



עיריית תל-אביב-יפו

ית' שיווק ומכרזים - אגף נכסי העירייה

18 דצמבר 2019  
כ' כסלו תש"פ

לכבוד  
רוכשי המכרז  
ג.א.נ ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1- מכרז פומבי מס' 48/2019  
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב יפו

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בברכה,

אלי לוי,  
מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו  
הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (סה"כ 6 עמ'):

שם המשתתף במכרז:

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

\_\_\_\_\_

שם/שמות החותם/החותמים:

\_\_\_\_\_

**קובץ הבהרות מס' 1- מכרז פומבי מס' 48/2019,  
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב יפו**

**1. שאלה:**

כיצד מגישים את הצעת האיכות וההצעה הכספית ?

**תשובה:**

ראו הסבר במסמכי המכרז סעיף 5 בפרק א' וכן סעיפים 3, 4, 5, 6, 7.

**2. שאלה:**

אני מעוניין לשמוע פרטים נוספים לגבי הפוסט שהועלה היום בבוקר בעמוד הפייסבוק של העירייה, לגבי הפעלת והשכרת מבנה המגדלור בנמל.

**תשובה:**

ניתן לעיין במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט העירוני, כמו כן ניתן לעיין במסמכי המכרז במשרדנו, בתיאום מראש.

**3. שאלה:**

האם ניתן להשתמש במרפסת בקומה השנייה ?

**תשובה:**

במסמכי הגשת הבקשה אין הרשאה לשימוש בקומה העליונה.

ככל ולאחר חתימת החוזה עם הזוכה, תוגש בקשה למנהל אגף נכסי העירייה, היא תיבחן בכובד ראש. על הזוכה לפנות למנהל אגף נכסי העירייה לקבלת אישור מראש ובכתב.

הני"ל יהיה כפוף לשימוש שהוצע במכרז וכפוף לחוות דעת של מהנדס/ קונסטרוקטור בטיחות מורשה לגבי כושר נשיאה של המבנה והמדרגות, לשימוש המבוקש. ככל ויתקבל אישור זה ולאחר חתימה על כתב התחייבות בעניין, יוכל הזוכה לפנות בבקשה לקבלת הנחיות ואישור לכך ממחלקת השימור במינהל ההנדסה ורישוי עסקים להשמשת הקומה העליונה, וכל זאת לאחר הסדרת תשלום שכ"ד בגין הקומה ה 2 מול אגף נכסי העירייה בהתאם לשומה שתיערך על ידי שמאי מטעם העירייה, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מדמי השכירות ותיחתם תוספת לחוזה בגין כך.

נציין כי אין באמור לעיל כדי לחייב את העירייה ו/או את מנהל אגף הנכסים לאשר את הבקשה והשימוש. הנושא נתון לשיקול דעתו הבלעדית.

**4. שאלה:**

מהם השימושים המותרים למגדלור?

**תשובה:**

השימוש המבוקש במסגרת מכרז זה הינו למטרת ספורט ו/או אומנות הכולל בית אוכל/בר בלבד, ראה סעיף 10 במסמכי המכרז.

**5. שאלה:**

האם המבנה מונגש לנכים?

**תשובה:**

מבנה המגדלור מונגש בפיתוח הסובב אותו.  
הנגשה על פי כל דין תיעשה על ידי הזוכה עם מומחה נגישות ובכפוף לכל דין.

**6. שאלה:**

האם ניתן לעשות קירווי/פרגולה בקומה השניה ובמרפסת העליונה?

**תשובה:**

במרפסת העליונה ניתן להשתמש באמצעי הצללה נייד בלבד שאינו קשיח ואינו מקובע לבניין, והכל בהתאם להנחיות מח' השימור של העירייה ובכפוף לכל דין.

**7. שאלה:**

המקום נמצא יחסית רחוק לאזור המסחרי של הנמל, האם יש רעיונות להחיות את המתחם בו שוכן המגדלור, ומה התכניות לגבי מתחם רידינג?

**תשובה:**

"תחנת הכח רידינג א" מקודמת כמרכז תרבותי/מוזיאון/מרכז מבקרים שיהיה פתוח לקהל.

**8. שאלה:**

איפה ניתן לאחסן את מצרכים?

**תשובה:**

על הזוכה במכרז לדאוג לכל הנושאים התפעוליים הנובעים מהשימושים המוצעים על ידו במבנה.

**9. שאלה:**

האם העירייה תסייע בשיווק וקידום מתחם המגדלור ואיך?

**תשובה:**

העירייה תסייע בשיווק וקידום אירועים שיתקיימו במגדלור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

**10. שאלה:**

האם ניתן לשנות את המדרגות הפנימיות?

**תשובה:**

לא.

**11. שאלה:**

האם ניתן להרוס את חדר השירותים?

**תשובה:**

לא.

**12. שאלה:**

האם ניתן לעשות שימוש בשטח אשר מסביב לשטח המוקצה לקבלת הרשאה להקצבת כסאות, שולחנות ושמשיות?

**תשובה:**

כל שימוש אשר מסביב לשטח המבנה הבנוי יעשה בהתאם לרשות ואישור אגף רישוי עסקים ולהוראות העירייה. ובכפוף לתשלום לאגף נכסי העירייה בהתאם לשומה שתיערך על ידי שמאי מטעם העירייה.

**13. שאלה:**

היכן מצויים מתקני פינוי פסולת ואשפה?

**תשובה:**

מתקני האשפה ופינוי הפסולת יונחו על ידי הנהלת נמל תל אביב יריד המזרח.

**14. שאלה:**

היכן מצויים החיבורים לנקודות החשמל והמים?

