

01 בספטמבר 2026
מנ 13206

פרוטוקול ישיבת הבהרות מיום 31/08/2026

למכרז מס' 08/2026 למתן זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במתחם העבודה העירוני (ספייסמוד) במרכז התחבורה בעיר מודיעין מכבים רעות

משתתפים:
גלי בר-ניר – מנכ"לית
מורן מימון – סמנכ"לית תפעול ונכסים
משה זוהרי – יועמ"ש החברה
קרן פלד – רכזת התקשרויות והסכמים
נציג המציעים

גלי בר-ניר: מציגה את הנוכחים ואת מהות המכרז – מכרז מס' 08/2026 למתן זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במתחם העבודה העירוני (ספייסמוד) במרכז התחבורה בעיר מודיעין מכבים רעות.

הנוכחות בישיבת ההבהרות אינה חובה.

המשמעות היא שגם מי שאינו נוכח בישיבה היום, רשאי להגיש הצעה למכרז.

לאחר ישיבת ההבהרות, כל שאלה שתעלה תועבר בצורה מסודרת למייל זה, הרשום בחוברת המכרז: michrazim@ofekmodiin.com

התשובה תישלח למשתתפים, ותפורסם באתר העירייה ובאתר החברה, באחריותכם לעקוב אחרי התשובות.

פורסמה עד כה הבהרה אחת, שקשורה לסכום הערבות שנדרש לטובת הגשת המכרז. החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את התנאים עד מועד הגשת המכרז, אם בעקבות יוזמה שלנו ואם בעקבות פניות של המציעים.

ניתן לשלוח שאלות הבהרה עד ליום 09.09.2026 בשעה 12:00.

את ערבות ההגשה יש להגיש במסמך נפרד ולא כרוכה בחוברת עם שאר המסמכים. אישור קיום ביטוחים: אין צורך למלא, מומלץ לעבור עם חברת הביטוח לוודא שאין משהו לא ברור.

שאלות שעל גבול הסודיות המסחרית ייענו באופן פרטני לשואל.

אין לפנות לעובדי החברה באופן ישיר.

חוברת המכרז מופיעה לעיון באתר החברה ובאתר העירייה, אך לצורך הגשת הצעה יש לרכוש אותה, ואת ההצעה יש להעביר במסירה אישית, כאן במשרדנו.

המועד האחרון להגשת ההצעות הוא ב-14.09.2026 בשעה 09:00 ובאותו יום בשעה 10:00 תתבצע פתיחת המעטפות הראשונה.

חשוב: יש לבדוק מול האגף לרישוי עסקים את ההיתכנות לרעיון העסקי.

משה זוהרי:

חוברת המכרז מפורטת מאוד. את המכרז אנו מגישים בשתי מעטפות נפרדות. ראשית נפתח את המעטפה הראשונה, לבחינת תנאי סף. בשלב הבא, תיפתח המעטפה הכספית.

זערבות צריך להיות זהה לנוסח המופיע בחוברת. ערבות שלא תהיה זהה – תיפסל. לגבי שאר המסמכים: יש לשים לב להחתים בחתימה מלאה את כל מי שצריך במקומות הנדרשים, למלא את הפרטים ולחתום על כל עמוד בראשי תיבות שלכם.

מציע:

חשבתי להקים משהו בתחום האוכל. אין לי חברה בשלב הזה. האם אני יכול לקנות את המכרז, ואם אזכה, אז אפתח?

משה זוהרי:

יש לך 14 יום לעשות זאת, עד מועד סגירת התיבה. כל הנושאים הללו הם תנאי סף אשר אמורים להיות שלמים ביום הגשת ההצעה.

מציע:

אני מקווה שאצליח בזמן הזה. אם תגידו לי שזכיתי, אעשה זאת.

גלי בר-ניר:

אחדד שוב: הצעה שלא תכלול עמידה בתנאי הסף תיפסל באופן מיידי. לא ניתן לבדוק הצעה שאינה עונה על תנאי הסף ולכן זה לא יכול לעבוד באופן הזה. אי אפשר להכריז על זוכה ורק אז הוא יתחיל להכין את המסמכים הנדרשים.

