



חברת מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ ("החברה")

מכרז פומבי מס' 7/2024

הזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת מכון כושר/סטודיו ודוכנים למכרת ציוד כושר בבניין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

מסמך הבהרות מספר 1 מיום 25/07/2024

1. בהתאם לסמכותה על פי מסמכי המכרז, החברה מתכבדת להציג תשובות לשאלות הבהרה ועדכונים למסמכי המכרז.
2. כל ההבהרות בהודעה זו ייחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז והמציע נדרש לצרף עותק ממסמך זה להצעתו (בצירוף חתימתו).
3. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים האמורים בהודעה זו תהיה המשמעות שנקבעה להם במסמכי המכרז.
4. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם החברה או על ידי כל גורם אחר.
5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך הבהרות זה.

להלן ההבהרות והעדכונים:

מס"ד	ס' בהסכם ההתקשרות/במכרז	שאלה/נושא	תשובה/עדכון
1	ס' 8 למסמכי ההזמנה	נא אשרו כי "דמי הניהול החודשיים למרכז הספורט" הם "דמי האחזקה" כהגדרתם בנספח התמורה.	החברה מאשרת את האמור.
2	ס' 9 למסמכי ההזמנה	נא הבהירו כי סעיף זה יהיה בכפוף להוראות הדין (אשר ככלל, אינו מתיר לרשות מקומית להתיר ניהול מו"מ באופן גורף במכרז).	מבלי לגרוע מהעובדה כי החברה אינה רשות מקומית, החברה מבהירה כי תפעל בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות עבורה.

<p>ההערה מתקבלת והסעיף יעודכן בהתאם, לנוסח הבא:</p> <p>"כי הוא מכיר את מרכז הספורט הפעילויות שבו וכן יודע שאין כל התחייבות ו/או מצג כלפיו לגבי הפעלת מרכז הספורט, תמהיל הפעילויות בו ו/או אופן הפעלתו לרבות בכל הנוגע למיתקנים והשירותים, למעט כמפורט בהסכם זה ובתנאי המכרז".</p>	<p>בסוף הסעיף (לפני הנקודה), נבקש להוסיף פסיק ולאחריו את המילים "למעט כמפורט בהסכם זה ובתנאי המכרז".</p>	<p>1.3.4 להסכם</p>	<p>3</p>
<p>הבקשה מתקבלת באופן חלקי. בסוף סעיף 1.3.7 יתווספו המילים הבאות:</p> <p>" מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי אם ישתנה ייעוד המושכר בהתאם לתב"ע, באופן שאינו תואם למטרת השכירות, שלא כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים של השוכר, כל אחד מן הצדדים יוכל להביא הסכם זה לכדי סיום, ובלבד שהודעה על סיום ההסכם כאמור תינתן בתוך 60 יום מהמועד בו נודע על שינוי הייעוד כאמור"</p>	<p>בסוף הסעיף (אחרי הנקודה) מבוקש להוסיף את המילים: "מובהר כי אם ישתנה ייעוד המושכר בהתאם לתב"ע באופן שאינו תואם למטרת השכירות, שלא כתוצאה מפעולות השוכר, הדבר יהווה הפרה של ההסכם ועילה לביטול מידי של ההסכם על-ידי השוכר, לבחירתו ולפי שיקול דעתו, ובלבד שהודעה על ביטול ההסכם כאמור ניתנה בתוך 90 יום מהמועד בו נודע למשכיר על שינוי הייעוד כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל טענה שעשויה לעמוד לשוכר בהקשר זה מכוח הדין, לרבות טענת סיכול"</p>	<p>1.3.7 להסכם</p>	<p>4</p>
<p>ס' 1.3.10 יימחק ובסוף סעיף 1.3.3 יתווספו המילים הבאות: "במסגרת האמור, השוכר מתחייב להישמע להנחיות מרכז הספורט בכל הנוגע לשמירה על הסדר, הניקיון, הגישה ומניעת מטרדים כאמור".</p>	<p>מבוקש למחוק את הסעיף.</p> <p>לחלופין, מבוקש לצרף את "הוראות מרכז הספורט" המוזכרות בסעיף כנספח להסכם, על מנת שניתן יהיה לבחון אותן ולוודא מראש כי המציע יכול ומוכן לעמוד בהן.</p>	<p>1.3.10 ו-1.3.3 להסכם</p>	<p>5</p>
<p>יתווסף ס' 1.3.11 אשר נוסחו כדלקמן:</p> <p>"כי הוא מודע לכך כי במשך חלק מן תקופת ההתקשרות (נכון להיום – במהלך השנים 2024-2026) ייתכן ותבוצענה עבודות שיפוץ בקומת האולמות אשר במבנה הרב ספורט, אשר עלולות להיות כרוכות ברעשים, לכלוך והפרעות שונות אחרות הנגרמות באופן טבעי מביצוע עבודות שיפוץ אשר לא ימנעו שימוש סביר וגישה למושכר-והשוכר מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה בעניין".</p>	<p>אין סעיפים תחת פרק זה, ולא מפורטות בהסכם עבודות צפויות במבנה הרב ספורט בקומת האולמות במהלך 2024-2025.</p> <p>מבוקש למחוק כותרת זו, ולחלופין לפרט את תוכן הסעיפים הרלוונטיים תחת הכותרת.</p> <p>מבוקש לאפשר ארכה להגשת שאלות הבהרה נוספת בקשר עם סעיפים אלה, אם יתווספו.</p>	<p>הסכם</p>	<p>6</p>

