

ט' באדר, התשפ"ו
26 בפברואר, 2026

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 2 – מכרז פומבי מס' 119/2026
להשכרת מבנה למטרת הפעלה של בית אוכל ובר קהילתי במבנה המגדלור בנמל תל אביב

1. מצורף למסמך זה קובץ הכולל הבהרות ומענה לשאלות שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
2. למעט האמור לעיל במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי המכרז והוראותיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

ב ב ר כ ה ,

אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (7 עמודים):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המשתתף: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

**הנדון: קובץ הבהרות מס' 2 – מכרז פומבי מס' 119/2026
להשכרת מבנה למטרת הפעלה של בית אוכל ובר קהילתי במבנה המגדלור בנמל תל אביב**

העירייה חוזרת על הודעתה בדבר דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז מיום 26.2.2026 ליום 5.3.2026 עד השעה 14:00.

תוקף כתב הערבות ומועד שליחת הארכתה - לא ישונה וישאר ליום 26.8.2026.

חלק א' - הבהרות ושינויים מהותיים במסמכי המכרז:

1. המושכר מהווה את מבנה המגדלור, כמפורט במסמכי המכרז.

בצמוד למבנה המגדלור ישנה רחבה חיצונית בשטח של כ-120 מ"ר אשר אינה מהווה חלק מהמושכר (להלן: "הרחבה החיצונית").

יובהר, כי השימוש ברחבה החיצונית כפוף לקבלת כל היתר ו/או רישיון כנדרש על פי דין וכפוף לאישור כל הגורמים העירוניים הרלוונטיים, לרבות אגף נכסי העירייה, אגף רישוי עסקים וכל גורם מוסמך אחר, וכל אישור הנדרש על פי כל דין ו/או על פי הוראות המכרז.

העירייה תהיה רשאית ליתן רשות שימוש זמנית ברחבה החיצונית, לתקופה מוגבלת, בכפוף לחתימה על תוספת לחוזה השכירות (ככל שהדבר יידרש), בכפוף לקבלת כל האישורים כמפורט לעיל, ובכפוף לתשלום דמי שימוש, בהתאם לקבוע בסיפא לסעיף 6.5 לחוזה השכירות.

לעניין זה יובהר, כי התשלום בגין השימוש ברחבה החיצונית בשנת 2026 יעמוד על סך של 80 ₪ למ"ר לשנה בתוספת מע"מ (וחלק יחסי מסכום זה לחלק משנה) ויתעדכן מדי שנה לפי נוהלי העירייה ושיקול דעתה.

העירייה תהיה רשאית להורות על הפסקת השימוש ברחבה החיצונית מכל סיבה שהיא ובכל עת שתראה לנכון.
2. בסעיף 1.5 לפרק א' למסמכי המכרז נפלה טעות סופר לעניין שקלול ניקוד האיכות וניקוד המחיר, באופן שנרשם בסיפא לסעיף הנ"ל כי ניקוד האיכות הינו 70% וניקוד המחיר הינו 30%, בעוד שבסעיפים 9.7 ו-9.8 לפרק ב' למכרז צוין כי היחס בין ניקוד האיכות לבין ניקוד המחיר יחושב לפי 30% איכות ו-70% מחיר.

בעניין זה יובהר ויודגש כי ההוראות המחייבות הינן: (א) ניקוד האיכות המירבי הוא 30 נקודות, והוא יקבע כאמור בסעיף 9.7 לפרק ב' למכרז; (ב) ניקוד המחיר המירבי הוא 70 נקודות והוא יקבע כאמור בסעיף 9.8 לפרק ב' למכרז.
3. סעיף 8.3 לפרק ב' למסמכי המכרז יעודכן לנוסח הבא:

"המשתתף במכרז קיבל ניקוד איכות בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 9.3 לפרק ב' להלן, שאינו נמוך מ-70 נקודות (מתוך סך של 100 נקודות אפשריות)."
4. בסעיף 11.7 לפרק ב' למסמכי המכרז, יוסף תת סעיף 11.7.6 שנוסחו יהיה כלהלן:

