

ב' סיון, תשפ"ה
29 מאי 2025

לכבוד
משתתפי המכרז

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מס' 15/5/2025 להפעלת מתחם בביתן 2 אקספו תל-אביב

תשובות לשאלות והבהרות

אקספו תל אביב – המרכז הבינלאומי לנכסים ותערוכות בע"מ מתכבדת להבהיר ולהשיב על שאלות, כדלקמן:

מס'	סעיף	שאלה	תשובה
מסמכי המכרז			
1.	1.3.3	מדוע חלוקת השעות בין המיזם לחברה? במיזם משותף, כל ניהול הלו"ז והפעילות במתחם יעשו במשותף. נבקש לבטל.	מקובל כי ניהול הלו"ז יהיה במשותף, תוך מתן עדיפות/זכות ראשונים ללקוחות האקספו בשעות היום, בכפוף לחתימתם על חוזה בתוך שבוע.
2.	1.3.6	מדובר במיזם משותף מדוע החברה לא תישא בהפסד אם יהיה? נבקש לבטל.	מקובל. הסעיף מבוטל.
3.	1.3.8	<u>תקופות</u> - במיזם משותף, מדוע ההפרדה בין תקופת הקמה לתקופת הפעלה, בכל הקשור לתשלומי ארנונה, חשמל וכיו"ב? מבוקש להחיל הוצאות אלה על המיזם.	הפעלת המיזם המשותף תחל ביום 1/1/2026. מסיום השיפוץ ועד לתחילת המיזם המשותף, אקספו תהיה רשאית לעשות בו שימוש למטרותיה כשהיא תישא בעלויות ההפעלה. סעיף 1.3.8 יבוטל.
4.		<u>ארנונה</u> - ההתקשרות צריכה לכלול היבטי שכירות, כדי שנוכל להעביר את הארנונה על שמנו לטפל בסיווג הארנונה.	החוזה שייחתם בין הצדדים יכלול התייחסות שתאפשר עדכון מחזיק ארנונה ע"ש המיזם, לפי אופן הפעילות.
5.		<u>גרייס שיפוץ</u> - חודשיים זה בערך הזמן שיקח לערוך תוכניות הקמה וביצוע למתחם. מדובר בפרק זמן לא סביר בעליל. מאחר ומדובר במיזם משותף, נבקש לתקן ל-6 חודשים.	הגרייס יבוטל. תחילת הפעלת מיזם משותף ביום 1/1/26.
6.		<u>חשמל</u> - אתם מבקשים לחייב חשמל לפי עלות+25%. לא סביר בכלל. נבקש שהחוב יעשה לפי השימוש בפועל לפי תעריף חברת חשמל, ללא כל עלות נוספת.	במקום 25%, ייכתב 10%.

