



תאריך: 24.5.2026

לכבוד

משתתפים במכרז פומבי דו שלבי מס' 20/2026

הנדון: הודעה מס' 1 - תשובות לשאלות הבהרה

תשובה	פירוט השאלה/ הבהרה	סעיף	מס"ד
<b>הסכם</b>			
הבקשה מתקבלת. בסעיפים 9.1 ו- 9.3 במקום 6% יבוא: 5%.	מבוקש לעדכן את ההתחשבות השנתית לפי מחזור המכירות של העסק ל- 5% במקום 6%.	סעיף 9.1 ו- 9.3	1.
<p>א. הבקשה לשינוי תקופת הפטור מתשלום דמי שימוש וניהול כאמור בסעיף 9.4 להסכם - נדחית.</p> <p>ב. אין שינוי בנוסח הסעיף, ואולם מובהר כי המבנה ימסר בפועל לידי המציע הזוכה לאחר השלמת עבודות ההריסה ועבודות השיפוץ בסגירה הקלה הקבועה כאמור בסעיף 5.8 להסכם.</p> <p>ג. אין שינוי בנוסח הסעיף. הדברים כתובים באופן מפורש וברור בסעיף 6.1 להסכם.</p>	<p>א. מתבקש להאריך את תקופת הפטור ('גרייס') מ-6 חודשים ל-6 חודשים, או עד למועד פתיחת העסק לקהל, לפי המוקדם מבין השניים.</p> <p>ב. מתבקש להבהיר במפורש כי מניין תקופת הגרייס יחל ביום מסירת המבנה בפועל לידי המציע הזוכה (לאחר השלמת עבודות ההריסה והשיפוץ במעטפת הקלה הקבועה שעל החברה לבצע על חשבונה כאמור בסעיף 5.8 להסכם) ולא במועד אחר.</p> <p>ג. מתבקש להבהיר כי הפטור יחול הן על דמי השימוש והן על דמי הניהול, וכי תקופת השימוש תוארך אוטומטית בפרק זמן השווה לתקופת הגרייס בפועל, כפי שכבר מפורט בסעיף 6.1 להסכם.</p>	סעיף 9.4	2.
<p>א. הבקשה להגדלת סכום השתתפות החברה – נדחית.</p> <p>ב. הבקשה לתיקון מנגנון תשלום סכום ההשתתפות – נדחית, ואולם בסיפא של סעיף 8.4 להסכם יתווסף: "מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי להגיש לחברה מעת לעת במהלך תקופת השיפוץ חשבונות ביניים לתשלום מתוך סכום ההשתתפות של החברה, ובלבד שהעבודה בגינה מבוקשת ההשתתפות הושלמה במבנה".</p>	<p>א. מתבקש להגדיל את סכום השתתפות החברה בעבודות ההכנה מסך של 1,200,000 ₪ + מע"מ לסך של 1,350,000 ₪ (במילים: מיליון שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין.</p> <p>ב. מתבקש לתקן את מנגנון התשלום באופן הבא: סכום ההשתתפות, בתוספת מע"מ כדין, ישולם על-ידי החברה למפעיל במעמד חתימת ההסכם ולא בתום העבודות, וזאת באמצעות העברה לחשבון הבנק על</p>	סעיף 8	3.

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



	שם המפעיל (או לחשבון שיוגדר כחשבון פרויקט ייעודי), כנגד המצאת ערבות בנקאית מתאימה להבטחת ביצוע עבודות התשתית מצד המפעיל.		
4.	<p>מתבקש להבהיר את היקף עבודות ההכנה שתבצע החברה טרם מסירת המבנה למפעיל, באופן שיכלול את כל הפעולות הבאות במצטבר:</p> <p>א. פירוק מלא של כל הריצוף הקיים במבנה (כולל הגלריה והסגירה הקלה הקבועה).</p> <p>ב. פירוק מלא של כל קירות הגבס, החיפויים, והמחיצות הפנימיות.</p> <p>ג. פירוק והוצאה של כל המערכות הפנימיות הקיימות במבנה: מערכות חשמל, מים וביוב פנימיות (ככל שהוצאתם אינה דורשת חציבה בבטון), מערכות מיזוג אוויר, מזגנים, מנדפים, ושיפורי דיור שהותקנו ע"י המפעיל הקודם (כגון: ארונות, מטבח, דלפק/בר).</p> <p>ד. סילוק מוחלט של כל פסולת הבנייה והפירוק מהמבנה ומסביבתו על חשבון החברה, והשבת המבנה למצב נקי, יבש ומוכן לתחילת עבודות ההכנה של המפעיל.</p> <p>לצורך השלמת ביצוע העבודות החברה תהיה רשאית לדחות את מועד מסירת המבנה למפעיל ומועד תחילת השימוש כאמור בסעיף 6.1 להסכם ליום 1.9.2026.</p>	סעיף 5.2 ו-5.8	
5.	<p>מתבקש לבטל את מנגנון העלאת דמי השימוש האוטומטית ב- 5% בשנה הרביעית ובשנה השמינית או למצער להבהיר כי ההעלאה האוטומטית</p>	סעיף 9.2.1 ו-9.2.2	



