



תאריך: 18.12.2025

לכבוד

משתתפים במכרז פומבי דו שלבי מס' 32/2025

הנדון: הודעה מס' 1 - תשובות לשאלות הבהרה

מס'ד	מספר עמוד וסעיף	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
נוסח ההסכם			
1.	הגדרות	בנוגע להגדרת "הריבית המירבית" נתבקש להפחית את שיעור הריבית	שיעור הריבית המרבית יעודכן לפריים + 4% לשנה.
2.	עמ' 4 סעיף 2.9	באשר להחלפת חברת הניהול מהנמל לחברה חיצונית, האם המחיר ישמר, האם נוכל להגיב על הסכם הניהול וכיוצא בכך? מהניסוח כיום, אנו אמורים להסכים גם אם העלויות יוכפל ואו ישולשו.	נכון למועד זה אין כוונה למסור את ניהול המתחם לחברת ניהול חיצונית. יחד עם זאת אין שינוי בנוסח הסעיף.
3.	עמ' 5 סעיף 3.8	נבקש להוסיף בסוף הפסקה השנייה כי החברה תעשה את מירב המאמצים לבצע את העבודות תוך פרק זמן קצר ככל הניתן ותוך שהפעלת העסק לא תפגע.	הבקשה מתקבלת.
4.	עמ' 6 סעיף 3.9	נבקש להקטין את גובה הפיצוי.	גובה הפיצוי יעודכן לסכום של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ.
5.	עמ' 7 סעיף 3.16	נבקש לעדכן כי לעובדים שלנו יש תג עם שם	הבקשה מתקבלת.
6.	עמ' 8 סעיף 3.21	נבקש להפחית את גובה הפיצוי	הבקשה נדחית.
7.	עמ' 10 סעיף 5.5	נבקש להבהיר כי הבדיקות שאנו עורכים הן בדיקות חיצוניות בלבד ואם יתגלה פגם נסתר שלא יכולנו לראות אותו קודם לכן, זה באחריות החברה שלכם. נבקש להוסיף לכך התייחסות.	הבקשה נדחית. המציעים רשאים לבצע בעצמם ו/או באמצעות מומחה מטעמם, ובתיאום מראש מול נציג החברה, את כלל הבדיקות הסבירות הנדרשות לפי שיקול דעתם בטרם הגשת ההצעות במכרז.
8.	עמ' 12 סעיף 5.15	כאשר אנו בונים את החנות ברור שיהיה רעש במהלך שעות היום עד להקמת החנות.	הבקשה מתקבלת, יחד עם זאת מצופה מהמציע הזוכה להתחשב בעסקים הסמוכים ולהימנע ככל הניתן מגירמת מטרדים במהלך ביצוע העבודות.
9.	עמוד 13 סעיף 6.3.1	נבקש לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת לשלושה חודשים.	תקופת ההודעה על מימוש האופציה תעודכן לארבעה חודשים.
10.	עמוד 13 סעיף 6.3.4	נבקש להפחית את דמי השימוש ל-5% בלבד.	הבקשה נדחית.