"בהגשת הצעה משותפת למכרז, יצרף המשתתף במכרז הסכם שותפות לעניין הגשת ההצעה המשותפת בין כל היחידים המגישים את ההצעה (לרבות חברות/שותפויות), כאשר הסכם זה מאומת על ידי עו"ד."
5. לעניין סעיפים 11.5.1, 11.6.1, 11.7.1 לפרק ב' למסמכי המכרז, יובהר כי לצורך עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1 לפרק ב' למסמכי המכרז, ניתן להסתמך גם על חברה בת הנשלטת במלואה על ידי המשתתף במכרז (להלן: "חברה בת") או על חברה אם השולטת שליטה מלאה במשתתף במכרז (להלן: "חברה אם") או על חברה אחות הנשלטת במלואה על ידי חברה אם (להלן: "חברה אחות").

6. נוסח אמת מידה מס' 2 יעודכן לנוסח הבא:

"מספר בתי העסק מסוג בית אוכל ו/או בר שהמשתתף במכרז ניהל ו/או הפעיל במשך שנתיים רצופות לפחות מתוך חמש השנים שקדמו למועד הקובע, במסגרתן התקיימו פעילויות דומות לפעילויות שעל הזוכה לקיים במושכר."

חלק ב' - להלן מענה העירייה לשאלות שהתקבלו בעניין המכרז שבנדון:

1. שאלה

את מסמכי המכרז רכשתי על שמי הפרטי ואולם הנני הבעלים של מספר חברות. כל ח.פ. מפעיל מסעדה אחת או יותר. האם ניתן להגיש את ההצעה על שמי הפרטי, תוך הסתמכות על הניסיון המקצועי של החברות שבעלותי?

תשובה

כן, בכפוף לתנאים המפורטים בהקשר זה במסמכי המכרז, ובפרט ראו את הוראות סעיפים 11.5 – 11.7 לפרק ב' למסמכי המכרז, המתייחסים לאפשרות להסתמך על ניסיון של בעל מניות או שותף במשתתף במכרז.

תשומת הלב כי חוזה השכירות ייחתם עם משתתף במכרז אשר בשמו הוגשה ההצעה בלבד.

2. שאלה

את מסמכי המכרז רכשתי על שמי הפרטי, האם ניתן להגיש הצעה ע"ש חברה בבעלותי?

תשובה

כן. יש להדפיס את הקבלה / אישור התשלום על רכישת המכרז שהתקבל בדוא"ל ולצרף למסמכי המכרז.

3. שאלה

לצורך הפעלת בית האוכל במגדלור בכוונתי לצרף שותף בעל ניסיון רב במגוון תחומים רלוונטיים למכרז ולדרישות העירייה, האם ניתן להסתמך על הניסיון של כלל השותפים?

תשובה

מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 11.5 – 11.7 לפרק ב' למסמכי המכרז, באשר לאפשרות להסתמך על ניסיון של בעל מניות או שותף במשתתף במכרז, מובהר כי ככל שתקבל הצעה משותפת ע"י משתתף במכרז, שאחד מיחידיו הינו בעל ניסיון כנדרש בתנאי הסף שבסעיף 8.1 ו-8.3 לפרק ב' למכרז ואחד מיחידיו הינו בעל ניסיון בקיום פעילויות בתחום הספורט ו/או התרבות ו/או הקהילה, כנדרש בניקוד האיכות שבסעיפים 9.1 – 9.3 לפרק ב' למכרז על תתי סעיפיו, הרי שמשתתף זה ייחשב כעומד בתנאי הסף, ובלבד שיצרף למסמכי הצעתו הסכם שותפות לעניין הגשת ההצעה המשותפת, מאומת על ידי עו"ד, בין יחיד המשתתף במכרז במסגרת ההצעה המשותפת (ראו גם הבהרה מס' 4 בפתח קובץ זה). בהקשר זה, יובהר כי אין דרישה לזהות בין הגורם שהינו בעל הניסיון הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 8.1 ו-8.3 לפרק ב' למכרז לבין הגורם שעומד בניקוד האיכות שבסעיפים 9.1-9.3 לפרק ב' למסמכי המכרז, ובלבד ששני הגורמים יחד בהצעה משותפת למכרז.

