

עיריית – יבנה
ל ש כ ה מ ש פ ט י ת

ג' אב, תשפ"ה
28 יולי, 2025

לכבוד
רוכשי מכרז 17/2025
תיק מכרז

בפקס/מייל

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז פומבי מס' 17/2025 הפעלת בית קפה חלבי/ מסעדה בשרית (מזון מן החי מעובד בלבד) במבנה הסמוך להיכל התרבות בעיר יבנה - הודעת הבהרה מס' 1

להלן הודעת הבהרה מס' 1 למכרז 17/2025, הודעה של העירייה על שינוי תנאי מהותי, הארכת מועד אחרון להגשת הצעות למכרז ומענה לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה למכרז זה :

1. מועד אחרון להגשת הצעות למכרז יוארך ויהא יום: **5.8.2025 בשעה 12:00**.

2. מבנה בית הקפה/ קפיטריה וכל שטח נוסף אחר אשר יימסר למפעיל לאחר הזכיה, יימסר במצבו AS IS, והמפעיל יחוב באחזקתו ובתיקונו ולעירייה לא תהא כל אחריות למעט בגין תיקוני שלד ו/או איטום (בעיות שלא נגרמו בגלל עבודות המפעיל ו/או העדר תחזוקה מטעמו). תשומת לב המציעים השונים לכך כי בית הקפה/ מסעדה נשוא מכרז זה, נדרש להיות בעל תעודת כשרות כחוק.

3. מועד רשות השימוש שיהא אפשרי בהתאם להוראות ההסכם יוארך כדלקמן: תקופת ההתקשרות הראשונה תהא ארבע שנים ואחד עשר חודשים. **לכ"א מהצדדים תהא האפשרות להאריך את מועד ההתקשרות בחמש שנים נוספות**. תנאי להסכמת העירייה להארכה יהא השקעה מינימלית של לפחות 300,000 ₪ בהתאם להוראות המכרז (לרבות לוחות זמנים לביצוע ותוכנית שתאושר ע"י העירייה מראש ולאחר ביצוע) בתקופה המתחייבת וכן שכירות של השטח הנוסף מאחור לרבות בינוי/ סגירה קלה בהתאם להוראות המכרז. תנאי להארכת ההסכם מעבר לארבע שנים ואחד עשר חודשים, יהא אישור מועצת העיר ואישור משרד הפנים. למפעיל לא תהא כל טענה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באם לא יתקבל מי מהאישורים הנדרשים ע"פ הדין לצורך הארכת ההסכם מעבר לארבע שנים ואחד עשר חודשים.

4. להלן מענה לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה למכרז זה :

מס"ד	עמוד בחוברת מכרז	סעיף במכרז / הסכם שכירות	שאלה להבהרה / השגה	מענה העירייה

<p>הערה מתקבלת. המכרז מאפשר הגשת הצעה גם ע"י עוסק מורשה.</p>	<p>החוברת מתייחסת להצעות בידי תאגיד. אנה להבהיר כי אין מניעה להגיש הצעה בידי עוסק מורשה /או בידי תאגיד לבחירת המפעיל, ובמקרה של הצעה בידי עוסק מורשה כאמור – כל ההצהרות המבוקשות עבור תאגיד והמסמכים המתאימים (מסמכי התאגדות, אישור מורשי חתימה וכיוצ"ב) – אינם רלוונטיים ולא יוגשו.</p>		<p>כללי</p>	<p>1.</p>
<p>לכ"א מהצדדים תהא שמורה הזכות להודיע האחד לרעהו על רצונם להאריך את ההסכם בתקופה של חמש שנים בהודעה בכתב מראש של 60 יום.</p>	<p>מבוקש להפוך את האופציה לאופציה של המפעיל ולא של העירייה, כך שאם המפעיל לא הפר את ההסכם בתקופת ההפעלה, הוא יהיה רשאי לבחירתו לממש את האופציה, ולא יהיה תלוי באישור העירייה.</p>	<p>2</p>	<p>2</p>	<p>2.</p>
<p>ראה מענה לשאלה מס' 1 לרישא של הודעה זו.</p>	<p>כיוון שיום 3.8.2025 הינו צום תשעה באב ואינו יום עסקים בבנקים, ועל מנת לעמוד בתנאי ההגשה (העמדת ערבות / המחאה בנקאית), מבוקש לדחות את מועד ההגשה ליום 5.8.2025 או לכל הפחות לדחות את ההגשה לשעות הערב ביום 4.8.2025.</p>	<p>5</p>	<p>2</p>	<p>3.</p>
<p>המציע רשאי שלא להציע הצעתו ולא להגיש תוכנית בגין רכיב זה ואזי ניקוד האיכות של הצעתו ינוקד בהתאמה.</p>	<p>המפעיל מתמודד במכרז על מנת להפעיל מסעדה בתוך הנכס המוצע במכרז, אינו מפיק ארועים, ואינו מעוניין להציע רעיונות לאירועים מיוחדים ולצקת תכנים לרחבה, לא כל שכן</p>	<p>2.5</p>	<p>4</p>	<p>4.</p>

