



ד' בתמוז התשפ"ב
3 ביולי 2022

לכבוד
המציעים במכרז

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מספר 43/22 להפעלת בית קפה/מסעדה ב"קרית הממשלה" בקצרין

להלן תשובות לשאלות ההבהרה שנתקבלו.

הבהרות ודגשים:

- בוצע עדכון מסמך "הסכם להפעלת בית קפה/מסעדה" עודכן סעיף הביטוח (לאחר סעיף 27) מצ"ב קובץ מתוקן. יש להגיש את המסמך המעודכן במסגרת הגשת ההצעה (מצ"ב מסמך מעודכן).
- בוצע עדכון נספח ז' נזיקין וביטוח במסמך "תנאי מכרז 43/22" יש להגיש את המסמך המעודכן במסגרת הגשת ההצעה. (מצ"ב מסמך מעודכן)
- לצורכי הגשת הצעה צורף מסמך "נספח ביטוח הפעלת בית קפה מסעדה", חובה להגיש מסמך זה מלא וחתום במסגרת הגשת ההצעה במכרז.
- מועד הגשת הצעות למכרז מוארך עד לתאריך 17/7/2022 בשעה 12:00.

מס"ד	פירוט השאלה	תשובה
1.	סעיף 62	ההשקעה הכספית הכרוכה בהקמת בית קפה גדולה מאוד ומחייבת מודל כלכלי של החזר השקעה ורווח יזמי. תקופה של 5 שנים בלבד לא יכולה לתת מענה מספק למודל הכלכלי הזה, ולכן השקעה בתנאים הללו טומנת בחובה סיכון בלתי סביר. בהקשר זה נבקש לשאול מהם הקריטריונים להארכת תקופת השכירות? האם ניתן להגדיר כי האופציה לתקופת שכירות נוספת של 5 שנים תהיה של השוכר (בכפוף לכך שההסכם לא בוטל כדין קודם לכן)?
2.	תשתיות במושכר	מסמך פירוט תשתיות כמבוקש יפורסם באתר המועצה תחת מכרז 43/22 בתאריך 10/7/22
3.	ביטוח	ראו הבהרות ודגשים בתחילת מסמך זה.
4.	מה זה תנאי 2.4	המדובר ברישיון לניהול עסק על פי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968, ותקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות), התשס"א - 2000, כפי שנרשם בסוף הסעיף - רישיון רישיון העסק נשוא המכרז יתן רק לאחר הזכיה.
5.	סעיף 2.6	הבהרה התקבלה
	האם במקום דוחות כספיים, אפשר לצרף אישור רו"ח כמקובל?	

דמי הניהול כוללים הוצאות בגין השטחים הציבוריים המשותפים כגון: ניקיון, חשמל, גינון, ביטוח, תחזוקה, תיקוני שבר, ניהול המבנה וכדומה. חישוב דמי הניהול יהיה; שטח המושכר * תעריף דמי ניהול למ"ר לחודש. דמי ניהול מוערכים - 16 ₪ למ"ר (תיתכן סטייה של 5% במועד קביעת התעריף הסופי)	מהם דמי הניהול המשוערים? מה עושים אם הם קובעים סכום שאינו סביר בענייננו?	סעיף 2.10	6.
נספח "ח" – מפרט מיוחד הוא "כתב הכמויות". שינויים במחירים שיחולו ברשת המציע לא יחולו להיות מוחלים בבית קפה זה והמחירים יותרו בעינם, הכל על פי תנאי המכרז.	האם אפשר להגיש תפריט של המחירים (כולל מע"מ), במקום כתב כמויות, שמתאים יותר למכרז קבלנים? האם שינויים במחירים שיחולו בכל הרשת של המציע יחולו גם כאן?	סעיפים 3.6 – 3.7	7.
רשימה כאמור מהווה חיזוק אך לא הוכחה לכושר המקצועי ועל מנת להוכיחו יש לצרף מסמכים כנדרש בסעיף.	האם רשימת סניפים קיימים מהווה הוכחה בדבר כושר מקצועי?	סעיף 5.8	8.
למשל כי חלק מהמוצרים יסופקו על ידי זוכה אחר, הכל לפי שיקול דעת המועצה.	אנא הבהירו למה הכוונה פיצול הזכייה בין מספר זוכים?	סעיף 10.4	9.
מועד משוער לתחילת אכלוס המבנה ו/או ביצוע התאמות במושכר 31/8/22, מועד לתחילת מתן השירותים לא יאוחר מתאריך 31/12/2022. בתקופת הערכות וההקמה ישולמו דמי שכירות מופחתים בגובה 50%. תקופת הערכות וההקמה מסתיימת ביום תחילת מתן השירותים ו/או 31/12/2022 כמוקדם מבניהם.	זמן הקמה של סניף הוא בין 3-6 חודשים. האם ניתן להאריך את המועד עד לתחילת מתן השירותים? האם המושכר בו ינתנו השירותים בנוי, ומוכן למסירה במועדים הקבועים בסעיף זה?	סעיף 11.4	10.
רישיונות הנדרשים על פי דין לניהול בית קפה. את רישיון העסק נשוא המכרז יפעל לקבל הזוכה מיד לאחר אישור הצעתו כהצעה הזוכה.	הצעה – לאילו אישורים הכוונה שלכם? אין בידנינו במועד זה אישור לניהול עסק במקום, ולא יהיה גם במועד הגשת המכרז.	סעיף 13 לנספח א'	11.
למחוק לא ניתן. אם המציע יודע שאין בפעילותו תקנים רלוונטיים, הרי שהוא עומד בהוראות הסעיף.	תקן ישראלי – לאיזה תקן ישראלי כוונתכם? האם ניתן למחוק הסעיף בנסיבות בהן אין תקנים רלבנטיים לפעילות המציע?	סעיף 14 לנספח א'	12.
ניתן לבחור בחלופות תשלום; חודשי מראש, רבעוני מראש, שנתי מראש.	האם קיימת אפשרות לתשלום דמי שכירות על בסיס חודשי במקום רבעוני?	כללי	13.
מועד החתימה על הסכם השכירות	תקופת הגרייס – "שנתיים ראשונות" האם נספרות ממועד פתיחת המושכר או ממועד החתימה על הסכם השכירות?	כללי	14.
המבנה בעל היתרים רגילים למבנה משרדים שירותים ומסחר	האם ההיתרים הקיימים למבנה לא כוללים מוצרי מזון?	סעיף 4 להסכם	15.
כן, פנימי וחיצוני	האם יש שטחי ישיבה ללקוחות המושכר? פנימי? חיצוני?	סעיף 5 להסכם	16.
ההערה מקובלת בחלקה רשת שתוצא להפעיל עסק כשר תהיה חייבת לפתוח בית הקפה עד שעה לפני כניסת השבת ולפתוח אותו במוצאי שבת משעה לאחר יציאת השבת	כיצד זה מתיישב עם החוק להגנה על בתי עסק? מה אם העסק כשר?	סעיף 7 להסכם הפעלה בשבת	17.
הלובי יפתח מדי יום שעת הסגירה תהא לפי הצורך	מהן שעות הפתיחה והסגירה של הלובי?	סעיף 7 להסכם	18.
אין מניעה עקרונית אך ההתקשרות תהיה עם הרשת, וידרש אישור המועצה מראש להכנסת זכין כקבלן משנה	האם תינתן אפשרות להפעיל את המושכר באמצעות זכין? באלו תנאים?	סעיף 11	19.



