

**לכבוד
מציעים**

שלום רב,

**הנדון: מכרז פומבי מס' 3/2025 לקבלת הרשאה להפעלת תחנת מזון מהיר באתר ההסעדה
בבניין שרת**

מכתב הבהרה מס' 1

מענה על שאלות הבהרה ועדכון בדבר דחיית המועד האחרון להגשת הצעות

1. הריני להביא לידיעתכם עדכונים והבהרות המתייחסים להליך הנדון, המהווים בין השאר מענה לשאלות הבהרה שנשאלו ע"י משתתפי ההליך.
2. **המועד האחרון להגשת הצעות למכרז יידחה ליום שני 18/8/25 בשעה 12:00.**
3. יובהר כי נוסח השאלות המפורט להלן לא זהה בהכרח לנוסח שנשאל על ידי המשתתפים וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
4. כל ההבהרות, השינויים והתיקונים האמורים במכתב זה, ייחשבו כאילו נכללו במסמכי המכרז מלכתחילה. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמך זה ובין האמור במסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך זה.
5. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם האוניברסיטה או ועדת המכרזים, אם ניתן, בכל פורום או אופן שהוא. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט במכתב זה בלבד, ובמכתבי הבהרות נוספים שיצאו מטעם ועדת המכרזים, אם ייצאו.
6. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המציע לצרף מסמך זה להצעתו כשהוא חתום על ידו בשולי כל עמוד.
7. להלן שאלות המתמודדים והתשובות שניתנו על- ידי האוניברסיטה:

מס"ד	הסעיף במכרז אליו מתייחסת השאלה	שאלת המציע	מענה לשאלה
1	סעיף 2 (צ"ל נספח 2 וסעיף 7.3 למסמכי המכרז)	האם ניתן להקטין את ההנחה ממחירון הרשת?	הבקשה אינה מקובלת. אין שינוי במסמכי המכרז.

2	5.1	תקופה של 72 חודשים בלבד קצרה מדי לנוכח היקף ההשקעה הגבוה. לפיכך, האם ניתן ליתן מראש תקופת אופציה נוספת של 72 חודשים ?	הבקשה לא מקובלת. אין שינוי במסמכי המכרז. בהתאם לסעיף 5.1 להסכם, תקופת ההתקשרות המקסימלית היא 84 חודשים, בכפוף לעמידה בתקופת הניסיון, אך לא מעבר כך.
3	5.1	האם ניתן להתחיל את תקופת ההרשאה בתום תקופת ההקמה ?	הבקשה מקובלת <u>באופן חלקי</u> . תקופת ההרשאה תחל בתום תקופת ההקמה (במועד מתן אישור ההפעלה על פי סעיף 18.5 להסכם), אך לא יאוחר מ – 3 חודשים ממועד החתימה על ההסכם. כותרת סעיף 5.1 להסכם תשתנה ותהיה : תוקף החוזה ותקופת ההתקשרות. נוסחו המעודכן של סעיף 5.1 להסכם יהיה כדלקמן : "5.1 הסכם זה ייכנס לתוקפו החל ממועד חתימתו על ידי האוניברסיטה. תקופת ההרשאה על פי הסכם זה (אשר תיקרא להלן גם "תקופת ההתקשרות") תחל בתום תקופת ההקמה (במועד מתן אישור ההפעלה על פי סעיף 18.5 להלן) או בחלוף שלושה חודשים ממועד חתימת הסכם זה, המוקדם מבין השניים, וסיומה בתום 72 (שבעים ושניים) חודשים. האוניברסיטה רשאית להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת."
4	סעיף 5.2	הוראת הסעיף בלתי סבירה, שכן לא יעלה על הדעת, שבר הרשות ישקיע סכומים ניכרים בהקמת העסק בנוסף להשתתפות בשיפוץ השטח המשותף והאוניברסיטה תוכל להחליט על ביטול ההסכם. האם ניתן לבטל הוראה זו או לחילופין, ככל שהאוניברסיטה תבקש לעשות שימוש בכחה לפי סעיף זה, היא תשיב לבר הרשות את הסכומים שהשקיע בהקמת העסק ושיפוץ השטח המשותף ?	אין שינוי בנוסח המכרז. האוניברסיטה מבהירה כי תביא ההסכם לכדי סיום במהלך תקופת הניסיון על פי סעיף 5.2 להסכם רק במקרים של הפרות מהותיות ו/או התנהלות חריגה מתמשכת מצד בר הרשות, ולאחר קיום הליך שימוע בפני וועדת המכרזים.
5	סעיף 8.3	האם ניתן יהיה להפעיל את התחנה עם היתר זמני עד לקבלת הרישיון הקבוע?	הבקשה מקובלת, בכפוף לכל שהטיפול בקבלת הרישיון הקבוע יהיה רציף ותוך זמן סביר. בסעיף 8.3 לאחר המילים "להחזיק ברשיון העסק" תתווספנה המילים "או למצער בהיתר זמני".

