

17 פברואר 2025
י"ט שבט תשפ"ה

לכבוד המשתתפים במכרז

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשד' רוטשילד 31 פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

1. מצורף למסמך זה קובץ הבהרות ובו תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.

2. העירייה מודיעה בזאת על שינוי מהותי במסמכי המכרז:

נוסח סעיף 10.1 לפרק ב' למסמכי המכרז שונה ונוסחו יהיה כדלקמן:

"על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח, בניהול והפעלה של קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה ו/או מרכז, אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 ו- 2024".

בהתאם לכך, העירייה תראה גם במשתתף שהינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של מרכז, קרי מכולת או סופרמרקט כעומד בדרישת הניסיון המפורט בסעיף 10.1 לעיל. האמור נוגע לכל מסמכי המכרז המתייחסים ו/או מאזכרים סעיף זה.

3. כמו כן ולמען הבהירות, יודגש כי ביחס לערבות המכרז, מכרז הינו מכרז לניהול והפעלה של 4 נכסים אולם ערבות המכרז הינה ערבות אחת ע"ס 10,000 ₪.

כל משתתף במכרז, בין אם יבחר להגיש הצעה לנכס אחד ובין אם יבחר להגיש הצעה למס' נכסים, יידרש להגיש את ערבות המכרז, בסכומה על סך 10,000 ₪, בנוסח המפורט בנספח 2 למסמכי המכרז, כשהיא חתומה ע"י גוף המורשה להוציא ערבות כמפורט בנספח 3 למסמכי המכרז.

4. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והוראותיו.

5. 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 (7 עמודים):

שם המשתתף:

חתימה וחותמת של המשתתף:

שם/שמות החותם/החותמים:

**הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשד' רוטשילד 31א פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו**

להלן מענה העירייה לשאלות אשר התקבלו בעירייה בעניין המכרז שבנדון:

1. שאלה

לגבי תנאי סף בדבר ניסיונו של המשתתף במכרז, האם במקרה והמציע הוא זכיה, שהינו עוסק מורשה המשלם זכיה לחברה בע"מ שבבעלות 100% גם שייכת למציע המכרז, האם במקרה כזה החברה בע"מ רשאית להיחשב כעומדת בתנאי הסף של המכרז ולהציע הצעה שלא תיפסל?

תשובה:

על המשתתף במכרז, בין אם הינו חברה בע"מ, עוסק מורשה או זכיה של חברה אחרת, לעמוד בתנאי הסף ולהיות בעל הניסיון הנדרש בתנאי הסף המפורט בסעיף 10.1 לפרק ב' למסמכי המכרז.

2. שאלה

האם ניתן להגיש הצעה למכרז בשם חברה מסוימת ולאחר קבלת הודעה בדבר זכיה במכרז, לפתוח חברה חדשה אד הוק למטרת הזכיה במכרז?

תשובה:

לאחר הכרזה על זוכה במכרז, העירייה תחתום על חוזה התקשרות עם המשתתף הזוכה במכרז. במידה ולאחר החתימה חוזה ההתקשרות, יבקש הזוכה במכרז לבצע הסבת זכויות, יהיה עליו לפנות לעירייה בבקשה מסודרת ומנומקת, בצירוף אסמכתאות, ובקשתו תיבחן ע"י מנהל אגף נכסי העירייה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. יודגש כי העירייה אינה מתחייבת לאשר בקשות מהסוג הנ"ל.

3. שאלה

האם מותר למשתתף במכרז להציע הצעה למכרז בתור חברה בע"מ או בתור עוסק מורשה ולאחר קבלת הודעת זכיה, להקים חברה בע"מ ייעודית להפעלת הנכס? וחברה זו תחתום על הסכם השכירות ותשלם את השכירות?

תשובה:

ראה מענה העירייה לשאלה מס' 2 לעיל.

4. שאלה

במקרה וחברה בע"מ זוכה במכרז, האם חברת בת שלה או חברת אחות שלה רשאיות לחתום על הסכם השכירות לנכס הרלוונטי?

תשובה:

לא. לאחר הכרזה על זוכה במכרז, העירייה תחתום על חוזה ההתקשרות עם המשתתף אשר הוכרז כזוכה במכרז. לעניין הסבת זכויות ראה מענה העירייה לשאלה מס' 2 לעיל.

5. שאלה

אם המציע הוא בעלים של חברה בע"מ ומפעיל בית קפה תחת עוסק מורשה של עצמו, האם הוא רשאי להגיש הצעה למכרז בתור החברה בע"מ? בתור העוסק מורשה? או בתור שניהם?

תשובה:

המשתתף במכרז רשאי להגיש את הצעה למכרז כחברה או כעוסק מורשה, בהתאם למעמדו המשפטי, ובלבד שיעמוד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 10 לפרק ב' של מסמכי המכרז, על תני סעיפיו ויגיש את נספח 4 למסמכי המכרז – "הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי" בהתאמה למצבו ומעמדו המשפטי.

