

08 בספטמבר 2026
מנ 13239

הנדון: הבהרה מס' 6- מכרז פומבי 07/2026 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי בבית ההנדסה
במע"ר בע"ר מודיעין מכבים רעות

בקשה לעיון חוזר במענה להבהרות/ שינויים מכרז פומבי 07/2026 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
בבית ההנדסה במע"ר בע"ר מודיעין מכבים רעות.

בהמשך למענה שניתן במסגרת הבהרה מס' 5, ולאחר בחינה מחודשת של הוראות המכרז וההסכם ושל ההערות שהועברו מטעם מרשי, נבקש כי החברה תשוב ותבחן את הבקשות המפורטות להלן. ראשית, נבקש להבהיר כי אין מדובר בבקשה לקבלת תנאי מסחרי אישי או בחריגה שנועדה לחול על מרשי בלבד. מדובר בבקשות לתיקון, הבהרה והסדרה של הוראות ההסכם עצמן. ככל שהחברה תמצא כי יש מקום לקבל איזו מן הבקשות, מובן כי ניתן לעגן את התיקון במסגרת הבהרה/תיקון למסמכי המכרז, באופן שיחול באופן שוויוני על כלל המציעים. דווקא משום שמדובר בהליך מכרזי, מבוקש כי ההוראות יהיו ברורות, מדידות ואחידות לכלל הזכיינים, כך שלא תיוותר לחברה סמכות בלתי מוגדרת לקבוע בדיעבד מהו "מיד", מהו "זמן סביר", או באיזה מועד ניתן לבצע פעולה במקום הזכיון ולחייבו בעלויות.

הבהרות ובקשות כלליות:

1. מנגנון התראה והזדמנות לתיקון לפני ביצוע פעולה על ידי החברה:

מרבית הערותי אותן בחרתם לדחות, מתייחסות דווקא להוראות המקנות אפשרות לחברה לפעול באופן מיידי לתקן את פעולות השוכר מבלי לאפשר לו לתקנם בעצמו ומבלי כל התראה בעבור התיקון. אנחנו מבקשים כי ככל שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון ואינה מחייבת פעולה מיידיית מטעמי בטיחות או מניעת נזק תימסר תחילה לזכיון הודעה בכתב המפרטת את ההפרה ואת הנדרש לתיקונה, ותינתן לו אפשרות סבירה לתקן את ההפרה בעצמו. מוצע לקבוע כי הזכיון יקבל תקופה של 30 ימים לתיקון הפרה, או תקופה קצרה יותר ככל שמהות ההפרה מחייבת זאת, ובלבד שהתקופה תיקבע באופן סביר ומפורש בהודעה. רק אם הזכיון לא תיקן את ההפרה בתוך התקופה שנקבעה, תהיה החברה רשאית לבצע את התיקון בעצמה ולחייב את הזכיון בעלות הסבירה שהוצאה בפועל.

מעיון בהוראות ההסכם עולה כי מחד, בסעיף 10.3(ג) נקבע מנגנון של מתן הודעה בכתב ומתן תקופה לתיקון הפרה בטרם הפעלת סעד של ביטול ההסכם, ומאידך, בהוראות אחרות בהסכם, ובכללן הוראות העוסקות בתיקון ליקויים, תחזוקה וניקיון, נעשה שימוש במונחים כגון "מיד", "ללא דיחוי" ו"בהקדם האפשרי", תוך הקניית סמכות לחברה לפעול בעצמה במקרים מסוימים. בכך נוצר חוסר אחידות באשר למועד שבו נדרשת החברה לאפשר לזכיון לתקן הפרה או ליקוי בטרם תפעל בעצמה.

אנו מבקשים אפוא להחיל עיקרון אחיד על כלל הוראות ההסכם: ככל שמדובר בהפרה או בליקוי שאינם מחייבים פעולה מיידית מטעמי בטיחות או מניעת נזק ממשי, תימסר לזכיין תחילה הודעה בכתב המפרטת את הליקוי ואת אופן תיקונו, ותינתן לו הזדמנות לתקן את הליקוי בתוך 30 ימים. רק ככל שהזכיין לא יפעל לתיקון בתוך המועד שנקבע, תהא החברה רשאית לבצע את התיקון בעצמה ולחייב את הזכיין בעלות תיקון סבירה בהתאם להוראות ההסכם.

