

22 יולי 2026
ח' אב תשפ"ו

לכבוד
משתתפי קול קורא

הנדון: מענה לשאלות הבהרה- קול קורא להפעלת שטח לשימוש מסחרי
בקומה 3 בהיכל הפיס-ארנה ירושלים

להלן מענה אריאל - חברה עירונית לניהול ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ, לשאלות הבהרה שהתקבלו בקשר להליך שבנדון:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
1	קול קורא- מסמך ראשי	מבוא	הקול הקורא מפורסם על ידי עיריית ירושלים ביחד עם חברת אריאל, נבקש להבהיר מי הגורם החתום על הסכם ההתקשרות מול המפעיל, ומי נושא בהתחייבויות כלפיו, לרבות בעניין ההשתתפות במימון.	ההסכם הוא הסכם משולש כהגדרתו ולפיכך ההתקשרות עם עיריית ירושלים ואריאל הם יחד ולחוד.
2	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.2	המתחם כולל חלל ראשי, מרפסות, אזור צפייה ביציע ומטבח הכנות בקומת הקרקע. נבקש לאשר כי שיקול הדעת בדבר אופי העסק והפעילות שתתקיים בכל אחד מהחללים, ובפרט במצב שגרה, יהיה נתון למפעיל בלבד, בכפוף לסטנדרטים המקובלים בעסקי האירוח והתרבות.	הבקשה נדחית , אופי העסק והפעילות במתחם ייקבעו בהתאם להצעת המציע המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההליך, המפעיל יהיה מחויב לפעול על פי הצעתו. ככל שהמפעיל יבקש לבצע שינויים או התאמות באופי הפעילות לאחר הזכייה, יהיה השינוי כפוף לאישורה המוקדם בכתב של החברה, אשר יינתן על פי שיקול דעתה הבלעדי.
3	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.2	חלל המטבח הראשי (200 מ"ר) ממוקם בקומת הקרקע, בעוד חלל האירוח והיציע ממוקמים בקומה 3. האם קיימת מעלית שירות/משא ייעודית ובלעדית למפעיל לצורך	קיימת מעלית שינוע ייעודית אין מגבלת שעות על שימוש במעליות אלו. יובהר יחד עם זאת כי צוות הארנה עורך שימוש במעלית זו על פי צרכיו ועל פי שיקול דעתו.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	ההבהרה נדרשת:	תשובה
			שינוע המזון, הציוד והאשפה בין הקומות? האם יש מגבלת שעות על השימוש במעליות אלו בזמן אירועים בארנה?	
4	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.3	נכתב כי על המפעיל להתקשר עם מפיק האירוע/קבוצת הפועל ירושלים על מנת לרכוש כרטיסים באופן ישיר. מאחר שחוקיית הטרקלין (VIP) מותנית ברכישת כרטיסים אלו, האם המזמין (חברת אריאל) מתחייב למנגנון פיקוח או תקרת מחיר לכרטיס מול הפועל ירושלים/המפיקים, כדי למנוע דרישות מחיר חריגות שיסכלו את הפעלת הטרקלין?	הבקשה מתקבלת- החברה מתחייבת לעגן בהסכמיה מול גורמי ההפקה לסוגיהם תנאי לפיו עלות הכרטיס למפעיל לא תעלה על מחיר הצרכן בתוספת 15%(מחיר לצרכן הינו מחיר מחירון אשר פורסם באתר ההזמנות) לכרטיס במחיר שווה ערך במיקום דומה (אזור ושורה) בארנה.
5	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.4	הסעיף דורש מהמפעיל למנוע זליגת רעש מהמתחם אל חלל הארנה. נבקש להבהיר כי באחריות המזמין לוודא שאיטום המבנה הקיים מונע זליגת רעש מהארנה אל המתחם בזמן הופעות ענק או משחקים, באופן שיאפשר קיום אירועים סגורים או פעילות שגרה בבר ללא הפרעה קולית מהחלל המרכזי.	הבקשה נדחית- בהתאם להנחיות סעיף 1.4 למסמכי הפנייה, האחריות הבלעדית לביצוע פתרונות אקוסטיים וחציצה חזותית חלה על המפעיל ועל חשבונו. על המפעיל להיערך לכך במסגרת עבודות התאמת והכשרת הנכס, לא תעמוד למפעיל כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המזמין בעניין זה. יובהר כי המתחם במתכונתו הנוכחית אינו מונע זליגת רעשים.
6	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.5	הפעילות מוגבלת לשעות 19:00-23:00 (4 שעות בלבד בערב). יחד עם מגבלות כשרות, מוצ"ש (שעה לאחר צאת השבת) וימי שישי, חלון הזמן	הבקשה מתקבלת חלקית- השעות הנקובות במסמכי הפנייה מהוות את שעות המינימום בהן מחויב המפעיל לקיים פעילות במתחם.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
			לייצור הכנסה בשגרה מצומצם מאוד. נבקש לאשר כי המפעיל רשאי להרחיב את שעות הפעילות ולקבוע אותן לפי שיקול דעתו העסקי, שכן מגבלת שעות כאמור מקשה מהותית על היתכנותו הכלכלית של עסק בתחום חיי הלילה.	המפעיל יהיה רשאי להרחיב את שעות הפעילות, בכפוף לתיאום מראש ולקבלת אישור החברה בכתב ומראש, אשר יינתן על פי שיקול דעתה הבלעדי.
7	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.6	בכדי למנוע פגיעה כלכלית קשה, נבקש לקבוע כי במקרה של דרישה להקצאת המתחם ל"מצב אירוע", תינתן הודעה מוקדמת של 30 ימים לפחות. בנוסף, נבקש לקבוע מנגנון פיצוי מוסכם בגין אובדן הכנסות ונזקים ישירים ועקיפים שיגרמו למפעיל בגין פינוי קהל או סגירת המתחם.	הבקשה נדחית- כפי שנקבע במסמכי הפנייה, פעילות הארנה השוטפת גוברת על פעילות המתחם בכל עת. יובהר כי הוראות סעיף זה בכל הנוגע לפינוי קהל או סגירת המתחם ללא הודעה מוקדמת מספקת, מיועדות למקרים חריגים או למצבי חירום בלבד, בהם שומרת לעצמה החברה חופש פעולה והחלטה מלא ומחייב.
8	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיפים 1.6 ו-1.7	נכתב כי האחריות לבירור הייעוד המותר לפי תב"ע חלה בלעדית על המציע. נבקש מהמזמין לאשר באופן עקרוני כי מבחינת עיריית ירושלים (שהיא	בנוסף לכך יובהר כי, בארנה מתקיימים אירועים מסוגים שונים וחלקם אינו תואם את פעילות המפעיל, המפעיל לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין אילוצים, שינויים או הגבלות תפעוליות הנובעים מלוח האירועים בארנה יחד עם זאת, החברה תפעל ככל הניתן לעדכן את המפעיל בדבר קיומם של אירועים מראש ובסמוך למועד סגירתם בתוכנית העבודה.
			האחריות לבירור ייעודי תב"ע חלה בלעדית על המציע אולם צוין מבלי להביע כל התחייבות, כי הייעוד התכנוני הקיים מאפשר שימושי מסחר במתחם.	

