החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

תאריך: 15.11.2026

מכרז מס' 13/2026

מכרז להפעלה של בית קפה

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה

להלן התייחסות **החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ** (להלן: "**החברה**"), לשאלות ההבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משתתפים בהליך שבנדון.

השינויים וההבהרות המפורטים להלן יהוו חלק מתנאי המכרז. על המשתתפים במכרז לצרף להצעתם מסמך זה וכן כל מסמך אחר שהוציאה ו/או שתוציא החברה בעניין המכרז שבנדון, ככל שהיו ו/או שיהיו, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז בתחתית כל עמוד, בדומה ליתר מסמכי המכרז.

להלן תשובות לשאלות ההבהרה:

1. העסק שבבעלותי פועל בתחום הקייטרינג וההסעדה. האם עסק בעל ניסיון מוכח בהכנת מזון, הפקת אירועי הסעדה ומתן שירותי קייטרינג יכול לעמוד בתנאי הסף ולהגיש הצעה למכרז?

תשובה לשאלה מס' 1 - על המציע לעמוד בתנאי הניסיון הנדרש בסעיף 3.1.1 לתנאי המכרז. לא ברור מהנתונים שסופקו בשאלה האם כך הדבר. להלן לשון סעיף 3.1.1:

> **ניסיון** - נדרש כי בין התאריכים 1.1.2022 ל 1.3.2026 המציע עצמו הפעיל לכל הפחות במשך 24 חודשים במצטבר (אין חובה לרציפות), בית קפה ו/או מסעדה ו/או מזנון אוכל ו/או דוכן מזון.
> ** "**הפעלה**" - לעניין סעיף זה הינה בעלות ו/או זכיינות של בית הקפה ו/או המסעדה ו/או מזנון האוכל ו/או דוכן המזון, של המציע עצמו.

2. האם נדרש ניסיון קודם בהפעלת בית קפה או מסעדה דווקא, או שניסיון מוכח בתחום המזון, ההסעדה והקייטרינג יכול להיחשב כניסיון רלוונטי?

תשובה לשאלה מס' 2- על המציע לעמוד בתנאי הניסיון הנדרש בסעיף 3.1.1 לתנאי המכרז.

3. האם ניתן להגיש את ההצעה כעוסק עצמאי במסגרת עסק קיים, או שקיימת דרישה להתאגדות כחברה?

תשובה לשאלה מס' 3- ניתן להגיש הצעה גם כעוסק מורשה. אין חובה להתאגד כחברה.

4. האם נדרשים רישיון עסק, אישורי משרד הבריאות ורישיונות נוספים כבר בשלב הגשת ההצעה, או שניתן להסדירם לאחר הזכייה ולפני תחילת הפעילות?

תשובה לשאלה מס' 4 – אין דרישה לצרף רישיון עסק או אישורי משרד הבריאות כבר בשלב הגשת ההצעה. עם זאת, על הזוכה להשיג על חשבונו את הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים לפני תחילת הפעלת בית הקפה, כתנאי מוקדם להפעלתו, ולהחזיק בהם לאורך תקופת ההתקשרות.

5. במסמכי המכרז מצוין כי השתתפות בסיור שנערך במקום היא תנאי להשתתפות במכרז. מאחר שלא התאפשר לי להשתתף בסיור המקורי, האם ניתן לתאם סיור נוסף או ביקור עצמאי במקום ולקבל אישור לכך מטעם הגורם הממונה?

תשובה לשאלה מס' 5- ההשתתפות בסיור היא תנאי סף. החברה תקבע מועד נוסף לסיור, עליו תודיע החברה בהודעה נפרדת.

6. מאחר שמועד הגשת המכרז נדחה מספר פעמים והמכרז עדיין פתוח, האם קיימת אפשרות להצטרף לסיור נוסף בשלב זה?

<u>תשובה לשאלה מס' 6-</u> ראה תשובה לשאלה מס' 5.

7. לחלופין, האם ניתן לקבל אישור להשתתפות במכרז גם ללא נוכחות בסיור המקורי, בכפוף לביקור עצמאי במקום ולאישור הגורם המוסמך?

