

19/01/2025

י"ט טבת תשפ"ה

לכבוד

משתתפי המכרז

באמצעות: דוא"ל / אתר המועצה

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מס' 28/2024 הפעלת נכס בבית הראשונים מסעדה
הודעת המועצה מס' 1- תשובות לשאלות הבהרה, עדכונים, מועדי המכרז

חלק א' - פרוטוקול מפגש מציעים:

ביום 07/01/2024 התקיים כנס מציעים (חובה) בו השתתפו נציגים מטעם 20 ספקים. מטעם המועצה נכחו: הגב' עדי שפיגל, מנהלת בית הראשונים עמק חפר ומר יוסי רור, יועץ לקידום התיירות בעמק חפר.

דגשים שנתנו במסגרת המפגש:

- ◀ הובהר כי כל הכתוב בתנאי המכרז ובהודעות המזמין גובר על כל שנאמר בעל פה, לפיכך המציעים נתבקשו להגיש כל שאלה בכתב עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה, ולא להסתמך על הפרטים שנמסרו בכנס.
- ◀ הוצג המתחם, תיאור השירותים הנדרשים, ופרטים אודות תנאי המכרז.
- ◀ על המציעים לוודא כי הם מסוגלים לעמוד בדרישות הביטוח במכרז ככל שיזכו.
- ◀ המציעים נתבקשו להקפיד על אופן הגשת הצעה, בהתאם להוראות המכרז ומועדיו.

חלק ב' - תשובות לשאלות הבהרה

להלן התייחסות המזמין לשאלות הבהרה שהתקבלו במסגרת המכרז:

קובץ שאלות מס' 1:

מס'	שאלת הבהרה	התייחסות המזמין
1.	מה השטח הבנוי שניתן לבנות? והאם ניתן להביא מבנה יביל ?	במתחם ההרשאה ישנו תא שטח הבנוי פח איסכורית. ככל שהזוכה יהיה מעוניין לבנות שם מבנה מסוג אחר, עליו לקבל אישור מהמועצה מראש, לרבות הכנת התכניות השונות וכן קבלת רישוי ו/או היתר ככל שנדרש, והכל על חשבונו. יובהר כי המועצה איננה מתחייבת להסכים לבניה מראש.
2.	על מי האחריות לניקיון השירותים ?	הזוכה יהיה אחראי על הקמת ותחזוקת השירותים, על פי תקן מחייב ולדאוג לכל מה שקשור לניקיון והתחזוקה שלהם וזאת לאורך כל תקופת ההתקשרות.
3.	בגין מה התשלום של דמי הניהול ?	דמי הניהול נועדו לצורך תחזוקת וניקיון השטחים המשותפים לרבות גינון השטחים המשותפים, מתחם החניה, הסדרי נגישות וכיו"ב.

חתימה וחותמת המציע:

עמוד 1 מתוך 4



בתום 5 שנים, ככל שיהיה צורך להתקשר עם מפעיל באמצעות מכרז, המועצה תפרסם מכרז בהתאם לדין והזוכה יהיה רשאי להשתתף בו.	4. מה ההליך לאחר תום ה 5 שנים? האם למפעיל יש זכות להשתתף שוב במכרז? האם יש זכות ראשונים למפעיל?
בכפוף למענה שניתן לשאלה מס' 1 בקובץ שאלות מס' 1, המועצה תהיה רשאית להציע לזוכה לרכוש ממנו את המבנה בהתאם להערכת שמאות או לחילופין, הזוכה יהיה רשאי לקחת את המבנה היביל.	5. האם ניתן לקחת את המבנה היביל בסוף תקופת ההפעלה במידה והמפעיל לא ממשיך בהפעלת המקום?

קובץ שאלות מס' 2:

