

כ"ד בתשרי, התשפ"ה
16 באוקטובר, 2025

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 89/2025
להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק בשדרות רוטשילד 10ג' פינת רחוב הרצל
וקיוסק ברחוב הרצל 6א' פינת שד' רוטשילד תל אביב-יפו

1. מצורף למסמך זה קובץ הכולל תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והוראותיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

ב ב ר כ ה ,

אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו
הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (5 עמודים):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המשתתף: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 89/2025
להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק בשדרות רוטשילד 10' פינת רחוב הרצל
וקיוסק ברחוב הרצל 6' פינת שד' רוטשילד תל אביב-יפו

הבהרה

נבקש לעדכן כי בין התאריכים 28.09.2025 עד 31.10.2025 יתקיים בקיוסק העברי הראשון ברחוב רוטשילד 10' – פופ-אפ זמני של מאצ'ה בר.

שאלה 1.

מהם פריט/פריטי הרישוי, שניתן יהיה על פיהם למכור מוצרים בכ"א מהקיוסקים? האם לנכס שברח' הרצל 6' ניתן יהיה להוציא רישיון עסק למזנון או לבית אוכל במקום לקיוסק?

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות כמפורט במסמכי המכרז לרבות מול אגף רישוי עסקים בעירייה ומול כל הגורמים הרלבנטיים הנדרשים.

ככל שהזוכה במכרז יבקש לשנות את מטרת הפעלת המושכר למטרת "מזנון" ו/או "בית אוכל", כהגדרתם בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013, יש לבדוק את ההגדרה וככל שהיא תואמת את התנאים והנחיות רישוי עסקים, מנהל אגף נכסי העירייה יאפשר לזוכה במכרז לפנות לאגף רישוי עסקים בעירייה בבקשה מתאימה, ועל הזוכה במכרז יהיה לפעול בהתאם להוראות אגף רישוי עסקים והוראות כל דין בנושא זה.

שאלה 2.

האם בעבר חלו פריטי רישוי שונים ביחס לפריטי הרישוי הנוכחיים? ובמידה וכן מהם?

תשובה

ראו תשובה לשאלה מס' 1.

שאלה 3.

מה יחול על השוכר במקרה של הודעה על ביטול ההסכם במהלך תקופת השכירות ב-5 השנים הראשונות?

תשובה

ראו, בין היתר, הוראות סעיף 22 לחוזה (בנספח מס' 8 למכרז).

שאלה 4.

באיזה נסיבות יהיה רשאי השוכר להודיע על רצונו בקיצור תקופת השכירות ומה יחול עליו במקרים אלה?

תשובה

כמפורט בסעיף 2.13 וסעיף 4 (על תתי סעיפיו) לחוזה השכירות (נספח 8 למסמכי המכרז), הזוכה במכרז יתחייב להפעיל את המושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה, ככל שתמומשנה, ויתחייב לעשות כן בהתאם לדין והנחיות הגורמים הרלוונטיים בעירייה. מדובר בסעיף יסודי אשר הפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

השוכר לא יהיה רשאי לסיים את החוזה ולעזוב את המושכר קודם לסיום תקופת השכירות והתייחסות למקרה של פינוי או נטישה מוקדמים מצד השוכר קבועים בסעיף 18 לחוזה, על כל תתי סעיפיו.

יובהר, השוכר יהיה רשאי לפנות לעירייה בכל עניין הנוגע לקיוסק ו/או למושכר ופניותיו תידונה, כל אחת לגופה, בהתאם להחלטת המנהל ובכפוף לאישור מוסדות העירייה הרלוונטיים.

5. שאלה

בעת הארכת תקופת השכירות עפ"י האופציה, האם השוכר יהיה רשאי להודיע כי אין ברצונו להאריך את תקופת השכירות?

תשובה

מובהר כי זכות הברירה (האופציה) להארכת תקופת השכירות לתקופות האופציה, כהגדרתן בחוזה, הינה של העירייה בלבד.

ככל שהשוכר לא יהיה מעוניין להאריך את תקופת השכירות לתקופות האופציה, עליו לפעול, בין היתר, בהתאם לקבוע בהוראות סעיף 4.2.6 לחוזה ובקשתו תיבחן ע"י גורמי העירייה.

