



תאריך: 5.11.2025

לכבוד

משתתפים במכרז פומבי דו שלבי מס' 1/2025

הנדון: הודעה מס' 1 - תשובות לשאלות הבהרה

מס'ד	מספר עמוד וסעיף	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
הזמנה להציע הצעות			
1.	רקע	האם השטח של 625 מ"ר הינו נטו ?	מדובר בשטח ברוטו.
2.	עמ' 2 סעיף 1	נבקש אישור להפעלת חנות נוחות בעיצוב ובהפעלה שאיננה קיוסק בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. בכלל במרחב באזור אין חנות נוחות ראויה, למעט החנות בכיכר בכניסה. חנות זאת מהווה שירות נוח לבאי המקום.	הבקשה מתקבלת.
3.	עמ' 6 סעיפים 16-18	בקשתנו הארכת ההסכם בחמש שנים ולא רק כאופציה של המזמין \ החברה . מנייתוח מקדמי של הפרויקט על עלויות הקמתו והפעלתו עולה כבר כי החזר ההשקעה איננו מיטבי וככל שהמזמין מבקש לפתח יחד עם הזוכה מתחם איכותי חדשני ומצליח ובתקופה של אי וודאות מתמשכת	הבקשה נדחית. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי תקופת ההארכה השנייה הינה אופציה של החברה, וכפופה, בין היתר, לקבלת אישורים שאינם מצויים בידי החברה נכון למועד זה.
4.	עמ' 10 סעיף 36	בקשתנו להאריך מועד ההגשה בחודש נוסף. ככל שמתבקש הכנת מכרז איכותי כולל הדמיות, תרשימים ופירוט מתבקש חודש נוסף.	הבקשה נדחית. ככל שיוארך מועד ההגשה תפורסם הודעה נפרדת.
5.	רקע גלריה -	האם הגלריה תקנית ועומדת בדרישות קונסטרוקטוביות? האם הקונסטרוקציה שלה שמישה ?	מדובר בגלריה שנבנתה לפני שנים רבות. בבדיקה שבוצעה לא נמצאו מסמכים בנוגע להתאמת הגלריה הקיימת להיתרים של המבנה. באחריות המציעים לבדוק את התאמת הגלריה להיתרים ואת מצבה הקונסטרוקטיבי.
6.	עמ' 2 סעיף 1	מה היקף הנדרש במ"ר של מכירת מזון וחומרי גלם ? כדאיות הפעלת חנויות חומרי גלם איננה אטרקטיבית דיי, אנו נשלב בהחלט חומרי גלם אבל נדרשת הבהרה לשטח הנדרש? והאם אפשר להסתמך על מכירת חומרי גלם בדוכני החוף ?	בהתאם לתנאי המכרז, המפעיל מתחייב, כחלק אינטגרלי מהפעלת המבנה, לכלול גם מכירת מזון וחומרי גלם. היקף הפעילות הנ"ל מתוך כלל הפעילות במבנה הינה בהתאם לשק"ד המציע, ויש להתייחס לכך במסגרת ההצעה.

www.namal.co.il

משרדי הנהלת נמל תל אביב ויריד המזרח (מבנה 35)

אוצר מפעלי ים בע"מ / אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב-יפו בע"מ