4. שאלה

הצעות במשותף – האם ניתן להגיש הצעה במשותף – שלי ושל השותף להפעלת המיזם?

תשובה

כן, בכפוף לתנאי המכרז הרלוונטי ובפרט בהתאם להוראות סעיף 11.7 לפרק ב' למסמכי המכרז, על תתי סעיפיו. כמו כן, ראו לעניין זה את התשובה לשאלה 3 לעיל.

5. שאלה

במקרה שמוגשת הצעה ע"י שני יחידים, האם ניתן להתאגד לאחר הזכייה במכרז כתברה אשר תפעיל את המושכר, בה שני היחידים יהיו יחדיו בעלי שליטה?

תשובה

העירייה לא תאפשר את ההתאגדות המתוארת באופן אוטומטי, ויוסבר.

לאחר הכרזה על זוכה במכרז, העיריה תחתום על חוזה השכירות עם המשתתף הזוכה במכרז. ככל שלאחר החתימה על חוזה השכירות, יבקש הזוכה במכרז לבצע הסבת זכויות לתאגיד בבעלותו ובשליטתו של הזוכה, יהיה עליו לפנות לעירייה בבקשה מסודרת ומנומקת, בצירוף אסמכתאות, ובקשתו תיבחן ע"י מנהל אגף נכסי העירייה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובכפוף לאישור מוסדות העירייה המוסמכים.

יודגש כי העירייה אינה מתחייבת לאשר בקשות מהסוג הנ"ל ועל משתתפי המכרז להביא זאת בחשבון במסגרת הגשת הצעותיהם למכרז.

כמו כן, תשומת הלב כי בהתאם לסעיף 11.8 לפרק ב' למסמכי המכרז - לא ניתן להגיש הצעה בשם תאגיד בהליכי ייסוד.

6. שאלה

אנחנו רוצים לפתוח חברה ייעודית לאחר הזכייה במכרז אשר תפעיל את בית האוכל. האם ניתן להסב את ההסכם לחברה שבה נהיה אני והשותף שלי בעלי שליטה?

תשובה

ראו את האמור בתשובה לשאלה 5 לעיל.

7. שאלה

בסעיף 4.2 למסמכי המכרז נקבע כי דמי השכירות יקבעו לפי הגבוה מבין דמי השכירות הבסיסיים המוצעים לבין 7% ממחזור המכירות הכולל, ובסעיף 9.2 לחוזה השכירות מוגדר "מחזור המכירות הכולל". מבוקש להבהיר כיצד ייקבע "מחזור המכירות הכולל" לצורך חישוב 7%, ולהבהיר כי לצורך חישוב מחזור המכירות הכולל, לא יילקח בחשבון סכום המע"מ הנגבה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

יובהר, כי לצורך קביעתו של "מחזור המכירות הכולל" כאמור בסעיף 9.2 לחוזה השכירות, לא יילקח בחשבון רכיב המע"מ שהשוכר גובה מלקוחותיו, אולם יחד עם זאת גם יובהר, כי על הסכום שיחושב לפי 7% ממחזור המכירות הכולל, השוכר יידרש להוסיף מע"מ כדין.

8. שאלה

בסעיפים 11.5.1 ו-11.7.1 לפרק ב' למסמכי המכרז נקבע כי במקרה שהמזיע הינו חברה או במקרה שתוגש הצעה משותפת, ניתן יהיה להסתמך לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 8.1 לפרק ב' למכרז גם על ניסיון של מנהל ו/או בעל מניות המחזיק בלפחות 20% או על אחד מיחידיו ההצעה המשותפת.