<p>הבקשה להארכת המועד להגשת שאלות הבהרות נוספות – נדחית.</p>			
<p>ר' תשובה לשאלת הבהרה 8.</p>	<p>תקופת השכירות קצרה בהתחשב בהשקעות הנדרשות. מה קורה לאחר 5 שנים? האם ניתן לקבוע תקופת שכירות ראשונה ל- 5 שנים + אופציה ל-5 שנים?</p>	<p>ס' 2.1 להסכם</p>	<p>7</p>
<p>הסעיף יעודכן לנוסח הבא:</p> <p>2.2. ניתנת בזה לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות ל-5 תקופות נוספות בת 12 חודשים כל אחת (להלן תקרא כל תקופה בהתאמה: "תקופת האופציה הראשונה", "תקופת האופציה השנייה", "תקופת האופציה השלישית", ו-"תקופת האופציה הרביעית" – וכולן יחדן – "תקופות האופציה").</p> <p>2.2.1 תחילתה של כל אחת מתקופות האופציה תחל מיד בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה שקדמה לה.</p> <p>2.2.2 מימוש תקופת אופציה מותנית בקיום כל התנאים המצטברים הבאים:</p> <p>א. השוכר נתן למרכז הספורט הודעה מוקדמת בכתב לפחות 90 ימים לפני תחילת תקופת האופציה הרלוונטית, על רצונו להאריך את תקופת השכירות.</p>	<p>מבוקש לחלק את תקופת האופציה לשלוש תקופות אופציה נפרדות, בנות שנה כל אחת, במקום תקופת אופציה אחת של 36 חודשים.</p> <p>מוצע להחליף את לשון הסעיף לנוסח להלן:</p> <p>"המשכיר נותן לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בשלוש תקופות אופציה נוספות, בנות 12 חודשים כל אחת (שתקראנה בהתאמה "תקופת האופציה הראשונה", "תקופת האופציה השנייה" ו-"תקופת האופציה השלישית", וביחד "תקופות האופציה"), כאשר תחילתה של כל אחת מתקופות האופציה תחל מיד בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה שקדמה לה."</p> <p>בהתאם, מבוקש לשנות את המונח המוגדר "תקופת האופציה" ל-"תקופות האופציה" בכל מקום בו מופיע המונח בהסכם.</p>	<p>ס' 2.2 להסכם</p>	<p>8</p>

<p>ב. לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים בקשר עם התחייבויותיו של השוכר בהתאם להסכם זה.</p> <p>ג. במהלך תקופת השכירות השוכר לא ביצע הפרה יסודית של ההסכם ו/או הפרה שלא תוקנה במועד.</p> <p>ד. השוכר האריך את תוקפן של כל פוליסות הביטוח להלן ושל כל הערבויות והבטחונות כאמור בסעיף להלן, והכל באותם התנאים, והציגם לבדיקת המרכז הספורט לא יאחר מ- 14 (ימים) לפני תחילתה של תקופת השכירות הנוספת.</p>			
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש לאפשר את כל סוגי הקורסים וההכשרות בתחום הכושר, לרבות לפני הסמכה ולא רק לאחריה.</p>	<p>ס' 3.2 להסכם</p>	<p>9</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש להסיר את המילה "פנימית".</p>	<p>ס' 3.2 להסכם</p>	<p>10</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש להוסיף למטרת השכירות הרשאה לממכר מזון ומשקאות.</p>	<p>ס' 3.2 להסכם</p>	<p>11</p>
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>מבוקש להסיר: "חל איסור על מכירת חטיפי אנרגיה לסוגיהם". מדובר במוצר סטנדרטי הנמכר בקפיטריות במועדוני כושר.</p>	<p>ס' 3.3 להסכם</p>	<p>12</p>
<p>הבקשה נדחית. תשומת הלב כי השוכר יהיה רשאי להשכיר חלקים מן הנכס אך ורק באישור מראש ובכתב מהמשכיר ובהתאם לייעוד השכירות.</p>	<p>מבוקש למחוק את הסעיף, כך שהשוכר יוכל להשכיר חלקים מהנכס בשכירויות משנה ללא הגבלה על תחום העיסוק.</p>	<p>ס' 3.5 להסכם</p>	<p>13</p>