<u>תשובה לשאלה מס' 7-</u> לא.

8. אבקש לקבל הבהרה מדויקת לגבי המגרש שבו מיועד לפעול בית הקפה, לרבות מיקומו, גבולותיו והשטח המדויק שיועמד לרשות הזוכה.

<u>תשובה לשאלה מס' 8</u> - בית הקפה ממוקם במתחם הפאדל שבאצטדיון העירוני, ברחוב הנבחרת 10, נס ציונה. שטח הנכס הוא 56 מ"ר ועוד מחסן בשטח 12 מ"ר. הגבולות והשטחים המותרים לשימוש מוגדרים בתשריט מסמך ב' למסמכי המכרז ;

9. האם ניתן לקבל תשריט עדכני של המגרש וסביבתו, כולל דרכי גישה, חניה, תשתיות ושטחים ציבוריים סמוכים?

<u>תשובה לשאלה מס' 9</u>- תשריט הנכס נכלל כמסמך ב' למכרז.

10. האם המגרש מיועד באופן בלעדי להפעלת בית הקפה, או שמתוכננים בו או בסביבתו שימושים נוספים שעשויים להשפיע על הפעילות העסקית?

<u>תשובה לשאלה מס' 10-</u> מתחם האצטדיון משמש לפעילויות ספורט מגוונות, ובכללן פאדל. החברה לא מעניקה לזוכה בלעדיות למכירת מזון ושתייה בשטחים אחרים באצטדיון.

11. האם קיימות תוכניות עתידיות לפיתוח האזור, עבודות תשתית או שינויים במתחם שעלולים להשפיע על נגישות המקום או על פעילותו?

<u>תשובה לשאלה מס' 11-</u> לא.

12. מהו מצבו הפיזי והתכנוני של השטח שיימסר לזוכה? האם מדובר בשטח בנוי ומוכן להפעלה או בשטח המחייב הקמה, התאמה או עבודות פיתוח?

<u>תשובה לשאלה מס' 12-</u> בית הקפה נמסר במצבו הקיים, AS IS, ברמת מעטפת בלבד וללא ציוד. המציעים מוזמנים להתרשם מהמקום במסגרת סיור המציעים.

13. אילו תשתיות קיימות במקום, לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחיבורי גז, ככל שנדרשים?

<u>תשובה לשאלה מס' 13-</u> קיימת הכנה לכל התשתיות – נדרשת התאמה עפ"י סוג השימוש.

14. מי אחראי למימון ולביצוע עבודות ההקמה, ההתאמה, החיבור לתשתיות והכנת המקום להפעלה?

<u>תשובה לשאלה מס' 14-</u> הזוכה נושא בעלויות ובאחריות לביצוע עבודות ההקמה וההפעלה והכנת המקום להפעלה. העבודות טעונות אישור מראש ובכתב של החברה ועפ"י כל התקנים בחוק.

15. האם קיימת אפשרות לקבל את המקום כשהוא מוכן להפעלה, או שכל עלויות ההקמה וההתאמה חלות על הזוכה?

<u>תשובה לשאלה מס' 15-</u> התשובה שלילית. על הזוכה לבצע בעצמו ועל חשבונו את עבודות ההקמה וההתאמה.

16. חשוב לי לברר האם במסגרת ההתקשרות ניתן יהיה לשלב את פעילות בית הקפה עם פעילות הקייטרינג העצמאית הקיימת שלי, שאינה קשורה בהכרח להפעלת בית הקפה.

<u>תשובה לשאלה מס׳ 16-</u> התשובה שלילית. במכרז צויין בפירוש כי לא ניתן יהיה להשתמש במטבח בית הקפה לצורך פעילות קייטרינג עצמאית או להכנת מזון למקומות ולצרכים אחרים.

17. האם ניתן להשתמש במטבח ובתשתיות המקום גם לצורך הכנת מזון, אריזתו והוצאת הזמנות קייטרינג לאירועים המתקיימים מחוץ למתחם?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 17-</u> התשובה שלילית. ראו תשובה לשאלה מס׳ 16.