	– אין בכוונותו לערוך ארועים כאלה בתקופת השכירות.			
הערה מתקבלת.	בכוונת המפעיל להפעיל את המסעדה בימי ראשון עד חמישי בשעות המקובלות אצלו, וכן במוצ"ש. המסעדה תהיה סגורה בימי שישי.	4.1.1	5	.5
ראה מענה לשאלה מס' 4	ראו הערה במס"ד 4 לעיל – המפעיל לא יערוך ארועים ברחבה.	4.1.5	5	.6
הערה מתקבלת.	הדוגמאות לתפריטים הניתנות בסעיף אינן תומכות בתפריט בשרי. מבוקש לאשר שהעירייה מקבלת תפריט בשרי.	5.1	6	.7
הערה נדחית. האופציה תהא או לעירייה או למפעיל. בהסכמה של שני הגופים. ראה מענה לשאלה 2 לעיל.	ראו הערה במס"ד 2 לעיל – מבוקש להפוך את האופציה לאופציה של המפעיל ולא של העירייה, כך שאם המפעיל לא הפר את ההסכם בתקופת ההפעלה, הוא יהיה רשאי לבחירתו לממש את האופציה, ולא יהיה תלוי באישור העירייה.	6.2	6	.8
מאושר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כאמור ברכיב האיכות העירייה תעדיף הצעה המבצעת השקעה כנדרש במכרז.	מבוקש לאשר את הפעלת המסעדה במצבה AS IS ללא התאמות נוספות.	7.4	7	.9
ראה מענה לשאלה מס' 4	ראו הערה במס"ד 4 לעיל – המפעיל לא יערוך ארועים ברחבה.	11	8	.10
הערה טכנית	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת: טעות סופר במספר הסעיף – אמור להיות 12.1	11.1.1	8	.11

הערה טכנית	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת: טעות סופר במספר הסעיף – אמור להיות 12.2, וכמו כן, בגוף הסעיף – ההפנייה האמורה להיות לסעיף 12.1 (לאחר התיקון שבמס"ד 11 לעיל)	11.1.2	8	12
הערה טכנית	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת: טעות סופר במספר הסעיף – אמור להיות 12.3	11.1.3	8	13
הערה טכנית	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת: טעות סופר במספר הסעיף – אמור להיות 12.4, וכל תתי הסעיפים הקרויים 11.2.1-11.2.5 – אמורים להיות 12.4.1-12.4.5	11.2	8-9	14
הערה טכנית	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת: כאמור – טעות סופר במספר הסעיף אשר אמור להיות 12.4.1 לגופו של עניין – המפעיל לא יערוך אירועים/ירידים - ראו הערה במס"ד 4 לעיל.	11.2.1	9	15
הערה טכנית	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת: טעות סופר במספור הסעיף – כל הסעיפים תחת סעיף זה אמורים להיות ממוספרים כ-13.1-13.4, ותחתם תתי סעיפים 13.2.1-13.2.15, 13.3.1-13.3.3, 13.4.1-13.4.3	13	9-10	16
הערה טכנית	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת:	12.2.6	9	17