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
			שותפה לקול קורא זה ובעלת המקרקעין) חלל קומה 3 והמטבח בקומת הקרקע מותרים לשימוש מסחרי של מסעדה/בר/מועדון הופעות, וכי לא נדרש הליך מורכב של שימוש חורג או שינוי תב"ע שיעכב את פתיחת העסק.	
9	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 2, סעיף 2.1	נבקש לבחון מנגנון להפחתת שיעור ההשתתפות העצמית הנדרשת מהמפעיל ע"מ לאפשר היתכנות כלכלית לפרויקט.	הבקשה נדחית. הוראות סעיף 2.1 נשארות בעינן.
10	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 2, סעיפים 2.3, 2.6 פרק 8, סעיף 8.5	נכתב כי החברה "תשקול" את ההשתתפות ואינה מתחייבת להשתתפות כלשהי במימון או למתן מענק. על מנת לאפשר היתכנות כלכלית ובניית תוכנית השקעות ריאלית, נבקש להגדיר מראש תשתיות מזכות (כגון מערכות כיבוי אש, מנדפים, בידוד אקוסטי למבנה), קריטריונים ברורים וסכום השתתפות ודאית.	הבקשה נדחית חלקית- האחריות המלאה והבלעדית לביצוע עבודות התאמת והכשרת הנכס חלה על המציע, ועל חשבונו. יחד עם זאת, ככל שהחברה תאשר את הצעת המציע ויקבלו האישורים הנדרשים בהתאם לקבוע בסעיף 2.1, תעגן החברה את התחייבותה להשתתפות בהוצאות הכשרת הנכס במסגרת המענק ובכפוף למגבלותיו בנספח ייעודי אשר יצורף להסכם ההפעלה.
11	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 2, סעיף 2.7	התשלום למציע הזוכה יבוצע רק בתוך 60 ימים מסיום עבודות ההכנה, כנגד חשבוניות ששולמו. מנגנון זה מטיל על המפעיל מימון ביניים מלא ואינו סביר. נבקש לקבוע מנגנון תשלומים מדורג המבוסס על אבני	הבקשה מתקבלת- החברה תשתתף בעלות המקסימלית אשר תאושר כאמור, וזאת כנגד הצגת חשבוניות שאושרו על ידי החברה בגין עבודות ההקמה של המתחם. עוד מובהר, כי המפעיל יהיה רשאי להגיש לחברה חשבוניות במנות ובסכום מצטבר למנה של 800,000

