

מכרז פומבי 1/26 להקמה והפעלה של בית קפה ברובע הכניסה לירושלים –
מענה לשאלות הבהרה

מס'	הפנייה מדויקת (שם מסמך ומספר סעיף)	שאלה	מענה
1	עיקרי ההתקשרות סעיף 18. + ההצעה הכספית	האם יש אופציה לחלק את השכירות לשתי תקופות? אחת שתהיה נמוכה יותר (בזמן השיפוצים המאסיביים) ואחת שתהיה גבוהה יותר לאחר שהשיפוצים יסתיימו.	הבקשה נדחית. לא ניתן לחלק את השכירות לשתי תקופות.
2	הצהרות והתחייבות הזכין סעיף 4.3 + הקמת הפרויקט סעיף 6.7	האם תהיה אופציה מבחינתכם להשתתפות ביותר מ-50% אלומיניום? אלומיניום?	הבקשה מתקבלת. המזמינה תישא בעלות של עבודות האלומיניום ופנים המבנה עד לגובה של 100,000 ₪.
3	תקופת ההתקשרות ולוח זמנים סעיף 9.4	לאחר שקראתי בעיון רב את סעיף זה, הבנתי שבסמכותכם לסגור אותי לאחר 60 יום עקב כח עליון על אף שגם אני ניזוק 60 יום האלה.	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. במצב של כוח עליון כהגדרתו בסעיף, הזוכה יוכל להגיש בקשה בכתב למזמינה שתבחן את הנסיבות ותכריע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
4	אישור משרד הפנים סעיף 8.3 +פיצויים סעיף 18.5	במידה וזכינו במכרז ועבדנו 5 שנים ראשונות. משרד הפנים לא אישר את האופציה להארכה. מה גובה הפיצויים? 50% ממה?	50% מסך דמי הזיכיון שישולמו למזמינה עד תום תקופת התפעול.
5	תקופת ההתקשרות ולוח זמנים סעיף 9.2	בהתאם לאמור בסעיף 9.2 להסכם ההתקשרות, נבקש לקבל הבהרה בנוגע להיקף שיקול הדעת של המזמינה ביחס להפסקת ההתקשרות במהלך תקופת הזיכיון. נבקש להבין: • באילו נסיבות תהיה המזמינה רשאית להפסיק את ההתקשרות; • האם קיימת תקופת מינימום מובטחת להפעלת העסק; • מהו מנגנון הפיצוי במקרה של הפסקת ההתקשרות ביוזמת המזמינה; • האם הפיצוי כולל החזר השקעות הקמה, ציוד, עבודות בינוי והתאמות שבוצעו על ידי הזכין; • כיצד יחושב הפיצוי בפועל ובאילו מועדים ישולם. בנוסף, נבקש לקבל הבהרה האם קיימת אפשרות לקבוע מנגנון מוסכם ומפורט מראש אשר יסדיר את זכויות הזכין במקרה של סיום מוקדם של ההתקשרות. בנוסף, האם ניתן להעביר זכויות בעתיד והאם ניתן להכניס שותף?	הבקשה נדחית. סיום ההתקשרות ע"י המזמינה הינו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. • בהתאם לחוברת המכרז לא קיימת תקופת מינימום להתקשרות. מנגנון הפיצוי במקרה של הפסקת ההתקשרות ביוזמתה של המזמינה מפורט בסעיף 16.3.2 להסכם ההתקשרות, מעבר לכך לא יתקבל שום פיצוי. הפיצוי ישולם בתנאי תשלום של שוטף + 60. • אין אפשרות לקבוע מנגנון מוסכם. הכל בהתאם לחוברת המכרז ולהסכם ההתקשרות. • לא ניתן להעביר זכויות בעתיד, אך ניתן להכניס שותף שיאושר ע"י המזמינה מראש בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
6	הקמת הפרויקט סעיף 6.17	אנחנו רוצים לדעת שחברת עדן עומדת מאחורינו בכל הנוגע	העניין כפוף לאישור האגף לקידום עסקים בעירייה, וכל עוד ישנו מרחב מספק להולכי

מכרז פומבי 1/26 להקמה והפעלה של בית קפה ברובע הכניסה לירושלים –
מענה לשאלות הבהרה