השאלה לא ברורה. המועצה רשאית לאשר את עובדי המציע, כפי שנקבע בתנאי המכרז מטעמים שונים לרבות אך לא רק על פי הדרישות הקבועות בחוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א-2001	מהם הקריטריונים של המועצה בבדיקת עובדי המציע? מה הסמכות לכך?	12 סעיף ב'	20.
שיטות עבודה קיימות וזכויות קנין רוחני קיימות ישארו בבעלות הזכין	למה הכוונה? האם הכוונה שכל שיטת העבודה של ארומה תועבר אל המועצה מכח המכרז?	17 סעיף להסכם	21.
מועד משוער לתחילת אכלוס המבנה ו/או ביצוע התאמות במושכר 31/8/2022, מועד לתחילת מתן השירותים לא יאוחר מתאריך 31/12/2022. בתקופת הערכות והקמה ישולמו דמי שכירות מופחתים בגובה 50%. תקופת הערכות והקמה תסתיים ביום תחילת מתן השירותים ו/או 31/12/2022 - מוקדם מביניהם.	מה משך הזמן להקמה (אנו זקוקים ל- 6 חודשים), ההסכם קובע 30 או 60 יום. שניהם לא ריאליים.	38 סעיף להסכם	22.
הכוונה כי במבחר המסעדה ינתן בתפריט בחירה חלבית, טבעונית וצמחונית.	כיצד יתכן שהמסעדה תהיה גם חלבית וגם טבעונית?	41 סעיף להסכם	23.
המצלמות לא יהיו עם הקלטת שמע וכן יוצב שלט המתריע על הימצאותם של מצלמות.	כיצד משתלבות ההוראות האמורות בחקיקה הישראלית בכל הנוגע לפרטיות?	70 סעיף	24.
המועצה יכולה להחליט לבצע את הפעלת בית הקפה בעצמה אם לא תהיה מרוצה מהשירות שניתן, אין הכוונה להחלפת הספק במהלך תקופת הזכיה במכרז.	למה הכוונה "המועצה החליטה לבצע את העבודות בעצמה"? האם המועצה יכולה לקבוע שהיא מפעילה ישירות, ולהפקיע את בית הקפה מהמציע?	70 סעיף א III	25.
ראו תשובה לעיל.	כנ"ל.	70 סעיף ד	26.
כן	האם ניתן לבצע את התשלומים באמצעות הוראה לחיוב חשבון?	94 סעיף	27.

האמור במסמך הבהרות זה יבוא בנוסף לאמור במכרז על נספחיו. בכל מקום בו קיימת סתירה בין מסמך זה למסמכי המכרז, מסמך זה גובר.

על המציעים חלה החובה להגיש מסמך זה (לרבות צרופותיו) חתום ולהתחייב לפיו.

בכבוד רב,

מאור אוחנה
גזבר מ.מ. קצרון