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
			דרך החל מתחילת הליך התכנון.	עד 1,000,000 ₪ לא כולל מע"מ כל אחת. החברה תשתתף בחלק היחסי בין השקעות המציע והשתתפות החברה אשר יקבע על פי הצעת הזוכה מסך כל מנה מאושרת כאמור. התשלום יבוצע בתוך 60 ימים ממועד אישורן של המנות.
12	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 3	נבקש להבהיר מה הדין ככל שלא יתקבל אישור משרד הפנים להתקשרות מעבר ל-5 שנים. תקופה של 5 שנים בלבד אינה מאפשרת החזר סביר על ההשקעה הנדרשת, ויש לקבוע מנגנון התאמה ופיצוי לתרחיש זה.	הבקשה נדחית חלקית. הואיל והחברה משתתפת בשיעור של עד 70% מעלויות ההקמה בפועל, החברה סבורה כי חשיפת המציע והסיכון להחזר השקעתו במהלך 5 שנות ההתקשרות הראשונות הינם סבירים ומאוזנים. יחד עם זאת, לפנים משורת הדין, מובהר כי ככל שלא יתקבל אישור משרד הפנים להארכת תקופת ההסכם מעבר ל-5 השנים הראשונות, תפצה החברה את המפעיל בסך השווה ל-30% מגובה ההשתתפות העצמית המוכחת והמאושרת שלו בהקמת הפרויקט.
13	הסכם הקמה והפעלה	פרק 6, סעיף 6.2	סעיף זה קובע כי המזמין רשאי לסיים את ההתקשרות בכל עת ומכל סיבה בהודעה של 60 יום מראש, ללא פיצוי למעט פטור מדמי שכירות בתקופת ההודעה. הואיל והמפעיל נדרש להשקעה אסטרטגית בתשתיות (אקוסטיקה, מטבח, גמר מעטפת), האם המזמין יסכים לקבוע מנגנון שיפוי ליניארי למקרה של סיום החוזה ללא עילה (מטעמי נוחות המזמין), במסגרתו	הוראת הסעיף תצומצם למקרי הפרה רגילה שלא תוקנה גם לאחר מתן התראה בכתב 14 ימים מראש.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
			יחזור החלק היחסי של ההשקעה המוכחת שטרם הופחתה (על בסיס פריסה ל-11 שנים)?	
14	הסכם הקמה והפעלה	פרק 6, סעיף 6.3	נקבע כי שינויים קבועים שלא ניתן לפרק יעברו ללא תמורה לבעלות החברה בסיום החוזה. נבקש להבהיר כי במקרה שבו החוזה מסתיים במועדו (לאחר 11 שנים) או מופסק מוקדם על ידי המזמין, המזמין ישלם למפעיל את ערך היתרת השוטף (ערך כינון) של מערכות התשתית הקבועות שיוותרו בנכס (מנדפים, מערכות מיזוג, לוחות חשמל שישבחו את הנכס העירוני).	הבקשה נדחית- הואיל והחברה נושאת בשיעור של עד 70% מעלויות ההקמה בפועל, החברה סבורה כי חשיפת המציע והסיכון להחזר השקעתו במהלך 11 שנות ההתקשרות הינם סבירים ומאוזנים.
15	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 8, סעיף 8.6	נקבע כי המציע מאשר כי ככל שיידרש, יופסקו עבודות הבינוי בזמן פעילות בארנה. נבקש להבהיר כי כל יום שבו יופסקו עבודות הבינוי בהנחיית הנהלת הארנה, יתווסף אוטומטית לתקופת הגרייס (8 חודשי הפטור מדמי שכירות), כדי למנוע מצב שבו לוח הזמנים של המפעיל נפגע בשל אילוצי המזמין.	הבקשה מתקבלת- מניין הימים שבהם הופסקו עבודות הבינוי בהנחיית הנהלת הארנה יתווסף לתקופת הגרייס, ובלבד שמדובר בימי עבודה אשר הופסקו בפועל ואושרו בכתב ומראש על ידי החברה, או לחלופין, שהתקבל עבורם אישור בכתב מהחברה בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שבו הופסקו העבודות כאמור.
16	הסכם הקמה והפעלה	פרק 16, סעיף 16.1	החוזה מטיל על המפעיל תשלום חלק יחסי בארנונה ובדמי ניהול של השטחים הציבוריים	אין בסמכות החברה להגביל או לפטור מתשלומי ארנונה על פי חוק. אם זאת יובהר כי המפעיל יידרש לשלם את תשלומי הארנונה ו/או