6. שאלה

במקרה שחל סעיף 11.7.1 לפרק ב' למכרז ביחס להצעה משותפת של מספר גורמים שונים, לרבות שותפות שאינה רשומה, האם נדרש מינימום ביחס לחלקו של המשתתף בהצעה, שהוא זה שעומד בתנאי הסף של סעיף 10.1 לפרק ב' למסמכי המכרז?

תשובה

בהתאם להוראות סעיף 11.7.1 לפרק ב' למסמכי המכרז, במקרה של הצעה משותפת כאמור לעיל, לפחות אחד מיחיד המשתתף במכרז נדרש לעמוד בתנאי הסף המפורט בסעיף 10.1 לפרק ב' למכרז.

ככל שמדובר בהצעה משותפת שאחד מיחיד המשתתף במכרז הינו חברה או שותפות רשומה, ראו גם הוראות סעיפים 11.5.1 ו- 11.6.1 בהתאמה, לעניין שיעור האחזקה הנדרש, בחברה או שותפות (בהתאמה), לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 10.1 לפרק ב' למכרז.

7. שאלה

האם ניתן להכין אוכל במקום, כגון חביתות, סלטים, כריכים, מאפים, קפה, שייקים וכדו'?

תשובה

פעילות בית העסק לרבות מכירת מוצרים ו/או הכנתם תיעשה בהתאמה לרישיון העסק כפי שיאושר ע"י האגף לרישוי עסקים בעירייה, בהתאמה לנכס הרלוונטי, ובהתאם לאמור בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013, על כל תוספותיו ועל פי כל דין.

8. שאלה

האם קיימים בנכס או בקרבתו שירותים ומחסן? ועד כמה מרחק מותר שהמחסן יהיה בקרבת הקיוסק?

תשובה

כמפורט בסעיף 1.1 לפרק א' למסמכי המכרז, המושכר יושכר לזוכה במכרז במצבו AS IS כפי הקיים. יצוין כי בקיוסק בשד' רוטשילד 10ג' לא קיימים שירותים ומחסן ובקיוסק ברח' הרצל 6א' קיים שירותים ולא קיים מחסן.

מובהר כי באחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות כמפורט במסמכי המכרז, לרבות לעניין הוצאת רישיון העסק מול אגף רישוי עסקים, וכן למלא אחר כל דרישותיו והנחיותיו לצורך קבלת רישיון העסק, לרבות הצגת שירותים ו/או מחסן, ככל שאלו יידרשו במסגרת הבקשה לרישיון העסק.

9. שאלה

האם ניתן להציב בצמוד לקיוסק שולחנות, כסאות, שמשיות? והאם ניתן לעשות סגירת חורף?

תשובה

בהתאם להוראות מסמכי המכרז והחוזה, הצבת שולחנות ו/או כסאות ו/או כל ציוד אחר, לרבות סגירת חורף בסביבת המושכר - אסורה. לעניין זה ראו הוראות סעיפים 6.4 ו-13.4 לחוזה השכירות (נספח מס' 8 למסמכי המכרז). בהתאם להוראות סעיפים אלו הדבר יתאפשר אך ורק בכפוף להוראות כל דין, ובפרט בכפוף לקבלת כל היתר ו/או אישור ו/או רישיון ו/או הרשאה הדרושים לעניין על-פי כל דין ו/או הנחיות מוסדות העירייה המוסמכים ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה ובתנאים שיקבעו על-ידו ועל-פי שיקול דעתו.

יצוין כי בסביבת שני הקיוסקים ישנו ריהוט רחוב עירוני שהעירייה הציבה והתקינה בעבר, בדומה לריהוט המצוי בשדרות השונות ברחבי העיר.

10. שאלה

בסיוור שנערך בקיוסק ברח' הרצל 6א' ראינו שנשאר ציוד בנכס, האם ציוד זה שייך לשוכר הקודם? במידה וכן האם ניתן לרכוש אותו מהשוכר הקודם ולהשאיר את הציוד הקיים בנכס?

תשובה

העירייה צפויה לפנות את הציוד מהנכס עד למסירתו לזוכה במכרז.

11. שאלה

מצבו של הקיוסק ברח' הרצל 6א' מצריך שיפוץ רב שלהערכתנו יקח כ-3 עד 4 חודשים, האם ניתן יהיה לקבל גרייס לתקופת השיפוץ?

תשובה

העירייה תעדיכן כי בנכס זה ייערך על ידה שיפוץ קל בנכס הכולל ביצוע תיקונים שונים וצבע.