חברות רבות המפעילות בתי אוכל או ברים, עושות כן על דרך של הקמת חברת בת ייעודית לכל מסעדה, בית אוכל או בר.

בנסיבות אלה, מבוקש להבהיר כי לצורך ניקוד האיכות (ובתוך כך גם לצורך הצגת מסמכים בהתאם לנספח 6א למכרז) ניתן להסתמך גם על ניסיון של "חברה קשורה" בקבוצת חברות, ובכלל זה: (א) חברה בת הנשלטת במלואה על ידי המזיע; (ב) חברה אחות הנשלטת במלואה על ידי אותה חברת אם של המזיע; ו-(ג) חברה אם השולטת במזיע, וזאת בכפוף לכך שהשליטה תוצג באסמכתאות מתאימות.

תשובה

ראו הבהרה בסעיף 5 לחלק א' של מסמך זה לעיל.
בעניין זה ראו גם תשובה לשאלה מס' 3 לעיל.

9. שאלה

בתנאי האיכות שבאמת מידה 2 שבסעיף 9.3 לפרק ב' למסמכי המכרז, נקבע כי הניקוד ניתן לפי מספר בתי העסק שהמזיע מנהל/מפעיל במועד הקובע ו/או משך לפחות שנתיים רצופות במהלך חמש השנים שקדמו למועד הקובע, במסגרתם התקיימו פעילויות דומות לפעילויות הנדרשות במושכר. מבוקש לקבוע כי לצורך הכרה בניסיון במסגרת אמת מידה זו, יוכר גם בית עסק אחד שהמזיע מנהל/מפעיל במועד הקובע אשר פעל רצוף במשך לפחות שנה אחת (12 חודשים), וזאת גם אם טרם השלים שנתיים רצופות. הטעם לכך הוא שתקופת השנתיים האחרונות כוללת גם את התקופה בה התנהלה

מלחמת "חרבות ברזל" במלוא עוזה. בתקופה זו לא פורסמו מכרזים רבים להפעלת מסעדות, בתי אוכל וכיו"ב, ונסגרו גם מקומות עסקים רבים. בנסיבות אלה, דרישת ניסיון של שנתיים ימים, עשויה להקשות על מציעים איכותיים רבים לזכות בניקוד האמור.

תשובה

לא מקובל.

תשומת לב, כי נוסח הסעיף שונה. ראו הבהרה בסעיף 6 לחלק א' של מסמך זה לעיל. בעניין זה יצוין כי בסיפא של תנאי הסף שבסעיף 8.1 לפרק ב' למסמכי המכרז כתוב בפירוש כי תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא ייחשבו כקוטעות את רצף הניהול וההפעלה. לפיכך כבר קיימת במסמכי המכרז הכרה בתקופת מלחמת חרבות ברזל ואין מקום לקצר בנוסף גם את תקופת הפעילות בחצי בשל אותן נסיבות בדיוק.

10. שאלה

נבקש להבין מה גובה הארנונה לחיוב בנכס?

תשובה

ראשית, יובהר כי באחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות עם כל הגורמים הרלוונטיים הנדרשים, לרבות גורמי העירייה, בהתאם להוראות המכרז על נספחיו.

שנית, בבחינת שיתוף מידע ומבלי שהדבר יחייב את העירייה, מדובר בשטח בנוי של 63 מ"ר בסיווג בתי קפה ומסעדות. סכום הארנונה המשולם לעירייה כיום הינו בסך של כ-449.78 ₪ למ"ר לשנה, אזור עסקים 1. כמו כן, קיים תשלום נוסף בגין היטל שמירה בסך של 2.98 ₪ למ"ר לשנה, הכל בהתאם לצו הארנונה התקף במועד הרלוונטי.

יובהר כי יתכן שיחול חיוב גם בגין שטחי הרחבה החיצונית, בהתאם להחלטות מנהל הארנונה ועל פי הוראות כל דין.

