

17 בנובמבר 2025

מנ 12244

הנדון: הבהרה מס' 1- מכרז פומבי 06/2025 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי

במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות

מס"ד	שאלה	תשובה
1	שטח המבנה ברוטו 78 מ"ר. מה השטח נטו?	תשובה תימסר בפרוטוקול ישיבת ההבהרות
2	תקופת השכירות היא 3+2+2 באישורים והתניות. אנחנו צריכים תקופות ארוכות יותר לכיסוי ההשקעה הגדולה, בהעדפה ל- 5 שנים * 4 תקופות. העלאות של 5% יהיו במועד חידוש האופציה. האם ניתן לשפר את מועדי התקופות בהתאם?	תקופת ההתקשרות היא 1+1+3. אישור לאחר תקופה זו מותנה באישור מועצת העיר ומשרד הפנים. יצוין, כי בסעיף 1.6 א' עמוד 5 נפלה טעות סופר: במהלך תקופת הארכה השנייה, יהא רשאי הזכיון להאריך את תקופת הזיכיון ב- 3 שנים נוספות, ולא ב- 2 שנים כפי שצוין. הניסוח הנכון מופיע בסעיף 4.3 עמ' 19.
3	הפרמטרים לבחירת המציע הם 10 נק' על מקוריות ויחודיות. 10 נק' על התרשמות הוועד ו- 80 נקודות על גובה ההצעה. לדעתנו צריך להיות 40 נקודות למדדי איכות ו- 60 נקודות להצעה. האם ניתן לשנות?	אין שינוי. זו החלטת החברה.
4	אנחנו רוצים לערוך סיור במקום. מתי אפשרי?	מיד אחרי ישיבת ההבהרות.
5	מול מי מתבצעת בדיקת תשתיות: הספק חשמל (מה ההספק הקיים?), מנדף, הפרדת שומנים, אספקת מים וביוב, שילוט, ספרינקלרים והידרנטים, מיזוג אוויר, כניסת אוויר צח, שיחרור עשן, הצבת שולחנות חיצוניים.	<u>חשמל</u> : מול חברת חשמל <u>מנדף</u> : הזכיון הקודם עשה ספרינקלרים+מנדף ולכן ניתן לפנות אליו או להביא בדיקה עצמאית. <u>שילוט</u> : ועדת שילוט עירונית. <u>הצבת שולחנות</u> : יש לשלוח סקיצת הושבה לפיקוח העירוני שהוא הגורם המאשר. החברה מלווה את התהליך. יש לציין כי החברה מסרה את המבנה לזכיון הקודם ברמת גימור של מעטפת. כל ההתקנות במקום הן של הזכיון. <u>אספקת מים</u> : מול תאגיד המים.

6	במידה ויש תקלות וקלקולים כרגע במבנה והתשתיות, מול מי מתאמים תיקון. מבקשים להכניס להסכם את רשימת הפגמים במידה ויש.	ייערך סיור לפני מסירה. במידה ויש ליקויים הדורשים תיקון – החברה תתקן לפני מסירה. נכון לרגע פרסום המכרז לא ידועים קלקולי תשתית או מבנה.
7	מועד מסירת הנכס ב 11.12.25 הוא מוקדם מדי. נדרש זמן לתכנון. מבקשים 45 יום	מועד המסירה הינו מיום השלמת המסמכים.
8	תקופת שיפוץ- 60 יום. מבקשים 90 יום.	אין אפשרות. תקופת ההתארגנות שנקבעה היא חודשיים. לאחר מכן יחויב הזכיין בתשלום.
9	קנסות- הפחתת קנס בגין ניקיון החוץ מ-1000 ₪ ל-200 ₪. קנס בגין אי פינוי במקום 5000 ליום- 1000 ₪ ליום.	לא יופחת. יצוין שעד היום לא הושטו קנסות. ניתנות אזהרות קודם לכן, מתבצעת פנייה מסודרת לניקיון.
10	הסכם זיכיון- האם ניתן להגיש במקום ההסכם אישור מעו"ד שקיים הסכם זיכיון?	לא.
11	הגשת שאלות עד 27/11 באיזה שעה? הגשת מכרז נקבעה ל- 1/12. רק 2 ימי עבודה לקבלת התשובות לשאלות ולמילוי המכרז. זה צפוף מידי. האם ניתן לדחות במספר ימים?	ניתן להגיש שאלות עד ליום 30.11.25 בשעה 12:00.
12	קבלת רישיון עסק - סעיפים 5.8-5.9 : מניסיון לא ניתן לקבל רישיון עסק עד לפתיחת הסניף. מבקשים שאישור שאנחנו בתהליך לקבלת רישיון יחשב כמקובל, עד לקבלת הרישיון המלא.	יש להתחיל בתהליך לקבלת רישיון עסק מול רישוי עסקים. ברגע שההליך נפתח והוא תקין, החברה מקבלת על כך הודעה. שאר התהליכים הם על פי הקבוע ברישוי עסקים ובהתאם ללוחות הזמנים שלהם.

בן ז'י

בברכה,
 גלי בר ניר- מנכ"לית
 חברת אופק