המפעיל" יבוא "ו/או בידי מבטח הקבלן מטעמו".	14.1	ביטוח עבודות	66
הבקשה מתקבלת.	בשורה השנייה במקום "לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במבנה... המוקדם מבין שני המועדים" יבוא "עד למועד פתיחת המבנה לקהל".	14.3		ביטוח קבע
הבקשה מתקבלת.	ימחק	14.13		68
לאחר המילים "ו/או עיריית תל אביב" יצוין: "בכפוף לחבות צולבת ובהתאם להרחבי השיפוי המפורטים בהוראות הביטוח כדלקמן ובאישור הביטוח" כמו כן, במקום המילים "לרבות עובדיה" יצוין: "אוצר מפעלי ים ו/או אתרים בחוף ת"א-חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל"	"לאחר המילים "ו/או עיריית תל אביב" יצוין: "בכפוף לחבות צולבת ובהתאם לעקרונות השיפוי המפורטים בהוראות הביטוח כדלקמן ובאישור הביטוח". בשורה השנייה תימחקנה המילים "ו/או עובדים של הנ"ל".	14.16.1		69
הבקשה מתקבלת.	במקום "50,000 ₪" יבוא "100,000 ₪".	14.16.4		70
הבקשה נדחית.	במקום "60 יום" יבוא "30 ימים"	14.16.6		71
הבקשה מתקבלת.	בסופו יבוא - "אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי דין"	14.16.7		72



73	ביטחונות	14.16.11	בסופו יבוא – "ככל שאלה אינן מכילות מידע מסחרי ו/או סוד מסחרי הנוגע לפעילות המפעיל".	יצוין בסיפא: "הפוליסות ימצאו עם אפשרות למחיקת סודות ותנאים מסחריים שאינם נוגעים לפעילות נשוא ההסכם"
74		14.18	בסופו יבוא – "ובלבד שלא יהא באלה כדי להוסיף על התחייבויותיו של המפעיל ו/או כדי לחייב אותו בהוצאות ו/או תשלומים נוספים, מעבר לקבוע בהסכם זה".	הבקשה נדחית.
75		15.1	בשורה החמישית לאחר המילה "אוטונומית" יבוא "בלתי ניתנת להסבה ו/או להעברה".	הבקשה מתקבלת.
76		15.2	בשורה הראשונה, במקום "לארבעה (4) חודשי דמי שימוש", יירשם "ל- (2) חודשי דמי שימוש".	הבקשה נדחית.
77		15.4	בשורה השנייה תימחקנה המילים "ללא צורך במתן הודעה מוקדמת" ובמקומן יבוא "בכפוף למתן הודעה בכתב למפעיל בת 14 ימים מראש, לכל הפחות". תתווסף סייפא – "ובלבד שלא תוקן הטעון תיקון בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת החברה ו/או חברת הניהול בכתב".	הבקשה מתקבלת.
78		15.5	בשורה הרביעית, המילה "מיד" תימחק ובסיפא יתווסף: "בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת המשכיר בכתב".	הבקשה מתקבלת.
79		15.7	בסופו יבוא "והכל בכפוף לכך שהמפעיל לא האריך את תוקף הערבות הבנקאית בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת החברה בכתב".	הבקשה נדחית.
80		15.8	בשורה הראשונה תימחק המילה "לאחר" ובמקומה יבוא "בחלוף 60 ימים ממועד".	הבקשה מתקבלת.
81	שיפוי	16.1	בשורה הראשונה תימחקנה המילים "לפצות ו/או". בשורה השנייה תימחקנה המילים "ו/או תחויב בתשלומם" בהמשך השורה במקום ", עובדיו ו/או שליחיו" יבוא "ו/או מי מטעמו". בסופו יבוא – ", והכל כנגד פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו".	הבקשה מתקבלת.
82		16.2	בשורה הראשונה תימחקנה המילים "לפצות ו/או". בסופו יבוא - ", והכל כנגד פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו".	הבקשה מתקבלת.

