

**החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ**  
**הודעת עדכון מס' 2 - מכרז מס' 7/2025**  
**לקבלת זכות שימוש והפעלה של שטחים מסחריים בשוק ליפקיס בפ"ת**  
**לטובת פעילויות הסעדה, בילוי ופנאי**

1. להלן שאלות ובקשות הבהרה של משתתפים במכרז ותשובות החברה לצידן:

מס שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלוונטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה	תשובת החברה
1	א-תנאים כלליים למכרז	2- הצעות	8	2.9	במסגרת הצעת מועמדות למכרז, בכוונת המציע להגיש הצעה באמצעות 2 שותפים, ולאחר הזכייה תפתח חברה ייעודית לצורך הפעלת החנויות, עמה ייחתם החוזה במסגרת לוחות הזמנים המצוינים במכרז. האם ניתן שהשותפים יגישו את כלל המסמכים והנספחים לצורך הצעת איתנות כלכלית וניסיון בניהול עסק המפעיל שטחים מסחריים בהתבסס על ניסיונם בעסקיהם האחרים?	לעניין זה ראו האמור בסעיף 2.9 למסמך א' – התנאים הכלליים למכרז. אין מניעה שלאחר הזכייה תפתח חברה ייעודית לצורך הפעלת העסקים ובלבד שהשותפים יהיו ערבים לכל התחייבויות החברה הייעודית ויחתמו גם הם על חוזה המכרז.
2	א-תנאים כלליים למכרז	כללי	5	1.10	החניות שהוצגו בסיוור אינן מופיעות בחוברת המכרז, חניות 54-55, 62-58. כמו כן, עפ"י התשריט חנות מס' 54 מופיעה פעמיים ולאחר מכן 53. האם טעות סופר או שלוש החנויות מצטרפות למכרז?	חנויות 54-55, 62-58, 54-55, 62-58. למכרז בהודעת עדכון מס' 1, ניתן לראות הודעה זאת באתר החברה תחת לשונית מכרזים ובהתאם למכרז הרלוונטי. בתשריט המקורי נפלה טעות סופר. הטעות תוקנה בתשריט החדש אשר צורף כחלק בלתי נפרד מהודעת עדכון מס' 1. חנויות מס' 53, 54, 55 משתתפות במכרז.
3	א-תנאים כלליים למכרז	כללי	5	1.11.1	מבוקש להוסיף: תשתיות גז, תשתיות תקשורת ואינטרנט, חיבור למפריד שומנים, חיבור לשירותים	המבוקש נכלל במסגרת האמור בסעיף 1.11.3 למסמך א' (התנאים הכלליים למכרז) – "החברה

מס' שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלוונטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה	תשובת החברה
					<p>ושירותי נכים (בהתאם לדרישת משרד הבריאות), הגדלת תשתיות חשמל (120 אמפר לכל קבוצת חנויות), הכנה למנדפים וארובות (לרבות התקנת מיודף ומיקומן), מיקום להנחת מזגנים ומנועים, מיקום מיוחד ליחידות קירור.</p> <p>תשתית בעלויות עבודות ההתאמה, עד לסך של 6,000 ש"ח למ"ר (כולל מע"מ), וזאת אך ורק בגין עבודות המהוות חלק אינטגרלי, קבוע ובלתי נפרד ממבנה השטח המסחרי... והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף הנ"ל ובמסמכי המכרז.</p> <p>מודגש, כי סכום הסיוע המקסימלי בהתאם לסעיף זה ולסעיף 13.3 לחוזה המכרז יהא עד לסך של 300,000 ש"ח (כולל מע"מ) לזוכה (אף אם זכה במספר שטחים).</p>	
4	א-תנאים כלליים למכרז	כללי	5	1.11.2	<p>מבוקש לאפשר עבודה מחוץ למבנה, להוסיף בסייפה : "כולל סגירת חורף, מקומות ישיבה, אישור שולחנות וכסאות"</p>	<p>ככל שהדבר יהיה אפשרי בהתאם למיקום כל חנות, ובכפוף לקבלת אישור אגף רישוי עסקים בעירייה ו/או כל אגף רלוונטי אחר ובכפוף לקבלת כל היתר/אישור אחר הנדרש לפי דין, הזוכה במכרז יהיה רשאי לבצע סגירת חורף ו/או להציב כיסאות ושולחנות מחוץ לחנות, תוך שמירה על מעביר הולכי רגל רציף ונגיש. מובהר כי קבלת אישורים כאמור יעשו על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של כל זוכה והחברה אינה מתחייבת כי יתקבלו אישורים/היתרים כאמור.</p>
5	א-תנאים כלליים למכרז	כללי	6	1.11.3	<p>מבוקש שתינתן עדיפות לשימושים משותפים ו/או לדרישה של רישוי עסקים, וכן התייחסות לאפשר</p>	<p>ראו לעניין זה האמור בסעיף 1.11.3 למסמך א' (תנאים כלליים למכרז) "מודגש, כי השתתפות החברה כאמור</p>