עוד יובהר ויודגש, כי המידע עדכני נכון למועד פרסום קובץ הבהרות זה וסכום הארנונה ייקבע בהתאם להוראות הדין ויהא בהתאם לקבוע בהוראות החוזה ויכול להשתנות ולהתעדכן במהלך תקופת השכירות ו/או האופציה.

11. שאלה

איזה חיובים קיימים על השטח החיצוני במתחם (לרבות ארנונה, חיובי היתרי עירייה, שולחנות כיסאות ועוד)?

תשובה

העירייה תבהיר, כי באחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות עם כל הגורמים הרלוונטיים, לרבות גורמי העירייה השונים, ובכלל זאת גם לבצע את הבדיקות של החיובים הכספיים הקשורים לנכס, זאת בהתאם להוראות המכרז על נספחיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נכון למועד פרסום המכרז, בגין שימוש ברחבה החיצונית נדרש השוכר לשלם דמי שימוש (כאמור בהבהרה הראשונה שבסעיף 1 בפתח מסמך זה). ייתכן שיחולו חיובים נוספים במסגרת רישיון העסק בגין השימוש ברחבה החיצונית או חלק ממנה ו/או תשלומים אחרים, הכל בהתאם להוראות המכרז והחוזה על נספחיהם והוראות כל דין; מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה של העירייה ו/או לגרוע מכל חבות חוקית אחרת שחלה ו/או תחול בגין השימוש ברחבה החיצונית.

12. שאלה

מה גובה הספק החשמל הקיים בנכס?

תשובה

כיום קיים במבנה חשמל תלת פאזי.

13. שאלה

היכן מתאפשרת בנכס כניסת ספקים ועד איזה נקודה?

תשובה

הזוכה במכרז יופנה לנציג של אגף שפ"ע לתיאום כניסת ספקים.

14. שאלה

תנאי הסף שבסעיף 8.3 לפרק ב' למסמכי המכרז - מבוקש לתקן את תנאי הסף כך שהניקוד המינימלי יעמוד על 60 נקודות. זאת בשים לב לכך שבדרישות ניקוד האיכות קיימת דרישה להפעלת מספר עסקים במקביל וגם לניסיון קודם בעריכת פעילויות תוכן שזו דרישה מאד ייחודית במכרזים מסוג זה. בנוסף, הזוכה יכול להצליח בקידום פעילויות תוכן בצורה טובה מאד על ידי שכירת כח אדם בעל ניסיון ולכן החשיבות של ניסיון קודם היא נמוכה. לאור זאת מבוקש תיקון תנאי הסף לניקוד מינימלי של 60 נקודות.

תשובה

ראו הבהרה בסעיף 3 לחלק א' של מסמך זה לעיל.

העירייה תוסיף ותבהיר, ראשית, כי אמות המידה שנקבעו בסעיף 9.3 לפרק ב' למכרז נקבעו בהתאם לשיקול דעתה של העירייה כעורך המכרז, וגובשו על ידי אנשי מקצוע לאור מהות המכרז, צרכי העירייה ולאור אופי הנכס הייחודי שהעירייה רואה חשיבות בהנגשתו לציבור הרחב, בין היתר, באמצעות קיום פעילויות חינוכיות או בעלות סמלית בנכס.

שנית, באמות המידה שנקבעו בסעיף 9.3 לפרק ב' למכרז, נקבעו גם אמות מידה לבחינת איכות עתידית, כלומר, באפשרות המשתתפים במכרז לקבל 25 נקודות על התחייבויות עתידיות. שלישית, תשומת הלב תופנה לכך, כי גורם שאינו בעל ניסיון מינימלי כנדרש בסעיף 9 למסמכי המכרז יכול להגיש הצעה משותפת עם גורם אחר שעומד בדרישות, וראו בהרחבה את המענה לשאלה מס' 3 לעיל.