למען הסדר הטוב, העירייה תפנה את תשומת הלב ותבהיר כי בהתאם לסעיף 7.2 לפרק ב' של מסמכי המכרז, כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו וללא כל הסכם, קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים וכן לא יגיש הצעה למכרז אם בעל השליטה במשתתף הוא גם בעל שליטה במשתתף אחר שהוא עצמו משתתף במכרז, וכי במצב דברים כזה תהא העירייה רשאית לפסול את הצעות המשתתפים, בהתאם לשיקול דעתה.

כמו כן תפנה העירייה את תשומת הלב לסעיפים 11.5, 11.6 ו-11.7 לפרק ב' של המכרז ותבהיר כי בהתאם להוראות סעיף 11.7, ניתן להגיש למכרז הצעה משותפת של מספר גורמים, אשר לפחות אחד מהם עומד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 10.1 לפרק ב' של מסמכי המכרז.

6. שאלה

האם מותר למכור מוצרי מזון שאינם לצריכה במקום?

תשובה:

פעילות בית העסק לרבות מכירת מוצרים תיעשה בהתאמה לסוג העסק "קיוסק" או "בית אוכל", בנכס הרלוונטי, כאמור בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013, על כל תוספותיו ועל פי כל דין.

7. שאלה

האם ניתן למכור מוצרים יבשים סגורים באריזה ממפעל לקחת הביתה?

תשובה:

ראה מענה העירייה לשאלה 6 לעיל.

8. שאלה

האם מספיק לספק ערבות אחת בגין כל ההצעות?

תשובה:

כן, ערבות המכרז הינה ערבות אחת עבור כלל הנכסים המוצעים במכרז וסכומה הינו 10,000 ₪. כל משתתף במכרז אשר יבחר להגיש הצעה למכרז, בין אם יבחר להציע הצעה לנכס אחד ובין אם יבחר להציע הצעות למס' נכסים, יידרש להגיש את ערבות המכרז, בנוסח הקבוע בנספח 2 למסמכי המכרז, כשהיא חתומה כדין ע"י גוף המורשה להוציא ערבות כמפורט בנספח 3 למכרז.

9. שאלה

מה גובה הערבות שצריך? על סכום ההצעה הגבוהה? או סכום על ההצעות יחד לכמה נכסים?

תשובה:

ערבות המכרז הינה על סך 10,000 ש. ראה מענה לשאלה 8 לעיל.
על המשתתף במכרז להגיש ערבות אחת על סך 10,000 ש בין אם הינו מגיש הצעה ביחס לנכס אחד ובין אם ביחס למספר נכסים.

10. שאלה

בנכס השוכן ברח' פרישמון, האם חובה לעשות שימוש במטבח להכנת מזון? האם אפשר להשתמש במטבח כמחסן?

תשובה:

במושכר קיים מטבח ובשלב זה אין לשנות את ייעודו.
יחד עם זאת יצוין כי ככל והזוכה במכרז, לאחר זכייה במכרז וחתימה על חוזה השכירות, יבקש לערוך שינויים כלשהם במושכר, באפשרותו לפנות לעירייה בפנייה מנומקת, מראש ובכתב, אשר תיבחן ע"י מנהל אגף נכסי העירייה, בהתאם לשיקול דעתו.
ביצוע שינויים במושכר, אם וככל שיאושר ע"י המנהל כאמור, יתבצע בהתאם להוראות המנהל ובאחריותו ועל חשבונו של השוכר, בהתאם להוראות החוזה ועל פי כל דין.

11. שאלה

בנכס השוכן ברח' פרישמון, האם חובה להכין ולבשל אוכל במקום?

תשובה:

העירייה לא תחייב בכך את השוכר.

12. שאלה

האם ניתן להזדכות על המע"מ מדמי השכירות? האם העירייה נותנת לשוכר חשבונית בגין כל חודש שכירות?

תשובה:

העירייה תנפיק לזוכה במכרז טופס עסקת אקראי בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות שנפרע בפועל, כפי המפורט בסעיף 7.4.3 למסמכי המכרז ובסעיף 9.10 לחוזה השכירות (נספח 8 למסמכי המכרז).

13. שאלה

האם מציע שמפעיל עסק מסוג "מרכול", על פי רישיון עסק, בתקופה של מעל 18 חודשים נחשב כבעל ניסיון בהפעלה של "קיוסק" ועומד בתנאי הסף של המכרז?

תשובה:

כן. כפי המפורט בסעיף 2 (בעמוד הראשון) לקובץ הבהרות זה, נוסח סעיף 10.1 לפרק ב' של מסמכי המכרז הורחב גם ביחס ל"מרכול" והעירייה תראה גם במשתתף שהינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של מרכול, כעומד בדרישת הניסיון המפורט בסעיף 10.1 לעיל.

14. שאלה

בעניין מכירת מוצרים מפוקחים כמפורט בסעיף 7 לחוזה השכירות, האם חובה למכור את כל המוצרים המפורטים בסעיף זה?

תשובה:

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

15. שאלה

האם מותר להתקין סוכך זרועות ממותג בחזיתות הנכסים?

