<u>חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ</u>

<u>מכרז פומבי מס' 16/2026 - להכשרה והפעלה של נכס בייעוד מסעדה (לשעבר: מסעדת פטרה) בחוף "הסלע" מול דרך בן גוריון בבת-ים</u>

<u>מסמך הבהרות מס' 1 מיום 29.10.2026</u>

להלן יפורטו התשובות וההבהרות בקשר עם השאלות שהוגשו במסגרת המכרז שפרטיו לעיל.

<u> יש להגיש מסמך זה כחלק ממסמכי ההגשה של המציעים כשהוא חתום על ידי המציע.</u>**

למעט ההבהרות המפורשות במסמך זה, יתר הוראות המכרז ונספחיו נותרות ללא שינוי.

1. **<u>שאלה:</u>**
האם בחלק החיצוני ניתן לבנות פרגולת הצללה, ובקורות מסביב להוריד תריסים כדי למנוע כניסה של אנשים בלילה וונדליזם?

<u>התייחסות:</u>
ניתן לקדם הקמת פרגולת הצללה בהיקף המבנה, ברוחב של עד 3 מטרים, בכפוף לקבלת היתר בנייה ולאישור התוכנית בידי הגורמים המוסמכים בעירייה, מראש ובכתב, ובהתאם להוראות המכרז.
האמור מתייחס להצללה בלבד, ואינו מהווה אישור להתקנת תריסים או לסגירת השטח. בעניין זה חלות הוראות סעיף 9.9 לחוברת המכרז. אין בהבהרה זו כדי להתיר הגדלה או הרחבה של השטח הבנוי בניגוד לסעיף 1.2 לחוברת המכרז.

2. **<u>שאלה:</u>**
הרצפה ביציאה מהמקום המקורה עקומה מאוד. האם ניתן ליישר את הרצפה באמצעות דק עץ או ריצוף?

<u>התייחסות:</u>
ניתן לקדם יישור של הרצפה בכפוף לקבלת היתר בנייה. אופן הביצוע, לרבות שימוש בדק עץ או בריצוף, ייבחן בהתאם לתוכנית שיגיש הזוכה ויהיה כפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה, מראש ובכתב, ולהוראות המכרז בדבר ביצוע עבודות ההכשרה. אין באמור מראש אישור לפתרון מסוים.

3. **<u>שאלה:</u>**
האם יש במקום תשתית לאינטרנט?

<u>התייחסות:</u>
אין בידי המזמינה מידע מאומת בדבר קיומה של תשתית אינטרנט בנכס. על המציע לבדוק את התשתיות הקיימות ואת התאמתן לפעילות המתוכננת, בהתאם לסעיף 5 לחוברת המכרז.

בהתאם למענה העירייה, העירייה תספק לנכס תשתיות אינטרנט וחשמל. התאמת הספק החשמל לצורכי הפעילות המתוכננת תהיה באחריות הזוכה.

4. **<u>שאלה:</u>**
מהו הספק החשמל הקיים במקום?

<u>התייחסות:</u>
אין בידי המזמינה נתון מאומת בדבר גודל חיבור החשמל הקיים בנכס. על המציע לבדוק את החיבור הקיים ואת התאמתו לצורכי הפעילות המתוכננת. הסדרת ההספק הדרוש, לרבות הגדלת החיבור ככל שתידרש וקבלת האישורים הנדרשים, תהיה באחריות הזוכה במסגרת הכשרת הנכס ובהתאם להוראות המכרז. העירייה תוודא קיומה של תשתית חשמל בנכס. לעניין אספקת התשתיות בידי העירייה, ראו התשובה לשאלה 3 לעיל.

5. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 1.4 לחוברת המכרז) נודה לקבלת הערכת זמנים לאישור רמ"י והאם ככל שיתקבל אישור רמ"י, די בכך כדי לחתום על הסכם השכירות עם הזוכה לתקופה של 5 שנים?

התייחסות:
אין בידי המזמינה בשלב זה מועד מחייב להשלמת הליכי האישור ברמ״י. מסירת החזקה והפעלת הנכס כפופות לקבלת אישור רמ״י מראש ובכתב, כאמור בסעיפים 1.3–1.4 לחוברת.