הבקשה מתקבלת.	<u>פסקה ראשונה</u> - בשורה הרביעית, לאחר המילים "להנחת דעתה של החברה" יבוא "בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר ע"י המפעיל במבנה". בסופה יבוא – "ובלבד שלא תוקן הטעון תיקון בתוך 14 ימים ממועד דרישת החברה בכתב". <u>פסקה שנייה</u> – בשורה השלישית לאחר המילה "ההוצאות" יבוא "הסבירות".	17.1	פינוי	83
הבקשה מתקבלת באופן חלקי. בשורה השישית לאחר המילה "ההוצאות" יבוא "הסבירות". בסופו יבוא – "בכפוף להמצאת אסמכתאות מתאימות בגין חיובי החברה בגין האמור."	בשורה הרביעית תימחקנה המילים "לרבות דמי השימוש ודמי הניהול, המיסים". בשורה השישית לאחר המילה "ההוצאות" יבוא "הסבירות". בסופו יבוא – "בכפוף להמצאת אסמכתאות מתאימות בגין חיובי החברה בגין האמור."	17.4		84
הבקשה מתקבלת.	בשורה הראשונה – במקום המילים "או תנאי מתנאיו" יבוא "הפרה יסודית שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת החברה בכתב".  בשורה האחרונה לאחר המילה "ממועד" יבוא "קבלת".  בסופו יבוא - "מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי איחור בפינוי המושכר עד 5 ימי עסקים לא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ולא יחייב את המפעיל בתשלום פיצוי ו/או קנס כלשהוא, למעט דמי שימוש".	17.6		85
הבקשה מתקבלת.	במקום: "7 ימים", יירשם: "14 ימים" בשני המקרים.	17.7.1		86
הבקשה נדחית.	במקום "הסכמת החברה" יבוא "מתן הודעה לחברה"	17.7.6	87	
הבקשה מתקבלת.	במקום: "7 ימים", יירשם: "14 ימים".	17.7.7	88	
בסופו יבוא – "ובלבד שהפרה כאמור הינה הפרה חוזרת, אשר התרחשה לפחות 3 פעמים בשנת שכירות".	בסופו יבוא – "ובלבד שהפרה כאמור הינה הפרה חוזרת, אשר התרחשה לפחות 3 פעמים בשנת שכירות".	17.7.8	89	
הבקשה נדחית.	בסופו יבוא – האמור לעיל לא יחול ככל שנמצא שוכר חלופי, אשר נכנס בנעלי המפעיל לעניין תנאי הסכם זה ו/או ככל שבוטל ההסכם כדן ע"י המפעיל".	17.9	סעדים	90
"פיצוי יומי מוסכם בגין אי פינוי" – במקום "כפול 4" יבוא "כפול 3". הפיצוי ישולם במקום דמי השימוש ולא בנוסף עליהם.	"פיצוי יומי מוסכם בגין אי פינוי" – במקום "כפול 4" יבוא "כפול 2". הפיצוי ישולם במקום דמי השימוש ולא בנוסף עליהם.	18.3		91
הבקשה נדחית.	במקום "1,000 ₪" יבוא "400 ₪". בשורה החמישית לאחר המילים "לכל הפרה"	18.4		92