תשובה:

בהתאם להוראות סעיף 5.4 למכרז ולהוראות סעיף 2.3 ו-15 לחוזה (נספח 8 למכרז), על כל תתי סעיפיו, ככל שהזוכה במכרז יבקש לבצע עבודות כלשהן במושכר לרבות התקנת סוכך, עליו לפנות בבקשה לקבלת אישור לביצוע עבודות אלה, מראש ובכתב, למנהל אגף נכסי העירייה. מנהל אגף נכסי העירייה יבחן את הבקשה בהתאם לשיקול דעתו ועל הזוכה במכרז יהיה לפעול בהתאם להוראותיו. יובהר כי אם ככל שיתקבל אישור לביצוע עבודות כלשהן במושכר לרבות התקנת סוכך, עבודות אלו תבוצענה על חשבונו ואחריותו הבלעדיים של הזוכה במכרז, בהתאם לכל דין ובהתאם לכל ההוראות הרלוונטיות, כמפורט בחוזה השכירות (נספח 8 למכרז).

16. שאלה

מה האחריות של העירייה במקרה ותתגלה נזילה או בעיית חדירת מים מגג או הקירות החיצוניים של הנכס?

תשובה:

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

17. שאלה

במידה ויש פיצוץ בצנרת הפנימית של הנכס/ים האם העירייה תממן את התיקון?

תשובה:

ראה מענה העירייה לשאלה 16 לעיל.

18. שאלה

במקרה והגישה לנכס/ים תיחסס או תיחסס באופן חלקי עקב עבודות בקרבת המושכר, מה גובה ההנחה בשכירות שהעירייה תיתן לשוכר שזכה במכרז?

תשובה:

לא תינתן הנחה בדמי השכירות.
יחד עם זאת, העירייה תבהיר כי אם וככל שהשוכר יתקל בקושי מסוג האמור, יפנה השוכר לעירייה בבקשה פרטנית, בקשתו תיבחן ויינתן לו מענה בהתאם לשיקול דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה.

19. שאלה

במידה ויחול מצב חירום בעיר ת"א כגון מלחמה, ירי טילים, אסון טבע, מגפה, צונאמי כיו"ב, האם תינתן הנחה בגובה דמי השכירות? במידה וכן, מה גובה ההנחה?

תשובה:

לא תינתן הנחה בדמי השכירות וראה מענה לשאלה 18 לעיל.
אין בכך כדי לגרוע מזכותו של הזוכה במכרז לפנות למנהל אגף נכסי העירייה בבקשה מסודרת ומנומקת, אשר תיבחן על ידו, ולפעול בהתאם להוראותיו, כולל אישור הוועדות הרלבנטיות.
כמו כן יצוין כי במצבי חירום מהסוג המפורט בשאלה, המדינה היא לרוב הגורם אשר יש בידו כדי לפצות ו/או לשפות את בעלי העסקים.

20. שאלה

האם ניתן להגיש בקשה להיתר הצבת כסאות ושולחנות מחוץ לקיוסקים בשדרות וושינגטון או ברחוב פרישמן?

תשובה:

בהתאם להוראות סעיף 13.4 לחוזה השכירות (נספח 8 למכרז), הצבת שולחנות ו/או כסאות ו/או כל ציוד אחר בסביבת המושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל האישורים, הרישיונות וההרשאות הדרושים לכך על-פי כל דין.
שוכר אשר יהיה מעוניין בהצבת שולחנות ו/או כיסאות בקרבת המושכר יידרש לפנות מראש ובכתב לקבלת אישורו של מנהל אגף נכסי העירייה, אשר יבחן את בקשתו בהתאם לשיקול דעתו ועל השוכר יהיה לפעול בהתאם להוראותיו.
לגבי הנכס ברח' וושינגטון, השוכן בשדרה, תיבחן האפשרות להציב במקום ריהוט עירוני.

21. שאלה

דמי שכירות לפי אחוז ממחזור מכירות, האם הם כוללים מע"מ או שהם בתוספת מע"מ?

תשובה:

בתוספת מע"מ. ראה סעיפים 9.2 ו-9.3 לחוזה (נספח 8 למכרז).

22. שאלה

אילו מסמכים על המשתתף המכרז להמציא להגיש לעירייה במסגרת הצעתו אם מדובר בעוסק מורשה?

תשובה:

מלוא המסמכים מפורטים בסעיף 11.11 למכרז ולעניין עוסק מורשה בפרט בסעיף 11.11.4 ו-11.11.10.

23. שאלה

על פי צו רישוי העסקים הקמת קיוסק טעון רישוי לפי פריט רישוי מצו רישוי עסקים שמספרו 4.7 א' - קיים מפרט אחיד. אמנם מדובר בהליך פשוט יחסית לשאר עסקי המזון, אך כל התנאים של עסקי המזון חלים גם כאן. בין שאר התקנות חובה שיהיו שירותים במקום או בקרבתו, האם ישנם שירותים במקום או בקרבת מקום?

תשובה:

הנכסים המוצעים לשכירות למטרת עסק מסוג "קיוסק" אינם מחייבים קיומם של 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.