6. **שאלה:**
(סעיף 2.16 לחוברת המכרז) סעיף זה אינו ברור. משתמע מהסעיף שאם לא יתקבלו האישורים הנדרשים להארכת תקופת השכירות לאחר 12 חודשים (או 14 חודשים לאחר הארכה), החכ״ל תהיה רשאית לבטל את ההתקשרות.
נבקש כי יובהר ש-5 השנים הראשונות לתקופת השכירות לא יבוטלו ותקופת השכירות הראשונה תישאר בעינה, כאמור בסעיף 2.14. זאת, בין היתר, בשים לב להשקעות הרבות שצפויות להתבצע בשנת ההתקשרות הראשונה על ידי הזוכה.

התייחסות:
מובהר כי מנגנון אי־התקיימות התנאים בתוך 12 חודשים, עם אפשרות הארכה ב־60 ימים ועד 14 חודשים, יחול על התנאים הנדרשים לתחילת ההתקשרות ולמסירת החזקה. אם לא יתקבלו אישורי ההארכה עד תום חמש השנים הראשונות, תסתיים השכירות במועד זה, בהתאם לסעיף 2.14 לחוברת ולסעיף 5.2 להסכם. אין בכך לגרוע מעילות ביטול אחרות שבהסכם.

7. **שאלה:**
(סעיף 2.16, 4.2, 6.4, 6.6, 8.1.3, 19.2 לחוברת המכרז) בסעיפים אלה מוזכרים תנאים מתלים, אולם אין הגדרה לתנאים מתלים, ונראה כי מדובר על תנאים מתלים שונים (תנאים מתלים לתחילת ההתקשרות ותנאים מתלים להארכת ההתקשרות) ולא על אותם תנאים מתלים בכל הסעיפים. נבקש הבהרתכם.
כמו כן, נבקש להבהיר כי מעת שאושרה ההתקשרות והתחילו עבודות ההכשרה במקום, החכ״ל תתקשר עם הזוכה ל-5 שנים לפחות. תנאי המכרז כוללים השקעה כלכלית גדולה מצד הזוכה.

התייחסות:
יש להבחין בין שלוש קבוצות: (א) אישורים הנדרשים לתחילת ההתקשרות ולמסירת החזקה, ובהם אישור רמ״י; (ב) היתרים ואישורים לביצוע עבודות ההכשרה ולהפעלת העסק, שעל הזוכה להשיג בשלבים הרלוונטיים; (ג) האישורים להמשך השכירות מעבר לחמש שנים ולתקופות האופציה, כמפורט בסעיף 2.13 לחוברת ובסעיף 4.1 להסכם. ההפניות לתנאים המתלים בסעיפים שנמנו בשאלה יתואמו להבחנה זו.

8. **שאלה:**
(סעיף 6.6 לחוברת המכרז) נבקש להבהיר מה קורה אם האישורים הנדרשים מתעכבים ותחילת העבודות מתעכבת מסיבות שלא תלויות בזוכה? נבקש כי תקופת השכירות הראשונה תימנה החל מקבלת כל האישורים הנדרשים.

התייחסות: תקופת השכירות מתחילה במסירת החזקה לצורך עבודות ההכשרה, ולא במועד הזכייה או החתימה, כמפורט בסעיפים 2.10 ו־5.1 להסכם. תקופת ההכשרה כוללת גם תכנון ורישוי, כאמור בסעיף 2.5 לחוברת; אין שינוי גורף למניינה כך שיחל רק בקבלת כל ההיתרים. אין התחייבות להארכת מועדים בשל עיכובים בקבלת אישורים. כל בקשה תיבחן לגופה, בהתחשב בגורם לעיכוב ובאחריות לו, על יסוד פנייה מתועדת שהוגשה ללא דיחוי; התאמת לוח הזמנים תהיה כפופה לאישור החכ״ל בכתב.