	יבוא " וזאת החל מהפעם הרביעית המיוחסת להפרה כאמור ובכפוף למתן הודעה בכתב למשתמש אודות הפרות כאמור ואי תיקון בתוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה."			
הבקשה נדחית.	בשורה הרביעית תימחקנה המילים "וזאת ללא צורך בפס"ד ... ולממש כל בטוחה". ובמקומן יבוא "בכפוף למתן התראה בכתב בת 14 ימים מראש, במהלכן לא תיקן המפעיל את הטעון תיקון". בשורה השישית, תימחקנה המילים: "וחתימת המפעיל... בסעיף זה".	18.5	93	
יתווסף סעיף חדש 19.7 כדלקמן: "ככל שהמפעיל נוהג במהלך העסקים הרגיל שלו להפעיל את עסקיו במודל של זכיינות, הוא יהיה רשאי להפעיל את העסק באמצעות זכיין מטעמו בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה לעניין זהות הזכיין, ובכפוף לחתימת המפעיל והזכיין על מסמכים המקובלים אצל החברה. החברה תהיה רשאית שלא לאשר את זהות הזכיין מטעמים סבירים. למען הסר ספק, מודגש כי אישור החברה, ככל שיינתן, להפעלת העסק באמצעות זכיין לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו לפי ההסכם".	בשורה השמינית לאחר המילים "לדחות את הבקשה" יבוא "מטעמים סבירים בלבד". בסופו יבוא – "על אף האמור לעיל מוסכם כי המפעיל יהא רשאי להפעיל את העסק באמצעות זכיין מטעמו בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה לעניין זהות הזכיין, ובכפוף לחתימת המפעיל והזכיין על מסמכים המקובלים אצל החברה. החברה תהיה רשאית שלא לאשר את זהות הזכיין מטעמים סבירים. למען הסר ספק, מודגש כי אישור החברה, ככל שיינתן, להפעלת העסק באמצעות זכיין לא ישחרר את המפעיל מהתחייבויותיו לפי ההסכם. כמו כן מוסכם כי המפעיל יוכל להמחות זכויותיו כאמור בהסכם זה לחברה קשורה/נעברת, ובלבד שמטרת השכירות תואמת את הגדרת התב"ע ו/או את השימוש המותר במושכר".	19.1	94	העברת זכויות ו/או התחייבויות
תתווסף פסקה נוספת כדלקמן: "על אף האמור, מקום שהמפעיל או בעלת השליטה במפעיל הינה חברה ציבורית מוסכם כי במקרה של העברת שליטה במפעיל ו/או מכירת כל חנויות רשת המפעיל כמקשה אחת, לצד ג' ו/או במקרה של העברת זכויות לחברה שלובה ו/או קשורה, המפעיל ימסור לחברה הודעה מתאימה בכתב לא יאוחר מ 7 ימי עסקים לאחר ביצוע הפעולה כאמור, והחברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להסכים להעברת השליטה ו/או למכירת כל חנויות רשת המפעיל צד ג' ו/או להעברת הזכויות לחברה שלובה ו/או קשורה (ובמקרה כאמור יתוקנו	בסופו יבוא - "מוסכם כי העברת שליטה בתאגיד המפעיל ו/או מכירת כל החנויות ברשת המפעיל, כמקשה אחת לצד ג', תאפשר העברת שליטה ו/או מכירת הרשת בהודעה בכתב שתתקבל אצל המשכיר לא יאוחר מ - 7 ימי עסקים לאחר ביצוע הפעולה כאמור."	19.2	95	

הביטחונות, אישורי הביטוח וייחתם נספח מתאים להסכם ההתקשרות לפי הנחיית החברה), או להודיע למפעיל על סיום ההתקשרות מכוח הסכם זה ובמקרה כאמור יחזיר המפעיל לחברה את המבנה כאמור בהוראות הסכם זה, זאת מבלי שלמפעיל ו/או למי מטעמו תהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה. שליטה – "כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968."				
הבקשה נדחית.	בשורה השנייה, לאחר המילים: "לפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי", יתוסף: "ותסרב מטעמים סבירים בלבד".	19.3		96
הבקשה מתקבלת.	בשורה הראשונה לאחר המילים "בכל עת" יבוא "בתיאום מראש". בסופו יבוא – "בהתאם לדרישתו בכתב".	23.2	שונות	97
אם וככל שהמציע יהא חברה בת של חברה ציבורית, במקום ערבות אישית, החברה הציבורית תידרש להיות ערבה לכל התחייבויותיה של חברת הבת (המציע) מכוח ההסכם המצורף למסמכי המכרז.  אם וככל שהמציע יהא חברה ציבורית בעצמו – לא תידרש ערבות אישית.	יימחק		כתב ערבות	98
<b>תשתיות ובינוי / שונות</b>				
קיים בור שומנים בנפח של כ- 4 קוב המשמש מפעיל מסעדה סמוכה. ההתחברות תהיה לבור השונים הנ"ל בתיאום עם המפעיל הסמוך.  עובי הריצפה אינו בידיעת החברה.	יש לפרט נפח, קוטר הקו שמוביל מהמבנה אל המפריד, לרבות פירוט המבנים הנוספים המחוברים אליו.	מפריד שומן		99
גלריה- לא קיים בידי החברה היתר לגלריה.	ככל שקיימת יציקת בטון קונסטרוקטיבית מתחת למבנה, יש לפרט את עומקה מתחת לפני הריצוף הקיים.  גלריה – יש להציג אישור קונסטרוקטור לגלריה הקיימת ולפרט את ההעמסה המותרת עליה + היתר קיים	רצפה + גלריה		100
גודל חיבור חשמל לפי המפורט בחשבון החשמל של המפעיל היוצא הינו X 250 3 אמפר.  קיים קו בזק במבנה.  כיבוי אש- עבודות להתקנת המערכות הנדרשות, ככל שאלו אינן קיימות כיום	גודל חיבור החשמל הקיים - _____ . ככל ויהא צורך בהגדלת החיבור הקיים, בהתאם לתכניות המפעיל, תבוצע ההגדלה ע"י החברה ועל חשבונה.  תקשורת – קו בזק 10 זוג.  כב"א - יש להתייחס לקיומה של מערכת שחרור עשן, עמדות כיבוי אש ומתזים (שכבה ראשונה בהתאם לתקן) – ככל	תשתיות חשמל, כב"א, גז ותקשורת		101



