

ב' בסיון, התשפ"ג
22 במאי, 2023

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 –
מכרז פומבי מס' 274/2023 להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק
בשד' נורדאו 34א' פינת רח' דיזנגוף תל אביב-יפו

1. מצ"ב קובץ הבהרות מס' 1 בנוגע למכרז שבנדון.
2. למעט האמור לעיל 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 (4 עמודים):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המציע: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

ב' בסיון, התשפ"ג
22 במאי, 2023

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 –
מכרז פומבי מס' 274/2023 להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק
בשד' נורדאו 34א' פינת רח' דיזנגוף תל אביב-יפו

1. שאלה

מהם השימושים המותרים בנכס?
מהי ההגדרה לקיוסק ומה ניתן למכור בקיוסק?
האם תתאפשר מכירת קפה ומטבח קר? האם ניתן למכור פלאפל/סביח/טוטו-לוטו?

תשובה

העירייה תציין כי השימוש המותר הינו לקיוסק, כהגדרת פריט זה בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013, על תוספותיו, בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו ובכפוף להוצאת רישיון עסק. יודגש כי באחריות המשתתפים במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות עם כל הגורמים הרלוונטיים הנדרשים לרבות גורמי העירייה ולבדוק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות לצורך השימוש במושכר לרבות, כל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על פי דין (לרבות המוצרים ו/או המזון שניתן למכור בקיוסק וכיו"ב).

2. שאלה

האם ניתן לשנות / להוסיף פריט רישוי לקיוסק הנ"ל?

תשובה

לא. השכרת המבנה הינה למטרת ניהול והפעלת קיוסק בלבד, בכפוף להוצאת רישיון עסק, ולא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

3. שאלה

האם העירייה תציב מקומות ישיבה מסביב לקיוסק?

תשובה

אגף נכסי העירייה בוחן את הנושא מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה, אולם אין בכך משום התחייבות או אישור של העירייה להציב מקומות ישיבה/ריהוט קבע בסביבת הנכס כמבוקש.

4. שאלה

האם האופציה להארכת תקופת השכירות היא חד צדדית ושל העירייה בלבד? האם גם השוכר יהיה רשאי לדרוש הארכה של תקופת השכירות?

תשובה

נכון. בהתאם לסעיף 1.7 לפרק א' למכרז וסעיפים 1.2.14 ו-4.2 לחוזה השכירות (בנספח 8 למכרז), האופציה להארכת השכירות לתקופות האופציה כהגדרתן במכרז ובחוזה, הינה של העירייה בלבד ועפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

5. שאלה

מה המשמעות של נספח מס' 7 למכרז בעניין עסק בשליטת אישה?

תשובה

בהתאם לתקנה 22(ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, לעניין עסק בשליטת אישה, ככל שהעירייה תידרש לעשות שימוש בתקנה, דהיינו, במקרה בו תתקבלנה הצעות משוקללות זהות, וככל שהמשתתפת במכרז עונה על דרישות התקנה, עליה לצרף להצעתה את האישורים הנדרשים

שבנספח מס' 7 למכרז – אישור רו"ח ותצהיר מאומת ע"י עו"ד לפיהם העסק הוא בשליטת אישה וזאת, בנוסח האישורים המצויים בנספח 7 למסמכי המכרז.

6. שאלה

האם תינתן תקופת גרייס לצורך שיפוץ המבנה?

תשובה

יתווסף סעיף חוזי המאשר תקופת גרייס של חודשיים בלבד, החל ממועד מסירת החזקה, בהם הזוכה במכרז יהא פטור מתשלום דמי שכירות.

7. שאלה

לעניין סעיפים 7.3.4 ו-7.3.5 לפרק ב' למסמכי המכרז – מתי מתחילים התשלומים בפועל? האם כאשר החוזה נכנס לתוקף או כאשר תקופת השכירות נכנסת לתוקף?

תשובה

תשלום דמי השכירות יחל עם סיום תקופת הגרייס (חודשיים בלבד), יובהר כי במועד חתימת החוזה יופקדו ההמחאות בגין דמי השכירות לעירייה לתקופת השכירות הקבועה בסעיף 4.1 לחוזה, ובכפוף לכך שהזוכה במכרז מילא אחר כל התנאים הנדרשים בהתאם לקבוע במסמכי המכרז לרבות, הפקדת ערבות, אישורי ביטוח והמחאות ביחס לכל תקופת השכירות.

8. שאלה

האם ניתן לחתום על מסמכי המכרז כאדם פרטי ולאחר מכן במידה ואוכרז כזוכה האם אוכל להפעיל את העסק תחת חברה שנמצאת בבעלותי כבעל שליטה?
אם תוגש הצעה משותפת ע"י שני שותפים ובמידה ויוכרזו כזוכים האם יוכלו להתאגד כחברה?

