

19 בנובמבר 2025
מנ 12247

פרוטוקול ישיבת הבהרות מיום 19/11/2025

למכרז מס' 06/2025 לזיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי

בעיר מודיעין מכלים רעות

משתתפים:
מורן מימון – סמנכ"לית תפעול ונכסים
יובל קויאטק – יועמ"ש החברה
קרן פלד – רכזת התקשרויות והסכמים
נציגי המציעים

קרן פלד:

מציגה את הנוכחים ואת מהות המכרז – מכרז מס' 06/2025 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי, מבנה 3 במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכלים רעות.

הנוכחות בישיבת ההבהרות אינה חובה. המשמעות היא שגם מי שאינו נוכח בישיבה היום, רשאי להגיש הצעה.
על מנת להגיש הצעה, יש לרכוש את חוברת המכרז, כאן במשרדנו.

אם יהיו שאלות אחרי הישיבה, כל שאלה שתהיה תועבר בצורה מסודרת למייל זה, הרשום גם בחוברת המכרז: michrazim@ofekmodiin.com

יש לנסח את הפנייה כשאלה, לא כאמירה או הצהרה.

התשובות יפורסמו באתר העירייה ובאתר החברה, וישלחו אליכם במייל לפי הכתובות שמסרתם. באחריותכם לעקוב אחרי התשובות.

המועד האחרון לשאלות שאלות היה במקור יום ה' 27/11/25 בשעה 12:00. בהבהרה מס' 1 שפורסמה לפני מספר ימים, נענינו לבקשה ודחינו את המועד ליום א' 30/11/25 בשעה 12:00.

מועד הגשת ההצעה נשאר כפי שהיה.

שאלה: זה מועד לא סביר. לא יהיה לנו מספיק זמן לקבל מענה לשאלות עד זמן ההגשה.

יובל קויאטק: מקובל. יש לתת זמן של שבוע, מהיום האחרון להגשת הבקשות, עד לסגירת התיבה.

קרן פלד: מועד סגירת המכרז יידחה ליום שני 08/12/2025 בשעה 13:30. אין שינוי במועד הגשת

הערבות.

כעת יובל קויאטק, יועמ"ש החברה, ימסור את ההדגשים שלו.

יובל קויאטק: המכרז אינו מורכב. אין תנאי סף, למעט ערבות בנקאית:

בהקשר זה, אני מדגיש שחשוב לדייק בכל הקשור לזה. הנוסח המופיע בחוברת מקובל על כל הבנקים בישראל ויש להיצמד עליו ככתבו וכלשונו. אם הערבות אינה מוגשת בסכום ו/או במועד הנקובים, זה יביא לפסילת ההצעה.

אודות המכרז:

תהליך הבחירה יתבסס גם על הצגת הרעיון להפעלת המקום. לכן, חשוב שתציגו את הרעיון שלכם באופן ברור ונהיר, כדי שיהיה קל יותר לוועדת המכרזים להתרשם. אני מניח שתקבלו זימון לוועדת המכרזים על מנת לעשות פרזנטציה על הרעיון שלו, ולאחר מכן תקבלו ניקוד. כמובן, יש להקפיד על אימות חתימות טרם ההגשה.

זהו מכרז דו שלבי:

בשלב הראשון נפתח את מעטפת מסמכי המכרז והערבות, כדי להתרשם מהמציע ומהניסיון שלו. באופן זה, הניקוד יהיה כמה שיותר סטרילי, ולא יושפע מהסכום הכספי. ההצעה הכספית תיפתח בשלב השני, על מנת לא להיות מושפעים ממנה. יש להגיש אותה במעטפה נפרדת, סגורה. היא תישאר סגורה עד שבודקים ומוודאים שהמציע עבר את תנאי הסף. אם המציע לא עבר את תנאי הסף – היא לא תיפתח, ותוחזר אליו.