<p>לעניין הערה לגופו של עניין- ראה האמור במענה לשאלה מס' 4 לעיל.</p>	<p>כאמור – טעות סופר במספור (אמור להיות 13.2.6).</p> <p>לגופו של עניין - לגופו של עניין – המפעיל לא יערוך אירועים/ירידים - ראו הערה במס'ד 4 לעיל.</p>			
<p>הערה טכנית</p>	<p>לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת טעות סופר במספורי הסעיפים – כמובהר לעיל, קיים מספור כפול (11 מופיע פעמיים). כל הסעיפים אמורים לקבל מספר אחד יותר מאשר הם מסומנים.</p>	13-23	10-14	.18
<p>ראה מענה לשאלות הבהרה דנן</p>	<p>תנאי הכרחי לכך שהמזמין יוכל להשתתף במכרז הינו מענה מפורש לשאלות הבהרה המצורפות במכתב זה.</p>	15.2	11	.19
<p>ראה האמור בס' 1 לעיל.</p>	<p>מבוקש לדחות את מועד ההגשה ליום 5.8.2025 – ראו הערה במס'ד 3 לעיל.</p>	17	11	.20

משקל	קריטריון		טעות סופר באחוזים. הערכתי הינה כי מדובר ב13%.	שורה בטבלה בעניין "התרשמות מהמציע,..."	12	.21
10%	אופי ההפעלה המיועדת והתאמתה לאיזור (העדפה לסוג עסק שלדעת העירייה יהווה מרכז/ משמעותו באיזור)					
ניסיון של עד 3 שנים רצופות במהלך שבע השנים האחרונות- 5% ניסיון מעל 3 שנים רצופות במהלך שבע שנים אחרונות- 7%	ניסיון קודם בהפעלת עסקי מזון - יינתן ניקוד גבוה יותר לבעלי ניסיון של שלוש שנים לפחות רצופות בשבע השנים האחרונות בניהול עסק בתחום המזון. ניסיון מעל 3 שנים רצופות במהלך שבע שנים אחרונות- 7%					
עד 10%	איתנות כלכלית והיקף הניסיון- אישור רוי"ח על היקף מחזור שנתי במכירת מזון ושירותי מזון של לפחות 1 מליון ₪ בכל אחת מהשנים 2022, 2023, 2024					
עד 23%	התרשמות מהמציע, לרבות הבנתו בתחום, נסיונו בהפעלת עסק דומה או בכלל בתחום המזון, מקצועיותו, הצגת העסק המתוכנן, תפריט מוצע					

<p>10%</p> <p>התרשמות מתוכנית אירועי חוץ מוצעים ברחבת היכל התרבות</p>	<p>סה"כ</p> <p>טבלה עם נוסח ללא טעות סופר</p>				
<p>60%</p>		<p>ראה מענה לשאלה מס' 21 לעיל ובה שינוי ניקוד איכות.</p>	<p>כאמור - המפעיל לא יערוך אירועים ברחבה, ועל כן – מבוקש להוריד את הניקוד בעניין זה או להפחית את משקלו באופן משמעותי.</p>	<p>12</p>	<p>22</p>
	<p>ראה מענה לשאלה מס' 21 לעיל ובה שינוי ניקוד.</p>	<p>ההערה אינה ברורה דיה. מבוקש להבהיר האם הכוונה הינה כי הניקוד האיכותי חייב לעמוד בתנאי מינימאלי של 42% ($42\% = 70\% \times 60\%$) על מנת לעבור לשלב הכמותי. בהנחה שהתשובה חיובית, מבוקש כאמור במס"ד 22 לעיל להסיר את הדרישה לאירועים ברחבה או להפחיתה באופן משמעותי.</p>	<p>"הערה" מתחת לטבלה</p>	<p>12</p>	<p>23</p>
	<p>הבקשה נדחית</p>	<p>מבוקש להאריך את התקופה מ-7 ימים ל-14 ימים על מנת לאפשר הערכות מתאימה במקרה של זכיה במכרז.</p>	<p>21.1, א, 21</p>	<p>13</p>	<p>24</p>
	<p>הערה נדחית. כל פעולות העירייה יהיו בהתאם להוראות כל דין.</p>	<p>יש לתקן את הסעיף בהתאם להוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 [חוק החוזים תרופות]: ניתן לגבות פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, אך לא ניתן גם לבטל את החוזה ולהתקשר עם</p>	<p>21.4</p>	<p>13</p>	<p>25</p>