מס'	שאלת הבהרה	התייחסות המזמין
1.	מה כוללים דמי הניהול?	ראו מענה לשאלה מס' 3 בקובץ שאלות מס' 1.
2.	המכרז מתייחס ל 5 שנות פעילות. מה קורה בתום 5 שנים?	ראו מענה לשאלה מס' 4 בקובץ שאלות מס' 1.
3.	א. האם ניתן לפרוס את תשלום השכירות ליותר מ 4 תשלומים? ב. ואיך באה לידי ביטוי ההנחה בשכירות שמוצגת בסעיף 2.16.9?	א. בקשה לפריסת התשלומים תיבחן באופן פרטני מול הזוכה. המועצה איננה שוללת את האפשרות לפרוס את התשלומים לפריסה גדולה יותר. ב. הכל בכפוף לביצוע עבודות והצטיידות כתנאי למתן ההקלה בתשלומים, הזוכה ישלם את שיעור התמורה הנקוב בטבלה, כנגזרת משיעור ההנחה.
4.	האם תהיה אפשרות להתקין בנכס מנדף וטאבון?	ככלל, אין מניעה בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים מטעם כל הרשויות המוסמכות לכך.
5.	מהי עלות הארנונה?	להלן קישור לצו המסים של המועצה: https://www.hefer.org.il/uploads/n/1719733025.6856.pdf
6.	מה שטח הגינון עליו יהיה אחראי המפעיל?	הנ"ל לא בתחום ההרשאה. הזוכה יהיה אחראי על תחזוקת ואחזקת תחום ההרשאה כמסומן בתשריט ומה שכלול בו בלבד.
7.	היכן ממוקמים השירותים אשר ישמשו עבור המפעיל ובאחריותו?	ראו מענה לשאלה מס' 2 בקובץ שאלות מס' 1. יובהר כי באחריות הזוכה לוודא כי קיימים שירותים בתחום ההרשאה, וזאת בהתאם לתקן המחייב.
8.	האם יש תחנות יציאה בחוזה במהלך 5 השנים? ובאילו תנאים, ומהצד השני מה קורה בתום 5 השנים במידה ורוצים להמשיך	3.16 בכפוף לקבלת כלל האישורים והמסמכים הנדרשים, לרבות, רישיונות עסק, המצאת בטחונות ואישורי ביטוחים, ההרשאה להפעלת הנכס תינתן לתקופה של שלוש שנים, ובנוסף 2 תקופות אופציה בנות עד 12 חודשים כל אחת (להלן: "תקופת ההרשאה" ו-"תקופת האופציה"), ובסך הכל לא יותר מ-5 שנים. 3.17 כל תקופה מתקופות האופציה, ככל שתמומש, תיכנס לתוקפה באופן אוטומטי בכפוף לעמידת המפעיל בכלל הוראות המכרז וההסכם, ובכפוף לזכות המועצה לסיים את ההתקשרות במקרה של הפרת ההסכם ע"י המפעיל."

חתימה וחותמת המציע:

עמוד 2 מתוך 4



קובץ שאלות מס' 3:

התייחסות המזמין	שאלת הבהרה	סעיף	עמ'	מס'
חלק ניכר מהמבקרים מגיע בסופ"ש ועל כן יש צורך שהמקום יהיה פתוח לקהל בסופי שבוע ושבתות. זאת בנוסף לפעילות תרבות וקהילה המתקיימת גם כן בסופי שבוע, ולכן העסק נדרש לתת לכך מענה.	לגבי ההפעלה ביום שבת? 1. חלק מהחזון שלנו, להקים מקום שמבקש לאחד ולתת שירות לכלל המגזרים לבטח בעת הזו, ולתת שירות לכלל תושבי האזור לרבות הדתיים שבהם. 2. הפעלת המקום בשבת, תדיר אוכלוסייה שלמה מהנאה משירותי המקום. למיטב ידיעתנו, קיימים בסביבה מקומות הסעדה וקפה הפועלים בשבת. 2. כפועל יוצא מכך, מקום עם תעודת הכשר, אשר יהיה סגור בשבת.	16	44	1
בהתאם לסעיף 9.3 להסכם, במקרה של ביצוע עבודות מקדמיות בכפוף לאישור המועצה יהיה ניתן לקבל פטור מתשלום דמי הרשאה בהתאם לתנאים הקבועים שם. מקובל כי במקרה כזה לא ישולמו גם דמי ניהול.	האם צורך בתשלום דמי ההרשאה ודמי ניהול בתקופת העבודות המקדמיות? ס' 5.2 עמ' 25 ביצוע העבודות המקדמיות	9.1.2	31	2
אין מניעה ובלבד שעומד ביתר התנאים.	תעודת עוסק מורשה, האם עוסק פטור בשלב ההגשה בתהליך מעבר לעוסק מורשה יכול לגשת? המציע עומד בכל דרישות המכרז לעניין הניסיון העיסקי והניהולי בתחום המזון והקולינריה ולרבות הדרישות הכספיות. בשלב זה שכיר ועוסק פטור. בעיצומו של תהליך מעבר מעוסק פטור לעוסק מורשה.	3.1	7	3
מדובר בטעות סופר. סעיף 10.3.7 יתוקן כך: "היה הניקוד שקיבלו 2 הצעות או יותר זהה, תיבחר ההצעה היקרה ביותר."	הבהרה לאמור בסעיף בדבר בחירת ההצעה הזולה מבין השניים? האם זו הייתה הכוונה או טעות סופר?	3.7	15	4