		בסוף סעיף 8.3 תתוספנה המילים: "בר הרשות יעשה מאמצים להשיג רישיון עסק קבוע במועד ויפעל לשם כך באופן רציף ובלוחות זמנים סבירים, ככל שהדבר תלוי בו".	
6	סעיפים 11 ו-12	נראה לי שיש להבהיר כי הוראות סעיפים אלה יחולו על בר רשות המשנה ככל שהוא מפעיל את העסק. נא אישורכם.	מובהר כי במקרה של הפעלת תחנת המזון באמצעות בר רשות משנה בהתאם להוראות סעיף 10 להסכם, יחולו הוראות סעיפים 11 (מנהל תחנה) ו-12 (עובדים) על בר רשות המשנה. עם זאת, תשומת לב המציעים מופנית לסעיף 10.3 להסכם (חיובים ביחד ולחוד).
7	סעיפים 11.4 ו-12.7	על פי דין כדי שבר הרשות יוכל להפסיק את עבודתו של עובד, ודאי לא לאלתר, הרי שיש להזמין לשימוע ולהודיע לו טרום השימוע מה הנימוקים לסיום העסקתו. לפיכך, הכרחי שהאוניברסיטה תנמק את בקשתה לסיום העסקת הנציג/העובד. נא אישורכם.	הבקשה מקובלת. בקשת האוניברסיטה על פי סעיפים 11.4 ו-12.7 להסכם תהיה מנומקת. בסעיף 11.4 להסכם, במקום המילים "דרישת" תבואנה המילים "דרישתו המנומקת של"; בסעיף 12.7 בין המילה "בהודעה" למילה "בכתב" תתווסף המילה "מנומקת".
8	סעיף 18.1	הרשת מונה למעלה מ-40 סניפים ומנסיונה תכנון מיטבי של נכס להפעלת עסקה נמשך כ-60 יום לפחות. לפיכך, האם ניתן להאריך את התקופה למסירת התכניות ל-60 יום ממועד חתימת ההסכם? כמו כן, בלתי סביר בעליל לקבל היתר זמני לרישיון עסק תוך 30 או אף 60 יום. לכן נבקש את אישורכם לביטול תנאי זה.	הבקשות מקובלות באופן חלקי: - המועד למסירת התכניות יוארך כך שיהיה עד 60 מיום ההודעה על הזכייה במכרז. בסעיף 18.1 להסכם יימחקו המילים "30(שלושים)" ובמקומם תבואנה המילים "60(ששים)"; במקום המילים "ממועד החתימה על ההסכם" תבואנה המילים "מיום ההודעה על הזכייה במכרז". - בסעיף 18.1 להסכם, לאחר המילים "תשכ"ח – 1968, יתווספו המילים: "עד לקבלת היתר זמני, ולכל היותר במהלך ששת החודשים הראשונים בלבד, ניתן יהיה להסתפק באישור מקדמי של משרד הבריאות לתוכניות".
9	סעיף 18.4	מנסיונה של הרשת היא זקוקה לפרק זמן של 60 יום לקבלת אישור מקדמי לתכנון ועוד 90 יום להקמת העסק. לכן, התנאי, לפיו יש להשלים את עבודות ההקמה תוך 45 יום אינו סביר. האם ניתן להאריך פרק הזמן לקבלת	הבקשה אינה מקובלת. אין שינוי בנוסח המכרז. תשומת לב המציעים לתיקון בסעיף 18.1 כמפורט בסעיף 8 לעיל.