הבקשה אינה מבקשת לגרוע מזכות החברה לפעול באופן מידי במקרים דחופים, אלא להסדיר באופן אחיד וברור את יתר המקרים, כך שלא תיווצר סתירה בין הוראות ההסכם ולא תיוותר אי ודאות באשר לפרק הזמן העומד לרשות הזכיין לתיקון ליקוי בטרם תנקוט החברה פעולה בעצמה. נבקש ש"אופן מידי" או "מיד" או המשתמע כטיפול מעכשיו לעכשיו יוגדר כ-3 ימי עסקים. ככל שהחברה תבצע פעולה במקום הזכיין, נבקש כי הדרישה הכספית תימסר בכתב ותכלול פירוט של הפעולה שבוצעה, מועד ביצועה, העלות הסבירה שנגרמה בפועל בצירוף אסמכתאות. כמו כן, נבקש לקבוע כי סכומים שאינם שניים במחלוקת ישולמו בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישה מלאה ואסמכתאות כאמור וכי סכום השנוי במחלוקת לא ייחשב כחוב בפיגור עד לביורו ובלבד שהסכום שאינו שנוי במחלוקת ישולם במועד.

2. **פיצוי מוסכם** - נבקש לבחון מחדש את הוראת הפיצוי המוסכם הקבועה בהסכם במקרה של ביטול ההתקשרות.

מקום שבו הצדדים קבעו מראש סכום מוגדר כפיצוי מוסכם בגין ביטול ההסכם עקב הפרה, יש חשיבות לכך שהמציע יוכל לדעת מראש מהו היקף החשיפה הכספית הנובעת מהפרה כאמור. אחרת, משמעות קביעת הפיצוי המוסכם אינה ברורה, שעה שלצד סכום קבוע מראש עשויה החברה לדרוש סכומים נוספים בגין אותו אירוע שבגינו בוטל ההסכם ונגבה הפיצוי המוסכם. נבקש לקבוע במפורש כי **ככל שהחברה בחרה לבטל את ההסכם עקב הפרה שבגינה נקבע פיצוי מוסכם, והחברה גבתה את מלוא הפיצוי המוסכם בגין אותה הפרה, יהווה הפיצוי המוסכם את מלוא הפיצוי בגין עצם הביטול וההפרה שבגינה בוצע הביטול, ולא תעמוד לחברה זכות לדרוש מן הזכיין פיצוי נוסף בגין אותו אירוע.**

הבקשה אינה מבקשת לגרוע מזכויות החברה ביחס להפרות אחרות או מאירועים שאינם מהווים חלק מההפרה שבגינה נגבה הפיצוי המוסכם, אלא למנוע מצב של **כפל חיוב בגין אותו אירוע.**

3. **הצהרת היעדר חריגות בנייה והתאמת המבנה לדין** – נוכח הוראות ההסכם המטילות על הזכיין אחריות לקבלת ההיתרים והרישיונות הנדרשים להפעלת העסק, נבקש כי החברה תאשר כי נכון למועד מסירת החזקה, המבנה נבנה בהתאם להיתרי הבנייה החלים עליו וכי לא ידוע לה על חריגות בנייה או איהתאמות תכנוניות הקיימות במבנה. ככל שתתגלה לאחר מסירת החזקה חריגת בנייה או איהתאמה שקדמה למסירה ואשר מונעת או מעכבת את קבלת הרישיון או ההיתר הנדרש להפעלת העסק, לא יישא הזכיין באחריות לעיכוב או לעלות הנובעים מכך. זו גם הסיבה שביקשנו לאשר כי ניתן טופס 4 לנכס. אך ככל ואינכם מאשרים להצהיר זאת אז נבקש לכל הפחות להצהיר שהנכס נבנה כדין.

4. **לשביעות רצון החברה** - לעניין המונחים "לשביעות רצון החברה" ו/או "לפי שיקול דעת החברה":

נבקש להבהיר כי מקום שבו ההסכם קובע הוראות, דרישות או אמות מידה לביצוע פעולה מסוימת, עמידה בהוראות אלה תהווה עמידה בדרישות ההסכם, ולא ניתן יהיה להציב דרישות נוספות מכוח המונחים "לשביעות רצון החברה" ו/או "לפי שיקול דעת החברה".

לפיכך, נבקש להוסיף כי מונחים אלה יפורשו **בהתאם להוראות ולדרישות הקבועות במפורש בהסכם ובמסמכי המכרז**, ולא יקנו לחברה סמכות להוסיף דרישות שלא נקבעו בהם מראש.