	מפעיל אחר, וגם לדרוש תשלום יומי בגין איחור בהגשת מסמכים על נזק שלא נגרם.			
כשיר שני יהא כפוף להסכמתו לזכיה.	מבוקש לבטל את הסעיף. המפעיל אינו מוכן להיות "כשיר שני", כיוון שלוח הזמנים המוצע במכרז אינו מאפשר לו להמתין במקרה של אי זכייה.	22	13-14	.26
הערה נדחית.	מבוקש לתקן את המועד המרבי להצעה ליום 30.9.2025, שכן ביום 1.10.2025 הקפה/מסעדה אמור להימסר למפעיל. לא ניתן לדחות מועדים מעבר לכך.	1.6	15	.27
ההפניה תתוקן לסי' 12.6	טעות סופר בהפניה – יש לתקן להפניה לסעיף 12.4 (כפי שכתוב בחוברת המכרז, ועל אף שמספור הסעיף הנ"ל הינו טעות סופר לכשעצמו), וזאת במקום הפניה לסעיף 12.6. בנוסף, יש לתקן את הסיפא לסעיף בעניין הפיצוי היומי במקרה של ביטול הסכם לפי חוק החוזים תרופות – ראו הערה במס"ד 25 לעיל.	1.8	15	.28
ראה מענה לשאלה מס' 1	ההצעה לא בהכרח תוגש בשם תאגיד אלא בשם עוסק מורש. ראו הערה כללית במס"ד 1 לעיל בעניין תאגיד.	1.9	15	.29
ראה מענה לשאלה מס' 4	ראו הערה במס"ד 4 לעיל – המפעיל לא יערוך ארועים ברחבה ועל כן יש להוריד	3	16	.30

	את הדרישה למלא הצעות בעניין זה.				
12.2 תתוקן לסי' 13.2	ההפניה בסי' לסי' 13.2 תתוקן לסי' 12.2	במקום "אישורים ומסמכים כאמור בסעיף <u>13.2</u> לתנאים הכלליים" יש לכתוב " אישורים ומסמכים כאמור בסעיף <u>12.2</u> לתנאים הכלליים". (אלא אם כן מתקנים את טעות הסופר הכללית – ראו הערה במס"ד 16 לעיל).	4	17	31
בקשה נדחית. ראו האמור במענה לשאלה מסי' 4 לעיל. העירייה תעדיף הצעה שתתן מענה גם לרכיב זה בניקוד האיכות.	ראו הערה במס"ד 4 לעיל – המפעיל לא יערוך ארועים ברחבה ועל כן יש להוריד את השורה הנ"ל.	"פירוט הצעות לאירועים.."		17	32
ראו מענה לשאלה מסי' 1	ההצעה לא בהכרח תוגש בשם תאגיד אלא בשם עוסק מורש. ראו הערה כללית במס"ד 1 לעיל בעניין תאגיד.	נספח ג'		19	33
	המפעיל מבקש לתקן את חוזה השכירות בהתאם להערות המופיעות להלן.	כללי		21-37	34
מאושר והכל בתנאי המכרז וההסכם.	נספח ד' – מבוקש לאשר את בית הקפה/מסעדה במצבו AS IS.	1.3		22	35
הבקשה נדחית. העירייה פועלת להרחבת הזכויות המסחריות בתב"ע באיזור בית הקפה / מסעדה נשוא מכרז זה. לכן תינתן עדיפות בזכיה במכרז זה לזים שישפץ וירחיב את השטח המסחרי. ככל שהזים לא יעשה כן ו/או לא ינצל את מלוא הזכויות המסחריות שיאושרו, ככל שיאושרו בתב"ע, תהא לעירייה הזכות לבצע על חשבונה עבודות בניה ו/או הפעלה של מסחר באיזור, בין בעצמה ובין ע"י צד ג'.	הערה מקדמית לתיקון המבוקש: לאור העובדה כי פורסם כי העירייה מתכננת לבצע בינוי מאסיבי בסביבות המסעדה, יש לוודא כי הבינוי הנ"ל לא יפגע כלכלית בהכנסות המסעדה, ועל כן – נוסח התיקונים המבוקש להלן:	2.2		23	36