<p>"בתחילת השנה השישית לתקופת השימוש יועלו דמי השימוש בסך השווה ל-5% לעומת דמי השימוש ששולמו על ידי המפעיל בשנה שלפני כן. כמו כן סכום הערבות הבנקאית יעודכן בהתאם לשינוי בדמי השימוש".</p>	<p>האמורה תבוא תחת ההצמדה למדד הבסיס ולא במצטבר אליה.</p>		
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>מתבקש להאריך את תקופת האיחור המהווה הפרה יסודית מ-7 ימים ל-14 ימים, ולקבוע כי הפסקה מיידית של ההתקשרות תהיה אפשרית רק לאחר מתן התראה בכתב והיעדר תיקון תוך 14 ימים נוספים ממועד ההתראה (סך הכל 28 ימים ממועד התשלום המקורי).</p>	<p>סעיף 9.7 ו-16.7.1</p>	<p>6.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מתבקש להוסיף לסעיף 9.10 סייג, לפיו במקרה שבו רישיון העסק לא יינתן למפעיל מסיבה שאינה בשליטתו ושאינה תלויה במחדל מצידו (לרבות: שינוי תב"ע, סירוב של רשות מוסמכת, צו סגירה שאינו בשליטת המפעיל), על אף שהמפעיל פעל בשקידה ראויה לקבלת הרישיון - תוארך תקופת הגרייס מהתשלומים בעד תקופה נוספת של עד 6 חודשים, ולמפעיל תעמוד זכות לבטל את ההסכם ללא חיוב כלכלי נוסף ככל שרשיון העסק לא יתקבל בתוך תקופה זו.</p>	<p>סעיף 9.10</p>	<p>7.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מתבקש להפחית את גובה הערבות הבנקאית להסכם משווה ערך של 4 חודשי שימוש וניהול לשווה ערך של 3 חודשי שימוש וניהול בתוספת מע"מ.</p>	<p>סעיף 14.2</p>	<p>8.</p>
<p>א. בפסקה השנייה של סעיף 3.21 במקום "7 ימים" יבוא: "14 ימים". ב. לאחר הפסקה המסתיימת במילים "אלא אם כן קיבל המפעיל מהחברה אישור בכתב ומראש לשינוי שעות ההפעלה" יבוא: "מובהר כי החברה לא תראה בשינויים בודדים בשעות הפעילות כהפרה יסודית של ההסכם". ג. בסיפא של הפסקה המתייחסת לפיצוי המוסכם יבוא: "מוסכם כי החברה לא תהיה רשאית לגבות את הפיצוי המוסכם במקרים בהם העסק היה סגור מטעמים שאינם בשליטת המפעיל כגון: תקלות חשמל/ מים בנמל, אירועי כוח עליון, סגרים שהוטלו ע"י</p>	<p>מתבקש להבהיר את הוראות סעיף 3.21 ולתקן כדלקמן: א. להעלות את מספר ימי הסגירה השנתיים המותרים לשיפוצים, ספירת מלאי, חופשת צוות ועבודת תחזוקה מ-7 ימים ל-21 ימים בכל שנת שימוש, בהודעה מראש לחברה. ב. להבהיר כי שעות הפעילות הנקובות בסעיף הן "שעות פעילות מומלצות" ולא חובה דווקנית, וכי החברה לא תראה בסגירה מוקדמת בודדת (לדוגמא ב- 22:00 במקום 23:00)</p>	<p>סעיף 3.21</p>	<p>9.</p>