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
			באצטדיון/ארנה. נבקש לקבוע מראש מפתח תמחור קבוע, תקרה (Cap) חודשית, או פטור מלא למפעיל מתשלום שטחים ציבוריים של הארנה, שכן מדובר בשטחי ענק שאינם בשליטת המפעיל ועלולים להטיל עליו הוצאה קבועה בלתי צפויה.	דמי הניהול ככל שיהיו על השטחים בחזקתו. .
17	הסכם הקמה והפעלה	פרק 17, סעיף 17.2	נקבע כי בתקופת האופציה דמי השכירות יועלו אוטומטית ב-7% מערכם המוצמד. נבקש לבטל סעיף זה, או לקבוע כי העלייה תותנה במדד הפדיון של העסק, שכן מדובר בנכס שרווחיותו תלויה לחלוטין בכמות האירועים שמייצר המזמין בארנה.	הבקשה נדחית. אם זאת יובהר כי החברה שומרת לעצמה על פי שיקול להתאים את עליית דמי השכירות, לבטל או לדחות אותה על פי שיקול דעתה.
18	הסכם הקמה והפעלה	פרק 17, סעיף 17.7	נקבע פטור מדמי שכירות למשך תקופה שלא תעלה על 8 חודשים ("תקופת ההקמה"). עם זאת, בסעיף 8.2 במכרז נכתב כי על המפעיל לסיים את העבודות ולקבל את כל הרישיונות תוך 12 חודשים. נבקש להבהיר האם תקופת הגרייס תושווה ל-12 חודשים,	הבקשה נדחית. תקופת הפטור מדמי שכירות (תקופת הגרייס) קבועה ועומדת על תקופה שלא תעלה על 8 חודשים לכל היותר, ללא תלות במשך הזמן הנדרש להשלמת עבודות הבינוי או לקבלת הרישיונות הסטטוטוריים. האחריות הבלעדית להשגת כלל האישורים והרישיונות הנדרשים במועד חלה על המפעיל והוא לא יהיה זכאי להארכת תקופת הגרייס

