

07 מאי 2026
כ' אייר תשפ"ו

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

1. מצ"ב קובץ הבהרות מס' 1 בקשר למכרז שבנדון ובו תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי המכרז והוראותיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המשתתף במכרז לצרפו להצעתו כשהוא חתום על ידו.

בברכה,



אלי לוי

מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (6 עמודים):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המשתתף: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

1. שאלה

האם ניתן להעריך מראש את פרק הזמן הצפוי בין מועד ההכרזה על הזוכים לבין חתימת חוזה השכירות ומסירת החזקה בפועל? (לאור הצורך בתכנון שיפוץ, רישוי והיערכות תפעולית מוקדמת)

תשובה:

אבני הדרך מפורטות במסמכי המכרז, העירייה אינה מתחייבת למועדים. ועדת המכרזים תבחן ותדון בהצעות המשתתפים במכרז שיובאו בפניה ותהא רשאית להמליץ לראש העירייה על ההצעה/ות הזוכה/ות. לאחר שיוכרז/ו זוכה/ים במכרז, ההתקשרות עם המציע/ים הזוכה/ים תובא לאישור מועצת העירייה. לאחר אישור מועצת העירייה, הזוכה לכל נכס צפוי להיות מוזמן לחתימה על חוזה השכירות. בעניין זה ראו הוראות סעיף 12 לפרק ב' ובפרט סעיפים 12.1-12.5 לפרק ב' למסמכי המכרז.

2. שאלה

האם קיימת התחייבות כלשהי מצד העירייה ללוחות זמנים - אישור זכייה, אישור מועצת העירייה וחתימה על חוזה.

תשובה:

ראו תשובה לשאלה 1 לעיל.

3. שאלה

האם קיימת אפשרות מובנית או מדיניות ברורה למתן ארכה מעבר ל- 60 ימים לתחילת פעילות, במקרה של עיכובים שאינם בשליטת הזוכה ?

תשובה:

בהתאם לסיפא של סעיף 3.6 לחוזה השכירות (המצורף כנספח מס' 9 למסמכי המכרז), על השוכר יהיה לפנות ולקבל אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה להפעלת המושכר במועד מאוחר יותר מ- 60 ימים. מובהר כי פניית השוכר בבקשה למתן ארכה, תידון לגופה ומנהל אגף נכסי העירייה יהא רשאי להחליט לאשר או שלא לאשר את הפניה, על פי התנאים שיקבעו על ידו, בהתאם לשיקול דעתו ולנסיבות העניין ובכפוף לקבלת אישור מכל גורם רלוונטי אחר ככל שיידרש.

4. שאלה

האם נדרש אישור מקדים לכל סוג עבודה, כולל עבודות בסיסיות?

תשובה:

כן.

לעניין זה ראו הוראות סעיף 1.4 לפרק ב' למסמכי המכרז, וכן סעיף 1.2.15 וסעיף 15 לחוזה השכירות.

5. שאלה

האם ניתן לקבל פירוט/מסמך מסודר לגבי מצב הנכסים (תשתיות מים, חשמל, ביוב, מיזוג וכו') טרם המסירה, מאחר ולא יכולתי להגיע ביום שהוצע לסיור בנכס.

תשובה:

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות לעניין זה והנכס יימסר במצבו as is ובהתאם להוראות ותנאי המכרז והאמור בקובץ הבהרות זה. בעניין זה מובהר כי הנכסים מושא המכרז מחוברים לחשמל ומים. בנכסים 4 ו 6 קיים חיבור תלת פאזי, ולמיטב ידיעת העירייה קיימים בנכסים אלה מזגנים שאינם תקינים. יודגש כי, העירייה אינה לוקחת אחריות על המזגנים הנ"ל והתקנת מזגנים הינה באחריות השוכרים בכלל הנכסים.

6. שאלה

האם ניתן להתחיל עבודות התאמה בנכס במקביל להליכי רישוי, או שיש דרישה להשלמת שלבים מסוימים מראש? מכירה את הנהלים בנוגע לרישוי עסקים בעיר אך לא יודעת אם הם חלים גם על נכסים שבבעלות העירייה.

תשובה:

ככל שהזוכה במכרז יבקש לבצע עבודות כלשהן בתוך המושכר, עבודות אלו יבוצעו אך ורק לאחר ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה וככל שיתקבל אישור שכזה, העבודות תבוצענה על-ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, בהתאם להוראות המכרז והחוזה, בהתאם להוראות והנחיות מנהל אגף נכסי העירייה וע"פ כל דין.