9. **שאלה:**
(סעיף 6.17 לחוברת המכרז) נבקש לבטל את הפיצוי או לפחות להפחית את סכום הפיצוי, שכן מדובר בפיצוי גבוה מאוד ביחס להתקשרות. מבלי לגרוע מבקשה זו, נבקש כי החכ״ל לא תראה כהפרה, מקום בו יהיו עיכובים בלוח הזמנים שלא בגין הפרת התחייבות של הזוכה. כמו כן, מבקשים שלוח הזמנים יימנה החל מיום קבלת ההיתר, שכן קבלת היתר עלולה לקחת חודשים שלא בנסיבות התלויות בזוכה.

התייחסות:

הבקשה מתקבלת חלקית וסכום הפיצוי המוסכם יופחת לסך של 180,000 ₪ (במקום 200,000 ₪). שימת הלב כי הפיצוי נוגע להפרת התחייבויות הזוכה בקשר לעבודות ההכשרה, ולא לעצם התרחשותו של כל עיכוב.

10. **שאלה:**
(סעיף 6.19 לחוברת המכרז) נראה כי האמור בסעיף 6.19 נוגד את האמור בסעיף 8 לתנאי המכרז המתייחס להשקעה כספית של העירייה. נבקש תיקון הסעיף.

<u>התייחסות:</u>
הבקשה להבהרה מתקבלת. בתחילת סעיף 6.19 לחוברת יתווסף: "מבלי לגרוע מזכאות הזוכה להשתתפות העירייה בעבודות ההכשרה בהתאם לסעיף 8 לחוברת המכרז ובכפוף לתנאיו". יתר הוראות הסעיף ייוותרו בעינן. נוסח זה תואם את ההסתייגות שכבר קיימת בסעיף 8.21 להסכם השכירות.

11. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 8.1.11 לחוברת המכרז) נבקש להוסיף כי במקרה כאמור, יינתנו לזוכה נימוקים סבירים ע"י העירייה/החכ"ל, וכן תינתן לו הזדמנות לתקן את הנדרש ו/או להשמיע טיעוניו - לפי העניין.

<u>התייחסות:</u>
החלטה שלא להכיר בהוצאה, כולה או חלקה, תימסר לזוכה בכתב, בצירוף הנימוקים והליקויים או האסמכתאות החסרות, לפי העניין. לפני החלטה סופית תינתן לזוכה אפשרות סבירה להציג אסמכתאות וטענות, ובמקרה של ליקוי הניתן לתיקון – אפשרות לתקנו במועד שייקבע. ההבהרה תחול גם על סעיף 10.4.11 להסכם.

12. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 8.3 לחוברת המכרז) פסקה ראשונה – נבקש להבהיר כי האמור יחול רק במקרה של הפרת ההסכם על ידי הזוכה, כמו שצוין במפורש בדוגמה בפסקה 2 בסעיף.

<u>התייחסות:</u>
סעיף 8.3 לחוברת וסעיף 10.4.16 להסכם עוסקים בסיום מוקדם בעטיו של הזוכה; אין בעצם סיום השכירות בשל אי־קבלת אישורי הארכה, כשהדבר אינו נובע ממעשה או מחדל של הזוכה, כדי להקים חובת השבה מכוח סעיפים אלה. אין שינוי במנגנון ההשבה היחסי במקרה של סיום מוקדם בעטיו של הזוכה, וביתר התנאים שנקבעו בו.

13. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 14.5 לחוברת המכרז) מבוקש לבטל את הדרישה לביטוח נגד נזקי טבע, שכן אין חברות ביטוח המבטחות נגד נזקי טבע על שפת הים. בהתאם נבקש גם לבטל את קוד 313 באישור הביטוח בעמוד 53.

<u>התייחסות:</u> הבקשה נדחית. דרישות הביטוח, לרבות קוד 313 באישור קיום הביטוחים, ייוותרו ללא שינוי.

14. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 15.1.1 לחוברת המכרז) נבקש כי ערבות הביצוע תעמוד על סך של 100,000 ₪, כמו גובה ערבות המכרז.כמו כן, נבקש כן כי ערבות המכרז של הזוכה תישאר בידי החכ"ל כערבות ביצוע, ללא צורך בהחלפת ערבות.

<u>התייחסות:</u>
הבקשה נדחית.

15. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 21.1.16ב' – מרכיבי איכות לחוברת המכרז) נראה כי ניקוד האיכות מקשה על עסקים קטנים להתמודד במכרז. נבקש כי תמהיל הניקוד במרכיבי האיכות ישונה, כך שיוקצה ניקוד של 30-40 נקודות למרכיב "הצגת קונספט להפעלת הנכס", שיילקח ממרכיבי האיכות האחרים.

<u>התייחסות:</u>
הבקשה נדחית.

16. **<u>שאלה:</u>**
נבקש שתתווסף לזוכה אופציית יציאה בהסכם ללא קנס, במקרה של כוח עליון או מצב בטחוני או מצב רפואי במדינה או נסיבות אישיות מיוחדות חלילה. נבקש להסדיר נושא זה, במיוחד בשים לב לאירועי השנים האחרונות במדינה.

<u>התייחסות:</u>
הבקשה נדחית. בקשה להסדר פרטני בנסיבות מתוארות אם תתרחשנה אשר אינן מאפשרות המשך הפעלת הנכס, תיבחן לפי נסיבותיה ובידי הגורמים המוסמכים והוראות הדין.

17. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 10.4.3 להסכם השכירות) למה הכוונה בהתקיימות התנאים המתלים? האם התנאים המתלים להארכת ההתקשרות? שכן אישורים אלה יכולים להינתן בתוך 5 השנים הראשונות להתקשרות.

<u>התייחסות:</u>

סעיף 10.4.3 להסכם עוסק בהקצאת סכום ראשוני מתוך השתתפות העירייה לצורך תכנון ורישוי, אף לפני התקיימות התנאים המתלים, בכפוף למילוי ההתחייבויות ולאבני הדרך.

מדובר בתנאים לתחילת ההתקשרות ולמסירת החזקה, ולא בהמתנה לאישורים להמשך השכירות מעבר לחמש שנים. אם ההתקשרות לא תצא לפועל ושולם ההחזר, תוצרי התכנון יימסרו לעירייה בהתאם לסעיף.

<u>שימת הלב, לתיקון נוסף שנקבע בזאת על ידי המזמינה ביחס לאמור בסעיף 10.4.3 להסכם וכן בסעיף 8.1.3 לחוברת ההסכם:</u>

<u>הסכום הנקוב בסך של 300,000 ₪ שנקבע כסכום מקדמים לתכנון ורישוי יימחק ובמקומו יירשם 195,553 שהינם 10% מדמי ההשתתפות, כאמור בסעיפים 10.4.13א' להסכם ו- סעיף 8.1.13 א' לחוברת המכרז.</u>

18. **<u>שאלה:</u>**
(סעיף 10.4.13 א' להסכם השכירות) לא ברורה ההתייחסות למשרד הפנים, שכן אישור משרד הפנים אמור להינתן ביחס לתקופה שמעבר ל-5 שנים, ויכול להתקבל עד לתום 5 השנים הראשונות.

<u>התייחסות:</u>
הכוונה היא שניתן לשלם את אבן הדרך לתכנון גם לפני קבלת אישור משרד הפנים הנדרש להמשך ההתקשרות מעבר לחמש שנים, בכפוף לקיום תנאי אבן הדרך: השלמת התכנון, קבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים לתכניות הביצוע, בדיקת החכ"ל וחשבוניות מאושרות.

19. **<u>שאלה:</u>**
מרבית השאלות לעיל הנוגעות לתנאי המכרז, רלוונטיות גם להסכם (בהתאמה). ככל שיחולו תיקונים או הבהרות בתנאי המכרז, נבקש לתקנם בהתאם גם בהסכם.

<u>התייחסות:</u>
כל הבהרה או תיקון שיאושרו ויפורסמו במסגרת המענה לשאלות ההבהרה יחולו גם על ההוראות המקבילות בהסכם ובנספחיו, לפי העניין. נוסח ההסכם שייחתם יותאם להבהרות שפורסמו.

*****סוף מסמך הבהרות – יש לצרף מסמך זה כשהוא חתום על ידי המציע כחלק ממסמכי המכרז*****

בברכה,

חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