	היתר זמני ולהקמה לפרק זמן כולל של 150 יום?		
10	סעיף 28	האם ניתן לקבוע מראש, כי תשלום דמי השיפוץ יבוצע לאחר ביצוע השיפוץ במספר תשלומים גבוה יותר ?	הבקשה מקובלת. ניתן לפרוס את התשלום בגין דמי ההקמה ל- 6 תשלומים חודשיים שווים. בסעיף 28 להסכם במקום המילה "ארבעה" תבוא המילה "בששה". בסעיף 31.1 להסכם במקום המילה "ארבעה" תבוא המילה "ששה". בסעיף 31.1 יתווסף: "להקלת גביית דמי ההקמה, ימסור בר הרשות לאוניברסיטה במעמד חתימת ההסכם ששה שיקים, כל אחד על ששית מהסכום של דמי ההקמה. השיק הראשון יישא תאריך פירעון של מועד התחלת ההרשאה, יתר השיקים יישאו תאריך פירעון של 1 לכל חודש לחמשת החודשים העוקבים ממועד תחילת ההרשאה."
11	סעיף 29.1	בהתחשב בעלויות המזון וההפעלה הגבוהות ופרקי הזמן הארוכים יחסית בהם פעילות האוניברסיטה נמוכה משמעותית, הרי שסכום דמי ההרשאה המינימליים גבוה מדי וכן גם שיעור האחוזים מהמחזור. האם ניתן להפחית את הסכום המינימלי לסכום שיוצע על ידי המציע בעת הגשת ההצעה למכרז ואת שיעור האחוזים מהמחזור ל- 4% ?	הבקשה לא מקובלת. אין שינוי בנוסח המכרז.
12	סעיף 31.1 (צ"ל 31.2)	האם ניתן לשנות את תנאי תשלום דמי ההרשאה לתשלום חודשי מראש ולא רבעוני	הבקשה מקובלת. ניתן יהיה לשלם את דמי ההרשאה בתשלום רבעוני או בתשלום חודשי, לפי בחירת בר הרשות. בסוף סעיף 31.2 להסכם יתווסף: "על אף האמור לעיל, יוכל בר הרשות לשלם את דמי ההרשאה בתשלומים חודשיים, בתחילת כל חודש. בחר בר הרשות באפשרות זו, יחולו הוראות סעיף 31.2 בשינויים המחויבים."
13	סעיף 34	גובה הערבות הבנקאית הינו גבוה מהמקובל בעסקאות מסוג זה. הסכום המקובל הינו בגובה של 3 חודשי שכירות/הרשאה. האם ניתן להפחית את גובה סכום הערבות ?	הבקשה לא מקובלת. אין שינוי בנוסח המכרז.