**תשובה:**

הנהלת אתרים תתאם הסבר למיקום חיבורי החשמל והמים.

**15.שאלה :**

האם יש צורך להקצות שטח גישה לארונות חשמל אשר בתוך מבנה המגדלור?

**תשובה :**

יש להקצות גישה במושכר לארונות החשמל שבתוך המבנה.

**16.שאלה :**

האם ניתן יהיה להתקין מזגן / מיזוג במבנה המגדלור?

**תשובה :**

ניתן יהיה להתקין מזגן / מיזוג במבנה המגדלור. בהתאם לסעיף 2 פרק ב' במסמכי המכרז.

**17.שאלה :**

האם ניתן להסיר סורגים מהחלונות במגדלור למשך תקופת השימוש ( לכל היותר להחזיר את המצב לקדמותו בסוף התקופה ) ?

**תשובה :**

לא.

**18.שאלה :**

מי דואג לתשתיות המבנה ותיקונן במידה ויש למשל נזק לשלד המבנה, אשר אינו באחריות ובשליטה של השוכר?

**תשובה :**

לתשתיות המבנה ותיקונן במידה ויש נזק לשלד המבנה, שלשוכר אין אחריות כלפיו, יתוקנו על ידי העירייה.

**19.שאלה :**

במבנה קיים חלל עגול, אשר אין גישה אליו, היכן שקיים גרם המדרגות, האם החלל הזה ניתן לשימוש ? האם יש גישה אליו ?

**תשובה :**

החלל לא ניתן לשימוש.

**20.שאלה :**

ככל שאין גישה אל החלל כאמור – יש להפחית שטח זה משטח המושכר.

**תשובה :**

לא ישונה.

**21.שאלה :**

בסיור הקבלנים, צוין כי המדרגות לחלק העליון אינן בטיחותיות. האם ניתן לשפצן? האם ישנה בעיה גם בגג המגדלור עצמו ?

**תשובה :**

ראה האמור בתשובה 3.

**22.שאלה :**

במידה ולא ניתן לשפץ את המדרגות הקיימות, האם ניתן להתקין גרם מדרגות חיצוני לצורך השימוש בגג?

**תשובה :**

שלילי

**23.שאלה :**

האם ניתן לעשות שימוש גם בגג המגדלור כמקום ישיבה ופעילות ללקוחות ?

**תשובה :**

ראה תשובתנו לשאלה 3.

**24.שאלה :**

מכיוון שמבנה לא נתקיימה מעולם פעילות עסקית כלשהי, מלבד המגדלור, נדרש תכנון מעמיק מבחינה אדריכלי והנדסית, אישורים רבים, ומורכבות המבנה המיועד לשימור מקשה את שיפוצו ומאריכה את זמן השיפוץ וההשקעה הכספית גבוהה מאוד. לפיכך מבקשת תקופת " גרייס " לתשלום תמורת השכירות למשך 6 חודשים . בתקופה זו ישולמו המיסים העירוניים, ככל שיוטלו, אולם דמי השכירות לא.

**תשובה :**

תתאפשר תקופת גרייס של 30 יום.

**25.שאלה :**

האם בתוכנית העירוני מתכוננים שיפורים נוספים באזור, כגון הצללה, מקומות ישיבה ציבוריים נוספים וכ"ו ?

**תשובה :**

העירייה כבר הציבה בקרבת המגדלור ריהוט קבוע.

**26.שאלה :**

האם ניתן לעשות שינוי והרחבה של פתח הדלת לצורך התאמה לנגישות נכים, במידה ונדרש לכך לצורך קבלת רישיון העסק ?

**תשובה :**

שלילי, מבנה המגדלור הינו מבנה לשימור, ארכיטקטוני ייחודי. ראה פרוט סעיף 2 בפרק ב' במסמכי המכרז.

**27.שאלה :**

מי הבעלים של הנכס ולמי זכות החתימה?

**תשובה :**

העירייה ברת רשות מטעם המדינה.

**28.שאלה :**

האם המבנה נחשב "מבנה מסוכן" מבחינת מצבו התכנוני הפיזי?

**תשובה :**

לא.

**29.שאלה :**

האם קיים היתר בנייה למבנה? – במידה ולא, אחריות של מי להוציא היתר בנייה?

**תשובה :**

מאחר והמבנה נבנה טרום הקמת המדינה למבנה אין היתר. האחריות להוצאת כול האישורים להפעלת הנכס, לרבות אישורי הנדסה, בטיחות, נגישות, הג"א וחניה הינו באחריות ועל חשבון המפעיל הזוכה במכרז.

**30.שאלה :**

האם הפעלת המבנה והשמשות הבניין כפופים לשימוש חורג?

**תשובה :**

ראה סעיף 1.4 פרק ב' למסמכי המכרז.

**31.שאלה :**

בסעיף 14.3 למכרז – הצבת שולחנות וכסאות ו/או כל ציוד אחר בסביבת המושכר, אסורה בהחלט?

**תשובה :**

ראה סעיף 14.3 למסמכי המכרז.

**32.שאלה :**

למטרת העסק והפעלתו דרוש מטבח, מחסן, אולם ישיבות פנימי, שירותים פנימיים ?

**תשובה :**

השימושים בהתאם לסעיף 10 לפרק במסמכי המכרז וכפופים לאישורים על פי כל דין.

**33.שאלה :**

האם ניתן לבצע שינוי בבניין ותכנון עתידי כולל עבודות הנוגעות למעטפת.

**תשובה :**

שלילי.

**34.שאלה :**

היתר לילה – כיצד והאם קיים למושכר?

**תשובה :**

בכפוף לאישור אגף רישוי עסקים, בהתאם למדיניות העיריה.