

תאריך: 8.4.2025

לכבוד:

משתתפים פוטנציאליים - מכרז פומבי דו שלבי מס' 11/2025 להענקת זכות שימוש במבנה 4 בפארק התחנה בתל-אביב-יפו

הנדון: הודעה מס' 1 במכרז פומבי 11/2025 - תשובות לשאלות הבהרה

מפורטות להלן תשובות לשאלות הבהרה שנשאלו על ידי משתתפים פוטנציאליים במכרז.

לתשומת לב המשתתפים הפוטנציאליים - ביום 22.4.2025 החל מהשעה 15:00 יתקיימו ראיונות והצגת הפרזנטציה במסגרת המכרז במשרדי פארק התחנה בתל-אביב ועל המשתתפים להיערך לכך מראש.

מס'	סעיף	שאלה	תשובה
1.		ע"פ ההסכם נדרשים שני ערבים והח"מ מבקשת לבחון האם ניתן להוסיף את כלל בעלי המניות כערבים להסכם.	אין מניעה ובלבד שיהיו לפחות שני ערבים כנדרש שם.
2.		המזיע נכון להיום מאוגד תחת ישות משפטית, אך יכול ויהא לאחר זכייתו, כי יבחר להקים ישות משפטית חדשה בעלת זהות בעלי מניות לזו המזיע, האם במקרה כאמור העברת ההסכם תהיה באופן אוטומטי, בהינתן והבטחות יתוקנו תחת שם הישות החדשה.	ראו סעיף 33 להזמנה להציע הצעות.
3.	ס' 8.11.1 להסכם	נרשמה המילה "נמל" האם מדובר בטעות סופר בלבד?	מדובר בטעות סופר. במקום המילה "בנמל", תבוא המילה "במתחם".
4.	הסכם	האם נדרש לחתום על ההסכם באופן מלא כולל המצאת תעודות זהות ופרטי הערבים, או שמא לחתום עליו כנספח בלבד בחלקו התחתון של כל עמוד בלבד?	בעת הגשת ההצעה יש לחתום על ההסכם בחלקו התחתון של כל עמוד כחלק ממסכמי המכרז.
5.	סעיף 20 לרקע ותיאור כללי וסעיף 6 להסכם ההתקשרות	לעניין "השתתפות בעלות ביצוע עבודות ההכנה שיבצע המפעיל", נבקש לקבל הבהרה כי המונח תשתיות כולל בתוכו בין היתר: חשמל, אינסטלציה, ביוב, גז, מיזוג, כיבוי אש, אקסוטיקה וכל הקשור בכדי להפעילם באופן תקין. בנוסף לכך	השתתפות בהוצאות מוסדרת בסעיף 20 להזמנה להציע הצעות וסעיף 6 להסכם. הגדרת "תשתיות" יכול ותכלול את הנושאים המפורטים בבקשה ובלבד ויעמדו בתנאי הסעיף המפורטים שם.



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המזרח
YARD HAMIZRACH





	נבקש לקבל הבהרה כי התשלום עבור ביצוע התשתיות יעשה back to back לספקים או באמצעות המציע אך בכפוף ללוחות הזמנים של הצעות התקשרות מול הספקים.		
6.	נספח 6 להסכם	ככל ומצורף נסח חברה של המציע המופק ע"י רשם החברות האם עדיין יש דרישה לאישור עו"ד וככל וכן מה הנוסח המבוקש?	ניתן לקבל נסח חברה עדכני מרשם החברות אשר על גביו אישור עו"ד כי האמור בנסח בדבר זהות בעלי המניות והדירקטורים בחברה נכון ועדכני למועד הגשת הצעות במכרז.
7.		תשתיות במבנה - לאור העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר התשתיות בו לא חשופות לעין נבקש לקבל תוכנית של התשתיות הקיימות על מנת שנוכל להיערך לפריסת בינוי. המונח תשתיות מתייחס לכל המערכות הקיימות וביניהן: חשמל, אינסטלציה, גז, כיבוי אש, מים, מיזוג.	אין בידי החברה תכניות של התשתיות במבנה.
8.		אזורי שימוש מחוץ למושכר תחת הפרגולה - נבקש להבהיר כי ניתן יהא לעשות שימושים באזורים אלו החוסים תחת היטל העל של הפרגולה לשימוש המושכר ושלא ידרשו תשלומים נוספים בגינם.	עבור השימוש באזורי החוף המפורטים לא יידרש תשלום דמי שימוש/דמי ניהול נוספים מטעם החברה מעבר לאלו הקבועים בהסכם. יודגש, כי האמור אינו כולל תשלומים עבור היתר להצבת שולחנות וכסאות לעירייה ו/או תשלומי ארנונה. עוד יודגש, כי יש לקבל אישור החברה מראש ובכתב לגבי כל ריהוט שמוצב מחוץ למבנה.
9.		מטבח קיים - כחלק מהמבנה קיים חדר לשימוש מטבח אך ללא מנדף נראה לעין, האם החברה תוכל לספק מנדף לשימוש כמטבח מלא?	ניתן יהיה להתקין מנדף בהתאם להנחיות החברה וקבלת היתרים ככל שנדרשים, כמפורט בסעיף 5 להסכם. התקנת המנדף כאמור יכולה להיכלל בגדר תקציב השתתפות בעלות תשתיות המוסדרת בסעיף 20 להזמנה להציע הצעות ובסעיף 6 להסכם.
10.		פירוק הבמה - נבקש להבהיר כי ככל והמפעיל יבקש, יעשה פירוק הבמה ע"ח החברה ובאחריותה לבקשת המפעיל טרם קבלת החזקה בנכס.	הבקשה מאושרת, ובלבד שעלות הביצוע ע"י החברה תיכלל בגדר תקציב השתתפות בעלות תשתיות המוסדרת בסעיף 20 להזמנה להציע הצעות ובסעיף 6 להסכם.



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי





11.	עגלות מזון- נבקש להבהיר כי בכוננת המציע להפעיל בין אם בעצמו ובין אם באמצעות אחרים עגלות מזון בסמוך למבנה וכי אין לחברה כל מניעה עקרונית לכך ו/או מניעה רגולטורית הידועה לה כיום.	הפעלה של חלק מהנכס באמצעות אחרים מוסדרת בסעיף 17 להסכם. בכל הנוגע לשימוש המבוקש, האחריות לבדיקות ואישורים כאמור היא על הזוכה במכרז – ראו סעיף 23 להזמנה להציע הצעות.	
12.	מרפסת חיצונית - נבקש להציג כי בכוננת המציע להציב סאונות, אמבטיות קרח ועל כן נדרש לקבל הבהרה כי קיימת באזור המרפסת התשתית הראויה לעשות כך ו/או פתרון חלופי.	בדיקות מקדימות לרבות בדיקת תשתיות כאמור הינן באחריות המציע/המפעיל. בכל הנוגע לעבודת ההכנה לשימוש במבנה יש לפעול להוראות סעיף 5 להסכם.	
13.	חלונות המבנה- רוב החלונות במבנה אטומים ע"י בטון, נבקש לקבל הבהרה כי קיימת חלופה, ככל ויבקש המציע, לפתיחת החלונות וכניסת אור טבעי לחלל	לחברה אין התנגדות לפתיחת חלונות המבנה, ובלבד שיתקבלו כל האישורים הנדרשים בדין לרבות אישור מחלקת השימור בעירייה, כמפורט בין היתר בסעיף 5 להסכם.	

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.

חותרמת + חתימת המציע



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי