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



11.	עמוד 14 סעיף 7.4	בנוגע למדידה ביחס לדמי הניהול ובאופן כללי, האם אין לנו אפשרות להביא מודד מטעמנו, או להביא מודד שמוסכם על הצדדים? נבקש לוודא כי דמי הניהול משולמים רק על שטח החנות בלי הגלריה.	הבקשה נדחית. תשריט המדידה שצורף למסמכי המכרז הינו התשריט המעודכן בקשר למבנה. החברה לא מתכוונת לבצע מדידה נוספת. דמי הניהול משולמים על מלוא שטח המבנה, לרבות שטח הגלריה.
12.	עמוד 17 סעיף 10.1	הגדרות - "הכנסות" נבקש למחוק את המילים "ובין אם הם נמסרים או ניתנים בדרך של הפניית לקוחות מהמבנה לקבלת השרות או הטובין במקום אחר".	הבקשה נדחית.
13.	עמוד 18 סעיף 10.5	נבקש כי הריבית תחל לאחר מתן התראה ואפשרות לתיקון ההפרה של מספר ימים. רק לאחר מכן תגבה ריבית מירבית כפי שכתבתם.	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. הריבית המרבית תיגבה החל מהיום ה- 8 לאיחור בתשלום.
14.	עמוד 19 סעיף 11.4	נבקש ארכה במתן הימים לתשלום כך שבמקום 3 ימים יירשם 5 ימים ובהמשך טרם חילוט הערבות נבקש כי תינתן לנו התראה מראש ובכתב להשלים את החוסר. בסוף הפסקה השלישית בסעיף זה נבקש כי אם הצלחנו להוכיח כי החוב שלנו נגד צד ג וכו' הוא נמוך מהסכום שחולט, החברה תחזיר למפעיל את הסכום שנגבה ביתר.	הבקשה מתקבלת. ביחס לבקשה ליתן התראה מראש ובכתב – תינתן התראה בת 7 ימים.
15.	עמוד 22 סעיף 13.4	נבקש לחדד כי מדובר אך ורק בנזקים שנגרמו באחריותו של המפעיל וכן בסיפא. נבקש להוסיף שהחברה לא תתפשר מבלי לקבל את הסכמת השוכר מראש ובכתב.	סעיף 13.1 . 13.2 לאחר המילים "המפעיל יהיה אחראי" יבואו המילים "על פי דין". למעט זה אין שינוי בנוסח הסעיפים.
16.	עמוד 22 סעיף 14.1	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא- שורה שלישית – אחר: "לידי המשכיר" יבוא "ו/או".	הבקשה נדחית.
17.	עמוד 23 סעיף 14.3	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא - שורה שניה – אחר: "המשכיר", יבוא: "ו/או".	הבקשה נדחית.
18.	עמוד 23 סעיף 14.5	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא - שורה שניה- במקום: "על המפעיל", יבוא: "רשאי המפעיל".	הבקשה מתקבלת.
19.	עמוד 23 סעיף 14.7	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא - שורה חמישית – אחר: "כאמור לעיל", יבוא: "(ככל שנערכו)".	הבקשה נדחית.
20.	עמוד 24 סעיף 14.11	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא - שורה שניה – אחר: "ועל המפעיל", יבוא: "לפעול כדי".	הבקשה מתקבלת.
21.	עמוד 24 סעיף 14.16 (1)	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא - יבוא בסופו: "בהתייחס לסעיף השיפוי".	בסיפא ירשם "בהתאם להרחבי השיפוי כדלקמן".
22.	עמוד 24 סעיף 14.16 (4)	השתתפות עצמית – יבוטל.	הסעיף יבוטל ובמקומו ירשם " מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים במלואם אשר האחריות עליהם מוטלת עליו -



מכוח סעיפי הסכם זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.			
הבקשה מתקבלת.	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא – "שתימסר", יבוא: "שתישלח."	עמוד 24 סעיף 14.16 (6)	23.
הבקשה מתקבלת.	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא – יתווסף: "אך לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבטח."	עמוד 24 סעיף 14.16 (7)	24.
הבקשה מתקבלת.	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא – המילים: "התקפות במועד התחלת הביטוח" ימחקו ובמקומם יבוא: "או מקביליו אצל מבטחים אחרים."	עמוד 25 סעיף 14.16 (9)	25.
הבקשה מתקבלת.	נבקש למחוק את הסעיף	עמוד 25 סעיף 14.16 (11)	26.
סעיף 14.21 – יבוטל.	נבקש לתקן את הסעיף באופן הבא – 1. שורה ראשונה – אחרי המילה: "המשכיר", יבוא: "בשמו ובשם חברת הניהול." 2. אחרי: "מטעם המפעיל", יבוא: "ו/או מי מטעם המפעיל." 3. שורה שניה – אחרי המילה: "לעיל" יבוא: "או שלמשכיר ו/או חברת הניהול הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, או ביטוח חסר) ."	עמוד 25 סעיף 14.21	27.
הבקשה נדחת.	נבקש להפחית את הערבות לחודשיים במקום ארבעה חודשים.	עמוד 25 סעיף 15.2	28.
הבקשה מתקבלת. המפעיל יהיה רשאי לבקש לוותר על הדרישה לחתימה על כתב ערבות אישית, בכפוף להגדלת הערבות הבנקאית בסכום השווה לחודש אחד של דמי שימוש וניהול בתוספת מע"מ, דהיינו סה"כ הערבות הבנקאית תגלם 5 חודשי שימוש וניהול בתוספת מע"מ.	נבקש לוותר על הערבות האישית בכפוף לחודש אחד של דמי ערבות.	עמוד 26 סעיף 15.3	29.
הבקשה מתקבלת. תינתן הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים טרם מימוש הערבות.	נבקש לקבל התראה מוקדמת.	עמוד 26 סעיף 15.5	30.
הבקשה מתקבלת.	נבקש להוסיף כי השוכר מתחייב לשפות ולפצות את המשכיר על פי פסק דין שביצעו לא עוכב מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום שייאלץ המשכיר לשלם כתוצאה מכל תביעה ו/או דרישה של מאן דהוא בקשר לכל נזק שיגרם לו בהתאם לאמור לעיל, לרבות הוצאות ניהול הליכים בבתי משפט ושכ"ט עו"ד בקשר עם כך בתנאי כי: (1) המשכיר יעביר לשוכר ללא דיחוי כל דרישה ו/או תביעה של צד ג' כאמור, סמוך לקבלתה	עמוד 26 סעיף 16	31.



	וכל מסמך אחר שנשלח מצד ג' למשכיר ; (2) המשכיר ישתף פעולה עם השוכר בהגנה מפני הדרישה ו/או התביעה של צד ג', ויאפשר לשוכר להתגונן מפני כתב התביעה אם בשם המשכיר או כמצטרף להליך; (3) המשכיר לא יתפשר עם צד ג' בקשר עם כתב התביעה או הדרישה שבגינה השוכר אחראי לשפות את המשכיר כאמור, ללא אישור מפורש מראש ובכתב של השוכר ; (4) השיפוי וכל תשלום שיחויב בו המשכיר בכתב התביעה או הדרישה כאמור ואשר השוכר התחייב לשפות את המשכיר לפי סעיף זה, ישולמו על ידי השוכר לפי פסק דין שביצעו לא עוכב.		
32.	עמוד 28 סעיף 17.7.6	ככל וההרכב לא ישתנה אבל שיעור השליטה של כל אחד ממורשי החתימה ישתנה, הדבר לא יחשב הפרה, נכון?	שינוי זה לא ייחשב כהפרה, אך נדרשת הסכמת החברה מראש ובכתב.
33.	עמוד 28 סעיף 18.2	נבקש לבטלו.	הבקשה נדחית.
34.	עמוד 28 סעיף 18.3	נבקש למחוק את המילה "כפול 4" ובמקומה לכתוב "כפול 2".	הבקשה מתקבלת.
35.	עמוד 28 סעיף 18.4	נבקש להפחית את הקנס לסך של 500 ₪ וכן במקום תיקון בפרק זמן של שלוש שעות, נבקש פרק זמן ארוך יותר שמאפשר באמת תיקון ותגובה. כמו כן נבקש כי במקום פיצוי מוסכם של 2500 ₪ יהיה פיצוי של 800 ש"ח.	הבקשה נדחית. ואולם פרק הזמן שינתן למפעיל לצורך תיקון ההפרה יעודכן ל-6 שעות.
36.	עמוד 29 סעיף 19.1	נבקש להבין האם לא נוכל להפעיל את החנות באמצעות מפעיל/זכיון, כאשר מבחינת החברה שלכם ממילא כל המחויבויות עדיין חלות עלינו.	ככל שהמציע הזוכה במכרז נוהג להפעיל את החנויות באמצעות זכיינים, החברה לא תתנגד לכך ובלבד שזוהות הזכיון תאושר מראש ובכתב ע"י החברה, והמפעיל והזכיון יחתמו על מסמכים המקובלים אצל החברה.
נספח 2 – אישור קיום ביטוח (עבודות קבלניות)			
37.	פרק רכוש	לבטל קוד 324.	הבקשה נדחית.
נספח 2א – אישור קיום ביטוח			
38.	צד שלישי	לבטל קוד 318.	הבקשה מתקבלת.

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

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