

ט"ז/טבת/תשפ"ה

16/01/25

## הנדון: תשובות לשאלות הבהרה מכרז 1.2025

מצ"ב תשובות לשאלות הבהרה. תשובות אלו הן חלק בלתי נפרד מהמכרז והחווה:

1. במתחם לב העיר (מתחת למבנה המועצה) לא תוקם פיצרייה נוספת במידה ותזכה במכרז ותקים פיצרייה. עם זאת, ישנה חנות קטנה במתחם שמיועדת להיות בית קפה ותמכור גם מאפים חלביים מתוקים.
2. כן. אנו ערים לקושי הרב שיוצרת המלחמה בענף הבנייה ולכן אנו מאשרים גרייס באופן חריג של 6 חודשים.
3. לא מוסכם. המדידה המחייבת היא המדידה של חברת המדידות ששכרה המועצה והיא המחייבת לעניין שכירות וארנונה.
4. במידה והחווה יסתיים במועדו או שהשוכר מבקש לסיים את החווה בטרם הסתיים – המועצה לא תפצה את השוכר בגין השקעות שלא ניתן לפרק. במידה והמשכירה תדרוש לסיים את החווה למול המשכיר, אזי יביאו 2 הצדדים שמאי שמוסכם עליהם שיעריך את שווי הפיצוי שהמשכירה צריכה לשלם לשוכר וזאת בהתחשב השנים שעברו והפחת.
5. בהסכם השכירות סעיף 2, ג נכתב מפורשות: " השוכר יודע כי במתחם ישנו בית קפה ועל כן לא יוכל למכור קפה, אייס קפה ומאפים מתוקים". זאת אומרת שהנך מתחייב על כך, אלא אם יוגדר אחרת על ידינו בהמשך. מנגד ידוע לבעלי הבית קפה כי לא ימכרו פיצות.
6. תתאפשר הוצאה של 2-3 שולחנות מחוץ למושכר וזאת בתנאי שהנראות שלהם הולמת את המרכז המסחרי (נבקש לאשר מולנו את הנושא, לפני שהשוכר מעמיד אותם בחוץ) וכן בתנאי שזה לא מפריע לעבודה השוטפת במרכז המסחרי ולהולכי הרגל. לא יתאפשר לשוכר להוציא ציוד נוסף מחוץ למושכר מלבד שולחנות, כסאות וכיוצא בזה. לעניין ארנונה מחוץ למושכר (השטח של השולחנות והכסאות) ישנו תעריף בגין "קרקע תפוסה" (תעריף מוזל שנתי. בשנת 2025 זה 2.51 ₪ לשנה עבור מ"ר). פרטים נוספים אפשר לקבל ממחלקת גבייה.
7. לא.



8. המועצה משתפת פעולה ומדרבנת את כלל בעלי העסקים בבית אל ובמרכז המסחרי לב העיר להוציא רשיונות והיתרים. כמובן, שזה דורש רצינות של השוכר והקשבה להנחיות הגורמים האמונים על נושא זה במועצה ועמידה בתנאים.
9. **השאלה לא מובנת. נודה להבהרה.**
10. לצורך רישיון עסקים עליך להמציא בין השאר אישור נגישות. דלתות החנויות במרכז המסחרי נגישות לנכים לפי הידוע לנו, במידה ותזכה במכרז עליך לוודא זאת.
11. המשכירה תדאג לחבר את המושכר למפריד שומנים על חשבונה. השוכר יהיה מחוייב לתחזק את מפריד השומנים ולפנותו ביחד עם המסעדה הבשרית.
12. בהתאם לכתוב בחוזה השכירות, תקופת השכירות לעסקי מזון הינה 5+5.
13. סעיף זה נכון לחנות מזון כמו המסעדה הבשרית שהשקעותיה היו למעלה מ 1.5 מלש"ח. חנות כמו שהשוכר הנ"ל מתכוון להקים אינה עומדת בקריטריונים האלה ועל כן סעיף זה לא רלוונטי לגביך, כפי שאיננו רלוונטי לשאר החנויות במרכז המסחרי.
14. ישנם שירותים במרכז המסחרי שהמועצה והמסעדה הבשרית דואגים לניקיון שלהם. עד שהמועצה תמצא פתרון לניקיון בשעות הבוקר, השירותים יהיו פתוחים החל מ 14:00 בכל יום.
15. התקנת המנדף תבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו בלבד. המועצה תאשר לשוכר את המיקום להוצאת המנדף והעברתו לאחור.
16. המדד הקובע הוא המדד העדכני לרגע חתימת החוזה.
17. המועצה אחראית על מערכת כיבוי האש. במידה והשוכר יפגע במערכת, יהיה עליו לשאת בהוצאות התיקון.
18. המועצה תעשה ככל יכולתה למנוע פגיעה בהפעלת המושכר במידה ותבצע תיקונים בנכס.
19. ראה תשובה לסעיף 6. לגבי שילוט, עליך לבצע שילוט מעל המושכר בתיאום עם המועצה ובאישורה ובדומה לשאר השילוטים במרכז המסחרי לב העיר. לעניין שילוטים נוספים, עליך להציג בפנינו את השילוטים ותקבל החלטה בהתאם לנראות שלהם ולאופן שאתה מבקש להציבם.
20. נכון להיום יש מקום לפריקה שנמצא בחנייה של המרכז המסחרי (ליד הזול סטוק). הגורמים הרלוונטיים במועצה עושים חשיבה כל העת איך לשפר את הנוחות של הפריקה והטעינה וזאת תוך שת"פ עם בעלי העסקים במרכז המסחרי.



מועצה מקומית  
**בית אל**  
2 ינואר 2019

21. ישנם פחים מול המועצה וקרטונייה ליד הזול סטוק. כלל המרחב עוד צפוי להשתנות ואנו עושים מאמצים לענות על הצרכים של בעלי העסקים במרכז המסחרי.
22. על העסקים להיות פתוחים מדי יום (א-ו) ורוב שעות היום.
23. תנתן התראה בכתב לשוכר 14 יום לפני שייעשה שימוש בערביות.

בברכה,

איציק כהן, מנהל מחלקת פיתוח כלכלי ואסטרטגיה.