<p>רשויות מוסמכות, פעולות תחזוקה של החברה במבנה או בסביבתו וכיוצ"ב."</p>	<p>הפרה יסודית כל עוד העסק פתוח באופן רציף בשעות העומס. ג. לקבוע כי הפיצוי המוסכם בסך 5,000 ₪ ליום סגירה לא יחול במקרה של אירועים שאינם בשליטת המפעיל (תקלות חשמל/ מים בנמל, אירועי כוח עליון, סגרים שהוטלו ע"י רשויות מוסמכות, פעולות תחזוקה של החברה במבנה או בסביבתו).</p>		
<p>סעיף 13.16 (4) – יימחק. לאחר סעיף 3.17 יתווסף סעיף חדש כדלקמן: "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."</p>	<p>מתבקש להפחית את תקרת ההשתתפות העצמית הנדרשת מ- 50,000 ₪ ל- 25,000 ₪ למקרה ביטוח, או למצער להבהיר כי תקרה זו תחול רק בביטוח אחריות כלפי צד שלישי ולא בביטוחי הרכוש או אובדן חיים.</p>	<p>סעיף 13.16 (4)</p>	<p>10.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מתבקש לתקן את סעיף 3.8 ולקבוע כי במקרה שעבודות שתבצע החברה (או העירייה או מי מטעמן) בנמל, במבנה או בסביבתו תימשכנה ברצף יותר מ-30 ימים ותגרומנה לסגירת העסק או לפגיעה מהותית בפעילותו השוטפת - יהיה זכאי המפעיל, בנוסף לפטור מדמי שימוש ודמי ניהול, גם לפיצוי בגין אובדן רווחים בפועל בעד התקופה החל מהיום ה- 31 ואילך, אשר יחושב על-פי ממוצע הרווח החודשי של העסק ב-12 החודשים שקדמו לתחילת העבודות (בנטרול חודשי שיא ושפל) ובהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של המפעיל.</p>	<p>סעיף 3.8</p>	<p>11.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מתבקש להוסיף בסעיף 6.5 ברירת יציאה חד צדדית למפעיל (Break Clause) לפיה המפעיל יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי גמר בכל עת לאחר תום 24 החודשים הראשונים לתקופת השימוש (להלן – "מועד היציאה המוקדם") בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים במצטבר: א. מתן הודעה מוקדמת בכתב לחברה לא יאוחר מ-6 חודשים לפני המועד המבוקש לסיום ההתקשרות.</p>	<p>סעיף 6.5</p>	<p>12.</p>



	<p>ב. השבת הנכס לחברה במצב נקי ופנוי כאמור בסעיף 16 בהסכם.</p> <p>ג. תשלום מלוא דמי השימוש ודמי הניהול עד למועד הסיום בפועל, ולא יהיה המפעיל זכאי להחזר של דמי שימוש או דמי ניהול ששולמו מראש.</p> <p>ד. פיצוי חד פעמי לחברה בסך השווה ל- 3 חודשי דמי שימוש מינימאליים על מנת לכסות את עלויות החיפוש אחר מפעיל חלופי.</p>		
<p>א. הבקשה נדחית, ואולם בסיפא של סעיף 18.4 יתווסף: "מוסכם כי החברה לא תהיה רשאית לסרב לבקשה אלא מטעמים סבירים ויהיה עליה לנמק בכתב את החלטתה".</p> <p>ב. הבקשה מתקבלת.</p> <p>בסיפא של סעיף 18.4 יתווסף: "מוסכם כי שינוי בהנהלת המפעיל (לרבות החלפת דירקטורים או מנכ"ל) לא יהווה הפרה של הוראות הסכם זה".</p> <p>בסעיף 16.7.6 יימחקו המילים "ו/או במקרה של שינוי מהותי בהנהלת התאגיד של המפעיל".</p>	<p>א. מתבקש לתקן את סעיף 16.7.6 ואת סעיף 18.4 ולקבוע כי שינוי בהרכב בעלי המניות של המפעיל בשיעור מצטבר של עד 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מהון המניות המוקצה והנפרע, לרבות (אך לא רק) העברה לבני משפחה מדרגה ראשונה, הוספת משקיע פרטי, הקצאת מניות עובדים, או שינוי הרכב הון כתוצאה מהון מניות נוסף שיוקצה - לא תחייב את אישורה מראש ובכתב של החברה, אלא אך ורק חובת הודעה בכתב לחברה בתוך 30 ימים ממועד השינוי.</p> <p>ב. מתבקש להבהיר כי שינוי בהנהלת התאגיד (לרבות מינוי דירקטור או החלפת מנכ"ל), כל עוד הבעלות הסופית בתאגיד נשמרת, לא תהווה כשלעצמה עילה להפסקת ההסכם.</p>	<p>סעיפים 16.7.6 ו- 18</p>	<p>13.</p>
<p>הבקשה מתקבלת.</p> <p>בסיפא של סעיף 16.1 יתווסף:</p> <p>"על אף האמור לעיל, מוסכם כי עבודות תשתית וכן מערכות במבנה (לרבות חיבורי חשמל, מים, ביוב, מערכת גז, מערכת מיזוג, מערכת כיבוי אש, ספרינקלרים, מנדפים, מפרידי שומן, ריצוף ועבודות אלומיניום), אשר הוקמו ו/או שופצו במלואן או בחלקן במימון השתתפות החברה (כאמור בסעיף 8 להסכם), לא תהיה רשאית החברה לדרוש את פירוקן מהמבנה בסיום ההסכם, והן יישארו במבנה כקניינה של החברה ללא חיוב</p>	<p>מתבקש להבהיר ולתקן את סעיף 16.1 (ולתאם אותו עם סעיף 5.16) באופן שיקבע כי במצבים בהם עבודות התשתית במבנה, לרבות חיבורי חשמל, מים, ביוב, מערכות גז, מערכת מיזוג, מערכת כיבוי אש, ספרינקלרים, מנדפים, מפרידי שומן, ריצוף ועבודות אלומיניום, הוקמו ו/או שופצו במלואן או בחלקן במימון השתתפות החברה (כאמור בסעיף 8 להסכם), לא תהיה רשאית החברה לדרוש את פירוקן מהמבנה בסיום ההסכם, והן יישארו במבנה כקניינה של החברה ללא חיוב</p>	<p>סעיף 16.1</p>	<p>14.</p>