שאלה:

אני בעל רשת בשר גדולה, ויש לנו רשת נוספת, של כריכים חלביים. עדיין לא החלטנו על איזו מהן נרצה להגיש את ההצעה. במקרה כזה, האם עליי לקנות שתי חוברות, אם עליי להגיש שתי הצעות?

יובל קויאטק: כן, יש לרכוש חוברות עבור שתי הצעות.

שאלה:

למרות שמדובר באותה חברה?

יובל קויאטק: אסביר: חברה היא יישות נפרדת, אם יש לה ח.פ. משלה. אם תרצה להגיש בשם שתי החברות – יש להגיש בנפרד, באמצעות שתי חוברות כאמור. אם יש ישות מרכזית ותחתיה יש שתי חברות, למשל אם יש שתי חברות קטנות ומעליהן חברה אחזקה, חברת האחזקה יכולה להגיש את ההצעה ראשית, ולהציג את שני הרעיונות להפעלה. שתי חברות בנפרד, זה יותר מסובך. אחת מחזיקה את המניות של השנייה?

שאלה:

בגדול כן, האחת חברה אם, והשנייה חברה בת, חברה אחות.

יובל קויאטק: יש הבדל בין שני המושגים.

שאלה: אם כך אגיש כשני רעיונות נפרדים. מתי עליי להחליט באיזו מהן אני בוחר?

יובל קויאטק: תצטרך להתגבש עד שלב חתימת ההסכם. זה הדד ליין.

שאלה: אני מבין השטח ברוטו הוא 78 מ"ר. מה הנטו?

קרן פלד: 71 מ"ר.

שאלה: ומבחינת זמן ההתקשרות? שלוש שנים, שנתיים ועוד שנתיים?

קרן פלד: שלוש שנים, שנה ועוד שנה.

שאלה: כלומר שלוש ועוד שנתיים.

מורן מימון: לא. שלוש שנים, הארכה לשנה ועוד הארכה לשנה נוספת.

יובל קויאטק: בחמש שנים הראשונות אין צורך לעבור דרך מועצת העיר ומשרד הפנים. אופציה הארכה מעבר לכך אינה תלויה בחברה: יש להעביר למועצת העיר והיא תבדוק מול משרד הפנים. פותח סוגריים: בחוק העברת התקציב, לשנת 2026, אמור להיות שינוי, כלומר: מועצת העיר תהיה יכולה לאשר פלוס שלוש, מבלי לבקש את אישור משרד הפנים.

שאלה: שלוש שנים ועוד שלוש?

יובל קויאטק: לא. חמש שנים ועוד שלוש שנים. אבל כאמור, רק במסגרת הצעה לחוק. יש כוונה להקל, לחסוך בירוקרטיה, כי במשרד הפנים זה עלול להתעכב כמה חודשים. לכן אנחנו ציינו, שבמהלך ההארכה השנייה, נרצה לדעת אם הזוכה ירצה לממש את ההארכה. כדי שאם כן, נתחיל להניע זאת ללא עיכוב.

שאלה: הסיבה שאני שואל היא, כי אנחנו רוצים להשקיע סכומים ניכרים, סדר גודל של כמיליון ₪ ויותר. הזמנים הנקובים בעייתיים: אנחנו צריכים להחזיר הרי את ההשקעה. יש את החשש שראש העיר יכול לפתע להחליט שהוא רוצה לעשות משהו אחר במבנה הזה. מה זה אומר מבחינת ההשקעה שכבר נעשתה?

יובל קויאטק : המע"ר נפתח בשנת 2015. הדבר הראשון שאמרנו למועצת העיר הוא, שלא ניתן לבצע שינויים במבנים שלו באופן שרירותי. למשל, לא ניתן להחליט ככה סתם שכל המע"ר יהיה צמחוני. נכון, זה בסמכות המועצה, אך היא חייבת להיות רציונלית. זה מובן וידוע.

שאלה : יש משהו שאפשר לעשות בכל זאת, מבחינת תקופת ההתקשרות? לאפשר יותר שנים?