<p>אין מניעה לבצע העברה פנימית לחברת בת ו/או חברה קשורה. מבלי לגרוע מהאמור, הדבר עדיין יהיה כרוך בהסכמת המשכיר, אשר לא ייסרב אלא מטעמים סבירים.</p>	<p>קבוצת הולמס פלייס כוללת חברות בת וחברות קשורות, נבקש הבהרתכם כי אין מניעה להעביר את הזכויות בתוך הקבוצה.</p>	<p>ס' 6 להסכם</p>	<p>14</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש למחוק. ראה הערה לעניין סעי' 3.5 לעיל.</p>	<p>ס' 6.1 להסכם</p>	<p>15</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש להסיר את המילים "הכל לאחר ובתנאי שקיבל את אישור המשכיר מראש ובכתב".</p> <p>היות והסעיף מתייחס, בין היתר, לשלטי הכוונה ומודעות, לא סביר כי ביחס לכל שלט כזה יתבקש אישור מראש ובכתב של המשכיר.</p>	<p>ס' 8.3 להסכם</p>	<p>16</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש להסיר את המילים "המשכיר יהיה רשאי להסכים [נכתב בטעות 'להסכמים'] או לסרב להצבת שילוט בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובחתימתו על הסכם זה השוכר מצהיר כי הוא מוותר מראש על כל טענה ו/או זכות בהקשר זה".</p> <p>לחלופין, מבוקש להחליף נוסח זה בנוסח הבא: "המשכיר יהיה זכאי לסרב להצבת שילוט (או להורות על הסרת שילוט) שתוכנו פוגעני, או שתוכנו או אופן הצבתו מנוגדים לדין, או שאופן הצבתו המונע או מפריע לשימוש במקרקעין הסמוכים למושכר, ובכל מקרה לא יסרב להצבת שילוט כאמור מטעמים שאינם סבירים".</p> <p>בהתאם, בפסקה השנייה לסעי' מבוקש להסיר את המילים "כתוצאה מהסכמתו להצבת שלטים (אם וככל שתינתן)".</p>	<p>ס' 8.3 להסכם</p>	<p>17</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש למחוק את הסעיף. הפרה שעניינה שילוט אינה חמורה דיה כדי להיחשב הפרה יסודית של ההסכם, על כל הנובע מכך.</p>	<p>ס' 1.1 (נרשם תחת 8.3) להסכם</p>	<p>18</p>
<p>המכרז אינו מפורסם על ידי העירייה. בכל מקרה, גם החברה לא תיתן כל תקציב להשקעות בשיפוץ המשוכר וככל והשוכר</p>	<p>האם העירייה תיתן תקציב להשקעות לשיפוץ המושכר?</p>	<p>ס' 9 להסכם</p>	<p>19</p>

			מעוניין לבצע שיפוץ הדבר יבוצע על חשבוננו ובכפוף להוראות ההסכם.
20	ס' 9 להסכם	האם תתאפשר בניית מקלחות?	כן.
21	ס' 9 להסכם	לאור מצוקת החניה במקום, האם תתאפשר הרחבת החניה?	לא. מבלי לגרוע מהאמור יובהר כי מתוכננת הפעלת חניון הנוכחי כחניון מנוהל על מנת להתמודד בצורה מיטבית עם עומסי התנועה והחניה במקום.
22	ס' 10.2 להסכם	לאור תקופת השכירות הקצרה, מבוקש להסיר את המילים "לרבות בלאי שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר".	הבקשה נדחית.
23	ס' 10.3 להסכם	נבקש להוסיף שפעולת המשכיר תהא לאחר התראה בכתב שתימסר 30 יום מראש ומתן אפשרות לשוכר לתקן את ההפרה.	הסעיף יעודכן לנוסח הבא: "אם השוכר לא יתקן בתוך זמן סביר כל נזק או קלקול שהוא אחראי לתקנם יהא המשכיר רשאי (אך לא חייב), לאחר שמסר לשוכר התראה בכתב 7 ימים לפחות קודם לכן (אלא אם כן מדובר בתיקון דחוף ו/או כזה העלול לגורם נזק לצדדים שלישיים) לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים של המשכיר וישלםם תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל."
24	ס' 10.4 להסכם	נבקש לסייג את זכותו של המשכיר להיכנס למושכר כדי להראות את המושכר לאחרים ל-4 החודשים האחרונים של תקופת השכירות, אם לא הוארכה.	הבקשה מתקבלת.
25	ס' 11 להסכם	האם תינתן הנחה בארנונה כמקובל לקאנטרי אחרים בעיר?	הנושא אינו בסמכות החברה. השוכר רשאי למצות את זכותו ככל שקיימת על פי דין ישירות מול מנהל הארנונה.
26	ס' 12 להסכם	מבוקש לשנות את המספר "7 (שבעה) ימי עסקים" ל-"10 (עשרה) ימי עסקים".	הבקשה מתקבלת.
27	ס' 13.2.1 (מוספר בטעות 1.1.1) להסכם	לאור המשמעויות מרחיקות הלכת של ביטול ההסכם בשל הפרה, ובהינתן הפיצויים המוסכמים הקבועים בהסכם	הבקשה מתקבלת.