7. **אחריות לניקיון** – נבקש לקבל כבר עתה אישור עקרוני להצבת מספר סביר של כיסאות ושולחן/שולחנות בסמוך למבנה, בכפוף לכל אישור סטטוטורי או רישוי הנדרש על פי דין ובכפוף לכך שההצבה לא תחסום מעבר, דרך מילוט או תשתית ציבורית ככל שאכן לעסק הסמוך – חנות הגלידריה – ניתנה אפשרות להצבת כיסאות מחוץ לעסק, נבקש כי אותו עיקרון יחול גם בענייננו, בכפוף לאותן מגבלות תכנוניות, בטיחותיות ורישיוניות ככל שהחברה אינה יכולה לתת אישור עקרוני כבר עתה, נבקש לקבל את הקריטריונים האובייקטיביים שלפיהם תתקבל החלטה בנושא, כדי שהמציע יוכל להעריך את אפשרות ההפעלה ואת כדאיותה כבר בשלב המכרז.

תעלות ניקוז – נכל שאין במבנה ותעלת ניקוז המאפשרת ביצוע ניקיון ותחזוקה באופן סביר, נבקש לאפשר הוצאת שפכים מחוץ למבנה אחת לחצי שנה לצורך ניקיון ותחזוקה. לחלופין, נבקש לאשר בכתב כי קיימת תעלת ניקוז מתאימה המאפשרת את ביצוע הפעולות הנדרשות.

8. **הצבת שולחן וכסאות מחוץ למבנה** – נבקש לקבל כבר עתה אישור עקרוני להצבת מספר סביר של כיסאות ושולחן/שולחנות בסמוך למבנה, בכפוף לכל אישור סטטוטורי או רישוי הנדרש על פי דין. ככל שניתנו לעסק הסמוך אישורים להצבת ריהוט מחוץ למבנה, נבקש לקבל את אותם הקריטריונים החלים על העסק הסמוך ולבחון את מתן האישור גם בענייננו, בכפוף לדין ולמגבלות התכנון והבטיחות.

ככל שהחברה אינה יכולה לתת אישור עקרוני כבר עתה, נבקש לקבל את הקריטריונים האובייקטיביים שלפיהם תתקבל החלטה בנושא, כדי שהמציע יוכל להעריך את אפשרות ההפעלה ואת כדאיותה כבר בשלב המכרז.

9. **הערות רשות העתיקות** – נוכח הבהרת החברה בתשובה לבקשת ההבהרה, לפיה עצם קיומה של ההערה בדבר אתר עתיקות אינו מונע ביצוע עבודות התאמה במבנה הקיים, נבקש להוסיף להסכם הבהרה מפורשת שלפיה ככל שהעבודות המפורטות בתוכנית ההתאמה שהוצגה לחברה אינן דורשות אישור רשות העתיקות, לא יוטל על הזכין חיוב או אחריות הנובעים מעצם קיומה של ההערה. ככל שלמרות האמור תתקבל דרישה מאת רשות העתיקות ביחס לעבודות ההתאמה, נבקש לקבוע כי החברה תפעל לבירור הדרישה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה עליה, וכי בתקופה זו לא ייחשב הזכין כמפר את ההסכם. ככל שיתברר כי דרישה כאמור מונעת את ביצוע עבודות ההתאמה המהותיות להפעלת העסק, תינתן לזכין אפשרות לבחון את המשך ההתקשרות ללא חיוב הנובע מהעיכוב שאינו בשליטתו. ככל שהחברה סבורה כי האחריות לפנייה לרשות העתיקות מוטלת על הזכין, נבקש לכל הפחות להחריג מהאחריות כל עיכוב או מניעה הנובעים ממצב המבנה, מהיסטוריית הבנייה שלו או מדרישה המופנית לבעלים/מחזיק בנכס. לחלופין, נבקש שהחברה תפעל בעצמה מול הרשות ותמסור את התוצאה בתוך פרק זמן מוגדר.