יובל קויאטק : לא. זה מה שתברה יכולה להציע.

שאלה : ביררתי במכרז של אוניברסיטת תל אביב, שם מדובר על שבע ועוד חמש שנים.

יובל קויאטק : אלו תנאים אחרים לחלוטין שם. השיקולים אינם זהים ממקום אחד למשנהו. לדוגמה, בעיריית תל אביב, המבנים מוגדרים לעשר שנים ומעלה, מתוך מטרה שמשרד הפנים יאשר אותם לאורך שנים. אולם, יש להם אפשרות לספוג כלכלית מבנים שעומדים ריקים שנה ויותר, בהמתנה לאישור משרד הפנים, כל אחד מסיבותיו הוא. עיריית מודיעין אינה יכולה לספוג זאת, ולכן השיקולים שלה הם אחרים. התקופה המקסימלית שנוכל להריץ ללא התערבות של המועצה ומשרד הפנים, היא כאמור חמש שנים.

את שלוש השנים הנוספות החברה תוכל להעביר עם אישור המועצה, וכאמור יש להגיש את הבקשה כבר בראשית שנת ההארכה השנייה על-מנת לעמוד בלוחות הזמנים. אם החוק ישתנה, נוכל להגיש גם חודש לפני סיום שנת ההארכה השנייה.

שאלה : מבחינת הפרמטרים, החלוקה בין הקצאת הנקודות לאיכות ההצעה, לבין להקצאת הנקודות להצעה הכספית אינה נכונה בעיניי.

מורן מימון : אין שינוי באופן שיטת הניקוד.

שאלה : לגבי מערכות התשתית, האם אני מקבל אותן תקינות?

מורן מימון : כשמסרו לנו את הנכס, הכל עבד והכל היה תקין.

שאלה: ואם כשנגיע נראה תקלות? יהיו פגמים?

מורן מימון: כאמור, שקיבלנו לידינו חזרה את המבנה, הכל היה תקין. יש דברים שהם לטיפולו של הזכיון, לא החברה. מערכת כיבוי אש למשל.

שאלה: אני מדבר על תשתיות.

מורן מימון: תוכל לציין מה לדעתך טעון שיפור. בסוף הישיבה נלך לנכס לסיור.

שאלה: לא מספיקה ההתרשמות שלי, ארצה להביא איש מקצוע.

מורן מימון: יודגש שהזוכים כולם קיבלו נכס ריק, מבנה חיצוני בלבד. כל אחד שינה לפי צרכיו. אחד רצה מטבח גדול יותר, למשל.

שאלה: אני רוצה לוודא שהתשתיות בסדר, החשמל, המים.

מורן מימון: המערכות תקינות.

שאלה: מה לגבי חשמל?

מורן מימון: הזכיון הקודם היה אחראי לחשמל, התחבר באופן עצמאי.

שאלה: האם מדובר בחד פאזי, תלת פאזי?

קרן פלד: תלת פאזי.

שאלה: שאלה בנושא אחר - עד מתי צריך לקנות את החוברת? יש דד ליין מסוים?

יובל קויאטק: לא.

שאלה: תקופת ההתארגנות היא ממש קצרה, רק חודשיים. השאלה האם אפשר לקבל עוד חודש. השבתם בהבהרה שלא, אבל חוזר ומדגיש שזה בעייתי. מבקש לבדוק זאת שוב. אני לא רוצה לשלם תקופת שכירות על זמן שאני מארגן בלבד.

מורן מימון: תקופת ההתארגנות תעמוד על שלושה חודשים.

שאלה: הקנסות מאוד גבוהים. אלו סכומים דרקוניים. 5,000 ש"ח לאי פינוי הנכס בזמן, זה סכום גבוה,

הרבה יותר מהמקובל.

גם 1,000 ₪ עבור אי ביצוע ניקיון הוא סכום גבוה, בדרך כלל הסכומים הם 250 ₪, 500 ₪.