רח' התערוכה 3 תיבת מסירה מס' 64 תל-אביב-יפו 6350903 | טל' 03-5441505



7.	עמ' 3 סעיף 5	נבקש גרייס מתשלום מודל האחוזים לשנתיים הראשונות מיום הפתיחה. הערכתנו כדי למצב פרויקט איכותי סך ההשקעה הכוללת את ה 2 מיליון ₪ של המזמין תעמוד על לא פחות מ 8 מיליון ₪.	הבקשה נדחית.
8.	עמ' 3 סעיף 7	האם דמי הניהול יגבו על השטח נטו? של 625 מ"ר?	השטחים המצוינים בתשריט הינם שטחים ברוטו. דמי הניהול ישולמו על כלל שטחי המבנה, לרבות שטחי החוף הצמודים אליו כמפורט בתשריטים ובעמוד 2 להזמנה להציע הצעות תחת הכותרת "רקע ותיאור כללי של המבנה".
9.	עמוד 4 סעיף 9	לא מצוין בור שומן במסגרת התשתיות שהמזמין אמור לתת. האם קיים בור שומן? מה גודלו? נדגיש כי על פי מצבו של הפרויקט, נדרש פינוי מלא הריסה של כלל המחוברים ובנייה מחודש ממצב של שלד ערום.	בהתאם לבדיקת החברה במבנה קיים בור שומן בנפח של כ- 2,000 ליטר. באחריות המציעים לבדוק את תקינות בור השומן והתאמתו לצרכיהם. ככל שנדרשת החלפתו של בור השומן, המציע הזוכה יבצע את ההחלפה וישא בעלויות הכרוכות בכך.
10.	עמוד 4 סעיף 10	אנו מבקשים כי התכנון של העבודות חוץ יהיו מתואמות ומשולבות עם התכנון של המציע. האם החברה תבצע גם עבודות ברחבה הדרומית? אין טעם לשני עיצובים ותכנון כללי של כלל המתחם על החוף והפנים שלו באופן נפרד.	עבודות החברה בשטח החוף הצפוני מצויות בשלב של תכנון מפורט. ככל ויתאפשר החברה תתאם את ביצוע העבודות עם המציע הזוכה, אך הדבר יהיה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, והיא אינה מתחייבת לבצע שינויים בתוכניות.
11.	עמוד 4 סעיף 10	מתבקש בתיאום עם עיצוב המציע	החברה לא תבצע עבודות בשטח החוף הדרומי.
12.	עמוד 5 סעיף 12	נבקש אישור לסיורים במבנה. ככל שיש אפשרות לתיאום סיורים עם מהנדס החברה או אחראי טכני של החברה.	ראו סעיפים 29-30 בהזמנה להציע להצעות.
13.	עמוד 5 סעיף 15	האם ההשתתפות בסך של 2 מיליון כוללת גם את עלות הבניה של החברה לשטחי החוף ושטחי המעטפת?	סכום ההשתתפות בסך של 2 מיליון ₪ + מע"מ אינו כולל את עבודות החברה בשטח החוף הצפוני ובמעטפת המבנה המפורטות בסעיף 10 להזמנה להציע הצעות.
14.	עמוד 7 סעיף 20	הסעיף הינו מהותי ואין הגיון בהוצאת מכרז בהיקף השקעה שכזה ותקופה קצרה שהחברה לא בדקה את הנושא ההיתרים והשימושים המותרים.	הבקשה נדחית. אין שינוי בנוסח הסעיף.

	מתבקש נוסח חדש הכולל אחריות החברה מראש להגדרת השימושים באופן מפורט יותר.		
15.	עמוד 9 סעיף 27.4	נבקש להוסיף ניסיון בנוסף בפיתוח וניהול מרכזי מסחר בנוסף לרשום. המתחם כפי שהחברה מכוונת אליו מחייב הבנה וניסיון נרחב בניהול מתחמי מסחר ועוד באיפיון שוק מקורה / חיצוני.	הבקשה נדחית. אין שינוי בנוסח הסעיף.
16.	כללי	האם מקבלים את השטח מפונה משוכרים במועד המסירה? ומתי המועד?	הנכס ימסר למציע הזוכה כשהוא פנוי מכלל שוכרי המשנה הקיימים במועד פרסום המכרז, אלא אם יוחלט אחרת בין המציע הזוכה לבין המפעיל הנוכחי/ שוכרי המשנה הקיימים. מועד מסירת הנכס – ראה סעיף 16 להזמנה להציע הצעות. ככל שמועד זה ידחה, תפורסם ע"י החברה הודעה נפרדת.
17.	עמוד 14 סעיף 40	נבקש כן להפוך הריאיון לחובה. במסגרת הריאיון נבקש להציג מצגת מקצועית מפורטת לטובת ערך ניקוד האיכות.	הבקשה מתקבלת. יש לצרף בעת הגשת ההצעה את כלל החומרים/ מסמכים שבכוונת המציע להציג בראיון.
כללי			
18.	כללי שירותים ציבוריים	נבקש אישור על הקמת מערך שירותים העומד בתקן באמצעות מכולות מודרניות בחלקו המערבי של הפרויקט. שימת לב כי השירותים במתחם כיום אינם עומדים בשום תקן חדש ובנייה לפי התקן תגרע מהשטחים העיקריים בפרויקט וממזערים את צפי ההכנסות. ניכר כי מערך השירותים הקיים בפרויקט הינו קטן ואיננו מזמין. ויתרה מכך איננו מהווה פתרון הולם לבאי השוק ובנמל בכלל.	הבקשה נדחית.
19.	כללי מחסנים	האם תוכלו לתת פתרון למחסנים בחלקים אחרים של הנמל עבור דיירנו ובתשלום?	הבקשה נדחית. ככל שיתאפשר לחברה להציע מקומות אחסנה במבנים אחרים בנמל, העניין יתואם בנפרד בין החברה למציע הזוכה, ואולם אין בכך משום התחייבות להקצות מקומות אחסון לטובת המציע הזוכה ו/או מי מטעמו במבנים אחרים בנמל.
20.	כללי	האם אתרים אחראית גם לשיפוץ הרחבה הדרומית? אם כן, מה כולל? אם לא, איזה שיפוץ ניתן לעשות?	התשובה שלילית. שיפוץ הרחבה החיצונית הדרומית אינו חלק מתוכנית השיפוץ של החברה.