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
			או לחלופין תוארך אוטומטית במקרה של עיכוב בקבלת אישורים סטטוטוריים שאינו תלוי במפעיל (כגון עיכובי רישוי עסק/כיבוי אש עירוני).	מעבר ל-8 החודשים האמורים בגין עיכובי רישוי כלשהם. אם זאת החברה שומרת לעצמה את הזכות לדון לגופו של עניין בכל מקרה שיובא בפניה.
19	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.4	המציע נדרש לצרף להצעתו, עוד בטרם הוכרז זוכה, תוכנית אדריכלית. ככל שנדרש תכנון אדריכלי מפורט כבר בשלב ההצעה, שעלותו מוערכת בכ-80,000 ש"ח, האם המזמין יישא בעלות זו או ישפה מציעים שהצעתם לא תיבחר? נציין כי דרישה לתכנון מפורט על חשבון המציעים, ללא כל שיפוי, מהווה חסם השתתפות משמעותי בהליך.	הבקשה מתקבלת חלקית. המילה "מפורטת" בסעיף 1.4 בפסקה "תוכנית תפעול מפורטת" תמחק. בנוסף לכך יובהר כי החברה אינה דורשת צירוף של תוכנית אדריכלית מפורטת בשלב הגשת ההצעה. בהתאם להוראות סעיף 5 פסקה 6 למסמכי הפנייה, על המציע לצרף סקיצה, תוכנית סכמתית או תשריט בלבד, המשקפים את הצעתו הרעיונית לתכנון ו/או לעיצוב החלל. יובהר כאמור בסעיף 15.2 לנוסח הפניה, כי החברה לא תשפה מציע כלשהו בגין הוצאות מכל סוג שהוא שהוצאו על ידו לצורך השתתפותו בהליך זה.
20	הסכם הקמה והפעלה	פרק 21	החוזה דורש מהמפעיל סעיף ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי חברת אריאל והעירייה. נבקש לקבוע מנגנון הדדי, לפיו גם פוליסות הביטוח של עיריית ירושלים וחברת אריאל יכללו סעיף ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל ועובדיו, כמקובל בחוזי שכירות מסחריים ארוכי טווח.	הבקשה נדחית.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	ההבהרה נדרשת:	תשובה
21	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.2	נספח השטחים מגדיר מרפסת בשטח של 100 מ"ר מרוצפת בדק ושטחים לא מרוצפים מכל צד. נבקש להבהיר האם עניין המעלית והגשר (אשר מיועדים לחבר את המתחם למרפסת החיצונית ולאפשר כניסה ישירה דרך המרפסת לחלל המקורה) מתוכננים ומבוצעים על ידי המזמין ובמימונו, או שמא דרישה זו מוטלת על המפעיל.	הבקשה נדחית. האפשרות להקמת מעלית וגשר לצורך גישה ישירה למרפסת החיצונית לא נכללה במסמכי הפניה ואינה חלק ממרכיבי הפרויקט. יחד עם זאת, החברה אינה פוסלת את עצם בדיקת ההיתכנות של אופציה זו, ככל שתתקבל החלטה חיובית על ידי הנהלת החברה תבחן החברה את מקורות המימון של הפרויקט.
22	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 8, סעיפים 8.2, 8.3	על מנת להגיש תוכנית השקעות מפורטת, מפרט מדויק ואומדנים אמיינים ומשקפים, נדרש תהליך עבודה מעמיק מול יועצים וספקים מומחים בתחומי האקוסטיקה, החשמל, הזכוכית והמיזוג. אבקש לאשר כי המזמין יאפשר תקופה של שישים יום לפחות ממועד ההכרזה על הזוכה לצורך הגשת אומדני הביצוע והמפרטים הסופיים לאישור החברה.	הבקשה מתקבלת. יובהר כי לצורך הגשת ההצעה ובחינתה על ידי החברה ניתן להציג אומדן אשר אינו מבוסס על תוכנית סופית.
23	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.4	על מנת להגיש תוכנית השקעות מפורטת, מפרט מדויק ואומדנים אמיינים ומשקפים, נדרש תהליך עבודה מעמיק מול יועצים וספקים מומחים בתחומי	הבקשה מתקבלת. יובהר כי לצורך הגשת ההצעה ובחינתה על ידי החברה ניתן להציג אומדן אשר אינו מבוסס על תוכנית סופית.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
			האקוסטיקה, החשמל, הזכוכית והמיזוג. אבקש לאשר כי המזמין יאפשר תקופה של שישים יום לפחות ממועד ההכרזה על הזוכה לצורך הגשת אומדני הביצוע והמפרטים הסופיים לאישור החברה.	
24	קול קורא- מסמך ראשי	פרק 1, סעיף 1.2	במסגרת הסיור המקדים הובהר כי תאי השירותים הקיימים בקומה מיועדים לשמש את אורחי המתחם. מאידך, מסמכי הקול הקורא אינם מציינים את שטחי השירותים הללו. נבקש להבהיר האם שטחי השירותים נכללים במושכר, האם המפעיל רשאי/נדרש לבצע בהם עבודות עיצוב פנים ושיפוץ תואמות, וכיצד יחושב שטח זה לצורכי שכירות וארנונה.	הבקשה מתקבלת. שטח תאי השירותים הקיימים בקומה נכללים כחלק בלתי נפרד משטח המושכר ומשטחי הארנונה. המפעיל יהיה רשאי לבצע בשטח זה עבודות עיצוב פנים, בכפוף להגשת תוכניות מפורטות ולקבלת אישורה המוקדם החברה. מצ"ב תוכנית.
25	קול קורא- מסמך ראשי	כללי סעיף 1.3	א. האם ישנה הגבלת מחיר על כרטיסים הנמכרים על ידי מפיק האירוע/ קבוצת הפועל ירושלים ב. האם ניתן לקיים אירועים סגורים במתחם?	א. שיקול הדעת למחירי הכרטיסים לקהל ובכלל הינם באחריות המפיק. לעניין חיוב הכרטיסים במתחם ראה תשובה בסעיף 4 לעיל. ב. כאמור בסעיף 1.3 ב', בכוונת החברה היא כי במתחם תוקם ותופעל פעילות במדיניות של "דלתות פתוחות" הפונה לכלל הציבור. לפיכך, אין בכוונת החברה כי המתחם יופעל במתכונת של אירועים סגורים