<p>מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העירייה שומרת לעצמה את הזכות להפעיל ברחבת היכל התרבות ו/או במבנה כותר הפיס דוכני מסחר מסוג כזה או אחר ו/או בהיכל התרבות ו/או בסביבתם, לאירוע כזה או אחר ו/או בהתאם לצרכי העירייה.</p>	<p>המילים "כן מצהיר המפעיל כי מעשי ומחדלי העירייה... ו/או מי מטעמו" – תמחקנה.</p> <p>במקום המילים: "כן מצהיר המפעיל, כי האמור בחוזה זה לא יתפרש ... לרבות עסקים מתחרים", יבוא: "העירייה תהא רשאית לשנות את המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי של בית הקפה/מסעדה, ובלבד שתשמר גישה נוחה ובטוחה לבית הקפה/מסעדה, חניה לציבור והסדרי תנועה בקרבת בית הקפה/מסעדה, תשמר החשיפה של בית הקפה/מסעדה לציבור, ולא יגרמו כל מטרד ו/או הפרעה להפעלת בית הקפה/מסעדה למטרת השכירות".</p> <p>לאחר המילים (בפסקה הלפני אחרונה): "המפעיל מצהיר בזאת כי ידוע לו כי העירייה ו/או מי מטעמה עשויים לבנות מבנים ו/או מתקנים נוספים בסמוך לבניין, אשר יופעלו על ידי מפעילים אחרים וייתכן שיכללו אף הם שירותי הסעדה", יבוא: "ובלבד שלא יהא בבניה כאמור בכדי לגרום כל מטרד ו/או הפרעה להפעלת בית הקפה/מסעדה למטרת</p>			
--	--	--	--	--

	<p>השכירות בהתאם לאמור לעיל".</p> <p>המילים (הפסקה האחרונה): "לאור כל האמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.1 לעיל מצהיר המפעיל כי הינו מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט ללא כל סייג ... באחת מהצהרותיו הנזכרות לעיל ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בחוזה זה ו/או להשתתף במכרז" – תמחקנה.</p>			
<p>הבקשה נדחית. נוסח המכרז לא ישונה.</p>	<p>בסיפא יבוא: "והוראות חוק השכירות והשאילה הנ"ל יחולו על הצדדים בהסכם זה".</p>	3.5	24	.37
<p>למפעיל תהא האופציה להפעיל את המסעדה/ בית קפה למעט בימי שישי וכן במסעדה בשרית, והכל בהתאם להצעתו הזוכה במכרז.</p>	<p>במקום המילים: "במשך כל ימות השנה (למעט חול המועד פסח)", יבוא: "בימים א-ה ובמוצ"ש במשך כל ימות השנה (למעט ימי חול המועד בסוכות ופסח, ולמעט חגי ישראל)".</p> <p>(הערה: ראו הערה במס"ד 5 לעיל)</p> <p>בסיפא בקו ההשלמה יבוא: "מסעדה בשרית".</p>	3.8	25	.38
<p>העירייה תאפשר למפעיל להפעיל את בית הקפה/ מסעדה בהתאם להוראות חוקי העזר לעירייה, באופן רציף לשיקול דעתו.</p>	<p>לאחר המילים "בית הקפה/מסעדה יהיו פתוחים שעות הבוקר ועד לשעות הלילה", יבוא: " בשעות המקובלות אצל המפעיל, וכלל, בין השעות 11 בבוקר ל- 23:00 בלילה, בכפוף</p>	3.9	25	.39

	לשינויים קלים לפי הצורך".			
טעות סופר- הערה טכנית. הערה לאחר המילים- באם הפעיל לא יבקש להשתמש בשטח הנוסף הוא לא ישלם בגינו דמי שימוש. ארנונה תחושב ע"פ דין.	טעות סופר במספר הסעיף – אמור להיות 3.11 ולא 11.1.3. לאחר המילים " בגין שימוש נוסף זה ישלם המפעיל דמי שימוש נוספים כפי שיפורט להלן.", יבוא: "למען הסר ספק, המפעיל לא יהא מחוייב להפעיל את השטח הנוסף הנ"ל, ובמקרה שהשטח האמור לא יופעל בידי המפעיל, המפעיל לא יחוייב בכל תשלום נוסף".	11.1.3	25	40
הערה מתקבלת.	המילים: "בהתאם להוראות המנהל," – תמחקנה. (בכל הכבוד – לא מתפקידה ולא ביכולתה של העירייה לקבוע מתי ואיזה ציוד יש להחליף בתוך בית הקפה/מסעדה. המפעיל הינו מומחה התוכן הרלוונטי, והוא יעשה זאת בהתאם לצרכיו ולשיקול דעתו).	4.1 ח		41
לא קיים במבנה בית הקפה ציוד נייד של העירייה. הנספח בס' מבוטל. בבית הקפה/ מסעדה קיים מנדף. העירייה לא תהא אחראית לתקנו ו/או לתחזוקו והמפעיל הזוכה יקבל אותו במצבו הנוכחי AS IS	יש להעביר העתק של נספח א' המוזכר בסעיף, שכן הוא אינו מצורף למסמכים שנשלחו.	4.1 יג	26	42
שילוט של בית הקפה/ מסעדה יותאם למדיניות העירייה לגבי שילוט במרחב הציבורי. באם המפעיל הקיים יזכה במכרז, השילוט הקיים באישור/היתר יוכל להישאר, ובכפוף לכל דין.	בסיפא יבוא: "על אף האמור, המפעיל יהא רשאי להתקין שילוט כמקובל אצל המפעיל על וטרינת בית הקפה/מסעדה, ובתוך בית הקפה/מסעדה, בדומה לשילוט הקיים	4.4	26	43

