

21 מאי 2024
חי אייר תשפ"ד

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

**הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 - מכרז פומבי מס' 5/2024
להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק בשדרות החי"ל 12א, תל-אביב-יפו**

1. מצ"ב קובץ הבהרות מס' 1 בקשר למכרז שבנדון.
2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי המכרז והוראותיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המשתתף במכרז לצרפו להצעתו כשהוא חתום על ידו.

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 המשתתף:

שם/שמות החותם/החותמים:

21 מאי 2024
ח' אייר תשפ"ד

**הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 - מכרז פומבי מס' 5/2024
להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק בשדרות החי"ל 12א, תל-אביב-יפו**

1. שאלה

האם הזוכה במכרז יהיה רשאי להעמיד כסאות ושולחנות ברחבה שמסביב לקיוסק?

תשובה

כמפורט בסעיפים 6.4 ו-13.4 לחוזה השכירות (נספח 8 למסמכי המכרז), הצבת שולחנות ו/או כסאות ו/או כל ציוד אחר בסביבת המושכר, מותרת ובלבד שתהא בהתאם להוראות המכרז והחוזה דהיינו בכפוף לקבלת כל היתר ו/או אישור הדרוש לעניין על-פי כל דין ו/או הנחיות מוסדות העירייה המוסמכים ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף הנכסים ובתנאים שיקבעו על-ידו ועל-פי שיקול דעתו. העירייה פועלת בימים אלה להצבת ריהוט רחוב עירוני בדומה לריהוט המצוי בשדרות השונות ברחבי העיר.

2. שאלה

מכרז זה פורסם למטרת ניהול והפעלת קיוסק, האם ניתן במקום זאת, להפעיל במקום בית קפה או מזנון?

תשובה

יובהר, ככל שהזוכה במכרז יבקש לשנות את מטרת הפעלת המושכר למטרת "מזנון", כהגדרתו בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013, 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. ככל שאגף רישוי עסקים יאפשר לזוכה במכרז להפעיל במושכר "מזנון", אגף נכסי העירייה יביא שינוי זה לאישור וועדות העירייה הרלוונטיות.

נציין, כי שטח המושכר הינו מצומצם ואינו מאפשר הפעלה של "בית קפה", כהגדרתו בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013.

3. שאלה

בסעיף 7.4.2. למסמכי המכרז ובסעיף 9 לחוזה השכירות (נספח 8 למסמכי המכרז), נקבע כי דמי השכירות יהיו כמפורט בסעיף 9.1 לחוזה או בשיעור 7% ממחזור המכירות בבית העסק כמפורט בסעיף 9.2 על כל תתי סעיפיו לחוזה, לפי הגבוה מבין השניים. אנו סבורים כי הקמת העסק במושכר כרוכה בהוצאות הנוגעות בין היתר לעלויות שיפוץ פנימי, רכישת ציוד (מקררים, מכונות, קופה וכו') בסכומים גבוהים. האם האמור בסעיף 9.2. ביחס לשיעור של 7% מתייחס לרווחים לאחר ניכוי הוצאות הזוכה במכרז?

תשובה

לא. ה-7% הינו ממחזור המכירות הכולל כהגדרתו בסעיף 9.2.1 לחוזה.

4. שאלה

האם בהתאם להוראות המכרז והחוזה ניתן להפעיל את הקיוסק במושכר באמצעות זכיינות של מפעל הפיס?

תשובה

לא, הזוכה במכרז הוא שיהיה המפעיל הבלעדי של הקיוסק במושכר. יודגש כי אין להפעיל את המושכר באמצעות זכיינות, לא של מפעל הפיס ולא של כל גורם אחר ויובהר כי כל שינוי בהפעלת הקיוסק ללא הסכמת העירייה מראש ובכתב יהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטול הזכייה המכרז וביטול החוזה.

5. שאלה

כרגע יש בלוח חשמל 25 אמפר. במידה שהזוכה במכרז יהיה מעוניין להגדיל את לוח החשמל ל40 אמפר, האם העירייה תבצע זאת בעצמה ותישא בעלויות הכרוכות בכך?

תשובה

כמפורט בסעיף 1.2 למסמכי המכרז, המושכר יושכר לזוכה במכרז במצבו AS IS לרבות ביחס ללוח החשמל.

כמפורט בסעיף 5.4 למסמכי המכרז ובסעיף 2.3 לחוזה (נספח 8 למסמכי המכרז), ככל שהזוכה במכרז ירצה לבצע עבודות כלשהן במושכר, לרבות עבודות חשמל, יהא זאת בכפוף לקבלת אישור מנהל אגף נכסי העירייה, בכתב. עבודות כאמור תבוצענה על-ידי הזוכה, על חשבונו, אחריותו ובהתאם לחוזה.

6. שאלה

במידה ויתגלו נזילות בנכס מהגג האם עלות התיקון תחול על העירייה? כיום הנכס צבוע בלבן ולא ניתן לדעת זאת.