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה:	פרק וסעיף רלוונטיים:	הבהרה נדרשת:	תשובה
				(אולם אירועים) דרך קבע המעניק אך ורק מענה משלים לפעילות הארנה. יחד עם זאת, החברה מודעת לכך שהמפעיל עשוי להידרש לקיים אירועים סגורים מפעם לפעם, על כן, החברה תאפשר קיום אירועים סגורים. מובהר כי במועדים בהם מתקיימת פעילות בארנה, מכירת כרטיסים מרוכזת לגוף אחד לא תיראה כקיום "אירוע סגור" ותהיה מותרת.
26	קול קורא- מסמך ראשי	כללי סעיף 1.5	האם ניתן לקבוע כי שעות פעילות המתחם יהיו בהתאם לרישיון העסק?	כן, בכפוף כאמור לשעות פעילות הארנה והנחיות הנהלת הארנה.
27	קול קורא- מסמך ראשי	תקופת ההתקשרות ותנאי מתלה סעיף 5	א. האם ניתן לקבל מראש את אישור משרד הפנים להתקשרות של 11 שנים? ב. האם יינתן פיצוי כלשהו אם לא יאושר ההסכם מעבר ל-5 שנים?	א. לא ניתן לקבל מראש אישור משרד הפנים. ב. ראה מענה בסעיף 12 לעיל.

מובהר בזאת:

1. המועד האחרון להגשת ההצעות להליך נקבע ליום שלישי 4.8.26 בשעה 12:00 בדיוק.
2. מסמך ההבהרות שלהלן הוא המחייב ולא יהא תוקף לכל תשובה שניתנה בעל פה אם ניתנה ואין משום אי מענה לשאלה של איזה מהמשתתפים משום הסכמה לשאלה ו/או להנחת השואל.
3. התשובות במסמך הבהרות זה, גוברות על האמור במסמכי המכרז וההסכם על נספחיהם, ומהוות חלק בלתי נפרד מהמסמכים הנ"ל.

4. ככל ופורסם במסמכי ההבהרות בדבר שינוי במסמכי המכרז, יחול השינוי בהתאמה על כל מסמכי המכרז על נספחיהם, אף אם לא צוין הדבר במפורש.
5. על המציעים לצרף להצעתם את מסמכי ההבהרות, כשהם חתומים כנדרש על ידי מורשה החתימה מטעמם.

בברכה,

חברת אריאל