מובהר כי באחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות כמפורט במסמכי המכרז, לרבות לעניין הוצאת רישיון העסק מול אגף רישוי עסקים, וכן למלא אחר כל דרישותיו והנחיותיו לצורך קבלת רישיון העסק.

7. שאלה

האם קיימת אפשרות לתקופת גרייס בדמי שכירות בתקופת ההתארגנות והקמה?

תשובה:

מאפשרת תקופת גרייס של חודשיים, שבהם השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה. הגרייס יינתן לצורך ביצוע עבודות התאמה שיבצע השוכר בנכס נשוא מכרז זה.

בהתאם לאמור, בסעיף 9.1 לחוזה השכירות (נספח מס' 8 למכרז), יתווסף תת סעיף נוסף, שנוסחו יהיה כדלקמן:

"בגין הצורך בביצוע עבודות התאמה, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות, למשך תקופה של חודשיים, שתחל במועד מסירת החזקה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למעט דמי השכירות יחולו על השוכר כל הוראות חוזה זה והתשלומים החלים עליו, החל ממועד מסירת החזקה".

8. שאלה

ממתי מתחיל החיוב בפועל בדמי שכירות - ממועד מסירת החזקה או ממועד תחילת פעילות העסק בפועל?

תשובה:

ממועד מסירת החזקה, ראו סעיף 4.1 לחוזה השכירות המהווה נספח 9 למסמכי המכרז, וכן ראו גם תשובה לשאלה מס' 7 לעיל.

9. שאלה

ככל שתהליך הבחירה מתעכב או נדחה, האם תינתן הודעה מסודרת למשתתפים?

תשובה:

העירייה מפרסמת הן בעיתונות והן באתר העירייה על דחיית מועדים במכרז, ככל שיהיו כאלו. בנוסף העירייה תודיע בכתב לכל משתתפי המכרז על החלטת ועדת המכרזים.

10. שאלה

האם מתוך היחידות 1-3 אפשר להשכיר 2 או 3 יחידות יחד?

תשובה:

העירייה לא תאפשר השכרה של מספר נכסים כיחידה אחת.

המשתתף במכרז יוכל להגיש הצעות למכרז בהתאם להוראות סעיף 1.6.3 למסמכי המכרז, העירייה תכריז על זוכה אחד לכל אחד מהנכסים נשוא המכרז בהתאם להוראות סעיף זה.

רק בהתקיים האמור בסעיף 1.6.4 לפרק א' למכרז העירייה תהא רשאית להכריז על זוכה אחד ביחס לשני נכסים.

11. שאלה

במידה וניתן להשכיר יחד את היחידות - האם יהיה אישור לשבור את הקיר בין החנויות (כדי שתהיה חנות גדולה יותר).

תשובה:

ראה תשובה לשאלה 10.

העירייה לא תאפשר שבירת קירות. זוכה אשר בנסיבות הרלבנטיות יוכרז כזוכה בשני נכסים צמודים, יוכל להגיש בקשה למנהל אגף נכסי העירייה מראש ובכתב לפתיחת מעבר או דלת, והכל כמפורט בחוזה השכירות נספח 9 למסמכי המכרז בכלל ולהגדרת מושג עבודות בפרט, ולפעול בהתאם להנחיותם.

12. שאלה

במידה ותינתן אפשרות לשבור את הקיר - האם יהיה הכרח להחזיר את המצב לקדמותו בתום השכירות?

תשובה:

ככל ותאושר פתיחת מעבר ו/או דלת, בתום תקופת השכירות יש להחזיר את המצב לקדמותו.

13. שאלה

האם ניתן להגיש הצעה עבור יחידות 1-3 לשימוש של הקמת מכולת?

תשובה:

ראה תשובה לשאלה 10.

השימושים המותרים לנכסים 1-3 הינם כמפורט בסעיף 1.3 לפרק א' למכרז ואינם כוללים שימוש להפעלת מכולת.