7.	1.3.11	נבקש כי בשל הפעילות במתכונת על ידינו במתחם (מתחם אולמות למופעי סטנדאפ וכו') זהות המפעיל תבחר במשותף.	אין שינוי בסעיף.
8.	1.5.3	בשל פרק הזמן הקצר להגשת מסמכי המכרז נבקש כי יאושר להגיש תכנית עסקית ראשונית משוערת ושיובהר כי לא מדובר בתכנית סופית וכי התכנית הסופית שתגובש על ידי הצדדים, היא המחייבת.	מקובל.
9.	3.5	מבקשים לצרף תצהיר רו"ח בדבר מחזורי הפעילות ולא דוחות כספיים מלאים. מדובר בדוחות הכוללים נתונים סודיים של החברה.	מקובל, יש לצרף להצעה אישור רו"ח לגבי איתנות פיננסית, שיכלול התייחסות ליחסים פיננסיים הבאים: יחס שוטף, יחס מהיר, רמת הנזילות המיידית, שיעור המינוף, הון עצמי למאזן.
נספח א' – טופס הגשת הצעה			
10.	6	סעיף רחב מאוד. לא ניתן לבדוק באמת מערכות וכיוצ"ב ולכן נבקש לצמצם את הסעיף וכן להסיר התייחסות לפגמים נסתרים (לא סביר). כמו כן, מבקשים שליקויים שיתגלו יתוקנו על חשבון החברה.	מובהר כי המערכות בביתן 2 עוברות בדיקות תקינות שוטפות ע"ב שנתי כמתחייב מהוראות הדין. מקובל כי במקרה ויתגלה פגם נסתר, התיקון יבוצע ע"ח החברה.
הסכם			
11.	2.12	לא יהיו דוחות מבוקרים ספציפיים למיזם ולכן נבקש למחוק.	הכוונה בסעיף זה לדוחות מאושרים ע"י רו"ח.
12.	3.6	מדובר במיזם משותף- האחריות צריכה לחול על שני הצדדים.	המפעיל אחראי לשלמות המתחם והציוד הנמצא בו, כמי שקבל חזקה ומפעיל אותו. המפעיל יערוך ביטוחים שיכללו את החברה, ויופעלו בכל מקרה של נזק במתחם. החברה תכלול את המפעיל כמוטב באישורי ביטוח שייערכו ע"י לקוחותיה הפועלים במתחם. הוצאות הביטוחים ייחשבו כהוצאה מותרת בניכוי, כחלק מהוצאות המיזם.
13.	3.7	נבקש פירוט באשר לאופן ניקיון המתחם, פינוי אשפה וכיו"ב.	ניקיון ע"ח החברה כולל פינוי אשפה.
14.	3.9	נבקש התחייבות, כי העבודות המפורטות בסעיף לא יפגעו בשימוש במתחם למטרת השימוש (רלוונטי גם לסעיף 10.1.2 להסכם- סעיף 21 לטבלה זו).	אין שינוי בסעיף. מבלי לגרוע מהאמור, החברה כמובן תעשה כמיטב יכולתה ותגדר עבודות המבוצעות על ידה, כדי לצמצם את מידת ההפרעה לכלל הפעילות בשטח.
15.	3.12	מאחר ואנו מתכננים הקמת אולמות יעודים קבועים בישיבה פרונטלית אשר ישמשו למופעי סטנדאפ ומופעים אחרים, נבקש בלעדיות.	אין שינוי בסעיף. יחד עם זאת, החברה לא תקים מושבים קבועים באולמות אחרים שלה, כדי לקדם פעילות זהה לפעילות המאושרת. אין באמור לגרוע מפעילות החברה כמרכז לקיום כנסים תערוכות ואירועים ע"י לקוחותיה.
16.	3.13	נבקש 10 חניות נוספות, לא קבועות, לכל אירוע, לאמן וצוותו.	מקובל כי האומן וצוותו יהיה זכאים לכניסה בחינם למתחם החניה, ולא יותר מ-10 כלי רכב

לאירוע. החניה ע"ב מקום פנוי וכמפורט בסעיף 3.13.			
לצורך פעילות פרטית של החברה (אירוע חברה, יח"צ ללקוחות וכד'), כשהחברה תפעיל המתחם באמצעות כ"א שלה.	מבוקשת הבהרה - לאיזה צרכים?	3.18	17.
מקובל כי תקופת ההסכם תעמוד על 1 שנה, כשלמיזם יש אופציה להארכת ההתקשרות בשנתיים + שנתיים. פרט לאמור, אין שינוי בסעיף.	נבקש לפצל את תקופת השכירות ל 2+2+1	6.1	18.
אין שינוי בסעיף.	נבקש שהאופציה תהיה של המפעיל ולא של החברה.	6.2	19.
במקום 5%, ייכתב 2.5%.	עליה של 5% בשנה - נבקש למחוק.	7.4	20.
אין שינוי בסעיף.	הצמדה למדד - נבקש למחוק.	7.5	21.
במקום 25%, ייכתב 10%. יותקן מונה חשמל נפרד למתחם.	מבוקש שלמתחם יהיה שעון נפרד והחייב בגין החשמל יגבה לפי צריכה בפועל לפי תעריף חברת חשמל, ללא תוספת 25%.	8.1.3	22.
מובהר כי יש למתחם רישיון עסק בתוקף לשימושים לפי פריט רישוי 7.7א'. לפי סעיף 9, המפעיל מחויב להסדיר רישוי מיוחד הדרוש לצורך פעילותו, ככל שאינה כלולה ברישיון הקיים.	כללי-מבקשים לקבל את המתחם עם רישוי מתאים.	9	23.
ראה תשובה לשאלה 5	אתם מבקשים להפעיל את מתחם רק עם רישיון אבל נותנים גרייס של חודשיים בלבד - לא סביר.	9.1	24.
סעיף 9.11 יתוקן כך שבמקום ארבעה חודשים ייכתב עד ליום 1/1/26 לכל המאוחר. סעיף 10.2.5 יתוקן כך שהמפעיל מתחייב לסיים שיפוץ בתוך 90 יום, במקום 60. השגת אישורים והיתרים לפעילות המפעיל - עד ליום 1/1/26.	סתירה עם מועד הפעלת העסק ועם סעיף 10.2.5 - אתם מאפשרים 4 חודשים ממועד מסירת החזקה לקבל רישיון עסק, דורשים הפעלה של העסק תוך חודשיים מיום מסירת החזקה ודורשים במקביל שלמקום יהיה רישיון עסק במועד הפעלתו. נשמח להבהרה.	9.11	25.
ראה תשובה לשאלה 10.	נבקש למחוק פגם נסתר - לא סביר.	10.1.1	26.
אין שינוי בסעיף. מבלי לגרוע מהאמור, החברה כמובן תעשה כמיטב יכולתה ותגדר עבודות המבוצעות על ידה, כדי לצמצם את מידת ההפרעה לכלל הפעילות בשטח.	נבקש התחייבות, כי העבודות המפורטות בסעיף לא יפגעו בשימוש במתחם למטרת השימוש	10.1.2	27.
ר' תשובה 25 לעיל.	רלוונטי לסעיף זה ולסעיפים נוספים בהסכם - לא ברור מה ההגדרה של "מועד מסירת החזקה". נשמח להבהרה.	10.2.5	28.
אין שינוי בסעיף.	מדובר במיזם משותף, אין מניעה שהתוכניות וכו' יעשו במשותף. נבקש לבטל את ענין שיקול דעתה הבלעדי של החברה לקבוע בעניינים הנ"ל.	10.2.10	29.
במקום המלים: "שלא תפחת מהמקובל בבנייני משרדים חדישים", ייכתב: "גבוהה".	אין רלוונטיות לסטנדרט של בנייני משרדים חדשים. אנחנו מבקשים להקים אולם למופעים וכנסים. נבקש למחוק.	10.2.12	30.