21.	כללי	האם ניתן לפתוח פתח להולכי רגל בצד המזרחי? האם ניתן לבנות קיר חצי זכוכית בצד המזרחי?	ככלל החברה לא תתנגד לבקשה, ואולם נדרש לתאם מראש את השינויים המבוקשים מול החברה ולבדוק את הצורך באישור הרשויות לביצוע השינויים במבנה.
22.	כללי	האם ניתן להעמיד פוד טראקים על גלגלים באופן זמני בחלק מהרחבות?	כל שימוש במבנה ו/או בשטחים החיצוניים שלו כפוף לקבלת האישורים וההיתרים מהרשויות הרלבנטיות. למיטב ידיעתה של החברה, עיריית תל אביב-יפו אינה מאפשרת העמדת פוד-טראקים.
23.	כללי	מה לוח הזמנים בין מועד ההודעה על הזוכה למועד המסירה?	מועד תחילת ההתקשרות ומסירת הנכס מפורט בסעיף 16 להזמנה להציע הצעות. ההודעה על המציע הזוכה במכרז צפויה להימסר במהלך חודש דצמבר. ככל שתהיה דחייה במועדים - תפורסם ע"י החברה הודעה נפרדת.
24.	כללי היתרים	- כלל המתחם נכון להיום וכפי שמופעל היום פועל ללא התאמה להיתרים ורישיונות, האם לחברה ברורה משמעות העניין במקרה שהזוכה יבקש לקבל היתרים מחודשים ועל ההגבלות שיתכן שיבואו בפני הזוכה?	בהתאם לתנאי המכרז, המציע הזוכה יהיה אחראי לקבל את כל האישורים וההיתרים מרשויות השונות לצורך הפעלת העסק במבנה.
25.	כללי דוכני חוץ	- האם ניתן למקם דוכני קבע ברחבות החיצוניות והאם נדרש לכך היתר?	ככלל החברה לא תתנגד להצבת דוכני קבע ברחבות החיצוניות (בכפוף לתיאום מראש עם החברה בנוגע לכמות הדוכנים, מיקומם, עיצובם, השימושים בהם וכו'), ואולם להצבת דוכנים קבועים נדרש היתר בניה. החברה לא יכולה להתחייב כי קיימת היתכנות להוצאת היתרים.
26.	כללי רחבות חוץ	- לא ברורה האם החברה אחראית על שיפוץ הרחבות החיצוניות גם הדרומי וגם הצפוני? והאם החברה גם אחראית על שיפוץ המנה מבחוץ?	בהתאם לסעיף 10 להזמנה להציע הצעות, החברה אחראית על שיפוץ שטח החוץ הצפוני ושיפוץ מעטפת המבנה. החברה לא תבצע עבודות בשטח החוץ הדרומי של המבנה.

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

www.namal.co.il