14. שאלה

בהתייחס לתשריט הנכסים המצורף בעמ' 67 למסמכי המכרז :
 מסיור במקום ומהיכרות עם העסק הקודם שפעל במקום (השובד) עולה כי התשריט שצורף למסמכי המכרז אינו עדכני ואינו תואם את המצב הקיים בפועל.
 כך למשל הנכס המסומן 4 בתשריט המכרז, אינו בגודל של 72 מ"ר, אלא יותר מתקרב לכ- 120 מ"ר (חסר בו שטח המטבח).
 כך למשל במצב הקיים יש 3 מתחמי חנויות / מחסנים באזור של נכסים 5 ו- 6 ולא שניים כפי שמופיע בתשריט המצורף.
 השאלה – מבוקשת הבהרה לעניין גודל, שטחים, מיקום, הנכסים המושכרים במכרז וקבלת תשריט מדידה עדכני.

תשובה:

השטחים לנכסים 1-6 הינם כמפורט במסמכי המכרז ומתוך נתונים הקיימים בעירייה (נכסים וארנונה).
 בהתייחסות לנכס מס' 4 יצוין כי שטח שלא נכלל בהיתר הבניה נהרס ולכן אינו כלול במכרז זה.

15. שאלה

המכרז לא נותן תמונת מצב מספקת על מצב הנכסים : האם ניתן לקבל מפרט טכני יותר מפורט של הנכסים, בפרט נכס מס' 4, כגון תשתיות קיימות (חשמל, מים, ביוב, גז, מנדפים, מיזוג) מצב ריצוף וקירות, עומסי חשמל מותרים והאם קיימות הכנות להפעלת מטבח?

תשובה:

ראו תשובה לשאלה מס' 5 לעיל.
 בכלל הנכסים מושא המכרז קיים חיבור חשמל ומים.
 לנכס מס' 4 ישנו צובר גז סמוך שבשלב זה אינו מחובר (בוצע ניתוק לצורך בטיחות).

16. שאלה

מבוקשת הבהרה האם קיימים ליקויים בנכסים או במבנה או דרישות התאמה מיוחדות לצורך קבלת רישיון עסק בתחום אוכל, מאפייה, בית קפה.

תשובה:

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות לעניין זה והנכס יימסר במצבו as is ובהתאם להוראות ותנאי המכרז והאמור בקובץ הבהרות זה.
 מובהר כי באחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות כמפורט במסמכי המכרז, לרבות לעניין הוצאת רישיון העסק מול אגף רישוי עסקים, וכן למלא אחר כל דרישותיו והנחיותיו לצורך קבלת רישיון העסק.

17. שאלה

בסעיף 1.6 למכרז נקבע כי השוכר יתחיל בהפעלת הנכס לאחר קבלת מלוא הרישיונות והאישורים הנדרשים כדין בתוך ולא יותר מ- 60 ימים מיום מסירת החזקה. תקופה זו לא כל כך ריאלי ליתחום בתי הקפה/הסעדה, מבוקש לקבוע תקופת התארגנות ארוכה יותר, למשל 120 יום (כמובן שאם תהיה אפשרות לפתוח מוקדם יותר, יש לעשות כן).

תשובה:

ראו תשובה לשאלה מס' 3 לעיל.

18. שאלה

מסיור בנכס ולאור מצבו, עולה כי נדרש שיפוץ ניכר והתאמה, האם ניתן לקבל "תקופת גרייס" של הנחה או פטור מדמי שכירות?

תשובה:

ראה תשובה לשאלה מס' 7 לעיל.

19. שאלה

בסעיף 9.2.1 להסכם השכירות מוגדר "מחזור המכירות הכולל" כסך כל התקבולים מכל מין וסוג שהוא שיתקבלו ממכירות ו/או מתן שירותים במושכר ו/או מכל הכנסה אחרת מהמושכר ו/או שבקשר אליו בשנה קלנדרית אחת.

נבקש להוסיף בסיפא: "מחזור המכירות הכולל" יכלול הכנסות ממכירת מוצרים ושירותים בלבד, בניכוי מע"מ, ביטולים והחזרות וכי לא יכללו בו תקבולים שאינם מהווים הכנסה תפעולית שוטפת של העסק, כגון מענקים, פיצויים, תקבולי ביטוח והכנסות חד פעמיות.

תשובה:

נוסח הסעיף לא ישונה.

20. שאלה

נבקש לקבל התייחסות לחלל הסגור בין חנויות 5 ו- 6.

תשובה:

החלל הקיים בין נכסים מס' 5 ו- 6 אינו נכלל במסגרת מכרז זה.