	במועד החתימה על הסכם זה, ובכפוף לכל דין".			
הבקשה נדחית.	המילים "מסוג ובמספר להנחת דעתו של המנהל," – תמחקנה. במקום המילים: " שיוצבו על ידי המפעיל לצורך כך", יבוא: " שיוצבו על ידי העירייה לצורך כך".	א.4.5	27	.44
הערה מתקבלת.	המילים: "ולהנחת דעתו של המנהל." – תמחקנה. (בכל הכבוד – לא מתפקידה של העירייה לקבוע מה זה מסעדה נקייה... המפעיל הוא מומחה התוכן לעסקו, והוא יפעל לנקיונו בהתאם לצורך)	ב.4.5	27	.45
הערה מתקבלת.	יבוטל. (ראו הערתי במס"ד 45 לעיל, לא ניתן להשאיר לשיקול דעת העירייה מה משמעות המונח "מסעדה נקייה". יש מקובלות, יש עסק לנהל, זה תפקידו של המפעיל ולא של העירייה, וזה גם לא מעניינה)	4.6		.46
ראו המענה לס' 4 לעיל. אין הכוונה לאירועים המחייבים דווקא ברישיון עסק אלא אירועים כגון, שוק איכרים/ יריד מוצרים/ מתנות לחגים ועוד.	יבוטל. (ראו הערה במס"ד 4 לעיל – המפעיל אינו מפק ארועים ולא יערוך ארועים ברחבה)	4.7	27	.47
הבקשה נדחית	בסיפא יבוא: "על אף האמור, מוסכם על העירייה כי בתום תקופת השכירות המפעיל ישאיר את המושכר במצבו AS IS כפי שהוא במועד החתימה על הסכם זה, בכפוף לבלאי סביר, ולא יהא מחוייב לפרק כל התקנה ו/או שינוי במסעדה/בית הקפה ככל שנעשה קודם לחתימה	5.3, 5.2	27	.48

	על הסכם זה, למעט ציוד שאינו מחובר חיבור של קבע, אותו יפנה המפעיל בתום תקופת השכירות".			
ארנונה תחושב ע"פ הדין, היינו באם המפעיל לא יחזיק בשטח זה הוא לא יחוייב בגינו בארנונה.	בסיפא יבוא: "למען הסר ספק, המפעיל לא יהא מחוייב להפעיל ו/או לבנות בשטח האחורי הנ"ל, ובמקרה שהשטח האמור לא יופעל בידי המפעיל, המפעיל לא יחוייב בכל תשלום נוסף".	5.5	28	.49
ראו המענה לשאלה מס' 36 לעיל, העירייה פועלת להרחבת הזכויות המסחריות באיזור בתב"ע שתאושר כדין. אין בהתקשרות זאת משום בלעדיות למפעיל הזוכה באיזור.	בסיפא יבוא: "והכל – ובלבד שתשמר גישה נוחה ובטוחה לבית הקפה/מסעדה, חניה לציבור והסדרי תנועה בקרבת בית הקפה/מסעדה, תשמר החשיפה של בית הקפה/מסעדה לציבור, ולא יגרמו כל מטרד ו/או הפרעה להפעלת בית הקפה/מסעדה למטרת השכירות".	7.3, 7.2, 7.1	29	.50
לסעיף 7.4 יוסף סיפא כדלקמן: "והכל – ובלבד שלא יגרמו כל מטרד קבוע ו/או הפרעה קבועה להפעלת בית הקפה/מסעדה למטרת השכירות, וכי לא יפגע רשיון העסק של המפעיל עקב העברת תשתיות כאמור".	בסיפא יבוא: "והכל – ובלבד שלא יגרמו כל מטרד ו/או הפרעה להפעלת בית הקפה/מסעדה למטרת השכירות, וכי לא יפגע רשיון העסק של המפעיל עקב העברת תשתיות כאמור".	7.4	29	.51
לסעיף תוסף סייפא וכלדקמן: "והכל, ככל האפשר בנסיבות העניין, בתאום מראש, עם המפעיל לפחות 48 שעות מראש ובכתב".	בסיפא יבוא: "והכל – בתאום מראש עם המפעיל לפחות 48 שעות מראש ובכתב".	7.5	29	.52