<p>במבנה, יהיו באחריות המפעיל ועל חשבונו.</p> <p>קיים צובר גז בציודו הדרום מערבי של המבנה. המציע הזוכה יהיה רשאי להתקשר במישרין עם חברת אמישראלגז שהינה ספקית הגז של הנמל נכון למועד זה. חיבור תשתית הגז מהצובר למבנה, לרבות לעניין התוואי והעבודות שיבוצעו מחוץ למבנה, יהיה בכפוף לאישור מראש ולהנחיות החברה.</p>	<p>שאלה אינם קיימים במבנה, יכללו במסגרת עבודות החברה במבנה.</p> <p>גז - יש להתייחס לאספקת גז (צובר/ ספק חיצוני).</p>			
<p>חוות מנועים – בגג המבנה.</p> <p>פינוי פסולת בפחים הטמונים המפוזרים בנמל לפי מפת הפריסה בנמל עם עדיפות לטמוני הקרקע הממוקמים במערב החניון הצמוד.</p> <p>פריקת סחורה וכניסת ספקים תתבצע בחניית הספקים הצמודה לנכס. מובהר כי לא קיימת כניסת ספקים נפרדת במבנה.</p>	<p>נדרש פירוט לעניין אזורים טכניים – חוות מנועים, דחסן אשפה ו/או קרטונים, פינוי אשפה, פריקת סחורה, כניסת ספקים/ כניסה תפעולית.</p>	<p>אזורים טכניים</p>		<p>102</p>
<p>ככלל, לא ניתן לבצע שינויים בחזיתות המבנה. ככל שלמציע הזוכה יהיה צורך ספציפי בביצוע התאמות מסוימות לצורך הצבת מערכות, השינויים המבוקשים ייבחנו לאחר הזכייה במכרז ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. אין לראות בכך משום התחייבות לביצוע שינויים כלשהם.</p> <p>בדיקת עמודים ו/או פירים – באחריות המציעים.</p>	<p>אפשרות לשינויים בחזיתות לצורך שינוי מיקום פתחים/ביצוע רפפות ליניקת אוויר צח?</p> <p>האם בשטח המבנה קיימים עמודים ו/או פירים וכיוצ"ב, המהווים הפרעה קונסטרוקטיבית ביחס לשטח הרצפה?</p>	<p>כללי</p>		<p>103</p>
<b>נספח 6 – נוהל התנהגות והתנהלות בנמל ת"א</b>				
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>ריהוט חוץ יהא בהתאם למקובל ברשת חנויות המותג, בהתאם להנחיות החברה המזכה הבינלאומית</p>	<p>3.3-3.4</p>		<p>104</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>שילוט (לרבות מדבקות) - בהתאם למקובל ברשת חנויות המותג, בהתאם להנחיות החברה המזכה הבינלאומית</p>	<p>3.6-3.7</p>		<p>105</p>



הבקשה נדחית.	סעיף ההפרות יוכפף להוראות ההסכם	4		106
<b>נספח 7 – נוהל ביצוע עבודות שוכר</b>				
בכפוף להוראות הדין ולתיאום מראש מול החברה, ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ניתן יהיה לבצע במושכר עבודות שקטות בלבד גם בשעות הערב והלילה.	בסופו יבוא – "על אף האמור מוסכם כי תותר ביצוע עבודות שקטות במהלך כל שעות היממה".	2.10		107
ראה סעיף 5.2 להסכם.	למען הסר ספק מובהר בזאת כי כלל התשתיות, כאמור בסעיף זה, תסופקנה, לכל הפחות, עד לפתח המבנה	4		108
תוכנית AS MADE יידרשו בהתאם לשק"ד החברה בהתאם לאופי וסוג העבודות.	תכניות AS MADE - יימחק	10.10		109

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