10. מועד מסירת החזקה - **נבקש להבהיר את הבקשה שהועלתה על ידינו בהבהרה הקודמת: הבקשה** אינה נוגעת למועד שבו תסתיים ההתקשרות עם הזכין הקודם, אלא לכך שההסכם אינו קובע מועד ברור שבו, לאחר הזכייה ועמידת הזכין בתנאים הנדרשים, תימסר החזקה במבנה ותינתן לזכין האפשרות להיכנס למבנה ולהתחיל בביצוע עבודות ההתאמה וההתארגנות. מאחר שתקופת ההתארגנות בת חודשיים נמנית ממועד מסירת החזקה בפועל, נבקש להבהיר מהו המועד שבו תימסר החזקה לזכין לאחר הזכייה והשלמת התנאים הנדרשים לקבלתה, וכן לקבוע כי ממועד זה יעמדו לרשות הזכין מלוא תקופת ההתארגנות שנקבעה במכרז. בנוסף, נבקש כי מסירת החזקה תתבצע באמצעות פרוטוקול מסירה שיפרט את מצב המבנה, התשתיות והמערכות במועד המסירה, וכי כל ליקוי או אי-התאמה שיירשמו בפרוטוקול ואינם באחריות הזכין לא ייזקפו לחובתו.
11. **מועד מתן אישור לעבודות ההתאמה** - עפ"י ההסכם ביצוע עבודות ההתאמה מותנה באישור החברה מראש ובכתב, ועל כן נבקש לקבוע מועד מוגדר למתן התייחסות החברה לבקשה לאישור עבודות ההתאמה. מוצע לקבוע כי החברה תמסור את אישור או את הערותיה לבקשה בתוך 7 ימים ממועד קבלת הבקשה לביצוע עבודות ההתאמה. ככל שנדרשים תיקונים או השלמות, יימסרו לזכין הערות החברה בתוך אותו פרק זמן, ככל הניתן במרוכז. ככל והגדרת פרק זמן לתגובת החברה לא מאושר אז נבקש לכל הפחות - להבהיר כי עיכוב הנובע מהמתנה לאישור או להתייחסות החברה לא יבוא על חשבון תקופת ההתארגנות העומדת לרשות הזכין.
12. **מועדי פתיחה וסגירה של העסק** - נבקש להבהיר מהו המועד שבו על הזכין לפתוח את העסק ולהתחיל בהפעלתו בפועל (מבחינת שעות פעילות וימי פעילות), והאם קיימת סנקציה בגין אי פתיחת העסק במועד מסוים. ככל שקיימת התחייבות כאמור, נבקש לפרט את המועד ואת הסנקציה החלה. כמו כן, נבקש להבהיר האם קיימת חובה לשעות פעילות מינימליות/ מקסימליות, מהן שעות הפעילות הנדרשות, והאם ניתן להפעיל את העסק בימי שישי ושבט, בכפוף כמובן לכל דין, רישוי והוראות העירייה. ככל ששעות וימי הפעילות כפופים לאישור העירייה או לרישוי עסק בלבד, נבקש להבהיר כי בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, לא קיימת מניעה מצד החברה להפעלת העסק בימים ובשעות אלה.
13. **מועד הגשת ההצעה** - נוכח מועד הגשת ההצעות הקבוע במכרז, ובשים לב לכך שמועד ההגשה חל ביום ראשון ובסמוך למועד חג, נבקש להבהיר כי תיבת ההגשות תהיה פתוחה וניתן יהיה למסור את ההצעה בפועל במועד זה. ככל שתיבת ההגשות אינה פתוחה במועד האמור, נבקש לקבוע ולפרסם מועד מדויק ומפורש שבו ניתן יהיה להגיש את ההצעה, לרבות יום ושעות קבלת ההצעות, וזאת כדי למנוע אי-בהירות ביחס למועד האחרון להגשה.
14. נבקש לקבל פירוט של האישורים, התשתיות והחיבורים (לרבות חיבורי קבע) הקיימים במבנה במועד המסירה, ככל שהם באחריות החברה.
15. נודה להבהרה כמה נקודות חשמל קיימות במבנה והאם יש נקודות מים?

16. **אירוע חריג** – נבקש להבהיר כי חובת הדיווח ונזול ביוזם לאירוע שאינו חלק מן הפעילות השוטפת והרגילה של העסק, ואשר באופן סביר ניתן לצפות כי הוא עשוי להיות בעל משמעות לחברה או למבנה. ככל שהחברה מבקשת להחיל חובת דיווח ביחס לאירועים נוספים, נבקש לפרט את סוגי האירועים הנכללים בחובה זו.
17. **הצהרת החברה בדבר זכויותיה והיעדר התחייבות סותרת** – נבקש כי החברה תאשר כי היא מוסמכת להתקשר בהסכם מכוח המכרז ולהעמיד את המבנה לשימוש הזכין בהתאם לתנאיו, וכי למיטב ידיעתה במועד פרסום המכרז לא קיימת התחייבות קודמת שלה כלפי צד שלישי, או מניעה אחרת הידועה לה, אשר יש בה כדי למנוע או להגביל את התקשרותה עם הזוכה או את מסירת החזקה והפעלת העסק בהתאם לתנאי המכרז.
18. **תודה רבה.**

תשובה:

אין שינוי במענה החברה לפניות, אשר חוזרות על עצמן.
יש לעיין בתשובות להבהרה קודמת.
לא תינתן התייחסות נוספת לאותן שאלות.

כ/א

בברכה,
גלי בר ניר- מנכ"לית
חברת אופק