<p>כקניינה של החברה ללא חיוב המפעיל בעלויות פירוק, החזר או החזרת המצב לקדמותו.</p>	<p>המפעיל בעלויות פירוק, החזר או החזרת המצב לקדמותו.</p>		
<p>הבקשה מתקבלת. סעיף 22.5 יעודכן וינוסח מחדש כדלקמן: "מעני הצדדים לצורך הסכם זה הם אלה שבמבוא להסכם זה (או מענים חלופיים שהצדדים יבקשו לעדכן במהלך תקופת ההתקשרות). כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 24 שעות אם נשלחה באמצעות דואר אלקטרוני, או בתוך 96 שעות או שנשלחה בדואר רשום. ואולם מוסכם כי הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו שעניינה הפרה יסודית של ההסכם תהיה חייבת להישלח גם באמצעות דואר רשום (בנוסף למשלוח באמצעות הדואר האלקטרוני), ותיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 96 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום."</p>	<p>מתבקש לתקן את סעיף 22.5 ולקבוע כי מסירת הודעות בין הצדדים תוכל להתבצע גם באמצעות דואר אלקטרוני שישלח לכתובות שיוגדרו במסגרת ההסכם, וכי הודעות בענייני מהות (התראה על הפרה, דרישת תשלום, דרישת פינוי, ביטול ההסכם) מצד החברה תיחשבנה כנמסרות למפעיל רק במצטבר: הן באמצעות דואר רשום והן באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת שיציין המפעיל בהסכם. כן מתבקש לקבוע כי לחישוב מועד מסירת ההודעה יבוא מועד המאוחר מבין שני המועדים.</p>	<p>סעיף 22.5</p>	<p>15.</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מתבקש לתקן את סעיפים 17.1 ו-17.2 ולהבהיר כי זכות הקיזוז תהיה הדדית בין הצדדים, וכי המפעיל יוכל לקזז סכומים המגיעים לו מהחברה (לרבות, אך לא רק: סכומי ההשתתפות בעבודות הכנה שלא שולמו במועד, פיצויים בגין הפסקות חשמל או מים שגרמו לפגיעה בעסק, סכומי השבת הוצאות עבור תשלומים שביצע המפעיל במקום החברה לפי דרישתה, וכל סכום אחר שהחברה חבה לו על פי ההסכם או על פי דין) מהתשלומים שעליו לשלם לחברה, בכפוף להודעה מוקדמת בכתב של 14 ימים לחברה ופירוט הסכומים נשוא הקיזוז.</p>	<p>סעיף 17.1 ו-17.2</p>	<p>16.</p>
<p>הבקשה מתקבלת. בסיפא של סעיף 10.15 להסכם יתווסף: "על אף האמור לעיל, מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי לפנות לעירייה לפי שיקול דעתו במהלך תקופת ההתקשרות ולבקש הנחה או פטור מתשלום ארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש (להבדיל מנכס ריק)."</p>	<p>מתבקש לתקן את סעיף 10.15 ולקבוע כי במהלך תקופת הגרייס, ובכל תקופה אחרת בה המבנה אינו ראוי לשימוש לצרכי העסק כתוצאה מביצוע עבודות הכנה ו/או מעבודות שתבצע החברה בנמל ו/או בסביבת המבנה, יהיה המפעיל רשאי לפנות לעיריית תל-אביב-יפו בבקשה לקבלת הנחה או פטור מארנונה לפי הקבוע בחוק ובתקנות, וזאת ללא צורך באישור מראש מהחברה ובלבד שיוודע על כך</p>	<p>סעיף 10.15</p>	<p>17.</p>