קובץ שאלות מס' 4:

התייחסות המזמין	שאלת הבהרה	מס'
הני"ל איננו חלק מתחום ההרשאה והגישה אליו איננה מתחום ההרשאה.	חדר הקרנות שמעל הנכס - האם הוא חלק מאזור המסעדה? אם לא, האם יש אליו גישה נפרדת שלא מתוך המסעדה?	1.
במתחם אין ארובה. ככל שהזוכה יבקש להתקין ארובה הני"ל יהיה באחריותו לרבות קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לאחר קבלת אישור מהמועצה בדבר מיקומה.	ארובה - האם יש היום ארובה? במידה ולא, האם אפשר להוציא ארובה ואם כן אז מאיפה?	2.
יש מפריד שומנים - אין התחייבות של המזמין כי הוא במצב תקין ובכל מקרה האחריות של המציע הזוכה להשמיש ולתחזק אותו קיים. מצ"ב תכניות.	צריך להפריד שומנים?	3.
	האם יש לנכס חיבור למים ואינסטלציה? אם כן, מאיפה?	4.

חתימה וחותמת המציע:

עמוד 3 מתוך 4



<p>לוח חשמל מותקן בקומה מעל תחום ההרשאה . גודל החיבור 63 אמפר מקור ההזנה למתחם ההרשאה בכניסה בחצר ליד המדרגות הגרם המדרגות החיצוני למבנה. ככל ויש צורך בהגדלת חיבור אז זה ייעשה ע"י המפעיל.</p>	<p>5. חשמל - כמה פזות / אמפר חשמל יש לנכס שמיועד למסעדה? היכן החיבור של החשמל לנכס וארון החשמל ממוקם?</p>
<p>את מנועי המזגנים ניתן להתקין מחוץ למבנה בתיאום ואישור של המועצה.</p>	<p>6. איפה ניתן לשים מזגנים?</p>
<p>תחילת הפעלת הנכס תהיה לאחר קבלת כלל ההיתרים הנדרשים ובהתאמה לכך גם תשלום דמי ניהול ודמי השימוש/ההרשאה יהיו ממועד קבלת החזקה בנכס, אלא אם יבוצעו עבודות בנכס, כמפורט במכרז.</p>	<p>7. במידה וזוכים במכרז, ממתי מתחילים לשלם את השכירות? מה קורה במצב שזוכים במכרז אבל המועצה עדיין לא קיבלה את ההיתרים הנדרשים לנכס?</p>
<p>ראו מענה לשאלה מס' 4 בקובץ שאלות מס' 1.</p>	<p>8. מה קורה בסיום ה 5 שנים? האם אפשר להאריך את החוזה? או שנפתח מכרז חדש?</p>
<p>ראו מענה לשאלה מס' 7 בקובץ שאלות מס' 4. מבלי להתחייב לקבלתו, הליך קבלת ההיתר הינו בשלב מתקדם.</p>	<p>9. בסעיף 2.3 נכתב: כן יובהר כי המועצה פועלת להסדרת קבלת היתר לשימוש חורג ורישוי בניה וההתקשרות כפופה לקבלת אישורים אלה. לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה במקרה של עיכובים כלשהם הנובעים ממתן אחד האישורים ו/או במידה ולא יתקבלו האישורים שניהם או אחד מהם, כלל. איפה זה עומד היום ?</p>

מועד אחרון להגשת הצעות:

ניתן להגיש הצעות למכרז לא יאוחר **מיום ראשון 2/2/2025 בשעה 12:00.**

הגשה ידנית בלבד, לתיבת המכרזים במשרדי הנהלת חשבונות, קומה 2 בבניין המועצה, בימים א' – ה' בין השעות 09:00 - 12:00 בתיאום מראש בטל' 074-7297168.

מועד פתיחת תיבת המכרזים:

פתיחת תיבת המכרזים תתקיים **ביום ראשון 2/2/2025 בשעה 13:00** במשרד סגן ראשת המועצה, כל אדם רשאי להשתתף במעמד פתיחת תיבת המכרזים ורישום ההצעות.

יש לצרף מסמך זה כנספח למסמכי ההצעה, כשהוא חתום על ידי המציע כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בברכה,

המועצה האזורית
עמק חפר

חתימה וחותמת המציע:

עמוד 4 מתוך 4

