

לכבוד

-----  
-----

באמצעות דוא"ל-

שלום רב,

**הנדון : מענה על שאלות הבהרה- מכרז פומבי 13/2018 להקמה והפעלת בית מאפה במתחם המסחרי במרכז הרפואי הלל יפה**

להלן מענה על שאלות הבהרה למכרז שבנדון. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. ככל שיש סתירה בין האמור במסמך זה לבין האמור במסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך זה.

מס"ד	שאלה	תשובה
1	כיצד יתבצעו חישובי עלויות החשמל, מים, ארנונה, מיזוג אויר וחייבים בגין השטחים הציבוריים וכן את התעריפים לחישובים.	תשלומי חשמל, מים, ארנונה ומיזוג אויר על המשוכר ישולמו בהתאם לקבוע בהסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז, ובנספחים לו. לגבי השטחים הציבוריים - על פי סעיף 12.4 למסמך ה' למסמכי המכרז, השוכר ישלם דמי ניהול חודשיים בשווי של 10 ₪ למ"ר בהתאם לשטח המושכר בתוספת 15%, בסך של 1,943.5 ₪. דמי הניהול ישולמו עבור השירותים ו/או התשלומים בגין השטחים הציבוריים, כגון בגין עלויות חשמל, מים, ארנונה וכיוצא ב'. לא תינתן אפשרות להגשת ערבות של צד ג'. הערבות צריכה להיות של המציע.
2	ערבות- האם תינתן האפשרות להגשת ערבות מכרז של צד ג', תוך ציון מפורש וברור כי הערבות תינתן להבטחות התחייבויות ו/או הצעת המציע וכי הערבות הינה עבור ובשם המציע?	במסגרת המכרז קיימת אופציה, השמורה למזמין, להאריך את תקופת ההתקשרות ב-4 שנים נוספות. יובהר, כי ככל שלא תהיה מניעה רגולטורית ו/או מניעה אחרת על ידי רשות מוסמכת להמשך ההתקשרות, וככל שהשוכר יעמוד בדרישות השכירות על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין, תקופת האופציה תמומש.
3	תקופת ההתקשרות- ההשקעה הנדרשת הינה השקעה גדולה אשר תקופת השכירות של 5 שנים אינה מאפשר את מלוא החזר ההשקעה. האם ייתכן כי יחולו שינויים בתנאי ההסכם אשר יבטיחו לשוכר, כי ככל ולא תהיה הפרה של ההסכם מצידו אזי כי תתאפשר הארכת השכירות לתקופה ונספת ללא כל תנאי נוסף?	ביטוחים- דרישות קיום הביטוחים, הן עבור ביטוח עבודות קבלניות והן עבור כלל הביטוחים (ביטוחי קבע, ביטוח חבות מעסיקים וכדומה), הינן דרישות גבוהות מבחינת הסכומים הנדרשים ואינן מוצדקות ביחס למבנה, כמות העובדים, היקף העבודות במקום.
4	הבקשה לא מתקבלת	