18. האם ניתן להפעיל מהמקום פעילות קייטרינג עצמאית במקביל להפעלת בית הקפה, לרבות הכנת מזון, אחסון חומרי גלם, אריזת מנות והוצאתן לאירועים חיצוניים?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 18-</u> התשובה שלילית. ראו תשובה לשאלה מס׳ 16.

19. האם השימוש במטבח לצורך פעילות הקייטרינג החיצונית נחשב שימוש מותר במסגרת המכרז, או שהמטבח מיועד אך ורק להכנת מזון למכירה ולצריכה בבית הקפה?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 19-</u> התשובה שלילית. ראו תשובה לשאלה מס׳ 16.

20. האם קיימות מגבלות על הוצאת מזון מהמתחם, שימוש במטבח בשעות שבהן בית הקפה אינו פעיל או אחסון מוצרים המיועדים להזמנות חיצוניות?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 20-</u> התשובה שלילית. ראו תשובה לשאלה מס׳ 16.

21. האם פעילות קייטרינג חיצונית כאמור מחייבת אישור מיוחד, התקשרות נפרדת או תשלום נוסף מעבר לתשלומים הקבועים במכרז?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 21-</u> לא ניתן לקיים במקום פעילות קייטרינג. ראו תשובה לשאלה מס׳ 16.

22. אבקש לקבל פירוט מלא של כלל התשלומים והעלויות החלים על הזוכה, מעבר לדמי ההרשאה או דמי השימוש המצוינים במכרז.

<u>תשובה לשאלה מס׳ 22-</u> מעבר לדמי השימוש, הזוכה נושא בין היתר בעלויות הקמה והתאמה, ציוד, כוח אדם, ביטוח, רישוי, ארנונה, חשמל, תחזוקה, ניקיון ואבטחה והכל כמפורט בהרחבה במסמכי המכרז. מים וביוב כלולים בדמי התמורה לפי ההסכם. יש לעיין בכל נספחי המכרז לקבלת פירוט מלא.

23. האם קיימים תשלומים נוספים כגון ארנונה, חשמל, מים, תחזוקה, ניקיון, אבטחה, אגרות או היטלים?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 23-</u> כן. ראו תשובה לשאלה מס׳ 22.

24. האם נדרשת ערבות בנקאית או ערבות ביצוע, ומה גובהה ותנאיה?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 24-</u> לצורך ההשתתפות במכרז נדרשת ערבות בנקאית אוטונומית בסך 15,000 ש״ח, או שיק בנקאי באותו סכום והכל כמפורט בסעיף 5.1 למסמכי המכרז. ככל שהמציע יספק ערבות בנקאית, עליה להיות בתוקף עד ליום **<u>28.2.2027.</u>**

כמו כן, הזוכה נדרש לערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך 50,000 ש״ח, צמודה למדד, והכל כמפורט בסעיף 16 להסכם ההתקשרות שצורף למסמכי המכרז.

25. האם קיימת התחייבות לתשלום קבוע גם בתקופות שבהן לא ניתן להפעיל את בית הקפה, למשל עקב עבודות במתחם אככו נסיבות שאינן תלויות בזוכה?

<u>תשובה לשאלה מס׳ 25-</u> ראה לעניין זה את סעיף 4כו להסכם ההתקשרות שצורף למסמכי המכרז.

26. האם עדיין קיימת התחייבות לשעות פעילות מינימליות, ימי פעילות או היקף פעילות מסוים?

<u>תשובה לשאלה מס' 26-</u> על פי תנאי המכרז, הזוכה נדרש לפעול במהלך תקופת ההסכם בימים א'-ש', למעט ערב שבת, בין השעות 00:22-00:08, בכפוף לדין, לחוקי העזר ולהחלטות מועצת העירייה. אפשר להפעילו מעבר לשעות אלה, בכפוף לדין.

27. מהי תקופת ההתקשרות המדויקת, והאם קיימת אפשרות להארכתה?

<u>תשובה לשאלה מס' 27-</u> תקופת ההסכם היא 36 חודשים, עם אפשרות לשתי תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם ולהודעה 90 ימים מראש.

28. האם קיימות מגבלות על אופי הפעילות, סוגי המזון והמשקאות שניתן למכור או אופן ההגשה?