בנוסף, מאושרת תקופת גרייס של חודשיים, שבהם השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה. הגרייס יינתן לצורך ביצוע עבודות התאמה שיבצע השוכר בנכס ברחוב הרצל 6א' בלבד.

בהתאם לאמור, בסעיף 9.1 לחוזה השכירות (נספח מס' 8 למכרז), יתווסף תת סעיף נוסף, שנוסחו יהיה כדלקמן:

"בגין הצורך בביצוע עבודות התאמה, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות, למשך תקופה של חודשיים, שתחל במועד מסירת החזקה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למעט דמי השכירות יחולו על השוכר כל הוראות חוזה זה והתשלומים החלים עליו, החל ממועד מסירת החזקה".

עוד מובהר לעניין זה, כי ככל שהזוכה במכרז יבקש לבצע עבודות כלשהן בתוך המושכר, עבודות אלו יבוצעו אך ורק לאחר ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה וככל שיתקבל אישור שכזה, העבודות תבוצענה על-ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדית, בהתאם להוראות המכרז והחוזה, בהתאם להוראות והנחיות מנהל אגף נכסי העירייה וע"פ כל דין.

ראו לעניין זה, בין היתר, האמור בהוראות סעיפים 5.4 לפרק ב' למסמכי המכרז וסעיפים 2.3, 2.4, 2.12 ו-15 לחוזה השכירות וכן סעיף 2 לנספח 3 לחוזה (נספח אחריות וביטוח) לעניין ביטוחי עבודות במושכר.

שאלה 12.

האם בקיוסק ברח' הרצל 6א' קיים מנדף או תשתית למנדף או מנוע (שאמור להימצא בגג הקיוסק)?

תשובה

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות לעניין זה והנכס יימסר במצבו as is ובהתאם להוראות ותנאי המכרז והאמור בקובץ הבהרות זה.

שאלה 13.

האם מוטלת חובה על השוכר לפתוח את הקיוסקים בשבתות וחגים?

תשובה

שעות הפעילות במושכר תהיינה בהתאם ובכפוף לקבוע ברישיון העסק, לרבות בשבתות וחגים (ככל שיתבקש).

שאלה 14.

ממתי מתחילים לשלם ארנונה בנכס?

תשובה

החל ממועד מסירת החזקה בנכס לידי הזוכה.

שאלה 15.

במסמכי המכרז צוין שהנכס ברח' הרצל 6א' הינו קיוסק, שהמחירים בו יהיו מוזלים בהתאם למחירון שיקבע על ידי העירייה. האם ישנה הגבלה להוציא רישיון רק לקיוסק ולא לפריטים אחרים? האם המחירון העירוני חל רק על קיוסקים?

תשובה

ראו תשובה לשאלה מס' 1 לעיל.

על הזוכה במכרז לפעול בהתאם להוראות סעיף 1.8 לפרק א' למכרז ובהתאם להוראות סעיף 7 לחוזה השכירות (נספח מס' 8 למכרז), על כל תתי סעיפיו, ולמכור את כל המוצרים המפורטים בסעיפים 7.1.1 – 7.1.5 לחוזה, במחיר המקסימאלי הנקוב לצדם.

מובהר כי הוראות סעיף 7 לחוזה, על תתי סעיפיו, חלות על כל פריט רישוי שיתבקש במסגרת רישיון העסק וכפי שיאושר ע"י אגף רישוי עסקים, לרבות קיוסק ו/או מזנון ו/או בית אוכל וכיו"ב.

שאלה 16.

האם במסגרת המכרז אנו נידרש להפעיל את שני הקיוסקים ביחד? האם ניתן להגיש הצעה רק לקיוסק אחד מתוך השניים?

תשובה

ראו לעניין זה את הוראות סעיף 1.3 לפרק א' למכרז, הקובעות, בין היתר, כי ניתן יהיה להגיש הצעה לכל אחד משני הקיוסקים מושא המכרז, אולם כל משתתף במכרז יוכל לזכות בניהול והפעלה של קיוסק אחד בלבד.

המשתתף במכרז נדרש למלא את טופס ההצעה הכספית - נספח מס' 5 למסמכי המכרז, לסמן בטבלה שם לאיזה נכס הוא מגיש את הצעתו ואת סכום ההצעה ולחתום במקום הנדרש, והכל בהתאם להוראות המכרז.