	לעניין איחור בתשלום, מבוקש לתקן את תקופת ההתראה לשוכר כך שתעמוד על 30 ימים, במקום 15.		
הבקשה מתקבלת.	נבקש לשנות כך שהערבות לא תהיה ניתנת להסבה.	ס' 1.2.1 תחת סעי' 15 להסכם	28
הבקשה נדחית.	<p>בפסקה השנייה שמתחילה בעמ' 22 מבוקש למחוק את המלל "שלא יפחת מ-20% משווי העבודות, מינימום 500,000 ₪ לכל אחת מההרחבות, וכן פינוי הריסות בסכום ביטוח שלא יפחת מ-10% מערך העבודות, מינימום 200,000 ₪" ולהוסיף את המלל: "עד 10% משווי העבודות, עד 100,000 ₪ לשתי ההרחבות יחד, וכן פינוי הריסות בסכום ביטוח של עד 100,000 ₪."</p> <p>בהמשך אותה פסקה מבוקש למחוק "מובהר ומוסכם בזאת כי המשכיר יקבע כמוטב היחיד והבלעדי לקבלת תגמולי ביטוח בכל הקשור לאבדן או נזק הנגרם לרכוש סמוך ו/או למבנה ופוליסת ביטוח עבודות השוכר תכלול הוראה מפורשת בהתאם".</p>	ס' 1.1 (פרק א') לנספח הביטוח	29
הבקשה נדחית.	לאחר המילים: "בגבול אחריות בסך של פי 10 משווי העבודות, כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מ- 4,000,000 ₪ ולא יעלו על" מבוקש למחוק "20,000,000 ₪" ולהוסיף "10,000,000 ₪".	ס' 1.1 (פרק ב') לנספח הביטוח	30
הבקשה נדחית.	<p>לאחר המילים רעד והחלשת משען מבוקש למחוק: " 10% מגבול האחריות, מינימום 500,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח" ולהוסיף "200,000 ₪".</p> <p>בהמשך אותה פסקה לאחר המילים "כיסוי לנזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו בביטוח חובה – הכיסוי להרחבות הנ"ל יהיה" מבוקש למחוק: "במלוא גבול האחריות" ולהוסיף "עד לגבול אחריות בסך של 10,000,000 ₪".</p>	ס' 1.1 (פרק ב) לנספח הביטוח	31

הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את המילים "נזק בזדון".	ס' 2.2.3 לנספח הביטוח	32
הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את המילה "תמיד".	ס' 2.6 לנספח הביטוח	33
הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את הסעיף- לא רלוונטי לביטוח.	ס' 2.14 לנספח הביטוח	34
הבקשה נדחית.	לאחר ביטוחי השוכר מבוקש להוסיף: המשכיר מצהיר כי הוא עורך למושכר, למערכותיו וצמודותיו וכן לכל רכוש שבבעלותו המצוי במושכר ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" לרבות בגין נזקי פריצה ושוד, נזקי אש ונזקי נוזלים והתבקעות צינורות, וכן ביטוח אובדן תוצאתי עקב נזק לרכוש הנ"ל, וכי הוא פוטר את השוכר והבאים מטעמו (לרבות קבלני משנה) מאחריות מנזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו ע"פ הביטוחים הנ"ל, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון. פטור כאמור יחול גם אם לא נערכו ביטוחים אלו במלואם וכן בגין נזקים שסכומם נמוך מסכום ההשתתפות העצמית ו/או נזקים שלא נתקבלו תגמולי ביטוח מלאים בגינם עקב ביטוח חסר או הפרת תנאי הפוליסה ע"י המשכיר או מי מטעמו."	מבוקש להוסיף סעי' 3	35