תשובה

ראה המפורט בסעיף 14 לחוזה (נספח 8 למסמכי המכרז) המתייחס להחזקת המושכר והשימוש בו. יובהר, כי ככל שייגרם נזק כלשהו לתשתיות המושכר ו/או לשלד המושכר, שלא במזיד או במתכוון ושאינו נובע ו/או קשור לשוכר ולשימוש רגיל וסביר במושכר, יפנה השוכר לעירייה והעירייה תבחן את מצב המושכר וטענות השוכר, וככל שיימצא בהן ממש, תתקן העירייה את הנדרש והכל בהתאם לשיקול דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה.

7. שאלה

האם הקמת עסק מסוג קיוסק במושכר מחייב קיומם של שירותים בקרבת מקום, עד 25 מטרים? האם מצויים שירותים במקום במרחק זה? ככל שלא, האם בכוונת העירייה להציב שירותים ציבוריים בקרבת המושכר?

תשובה

המושכר מושכר למטרת קיוסק ועל כן אינו מחייב שירותים בלעדיים. יודגש כי במסגרת הליך רישוי עסקים שעל הזוכה במכרז לבצע, מול אגף רישוי עסקים בעירייה, הזוכה במכרז יתבקש לסמן ע"ג מפה שירותים בהם יוכל לעשות שימוש במידת הצורך במהלך שעות הפעילות של הקיוסק. שירותים אלו יכולים להיות משותפים לכמה עסקים.

8. שאלה

האם יש הגבלה לשעות פעילות העסק?

תשובה

בהתאם להוראות החוזה על הזוכה במכרז להוציא רישיון עסק למושכר. שעות הפעילות במושכר תהיינה בהתאם לקבוע ברישיון העסק הנ"ל.

9. שאלה

האם ניתן לדעת מהם דמי הארנונה הצפויים למושכר בהתאם לגודלו הכולל של המושכר ובהתאם לחלוקה בין קיוסק (9 מ"ר) ומחסן (6 מ"ר)?

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות כמפורט במסמכי המכרז לרבות מול אגף הארנונה בעירייה ומול כל הגורמים הרלבנטיים הנדרשים. דמי הארנונה יהיו בהתאם לצו הארנונה שיהיה רלוונטי לתקופת השכירות. יובהר ויודגש כי סכום הארנונה ייקבע בהתאם להוראות הדין, לרבות צו הארנונה ויהא בהתאם לקבוע בהוראות החוזה ויכול להשתנות ולהתעדכן במהלך תקופת השכירות. כמו כן, יובהר כי הזוכה במכרז יהיה מחויב לשאת בכל תשלומי המיסים לרבות ארנונה החל ממועד קבלת החזקה בנכס ובהתאם להוראות כל דין.

10. שאלה

בהתאם למסמכי המכרז, המושכר בנוי בשטח כולל של 15 מטרים הכוללים חלוקה בין קיוסק בגודל 9 מ"ר ומחסן בגודל 6 מ"ר. האם ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחו הכולל של המושכר (15 מטרים) למטרת קיוסק?

תשובה:

הקיוסק יושכר לזוכה במכרז במצבו הקיים AS IS, כשהוא כולל חלוקה בין קיוסק למחסן, אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת. כל בקשה לשינוי צריכה להיות בהתאם לתנאי החוזה.

11. שאלה

מהם תשלומי המיסים והאגרות אליהם מתייחס סעיף 7.4.7 למסמכי המכרז, מעבר לתשלומי הארנונה?

תשובה

ראה פירוט תשלומים אפשריים כקבוע בסעיף 10 לחוזה השכירות (נספח 8 למסמכי המכרז), על תתי סעיפיו.

12. שאלה

האם הזוכה במכרז רשאי לסיים את החוזה או לעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות, לרבות בשל היעדר רווחיות הקיוסק? במידה וכן, באילו תנאים?

תשובה

כמפורט בסעיף 2.13 לחוזה השכירות (נספח 8 למסמכי המכרז), הזוכה במכרז יתחייב להפעיל את הקיוסק במושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, ככל שתמומשה, 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 20 לחוזה, על כל תתי סעיפיו.

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

13. שאלה

מה מוגדר כקיוסק? האם ניתן למכור בקיוסק אוכל קר כדוגמת, בורקסים, ג'חנון, מלבי וכו'?

תשובה

כמפורט בסעיף 1.2.7 לחוזה (נספח 8 למסמכי המכרז), המונח "קיוסק" מתייחס להגדרתו בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013, על כל תוספותיו. בקיוסק ניתן למכור מוצרים מוכנים שאינם דורשים הכנה בקיוסק עצמו כדוגמת משקאות, מאפים, כריכים, חטיפים, קפה ועוד, הכול בהתאם להוראות צו רישוי עסקים ובהתאם לכל דין.

14. שאלה

בסעיף 7.1.1 לחוזה (נספח 8 למסמכי המכרז), מכירת מוצרים במחירון עירייה, מצוין "קפה/שחור/תה/שוקו", האם מדובר בקפה שחור בלבד?

תשובה

לא. כוונת העירייה בסעיף 7.1.1 כי הזוכה במכרז ימכור במושכר כל אחד מהמשקאות הבאים: קפה מסוג נס קפה וכן קפה שחור וכן תה וכן שוקו, כאשר מחירו של כל אחד מאלה, לא יעלה על 5 ₪.