	האם תהיה אפשרות כי הסכומים הנדרשים בביטוחים יופחתו בהתאם?	
5	לעניין שעות הפעילות- בהתאם לתנאי ההסכם ו/או המכרז, שעות הפעילות של הסניף כוללת בין היתר פתיחה בצאת השבת. האם הזוכה יידרש לפתוח בצאת השבת גם בתקופה בה קיים שעון קיץ והשבת יוצאת בשעות הערב, כדוגמת 19:30 בערב?	בהתאם לסעיף 13.4 למסמך א', קיימת אפשרות לשינוי שעות הפעילות ובהתאם לקבוע בסעיף. בשלב ראשון נדרשת פתיחה במוצאי שבת בכל עונות השנה.
6	<b>נספח ד' 1 להסכם:</b>	
6.1	האם יתאפשר כי ביצוע הכבילה של תקשורת והטלפון מנקודת תקשורת מרכזית לחנות יתבצע על ידי המשכיר ויוכנס ישירות למושכר?	לא, באחריות השוכר לבצע את הכבילה עד מהחנות ועד לרכוזת תקשורת.
6.2	מערכת גילוי אש- האם יש מחירון לעלויות התקנת התשתיות מול חברת אורד?	לאחר הזכייה במכרז תינתן הצעת מחיר לכל חנות כולל אישור של החברה עבור רישוי עסק.
6.3	מערכות החשמל- האם יש אפשרות כי כבל הזנת החשמל+כבל הארקה+ כבל לניתוק מלוח מזין יינתנו לשוכר בתוך המושכר?	לא הזנת חשמל מגיעה לכל חנות על התקרה הקיימת של מרכז הרווחה בתוך קופסה. משם באחריות השוכר למשוך את התשתית עד ללוח החשמל של החנות. כולל התשתית סביב החנות וכולל בודק חשמל כפי שמתחייב ברישוי עסק
6.4	מערכת כיבוי אש- האם יש אפשרות כי המשכיר יעביר לשוכר את תעודת המעבדה המוסמכת למערכת הספרינקלרים הקיימת?	כן, לאחר הזכייה במכרז המשכיר יעביר את תשתית אישור המעבדה לתשתית הקיימת בלבד. תשתית הספרינקלרים כולל התחברויות באחריות השוכר.
6.5	חזית המושכר וחלון הראווה- מה העלות של הדלפק ותריס הגלילה אותה יצטרך הזוכה לשלם?	העלות של האמור כלולה בתשלום החד פעמי בגובה 22,000 ש"ח שעל השוכר לשלם למשכיר כסכום חד פעמי.
6.6	עבודות גמר- האם תהיה אפשרות לקבל אישור לתקרה חשופה כאלמנט עיצובי?	הנושא ייבדק בנפרד לאחר הזכייה אל מול האדריכל.
6.7	מתקני בטיחות ומתקני מתח נמוך מאוד- מה העלות של החלק היחסי של השוכר בעלות המערכות על פי שטח המושכר?	מתקני מתח נמוך כדוגמת גילוי אש, כריזה, יחושב לפי החלק היחסי עבור כלל החנויות
6.8	מערכת פינוי עשן- האם יש אפשרות כי הסעיף יתוקן כי השוכר יתחבר למערכת פינוי העשן רק במידה ויידרש לכך על פי התקנים ותכנית הבטיחות?	לא ניתן לבצע שינוי בתכנית
6.9	סעיף מתקני בטיחות ומתקני מתח נמוך- אלו תשתיות יכול ויידרש השוכר להתקין כדי להתחבר למערכות השליטה והבקרה ולמערכות בית החולים? ומה עלויות תשתיות אלו?	ראה נספח ד' 2 עמוד 53 פרק מתקני בטיחות ומח נמוך מאוד- מפורטים כלל התשתיות הנדרשים להיות מותקנים בחנות ולהתחבר לתשתית בית החולים.
7	במצגת שהועברה בסיור המציעים היתה התייחסות כללית למחזורי מכירות ממקומות זהים בבתי חולים שונים ברחבי הארץ. לצורך שכלול ההצעה, נבקש לקבל את היקף מחזורי המכירות של סניפי בית מאפה ו/או סניפי בתי קפה הזהים לסניף מושא המכרז.	אין לקשור פדיונות בתי מאפה בבתי החולים ברחבי הארץ למכרז זה. פדיונות בתי החולים האחרים הובאו על ידי יועץ בית החולים על מנת להאיר את הפוטנציאל הטמון בהפעלת בית מאפה בבית חולים באופן כללי. על המציע לחשב ועל אחריותו את כדאיות מתן הצעה וגובהה ועל בית החולים אין כל אחריות לענין זה.
8	נבקש לקבל את מחזורי המכירות לשנים 2015-2017 של סניף "קפה עלית" ועגלת "קופי טיים" הקיימים בבית החולים	הבקשה אינה מתקבלת.