מס שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלוונטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה	תשובת החברה
					לבצע הריסות ו/או חיזוקים בהתאם לשיפוץ המבנה. כמו כן, הפיצוי של ה- 6,000 ₪, מתי משולם?	תהא כפופה לקבלת תוכניות אדריכליות וכתבי כמויות מפורטים, אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי החברה, וכן העתק חשבוניות מס בגין ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי המפעיל...". התשלום יועבר לזוכה בכפוף לאישור התוכניות מראש, ביצוע העבודה בפועל והגשת החשבונות בתום השיפוץ ובאופן מרוכז.
6	א-תנאים כלליים למכרז	כללי	7	1.16.2	האם ניתן להוסיף "בגין כל חנות נוספת או כל השקעה מעל ל- 1,000,000 (מיליון שקלים חדשים), תינתן אורכה של שנתיים נוספות להסכם השכירות" ?	לא יחול שינוי בסעיף.
7	א-תנאים כלליים למכרז	הצעות	8	2.10.1	האם יש מחסנים ? אם כן, מה שטח האחסנה? פר חנות או פר מטרים? מבוקש תמחור למחיר אחר בלי מינימום לשטחים לוגיסטיים - חדרי הקפאה/ מחסנים/ חומרי גלם, כלומר לכל שטח שלא משמש למסחר.	לפי החוזה, החנות מוצעת לשכירות לפי מ"ר. בכפוף להצגת התוכניות, העירייה/ החברה יעשו מאמצים לסייע בפתרונות אחסנה נוספים בתמורה לתשלום נוסף לחברה, ככל שיתאפשר.
8	א-תנאים כלליים למכרז	הצעות	9	2.10.3	לצורך הוצאתו לפועל של החוזה, מבוקש שדמי השכירות ישולמו בעת פתיחת העסק בפועל, שיחול לאחר מילוי התנאים ע"י הזוכה כדלהלן: א. לאחר קבלת הודעה זכיה, מבוקש שיינתנו שבועיים-ימים לחתימת חוזה.	לא יחול שינוי בסעיף.

מס שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלוונטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה	תשובת החברה	
					<p>ב. לאחר חתימת חוזה, מבוקש שיינתנו כ- 60 ימים לצורך קבלת אישור רישוי עסקים.</p> <p>ג. לאחר קבלת אישור רישוי עסקים, מבוקש שיינתנו כ- 3 חודשים לצורך תקופת השיפוץ. לכל זוכה מעל 3 חנויות, יינתנו 30 יום נוספים לתקופת השיפוץ (להלן: "מועד פתיחת העסק בפועל").</p> <p>ד. יובהר כי במסגרת השיפוץ בכוונותיו לשנות את כל חזית הכניסה של החנויות, ולשם כך מבוקש שינוי בלוח תשלומים "דמי שימוש" כדלקמן:</p> <p>(1) החל ממועד פתיחת העסק בפועל, ישולמו דמי שכירות בסך של 1% בשנה הראשונה.</p> <p>(2) בשנה השנייה ישולמו דמי שכירות בסך של 25%.</p> <p>(3) בשנים השלישית והרביעית, ישולמו דמי שכירות בסך של 50%.</p> <p>(4) החל מהשנה החמישית, ישולמו דמי שכירות בסך של 100%.</p>		
9	א-תנאים כלליים למכרז	הצעות	9	2.10.5	מבוקש להוסיף "ובלבד שלא יעלה על Cost+5%".	לא יחול שינוי בסעיף.	