	בסיפא יבוא: "ובלבד שאלו לא נגרמו כתוצאה מרשלנות ו/או זדון של העירייה לרבות כל מי מטעמה".	7.6	29	.53
הערה נדחית. נוסח הסעיף מדבר בעד עצמו.	בסיפא יבוא: "והכל – בכפוף להתחייבויות העירייה כאמור לעיל".	7.7	29	.54
הבקשה נדחית.	בסיפא יבוא: "על אף האמור, המפעיל יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בבית הקפה/מסעדה לצד ג' בהתאם לשיקול דעתו [ה"הנעבר"], ובלבד כי הנעבר יעמוד גם הוא בתנאי מכרז זה ו/או יקבל את אישור העירייה מראש, ובמקרה כאמור הנעבר יכנס בנעלי המפעיל ויהיה כפוף להוראות הסכם זה לכל דבר ועניין. כמו כן, במקרה כאמור, הנעבר ימסור בטוחות במקום המפעיל, והעירייה תשיב למפעיל את הבטוחות".	8.1	30	.55
הערה נדחית	מבוטל. (נראה שמדובר בהעתקת סעיפים לא רלוונטיים מתוך הסכמי קבלן ולא מתוך הסכמי שכירות).	+ (6)9.1 (7)9.1	31	.56
הערה נדחית	מבוטל. (אחריות כל אחד מהצדדים להסכם – לפי הדין)	(2)9.2	31	.57
טעות סופר הערה טכנית לעניין הערה לעניין תשלום נוסף, ראו מענה לשאלה 49 לעיל.	לידיעה ולמניעת חוסר הבנה בהערות לחוברת: טעות סופר במספר הסעיף – אמור להיות 10.2.	11.1.3	34	.58

	בסיפא יבוא: "למען הסר ספק, המפעיל לא יהא מחוייב להפעיל את השטח הנוסף הנ"ל, ובמקרה שהשטח האמור לא יופעל בידי המפעיל, המפעיל לא יחוייב בכל תשלום נוסף".			
ראו המענה לשאלה מס' 40 לעיל.	בסיפא יבוא: "למען הסר ספק, המפעיל לא יהא מחוייב להפעיל את השטח הנוסף הנ"ל, ובמקרה שהשטח האמור לא יופעל בידי המפעיל, המפעיל לא יחוייב בכל תשלום נוסף".	10.2.2		59
הבקשה נדחית. למפעיל קודם יש חוזה קודם עם הוראות ברורות גם לגבי השבת הערבות והתנאים לה.	בסיפא יבוא: "למען הסר ספק, כנגד מסירת הערבות הקבועה בסעיף, תושב למפעיל כל ערבות קודמת, ככל שניתנה ע"י המפעיל לעירייה בגין השימוש בבית הקפה/מסעדה נשוא הסכם זה".	10.4	34	60
הבקשה נדחית לאור התיקון בס' 1 להודעת הבהרה זאת.	בסיפא יבוא: "בתום תקופת השימוש, למפעיל תהא שמורה הזכות לבקש הארכה של 11 חודשים נוספים, ובלבד כי הודיע על כך לעירייה לפחות 3 חודשים מראש, וכי במהלך תקופת השכירות, לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית שלא תוקנה גם לאחר התראה בכתב. מומשה תקופת האופציה כאמור, יחולו על הצדדים כל הוראות ההסכם, בשינויים המחוייבים, עד לתום תקופת האופציה הנ"ל".	11.1	34	61