	<p>לחברה בכתב מראש ויעדכן אותה בכל התכתבות מהותית עם העירייה.</p>		
<p>הבקשה מתקבלת באופן חלקי. בסיפא של סעיף 9.10 להסכם יתווסף:</p> <p>"על אף האמור לעיל, מוסכם כי במקרה שבו על אף שקידה ראויה של המפעיל וביצוע כל הפעולות הנדרשות לקבלת רישיון עסק (לרבות הגשת בקשה מסודרת למחלקת רישוי עסקים, ביצוע כל ההתאמות הפיזיות והאחרות הנדרשות במבנה ובעסק על פי דרישות הרשויות, קיום כל הוראות הרשויות המוסמכות בלוחות הזמנים הנדרשים, הגשת השגות/ ערעורים על החלטות הרשויות ומיצוי כל ההליכים והכל ע"י המפעיל ועל חשבוננו), יתברר כי אין ולא תהיה כל אפשרות מעשית לקבל רישיון עסק להפעלת המבנה למטרת השימוש (ומטעם זה בלבד) - תעמוד למפעיל זכות (אך לא חובה) להודיע לחברה על ביטול ההסכם בהודעה בכתב שתימסר לחברה. במסגרת ההודעה המפעיל יפרט את כל הפעולות בהן נקט לצורך קבלת רישיון העסק ויצרף אסמכתאות מתאימות להוכחת עמדתו לפיה אין ולא תהיה כל אפשרות מעשית לקבלת רישיון עסק להפעלת המבנה למטרת השימוש. עוד מוסכם כי במקרה של ביטול כדן של ההסכם ע"י המפעיל מהטעמים כאמור בפסקה זו, לאף אחד מהצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, כנגד הצד השני, המפעיל לא יידרש לשלם לחברה תשלומי דמי שימוש וניהול או תשלומים אחרים החל ממועד ביטול ההסכם ואילך ויוחזרו לו הביטחונות שהופקדו בידי החברה כאמור בהסכם בכפוף להשבת המבנה לידי החברה".</p>	<p>נבקש להרחיב את הסייג המבוקש לסעיף 9.10 ולקבוע מפורשות כי במקרה שבו, על אף שקידה ראויה של המפעיל לקבלת רישיון עסק (לרבות הגשת בקשה מסודרת למחלקת רישוי עסקים, ביצוע כל ההתאמות הנדרשות על פי דרישות הרשויות, וקיום כל הוראות הרשויות המוסמכות בלוחות הזמנים הנדרשים), הרישיון לא יתקבל בתוך תקופה כוללת של 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה הראשונה, תעמוד למפעיל זכות (אך לא חובה) לבטל את ההסכם באופן חד צדדי, ללא חיוב כלכלי נוסף, ובהשבה מלאה של הערבות הבנקאית והאישית שהמפעיל הפקיד בידי החברה.</p> <p>כן מתבקש לקבוע כי לא תהיה במצב כזה כל זכות לחברה לתבוע מהמפעיל פיצוי, דמי שימוש או דמי ניהול בעד תקופת ההמתנה לרישיון או בעד יתרת תקופת השימוש הראשונה.</p>	<p>סעיף 9.10</p>	<p>.18</p>

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