מס שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלוונטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה	תשובת החברה
10	א-תנאים כלליים למכרז	הוצאות מכרז ותנאים מיוחדים	11	4.2	מבוקש לתת גרייס על מועד זה של 60 יום לצורך רישוי עסקים. מבוקש להוסיף: "לשם כך, יינתן לזוכה כ- 60 ימים בטרם תחילת השיפוץ, וככל ולא ניתן רישיון עסק תבוטל הזכיה".	לא יחול שינוי בסעיף. החברה תסייע לזוכה (ככל האפשר) מול אגף רישוי עסקים בקידום רישיון העסק אך האחריות לקבלת הרישיון תחול על הזוכה בלבד.
11	א-תנאים כלליים למכרז	תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות	16	9.2	מבוקש לשנות "לפני המאוחר מבניהם, לרבות מתן 30 יום נוספים".	לא יחול שינוי בסעיף.
12	א-תנאים כלליים למכרז	הודעה לזוכה והתקשרות וזכות לניהול מו"מ	16	10.2	מבוקש במקום 14 ימי עבודה - "30 ימי עבודה, ולאחר התקופה שניתנה להגשת רישיון עסק".	לא יחול שינוי בסעיף.
13	א-תנאים כלליים למכרז	הודעה לזוכה והתקשרות וזכות לניהול מו"מ	17	10.6	מבוקש שתינתן עדיפות לשימושים משותפים ו/או לדרישה של רישוי עסקים. וכן, התייחסות לאפשרות לבצע הריסות ו/או חיזוקים בהתאם לשיפוץ.	לא יחול שינוי בסעיף.
14	ב-חוזה שימוש והפעלה	הצהרות המפעיל	32	2.1	מבוקש להוסיף - רק לאחר אישור רישוי עסקים.	לא יחול שינוי בסעיף.
15	ב-חוזה שימוש והפעלה	הצהרות המפעיל	32	2.5	הוצג כי העירייה מתכננת פרסום ושיווק	לא יחול כל שינוי בסעיף. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.5 לחוזה המכרז ו/או מהאמור בסעיף 7.8 לחוזה המכרז, מובהר כי בכוונת העירייה לקדם (ככל האפשר) ולפי שיקול דעתה הבלעדי) פרסום ושיווק למתחם השוק.
16	ב-חוזה שימוש והפעלה	ניהול והפעלה	34	3.3	מבוקש להוסיף "למעט סגירת חורף ואישור כיסאות ושולחנות".	ראו תשובה לשאלה מס' 4 לעיל.

מס שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלוונטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה	תשובת החברה
17	ב-חוזה שימוש והפעלה	ניהול והפעלה	34	3.5	מבוקש להוסיף "שנת השכירות הראשונה, בגינה משלמים 1% תחול מיום פתיחת החנות בפועל"	לא יחול שינוי בסעיף.
18	ב-חוזה שימוש והפעלה	תשלומים וערבויות	40	10.2	מבוקש תיקון לוח תשלומים בהתאם לשאלה מס' 10 בטבלה זו.	לא יחול שינוי בסעיף.
19	ב-חוזה שימוש והפעלה	תשלומים וערבויות	40	10.7	מבוקש בתוספת 1% לשנה.	לא יחול שינוי בסעיף.
20	ב-חוזה שימוש והפעלה	עבודות התאמה והתארגנות בשטח המסחרי	42	13.3	מבוקש להוסיף מועד להעברת ההשתתפות	ראו תשובה לשאלה מס' 5 לעיל.
21	כללי				האם אפשר לחבר את כל החנויות הצמודות אחת לשנייה? גם צמודות מבחינת צד לצד וגם מקדימה ומאחורה? לדוגמא האם ניתן לחבר את חנות 20 ואת חנות 30 יחדיו?	יש להגיש את תוכנית ההפעלה במסגרת הגשת המכרז. בכפוף להצגת התוכניות, החברה/עירייה תקבל החלטה.
22	כללי				האם ניתן יהיה לעבוד בשישי בערב ובשבת בבוקר?	ניתן להפעיל את החנויות בהתאם ובכפוף לחוקי העזר העירוניים ובהתאם ובכפוף לכל דין.

2. מובהר כי גובה הסיוע הכספי (לפי סעיף 1.11.3 למסמך א' – ההזמנה למכרז וסעיף 13.3 למסמך ב' -חוזה המכרז, לא יעלה על סכום של 300,000 ש"ח (כולל מע"מ) לכל הצעה (אף אם מציע זכה במספר שטחים).
3. האמור בהודעת עדכון זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על כל מציע לחתום על הודעה זו ולצרפה למסמכי הצעתו.