	להוצאת רשיון לכיסאות, שולחנות ושמשיות.	הרגל. ככל שתידרש עזרתה של עדן בעניין, עדן תנסה לסייע לזוכה בכך בגבולות האפשר.	
7.	הקמת הפרויקט סעיף 6.15	מתי מתחיל תשלום ארנונה?	לפי סעיף 9.3 בהסכם ההתקשרות, מתום מועד תקופת ההקמה או חלוף 120 יום ממועד צו התחלת עבודה – המוקדם מביניהם.
8.	כללי	במסמכי המכרז אתם מתייחסים למקום כבית קפה. ממה שאנחנו מכירים, בלתי אפשרי להוציא רשיון עסק לבית קפה למקום 22 מ"ר. אפשר להוציא רשיון על קיוסק.	ניתן להוציא רשיון עסק לקיוסק או מזנון.
9.	עיקרי ההתקשרות סעיף 18.	נשמח להברה לגבי לוז השיפוצים. מתי בדיוק מתחילים עם החפירות ליד המקום ומתי צפוי להסתיים.	מכרז עבור הקמת פרויקט היכל המשפט הינו באוויר, ומקודם על ידי אגף הבינוי הממשלתי של החשב הכללי. אין אנו יכולים להתחייב ללוחות הזמנים של תחילת וסיום העבודות במגרש הסמוך.
10.	ביטוח סעיף 5.	ציטוט: "הפוליסה תחודש מדי שנה ותהיה בתוקף במשך שלוש שנים מתום תקופת ההסכם" ממה שהבנתי, אני צריך לבטח את המקום שלוש שנים אחרי שאני בכלל לא שם. אשמח להבין למה?	הבקשה מתקבלת אין צורך לבטח את המקום לאחר תקופת ההסכם.
11.	שאלות כלליות	<ul style="list-style-type: none"> • אשמח לפירוט לדברים הבאים: • צפי foot traffic. • דוח תנועת עובדים. • שעות פעילות של בתי המשפט. • האם יש בלעדיות? • האם ייפתחו עוד בתי קפה במתחם? • האם מותר אלכוהול? • האם יש הגבלת שעות? • האם יש דמי ניהול? • כמה ארנונה צפויה? • האם ניתן להבטיח מינימום תקופת הפעלה? • האם גודל המחסן יאפשר להוציא רשיון עסק? 	<ul style="list-style-type: none"> • מיקרוסימולציות של רובע הכניסה לעיר כולו מראים כי בשנת 2030 יעברו במרחב כ-350,000 איש ביום. מלבד כך אין מדידה נקודתית לרח' שז"ר, אך אין המזמינה מתחייבת למעבר של כמות אנשים כזאת או אחרת. • אין ידיעה בשלב זה לשעות הפעילות של בתי המשפט. ניתן להניח כי הן תהיינה דומות לשעות הפעילות בבתי המשפט הקיימים כיום, אך המזמינה לא מתחייבת על כך. • אין בלעדיות. • לחלק מפרויקט מגדל המשפט חזית מסחרית כפי שניתן לראות בתב"ע המאושרת כיום, לכן ניתן לשער כי יפתחו בתי קפה נוספים במתחם. • באשר לסוג הממכר – הנ"ל יקבע בהתאם לרשיון העסק. • אין הגבלת שעות. • לא יגבו דמי ניהול בחמש השנים הראשונות, בכפוף לכך שהזוכה ידאג לניקיון שוטף של סביבת העסק, לרבות אזור השולחנות והכיסאות ככל שיתרו ע"י האגף לקידום עסקים. ארנונה תקבע ע"י עיריית ירושלים. • אין תקופת מינימום. תקופת ההפעלה והאופציה כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם ההתקשרות, בכפוף לסעיף 9.2 להסכם ההתקשרות כמובן.

מכרז פומבי 1/26 להקמה והפעלה של בית קפה ברובע הכניסה לירושלים –
מענה לשאלות הבהרה

<ul style="list-style-type: none"> רישיון עסק- ניתן להוציא רישיון עסק לקיוסק או מזנון. 			
<p>הבקשה נדחית בשלב זה אין חובה להגיש תכנית עיצובית אדריכלית, אלא קונספט כללי ברמה טקסטואלית בלבד. המזמינה לא תישא בהחזרים.</p>	<p>יחד עם הגשת ההצעה, נדרש להוסיף תענית עיצובית שתעלה לא מעט כסף. במידה ולא נזכה, האם יש החזר?</p>	<p>מוצע קונספט 29.4</p>	<p>.12</p>

חתימת המציע