<u>תשובה לשאלה מס' 28-</u> הפעילות כפופה לרישיון העסק, לדין ולשטחים המותרים. כל המוצרים שיימכרו צריכים להיות כשרים. מכירת אלכוהול אפשרית רק אם הרישיון מתיר זאת ובכפוף לדין. שימוש במטבח לקייטרינג חיצוני אסור, למעט שירות משלוחים ללקוחות בית הקפה.

29. האם ניתן לשלב בפעילות בית הקפה מכירת מזון מוכן, מאפים, ארוחות קלות ושירותי הסעדה ואירוח?

30. **<u>תשובה לשאלה מס' 29</u>** – ככלל, ניתן להציע למכירה מזון, מאפים וארוחות קלות במסגרת פעילות בית הקפה, אך רק בהתאם לסוג רישיון העסק שניתן להוציא בנכס, לתנאיו ולהוראות הדין. לגבי שירותי הסעדה ואירוח, יש להבחין בין שירות ללקוחות בית הקפה בתוך השטח המותר, בכפוף לרישוי ולהוראות ההסכם, לבין פעילות קייטרינג או הכנת מזון למקומות ולצרכים אחרים - שאינן מותרות במטבח בית הקפה.

31. האם ניתן לקיים במקום פעילות נוספת, כגון אירועים קטנים או שירותי הסעדה לאירועים המתקיימים במתחם, בכפוף לאישורים הנדרשים?

<u>תשובה לשאלה מס' 31</u>- כן, באישור מראש

32. האם קיימת בלעדיות לזוכה בתחום המזון והשתייה במתחם, או שיתאפשרו במקביל מפעילים נוספים בתחום?

<u>תשובה לשאלה מס' 32 -</u> אין לזוכה בלעדיות למכירת מזון ושתייה במתחם.

33. לאור דחיות חוזרות של מועד הגשת ההצעות, אבקש לקבל את מסמכי המכרז המעודכנים ביותר, לרבות כל הנספחים, התיקונים, ההודעות וההבהרות שפורסמו עד כה.

<u>תשובה לשאלה מס' 33</u> – מעבר למסמכי המכרז המקוריים, פורסמה הודעת עדכון מס' 1 מיום 14.5.2026, הקובעת שההפעלה אינה כוללת עמדת השכרת ציוד פאדל. מעבר לכך, תתפרסם במועד פרסום התשובות לשאלות ההבהרה, גם הודעת עדכון מס' 2, על הארכת המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה, קיום מועד סיור מציעים נוסף, והארכת המועד להגשת הצעות במכרז.

34. אבקש לוודא מהו מועד ההגשה האחרון והמחייב נכון להיום, והאם כל תנאי המכרז נותרו ללא שינוי בעקבות הארכות המועד.

<u>תשובה לשאלה מס' 34</u>–ראה תשובה לשאלה מס' 33.

35. אני מעוניינת לבחון את האפשרות להגיש הצעה במסגרת מכרז 13/2026 להפעלת בית הקפה במתחם הפאדל. בעיון במסמכי המכרז ראיתי כי השתתפות בסיור המציעים שנערך במקום הוגדרה כתנאי להשתתפות במכרז. מכיוון שלא השתתפתי בסיור המקורי, אבקש לברר האם לאור הארכות המועד החוזרות של המכרז קיימת אפשרות להשלים את הסיור במועד נוסף, באופן פרטני או במסגרת סיור נוסף מטעם החברה. לחלופין, האם ניתן להגיע למתחם באופן עצמאי, להתרשם מהמקום ולקבל אישור שהדבר ייחשב כעמידה בתנאי הסיור? בנוסף, אבקש לקבל את מסמכי המכרז המעודכנים, לרבות כל ההודעות, ההבהרות, התיקונים והארכות המועד שפורסמו מאז פרסום המכרז המקורי. אשמח לקבל את הבהרותיכם בכתב, כדי שאוכל לדעת האם אני רשאית להתקדם בהליך עוד היום לשאלות ההבהרה ולאחר מכן להגיש הצעה.

<u>תשובה לשאלה מס' 35</u>–ראה תשובה לשאלה מס' 33.