תשובה

לא, נוסח מסמכי המכרז לא ישונה וראה סעיף 11 לחוזה השכירות (נספח מס' 8 למכרז) הקובע כי לא ניתן להעביר זכויות לאחר, לרבות לחברה בבעלות/בשליטה זהים.

9. שאלה

בעניין נספח מס' 7 למכרז (עסק בשליטת אישה), במידה ואישה ניגשת למכרז כאדם פרטי והעסק המדובר טרם הוקם, האם התצהיר מדבר על העסק שצפוי להיפתח?
בהנחה שההצעה הוגשה כאדם פרטי ולא כחברה, למה מתייחס אישור רו"ח?

תשובה

על המשתתף להגיש במסגרת הצעתו תצהיר המתייחס למשתתף במכרז עצמו וזאת במועד האחרון להגשת ההצעות.
במידה והמשתתף/ת במכרז עונה על הוראות תקנה 22(ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, לעניין עסק בשליטת אישה, עליו/ה לצרף להצעה את נספח 7 למסמכי המכרז.
כמו כן, נפנה את תשומת הלב להוראות סעיף 11 לחוזה, על תתי סעיפיו, הקובע, בין היתר, כי השוכר מתחייב שלא להעביר זכויותיו לאחר.

10. שאלה

מבוקשת הבהרה לעניין סעיף 2.13 לחוזה השכירות, בהנחה שזכיתי והפעלתי עסק כלשהו במושכר במשך 5 או 10 שנים, האם מוותרים על המוניטין של אותו עסק? ואם יש ברשותי עסק דומה אחר?

תשובה

בסעיף 2.13 לחוזה מצהיר השוכר כי ידוע לו כי הוא אינו רשאי לרשום זכות בקשר עם המושכר במרשם כלשהו לדוגמא: לשכת רישום מקרקעין וכו', וכי אי מימוש זכות המשכיר לרישום לא יקנו לשוכר זכות כלשהי לגבי הקיוסק, הקניין הרוחני ו/או המוניטין שלו. כמו כן ראה הוראות סעיף 5.1 לחוזה בנושא המוניטין.

11. שאלה

לעניין סעיף 2.17 לחוזה השכירות, האם הפרסום מתייחס גם למוצרים שנמכרים בקיוסק? או לדוגמא סוכך שעליו לוגו של מוצר כלשהו שנמכר בקיוסק?

תשובה

כן. סעיף 2.17 לחוזה מתייחס לכל פרסום ו/או שילוט אשר יוצב ו/או יותקן בקיוסק אשר יהיה בהתאם להוראות החוזה, ראה בנושא זה גם הוראות סעיף 7 לחוזה וגם הוראות סעיפים 9.1 ו-13.6 לחוזה.

12. שאלה

אנו מעוניינים להקים חברה חדשה לטובת הגשת הצעה במכרז, אולם הדבר כרוך בפתיחת חברה חדשה, פתיחת תיק במע"מ, הצגת מסמכים מרשות המיסים לפטור מניכוי מס וכיו"ב, הליך אשר צפוי להימשך זמן רב. האם ניתן יהיה להגיש את המסמכים הנדרשים הנ"ל במועד מאוחר יותר? או לחילופין להגיש אישור מרואה החשבון המאשר כי החברה מצויה בתהליך הקמה, קרי חברה בייסוד?

תשובה

לא. ככל שהנכם מעוניינים להקים חברה לטובת הגשת הצעה למכרז עליכם לעשות כן למפרע. במועד האחרון להגשת ההצעות, עליכם להגיש את הצעתכם וכן את כל מסמכי המכרז והחוזה על נספחיהם כאשר הם מלאים, ברורים ומתייחסים למעמדו של המשתתף במכרז במועד האחרון להגשת ההצעות. נסב את תשומת הלב כי בהתאם לסעיף 11.8 לפרק ב' למכרז, העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".

13. שאלה

בהתאם לסעיף 11.11.9 לפרק ב' למכרז, מרשתי נדרשת להמציא לכם אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות עם גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או אישור מאת רשות המיסים או רואה חשבון על פטור מניהולם. מרשתי מעוניינת להגיש את הצעתה באמצעות חברת בת בבעלות מלאה אשר הוקמה לצורך מכרז זה, כמקובל. דא עקא, כי לחברה שהוקמה זה עתה לא ניתן להשיג אישור על ניהול ספרים כדין וניכוי מס במקור, ואנו סבורים שהדבר אינו נדרש בנסיבות אלה. לו תזכה מרשתי במכרז, היא זו שתשלם כספים לעירייה כדמי שכירות ולא תקבל מהעירייה כספים ולכן אין כל נפקות באישורים הנ"ל. מובן כי האישורים הנ"ל יתקבלו בתוך מספר שבועות לאחר פתיחת תיקים במס הכנסה ובמע"מ ואז גם תוכל מרשתי להמציא לכם העתק מהם, אולם נדמה שבשלב זה של המכרז אין הדבר דרוש.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז. ראו תשובה לשאלה 12 לעיל.

7837\215\1