31.	10.2.13	נבקש למחוק את ענין המחויבות להשתמש בעלי מקצוע שידרשו על ידי החברה.	אין שינוי בסעיף.
32.	10.2.15	לוחות הזמנים לסיום אינם סבירים נבקש להאריך באופן משמעותי (6 חודשים). כמו כן, לא ברור מה ההגדרה של "מועד מסירת החזקה" - נבקש הבהרה.	סעיף זה יתוקן כך שבמקום חודשיים ייכתב 90 יום וכאמור בתשובה לשאלה 25.
33.	10.2.17	נבקש למחוק. הציוד נרכש על ידי הצדדים במשותף ובחלקים שווים.	אין שינוי בסעיף. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי לגבי טריבונוט זמניות וציוד שלא יחשב מחובר בקרקע השייך בלעדית לחברה, הצדדים יגיעו להבנות בנוגע לרכישתו ציוד זה, בסיום ההתקשרות. תוענק לחברה עדיפות ברכישת ציוד זה.
34.	10.5	נבקש כי אחרי המילים: "אגרת שילוט" יכתב "ככל ותידרש על ידי עיריית תל-אביב".	מקובל
35.		כמו כן, נבקש למחוק את המילה: "עיצובם".	לא מקובל.
36.	10.7	לא סביר ולא תואם את אופי פעילות המתחם המתוכנן. נבקש למחוק.	מקובל, בכפוף לעדכון שוטף על אירועים חריגים.
37.	10.8	לא סביר שהמפעיל ייקח אחריות על מערכות ליבה כמו מיזוג, כיבוי אש וכיו"ב לרבות תיקון ותחזוקה. אתם הבעלים של הנכס. נבקש שיחול על החברה.	מובהר כי תחזוקה שוטפת למערכות ליבה בביתן 2 באחריות החברה, לא תחול על המיזם. הנ"ל כולל תיקוני בלאי שנגרם משימוש סביר ותיקון קלקולים שלא נגרמו עקב מעשה או מחדל של המפעיל.
38.	11	מדובר במיזם משותף בחלקים שווים. האחריות צריכה לחול על שני הצדדים. נבקש לתקן.	ר' תשובה בסעיף 12.
כללי			
39.			להסכם יצורף נספח שיכלול התייחסות לקניין רוחני ולמנגנון קבלת החלטות במשותף, בהתבסס על אופי הפעילות המאושרת. בהיעדר הסכמות, הזכיה/התקשרות תבוטל, כשלאף צד לא תהיה טענה כנגד משנהו בכפוף לתנאי המכרז.

בכבוד רב,

ליטל דיין, עג"ד
סמנכ"ל יועמ"ש