יובל קויאטק: הסכומים הללו לא נקבעו סתם. היה לנו מקרה של זכיין שהפך את המקום למחסן והיה לנו מאוד קשה לתקן זאת, ארץ זמן רב. גובה הקנסות כפי שמופיע בחוברת המכרז, ללא שינוי.

שאלה: לגבי רישיון עסק, כנראה שעד שנפתח לא יהיה לנו רישיון. זה תהליך מקובל, נכון?

יובל קויאטק: תקבלו רישיון עסק זמני, לתקופה קצובה.

מורן מימון: ברגע שתתחיל הליך רישוי תקין מול מחלקת רישוי עסקים, יש שלושה חודשים הליך ירוק, בתור התחלה. לאחר מכן עוברים להליך אדום. אנחנו פה גם לעזור, לקשר אותך לגורמים המתאימים.

שאלה: אני בעל חברת קייטרינג. אני בקשר עם מספר עסקים. אם ארצה להגיש מכרז, עם מישהו ספציפי, כיצד עלי לעשות זאת מבחינה טכנית? אין לי אתו שותפות רשומה כרגע. האם אני מגיש על השם שלי, ואז אני מחבר אותו לחברה החדשה?

יובל קויאטק: זה משהו שנעשה כאן בעבר. אם תרצה לחבר מישהו, הוא צריך לעמוד לפחות בדרישות המינימליות. לא מבחינת הניסיון, אלא עליו להיות בעל תעודת יושר, לוודא שאינו עבריין מורשע. אם מדובר בחברה מצטרפת לחברה, יש לבדוק מי הבעלים. אם הגשת עכשיו על שם החברה שלך, ותרצה לצרף משקיע שיהיה יחד איתך, ואתם פותחים חברה נוספת, מאחר וגורם הניסיון הוא מינימלי, הרעיון של ההפעלה הוא זה שצריך להישמר. כשתרצה לעשות זאת, תחתום על כל המסמכים, ואז תצטרך להמחות לחברה החדשה. מבצעים המחאה של זכויות מהחברה שזכתה במכרז, לחברה החדשה, בהנחה שקיבלה את כל האישורים אצלנו מראש. זה תהליך בירוקרטי אך אפשרי, כאמור נעשה לא מעט פעמים בעבר.

שאלה: מבחינת רישוי, האם יש מגבלות מבחינת בשר? כתוב בית קפה, מה סעיף הרישוי? כי לכל רשות יש מספרים אחרים. האם ניתן לפתוח עסק בשרי?

מורן מימון: פריט הרישוי הוא 4, 2, ב. אנו מדגישים כי יש חשיבות רבה לקיום פגישה עם מחלקת רישוי עסקים בה יבדקו הפרטים הרלוונטיים להצעתכם. הגשת פרשה טכנית חייבת בליווי של מחלקת רישוי עסקים.

שאלה: האם אני יכולה להגיש הצעה, לפני שהחברה מוקמת?

יובל קויאטק: כאדם פרטי? כן, אפשרי. על שם האדם הפרטי. כשיחליט להקים חברה, יצטרך להוכיח שהוא הבעלים. אם יהיה משקיע נוסף, הוא יצטרך לעבור את תהליך האישור כמו שעובר המציע.

קרן פלד: הערה אחרונה, לגבי אישור קיום הביטוחים, אין צורך למלא אותו בשלב ההצעה. עם זאת, כן מומלץ שתעברו עליו עם סוכן הביטוח שלכם.

יובל קויאטק: זאת על מנת שאם יהיו שאלות או השגות, עדיף שתעלו אותם בשלב הזה ולא מאוחר יותר, כשידינו יהיו כבולות.

המשתתפים יוצאים לסיור בנכס עם מורן מימון.

כ/י

בברכה,
גלי בר ניר- מנכ"לית
חברת אופק

רשמה: קרן פלד