מציע:

אבל אם אתחיל את ההליך, ולא אזכה, אז בשביל מה עשיתי את כל זה? אני מכיר את המקום, והייתי שמח לזכות.

משה זוהרי:

שוב אדגיש: הצעה שלא תעמוד בכל תנאי הסף לא תיבדק אלא תיפסל מידית. אני מציע שתקרא את כל החומר, תראה את הדרישות. ואם יהיו שאלות, אנחנו נתייחס. לגבי הדברים המוטלים עליך, כל מה שקשור למסמכי מס – אי אפשר לוותר עליהם.

גלי בר-ניר:

זה חלק מתנאי סף. זה גם מופיע במכרז. לא נוכל לקבל הצעה של מישהו על בסיס זה שרק אחר כך יכין את המסמכים. אנחנו גוף עירוני, גוף ציבורי, אלו ההנחיות. אני מבינה את הרציונל שלך, שלא תרצה לרוץ לפני שתדע שזכית, אך אנו לא יכולים לעבוד כך. משרד הפנים קובע את התנאים הדרושים לגשת למכרז. בלי מסמכים שמוגשים, אין דרך לדעת האם הזוכה אכן יוכל לעמוד בתנאים. ואת זה נוכל לבדוק רק אם יוגשו מסמכים. זו לא דרישה מופרכת, זה מתבצע כך במשך שנים.

מציע:

מה קורה במצב מלחמה, במצבי חירום? מבחינת תשלומים?

גלי בר-ניר: אנחנו נשענים על החלטות מדינה. המדינה קובעת. ובדרך כלל בעל עסק זכאי לפיצוי מהמדינה. משכך, אין מנגנון פיצוי אל מול החברה.

בכל מקרה – כל בקשה להקלה תיבחן על ידי דירקטוריון החברה והוא זה שיקבל החלטה.

מציע: האם נדרשות ערבויות?

קרן פלד: כן. במעמד ההצעה נדרש להגיש ערבות ע"ס 5,000 ₪. ערבות ההסכם היא בסך סכום השווה לשלושה חודשי זיכיון בתוספת מע"מ כחוק.

מציע: אם יש השבתה של מרכז התחבורה, האם אני אחויב בתשלום?

גלי בר-ניר: אם החברה היא הגורם אשר משבית את הפעילות, הדבר יילקח בחשבון בבקשת ביטול דמי הזיכיון.

מציע: אם העסק לא מצליח, לכמה זמן תקופת הזיכיון תימשך?

גלי בר-ניר: תקופת ההסכם היא לשנתיים, עם אופציה לשלוש הארכות, בנות שנה כל אחת.

מניסיונו, היו עסקים שנקלעו לקשיים, והבאנו את בקשתם לוועדת המכרזים של החברה, והיא זו שקיבלה החלטה. לפיכך, לא אוכל להתחייב כאן על כך שבמקרה של קשיים ההסכם יבוטל באופן אוטומטי.

מציע: אין קנס יציאה? לא מחייבים אותי להביא משהו חלופי?

גלי בר-ניר: לא.

מציע: יש תקופת ניסיון?

גלי בר-ניר: יש תקופת התארגנות בת חודשיים. לאחר מכן מתחילים לשלם. ושוב אדגיש, זו לא תקופת ניסיון. ברגע שמתחילה הפעילות, ההסכם הוא לשנתיים.

מציע: לגבי שיפוצים שאני מתכנן, האם אין שום דרישה מטעם המקום? אם ארצה לעשות שינוי במטבח או בתאורה.

גלי בר-ניר: תצטרך להציג לנו תכנית, ואם היא תעמוד בדרישות, היא תאושר.

מציע: יש מוגבלות מבחינת האוכל?