14	סעיף 36	הסנקציה בסעיף זה הינה דרקונית ובלתי סבירה, ודאי לנוכח סכום ההשקעה הגבוה. לפיכך, נראה לי שהכרחי להוסיף, כי רק הפרה יסודית שלא תוקנה תוך 30 יום ממועד קבלת התראה בכתב לתיקון ההפרה, יקנה לאוניברסיטה את הזכות לבטל ההסכם. נא אישורכם	הבקשה לא מקובלת. אין שינוי בנוסח המכרז.
15	סעיף 37	מנגנון הפיצויים המוסכמים וגובה סכומי הפיצוי הינם מופרזים מאוד ואבקשכם לעדכןם משמעותית.	הבקשה נדחית – המנגנון הינו אחיד לכלל בתי האוכל בקמפוס
16	נספח 3 (תת סעיף 1.5)	פוליסת ביטוח צד שלישי של הרשת כולל ביטול חריג מזון ומשקאות, באופן שכל המשכירים שעמם התקשרה הרשת הסתפקו בכיסוי זה ולא דרשו בנוסף ביטוח חבות מוצר. נא אישורכם לביטול דרישה.	הבקשה מקובלת חלקית. ניתן יהיה לוותר על ביטוח אחריות המוצר כנגד הוספת קוד 337 (גוף) באחריות צד ג' + גבול אחריות של 6 מיליון ₪ בפוליסת צד ג'
17	נספח 5 – סעיף 4 + סעיף 29.3 להסכם	הסכום המוערך והנדרש לתשלום על פי ההסכם הוא 7,000 ₪ ולא כפי שרשום בנספח זה – 9,000 ₪. נא תיקונכם.	אכן, מדובר בטעות סופר. בסעיף 4 לנספח 5 יתוקן הסכום ל- 7,000 ₪. בכל מקרה, מודגש בזאת, כאמור בסעיף 29.3 להסכם ובנספח 5, כי הסכום הסופי ייקבע בהתאם להוצאות האוניברסיטה כפי שיהיו בפועל
18	נספח 9 – סעיף 3	בתחנת המזון פעלה מסעדת מזון מהיר בשרי וקיימת מערכת ניטור. לכן, כלל לא ברור מדוע בר הרשות מחוייב להתקין מערכת ניטור ולשאת בתשלום של 16,000 ₪. כמו כן, ככל שידרשו תיקונים ו/או החלפה של מערכת הניטור הם יחולו על האוניברסיטה, שכן מדובר בתשתיות לתחנת המזון. נא אישורכם. כמו כן, קיימת סתירה לכאורה בין הוראות סעיפים 3.1 וסעיף 2.2 לנספח 5 לסיפא של סעיף 3, שכן על פי הסעיפים הנ"ל האוניברסיטה אחראית לטיפול ותחזוקה של מערכת הניטור ואילו בסיפא רשום שבר הרשות	הבקשה מקובלת. ככל שידרש, האוניברסיטה תישא בעלות ההתקנה והתחזוקה. בסייפת סעיף 3.2 לנספח 9 תימחקנה המילים "בר הרשות ועל חשבוננו" ותבואנה המילים "האוניברסיטה ועל חשבונה"; בסעיף 3.4 (במסגרת) תימחקנה המילים "בר-הרשות" ותבוא המילה "האוניברסיטה".

11, אוגוסט 2025

	אחראי. לפיכך, יש לבטל את הסיפא של סעיף 3. נא אישורכם.		
הבקשה לא מקובלת. אין שינוי בנוסח המכרז.	הוראת הסעיף בעייתית. יש להאריך את זמן הכניסה למשאיות עד לשעה 11:00 בבוקר לפחות. נא אישורכם.	נספח 9א' - סעיף 4.6(2)	19
הבקשות לא מקובלות – המנגנון הינו אחיד לכלל בתי האוכל בקמפוס.	יש לבטל הוראות נספח זה או לצמצמו באופן משמעותי, באופן כדלקמן :- א. רק הפרות חוזרות שלא תוקנו לאחר מספר התראות יחייבו בתשלום פיצוי מוסכם. ב. סכום הפיצוי המוסכם לא יחולק לקבוצות ובגין כל הפרה חוזרת לאחר מספר התראות ישולם פיצוי שלא יעלה על 250 ₪.	נספח 13	20

..... חתימת המציע :

..... תאריך :