<p>הערה מתקבלת. מזגנים לא יכללו בגדר ציוד כהגדרתו בס זה אלא בגדר רכוש קבוע שנדרש שישאר במושכר תקין ועובד לאחר תום ההתקשרות.</p>	<p>בסיפא יבוא: "למען הסר ספק, ציוד שאינו מחובר חיבור של קבע, כגון תנורים, מקררים, שולחנות, כסאות, מדפים וכיוצ"ב, יהיה רכושו של המפעיל והוא יהיה רשאי לפנותו בתום תקופת השימוש".</p>	12	35	.62
<p>הבקשה מתקבלת</p>	<p>בסיפא יבוא: "האמור בסעיף זה יחול הדדית גם על המפעיל".</p>	15.3	37	.63
<p>למפעיל הנוכחי יש רשיון עסק בתוקף עם אישור מלוא הגורמים.</p>	<p>האם כרגע יש רישיון עסק למפעיל הנוכחי? האם תשתיות כיבוי אש תקינות ומאושרות? יש רשיון עסק עם אישור של כל הגורמים.</p>			.64
<p>ראה האמור בס' 3.4 בעמ' 24 להוראות המכרז על נספחיו.</p>	<p>מה היא תקופת הגרייס בזמן השיפוץ והתאמת המקום?</p>			.65
<p>לא נשאר ציוד למעט מנדף שיועבר למפעיל במצבו הנוכחי AS IS</p>	<p>מבקש לדעת מפרט מדויק לציוד שנישאר במבנה.</p>			.66
<p>אין כיום דרישה לגורמים המאשרים. הסעיף נדרש כאופציונלי היה ובעתיד מי מהגורמים המאשרים הרלוונטים ידרוש שמירה/ אבטחה לבית הקפה/ מסעדה או אירוע/ יריד שיופעל ע"י המפעיל בהתאם להוראות המכרז.</p>	<p>מבקש לקבל הבהרה בעניין זה- הצבת שומר על חשבון המפעיל בכניסה לבית הקפה/מסעדה? למה סעיף זה נדרש?</p>	.10		.67
<p>ראו האמור בס' 10 עמ' 33 למכרז.</p>	<p>בהמשך לסיור מקדים ולחוות דעת מקצועית, הערכת השיפוץ וההתאמה למבנה מעל 500 אלף ש"ח שתתפרס לאורך השנה ובקצב התקדמות ההתרים ככל שידרשו. מה להערכתכם יהיה שווי הפחתת שכ"ד?</p>	11.1.2		.68

הכל כאמור במסמכי המכרז, לאחר המצאת ערבות חוזה וביטוח וחתימת העירייה על ההסכם.	במידה ואנחנו זוכים במכרז, באיזה שלב חוזר דמי הערבות בסך 15k? והאם לא זכינו במכרז באיזה שלב חוזר דמי הערבות 15k?	12.4.1		.69
כן ובתנאי כי המפעיל ישלם בהוראת קבע חודשית לעירייה, לפי הנחיות הגזבר.	האם ניתן להפוך את דמי שכ"ד לתשלום חודשי ולא רבעוני?	13		.70
כן. נא לפנות לגבי ליו במייל לפי פרטיה במכרז וישלח לכל מי שיבקש.	האם ניתן לקבל תוכניות של הנכס בקובץ pdf?			.71
אין ולא תהא מניעה לפתוח בפסח, בכפוף להכשרת המקום ועמידה בהוראות המכרז.	לפי הסעיף יש איסור על פתיחה בפסח? מה הסיבה? אם אני מכשיר את המקום מה הסיבה למנוע פתיחה?	3.8		.72
אין המדובר דווקא באירועים המחייבים רישוי ואבטחה. באירועים גדולים העירייה המחייבים רישוי ואבטחה, העירייה תשתתף בעלויות אבטחה בהתאם למנגנון שיוסכם בין הצדדים פרטנית לפני כל אירוע.	הפעלת ירידים יכולים להיות בהחלט בתחום אחריותנו אבל אם מדובר על אירועים שמצריכים אבטחה והערכות גדולה זה צריך להיות בשיתוף עם העירייה ולא כל הנטל יחול על המשכיר. בנוסף אני חושב שבשוטף האירועים צריכים להיות בשיתוף הדדי בין שני הצדדים.	4.7		.73

פרט לכך אין שינויים בנוסח המכרז והוא מחייב. יש לצרף הודעת הבהרה זו למסמכי המכרז ולהגישה יחד עם ההצעה כשהיא חתומה כדין ע"י המציע.

בכבוד רב,



טובה שפירא אלטמן עו"ד
יועצת משפטית לעירייה

העתק: מנכלית העירייה, הגב' יוספה חליבה
מזכירות העירייה