- גלי בר-ניר: כל מה שאתה מורשה לעשות מבחינת רישוי עסקים. אם המטבח עומד בדרישות, ויש מנדף, אין בעיה. לכן אמרתי, שחייבים להיות בקשר עם אגף רישוי עסקים. מראש אומר כי לא יאושר טיגון במקום.
- מציע: תקלות במבנה, זה מחויבות שלי או של החברה? נזילות מים?
- גלי בר-ניר: אם זה פגיעה במבנה, אם משהו בגג לא היה תקין, זה באחריות שלנו.
- מציע: איזה תשלומים הזוכה משלם, חוץ משכירות?
- גלי בר-ניר: חשמל, מים, ארנונה.
- מציע: ולפי מה נקבעת הארנונה? לפי השיתופי או של המטבח?
- גלי בר-ניר: לפי כל השטח של המסעדה. השטח הוא 160 מ"ר.
- מציע: יש תיאור של שולחנות, האם הוא קבוע?
- גלי בר-ניר: לא, רק חשוב לשמור על מעבר.
- מציע: האם אפשר להגדיל את שטח המזנון?
- גלי בר-ניר: תגיש תכנית, ואם יש לה היתכנות, אין סיבה שלא תאושר.
- מציע: איך אתם מקבלים את דמי השכירות?
- מורן מימון: הזוכה נדרש להביא מראש צ'קים לכל השנה.
- מציע: האם ניתן להגיש שניצל?
- גלי בר-ניר: אמרתי קודם לכן – לא ניתן לטגן ולעשות בשרים על האש.
- מציע: איך אני יודע מהן שעות הפתיחה? זה לפי שעות הספייסמוד?
- גלי בר-ניר: יובהר כי שטח המעבר פתוח בכל שעות פתיחת הספייסמוד. מעבר לכך – כחלק מהצעתו יציג המציע את שעות הפתיחה בהן הוא מבקש להפעיל את העסק.

- מציע: האם חובה לפתוח בשבת?
- גלי בר-ניר: ממש לא. אנחנו לא מחייבים לעבוד בשבת, אבל אם עסק יגיש הצעה לפתיחת המקום שעה אחת בכל יום, לא בטוח שנאשר זאת.
- מציע: יש אופציה להארכה מעבר לחמש שנים?
- גלי בר-ניר: הדבר תלוי במשרד הפנים. בשנה הרביעית ניתן להגיש בקשה למועצת העיר וככל והיא תאשר, תועבר בקשת הארכה למשרד הפנים, שהוא הגוף המאשר.
- מציע: התשלום עולה?
- גלי בר-ניר: התשלום צמוד למדד, ויש עליות נוספות כפי שמופיע במסמכי המכרז.
- מציע: האם אתם מקבלים אחוז מהרווחים?
- גלי בר-ניר: לא.
- מציע: ואם אחרי שנה אני אראה שאני נופל, אני אוכל לצאת?
- גלי בר-ניר: שוב, אמרתי: ההסכם הוא לשנתיים. לא ניכנס להתקשרות עם מישהו לתקופת ניסיון. אני מצפה שכשאדם נכנס, הוא יעשה את כל השיקולים שלו, צפי הכנסות. אם אחרי שנה הזכין לא יסתדר, נגיש את הנתונים לוועדת המכרזים והיא תחליט האם לאשר סיום של ההסכם או לא.
- מציע: לגבי שטח התחנה, האם יש אפשרות לשים שם מקרר?
- גלי בר-ניר: יש להגיש בקשה לאישור ונבדוק.
- מציע: לגבי פרסום בתחנה?
- גלי בר-ניר: אפשר לשים שלט, אין בעיה. נרצה לראות מה תשים לפני.
- מציע: מפיץ ריחות קפה, זה משהו שמושך לקוחות, אפשר לשים?
- גלי בר-ניר: זה נושא שהזוכה יצטרך לבדוק מול איכות הסביבה. זה הגורם שצריך לאשר.

מציע: מה הסכום המינימאלי למכרז?

גלי בר-ניר: 8,000 ₪ בתוספת מע"מ.


גלי בר-ניר- מנכ"לית
חברת אופק

רשמה: קרן פלד