15. שאלה

ניקוד ההצעות אמת מידה 5 שבסעיף 9.3 לפרק ב' למסמכי המכרז – מהנימוקים שפורטו בשאלה הקודמת, מבוקש לבטל את אמת מידה זו, או לחלופין להקטין את הניקוד שניתן לה ל-5 נקודות לכל היותר.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. לעניין זה ראו גם את התשובה לשאלה מס' 14 לעיל.

16. שאלה

נספח מס' 6א למכרז - מיועד להוכחת תנאי הסף שבסעיף 8.1 לפרק ב' למכרז. בתנאי הסף נדרשת הפעלה במשך 18 חודשים ואילו בנספח מופיעה דרישה ל-36 חודשים. מבוקש להתאים את נוסח הנספח לתנאי הסף.

תשובה

יובהר, כי נפלה טעות סופר בקובץ ויש למלא את נספח 6א למכרז באופן התואם לתנאי הסף שבסעיף 8.1 לפרק ב' למכרז, כך שהניסיון הנדרש הינו של 18 חודשים ולא של 36 חודשים כפי שנכתב בטעות.

17. שאלה

יש מגמה של פודטראקים בעיר, האם קיימת אופציה שתתנו לפודטראק שטח בקרבת המגדלור? או עסק מסוג אחר בקרבת המגדלור?

תשובה

בהתאם למדיניות העירייה, אושרו מספר מתחמים בעיר להצבת עגלות קפה בשטחים ציבוריים, ושטח המגדלור אינו נמצא בהם נכון להיום. אולם אין באמור כדי להגביל או לכבול את שיקול דעתה של העירייה בעתיד, ויובהר כי ככל שיאושרו בעתיד הצבת עגלות קפה בשטחים הסמוכים למגדלור, לא יהיה בכך כדי להקים לזוכה במכרז כל זכות ו/או טענה בעניין.

18. שאלה

במסגרת המכרז קיימת אופציה לגשת כ-2 חברות. האם ניתן לפתוח חברה חדשה במידה ו-2 החברות יזכו? (לדוגמה חברה בע"מ עם חברה בע"מ או חברה בע"מ עם שותפות או יחיד).

תשובה

נראה כי השאלה מתייחסת להצעה משותפת, ומשכך ראו את התשובה לשאלה מס' 5 לעיל. ככל שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה או שאינה רשומה יחולו הוראות סעיפים 11.6 ו-11.7 לפרק ב' למכרז, על תתי סעיפיהם.

19. שאלה

לדעתי קיימת סתירה בין סעיף 1.5 לפרק א' למכרז לבין סעיפים 9.7 ו-9.8 לפרק ב' למכרז. נראה כי יש טעות בחישוב הנוסחה ביחס לסעיף המילולי שמופיע בפרק א' (70 אחוז איכות ו-30 אחוז מחיר).

תשובה

ראו ההבהרה בסעיף 2 לחלק א' של מסמך זה לעיל.

20. שאלה

מבוקש אישורכם כי בשורת "מטרת הערבות" ניתן לציין את שם המכרז כמבוקש ובנוסף את כתובת המבנה. כלומר, שנוסח שורה זו יהא: "כערובה להבטחת הצעה במכרז מס' 119/2026 להשכרת מבנה למטרת הפעלת בית אוכל ובר קהילתי במבנה המגדלור בנמל תל-אביב רח' רחבעם זאבי 1א' תל אביב-יפו".

בקשתנו זו מכיוון שהבנק שמוציא את הערבות מחייב לרשום את כתובת המבנה.

תשובה

מקובל. ניתן להוסיף לנוסח כתב הערבות שצורף למסמכי המכרז את כתובת המגדלור (רחוב רחבעם זאבי 1א' תל אביב-יפו). יודגש, כי אין באמור כדי לגרוע מנוסח כתב הערבות שצורף למסמכי המכרז, ועל משתתפי המכרז להגיש כתב ערבות בנוסח זהה לנוסח המכרז, או בנוסח זהה, כאמור, בתוספת הכתובת, כמפורט בתשובה זו. כל שינוי או תוספת אחרים עלולים לגרום לפסילת כתב הערבות.