

לניהול והפעלת בית קפה/מסעדה וניהול והפעלת קיוסק בפארק אוחיון בפתח תקווה

1. להלן טבלה המפרטת שאלות ובקשות של משתתפים במכרז ותשובות החברה לצידין:

תשובת החברה	נוסח השאלה	מספר סעיף	מספר עמוד	נושא ופרק רלבנטיים	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	
		1.5	4	כללי	מסמך א'- תנאים כללים למכרז	1
בור שומן קיים. תשתית תקשורת ותקשורת יבוצע ע"י הזכין.	לצורך קבלת הנכס והפעלתו דרושות תשתיות תקשורת ובור שומן. האם יסופקו ובאיזה מפרט.					
ראה סעיף 5.1 בחוזה	נבקש לדעת מהו הספק החשמל המגיע עם הנכס.	1.7	4	כללי	מסמך א'- תנאים כללים למכרז	2
כמובהר במסמכי המכרז, לאחר קבלת הודעת הזכייה ייחתם ההסכם עם הזוכה, אך הוא יהיה כפוף וייכנס לתוקף רק לאחר ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיר למתן האופציה לזוכה להאריך את תקופת השכירות ל-5 שנים נוספות. על כן, הזוכה לא ישקיע מכספיו במושכר לפני (או ככל שלא) יתקבל אישור מועצת העיר.	נבקש לדעת מראש לפני קבלת הודעת הזכייה האם מועצת העיר אישרה לזוכה גם את תקופת האופציות. (קיים קושי כלכלי משמעותי מאוד מצד המציע להשקיע מיליוני שקלים (הערכה של כ-5 מילון שקלים) בעבודות ההתאמה ומצד שני לקבל התחייבות ל-5 שנים בלבד).	3.6.4	6	כניסתו לתוקף של חוזה השכירות ותקופת השכירות - "אישורים סטטוטוריים"	מסמך א'- תנאים כללים למכרז	3
כמובהר בסעיף 5.1 למסמך א', חלופת התמורה הנקובה מתייחס לאחוז (7%) מתוך סכום הכנסותיו של הזוכה בפועל מהפעלת המבנים (היינו: בית הקפה/מסעדה והקיוסק).	נבקש לקבל הבהרה כי הצעת מחיר המתייחסת לאחוז מפדיון המסעדה (7%) ללא מע"מ הינה אך ורק ביחס להכנסות הישירות מפעילות המפעיל בפארק.	5.1	4	הצעת מחיר	מסמך א'- תנאים כללים למכרז	4
סיווג הארנונה בנכס יהיה בהתאם לצו המיסים לפי אזור הנכס (פארק אוחיון מוגדר כאזור ב), גודל הנכס והשימוש בפועל: שטח הקיוסק- יסווג בסיווג עסק לפי סעיף 2.2.3 לצו המיסים אזור ב סוג א	נבקש לדעת מהו סיווג הארנונה בנכס נשוא המכרז.	5.7	8	הצעת מחיר	מסמך א'- תנאים כללים למכרז	5

				החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ	<p>שטח בית הקפה- יסווג בסיווג מסעדות ובתי קפה אזור ב, לפי סעיף 2.2.4 לצו המיסים אזור ב סוג א</p> <p>להלן קישור לצו מיסים לשנת 2024 (התעריפים נכונים לשנת 2024) באתר העיריה:</p> <p>https://www.petah-tikva.muni.il/Finance/Documents/%D7%A6%D7%95%20%D7%94%D7%9E%D7%99%D7%A1%D7%99%D7%9D/misim2024.pdf</p> <p>התעריפים מתעדכנים בכל שנה בהתאם לצו המיסים.</p>
6	מסמך א'- תנאים כללים למכרז	תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות	13	13.2	<p>מועד הגשת התוכניות נקבע ל-30 ימים. מדובר בזמן קצר ביותר על מנת להגיש תוכניות מקצועיות ומפורטות (מדובר במבנה גדול ומורכב). נבקש לקבוע הצגת תוכניות בתוך 90 ימים.</p>
7	מסמך א'- תנאים כללים למכרז	תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות	13	13.3	<p>נבקש כי תקופת ההתארגנות תחל ממועד קבלת טופס 4 ללא קשר למועד מסירת הנכס למפעיל.</p>
8	מסמך ב' – חוזה שכירות בלתי מוגנת	הצהרות השוכר	30	ג.2	<p>האם קיים היתר להפעלת מסעדה/קיוסק ובאחריות הזוכה לקבל את כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי דין ועל פי חוקי העזר העירוניים.</p> <p>קיים היתר בניה. היתר להפעלת מסעדה/קיוסק תלוי ברישוי עסקים והיתרים והרישיונות הנדרשים על פי דין ועל פי חוקי העזר העירוניים.</p>
9	מסמך ב' – חוזה שכירות בלתי מוגנת	שכירות והפעלה	32	א.3	<p>נבקש כי התאריך הקובע "למסירת הנכס" יהיה מועד קבלת טופס 4 (אכלוס) גם אם הנכס נמסר לפני קבלת הטופס. בהתאם, נבקש כי תקופת ההתארגנות כמפורט בסעיף 13.3 תחת ממועד קבלת טופס 4.</p>
10	מסמך ב' – חוזה שכירות בלתי מוגנת	שכירות והפעלה	32	ה.3	<p>נבקש לדעת מהן "שעות פתיחה מאושרות"? נבקש כי שעת הכנסת אורחים לא תוגבל לפני חצות.</p>

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ						
11	מסמך ב' – חוזה שכירות בלתי מוגנת	התחייבויות השוכר	33	ד.4.	נבקש כי תקופת ההתארגנות תחל ממועד קבלת טופס 4 ללא קשר למועד מסירת הנכס למפעיל.	ראו תשובה לשאלה 7 לעיל.
12	מסמך ב' – חוזה שכירות בלתי מוגנת	עבודות התאמה והתארגנות בשטח המושכר	42	ו.12.	נבקש לקבל התחייבות כי יתקבל טופס 4 על ידי העירייה תוך 180 יום מרגע קבלת מסירת המפתח.	החברה תעשה ככל שביכולתה לקבלת טופס 4 מוקדם ככל הניתן שהרי מדובר באינטרס מהותי לחברה.

2. האמור לעיל מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז שבנדון.
 על כל משתתף לחתום על הודעת עדכון זו ולצרפה יחד עם כל מסמכי המכרז החתומים אשר יוגשו על ידו במסגרת הצעתו.

בכבוד רב,
 החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