9	מסמך א' - סעיף 13.6 - בעתיד ייצא מכרז להפעלת דלפק קפה עם מוצרים מוזלים, מה יהיה מיקומו של דלפק הקפה והאם הוא יופעל בנוסף לפעילות העגלה של "קופי טיים"?	טרם נקבע מיקום סופי לדלפק קפה עם מוצרים מוזלים. בשלב זה נשקלת אופציה מול מעליות בבניין אשפוז א' או במסדרון המוביל מהמעבדות לבניין אשפוז ב'. כמו כן, טרם נקבע האם דלפק הקפה והמוצרים המוזלים יהיה היחיד בנוסף לבית המאפה או שיופעלו ברחבי המרכז הרפואי דלפקים נוספים. יובהר כי הדבר שמור לשיקול דעתו של בית החולים.
10	איך אנחנו מקבלים החזר מע"מ?	ככלל, הואיל והעסקה חייבת במע"מ, אין מניעה שבהתקיים התנאים הקיימים בחוק, תקוזזו מס תשומות כדין.
11	האם ישנו מחסן לטובת רישיון עסק?	בשלב הראשוני לא יינתן מחסן. ככל שתהיה דרישה של הרשויות למחסן והדבר יהווה מכשול בקבלת רישיון עסק, נפעל בהתאם לקבוע בנספח ד' 1 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז.
12	האם ניתן להעביר לזכינות?	בהתאם לתנאי המכרז, הרשת תהיה זכאית להפעיל את בית המאפה באמצעות זכיון מטעמה. יודגש כי ההצעה למכרז תוגש על ידי הרשת עצמה.
13	תדמית ע"י תוכנית אדריכל חובה עכשיו או לאחר הזכייה? מכיוון שאם זה עכשיו זה מייקר את העלויות	בהתאם לסעיף 6.4 למסמך א' למסמכי המכרז, אין חובה להגיש תכנית העמדה אדריכלית עם ההצעה במכרז. יחד עם זאת, יובהר כי הניקוד באמות המידה, סעיף 10 ב' למסמך א' הינו על בסיס המסמכים שיוגשו על ידי המציע במסגרת סעיפים 6.2, 6.3 ו- 6.4 לדרישות הכלליות במסמך א'.
14	סעיפים 5.3 ו- 12.3 - בדרישה יש פגיעה בלתי מידתית ומיותרת בפרטיות ובעיקר יכולה להיות חשופה למתחרים שונים. יש להחליף את הדרישה במכתב רו"ח בדבר היקף ההכנסות מפעילות בתי קפה, כנהוג במכרזים אחרים, ובאופן שאינו פוגע בפרטיות הנוגעים בדבר.	לצורך הוכחת תנאי סף 5.3 מסמך א' למסמכי המכרז, ניתן לצרף את המסמכים המפורטים בסעיף זה לחלופין, ניתן לצרף עבור שנים 2015, 2016 ו- 2017 תצהיר הכנסות של מורשה חתימה מטעם המציע מאושר ע"י רו"ח, לפיו מחזור המכירות השנתי הממוצע המינימלי של המציע, לרבות של זכייניו, בעסקים דוגמת העסק שיופעל מכח מכרז זה, לא היה נמוך מסך של 4 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ לשנה.
15	המכרז כולו הוא "לבית מאפה" (אם כי בתשריט מופיע בית קפה). התפריט כולל משקאות חמים, עוגות וכריכים. האם מותר להרחיב אותו, כנהוג בבתי קפה, וכנהוג ברשת בתי הקפה המתמודדת במכרז? מרק? מיצים? ארוחות בוקר? סלטים? האם מבחינת הבנייה מותרת הפעלת בית קפה במקום?	בהתאם לסעיף 15.19 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז, מכירת ממוצרים שאינם מפורטים במסמך ב' תהא בכפוף לאישור מראש ובכתב מאת המשכיר. יובהר כי הכוונה במכרז זה הינה להפעלת בית מאפה בו ימכר גם קפה על מגוון מוצריו וכאמור קיימת אפשרות למוצרים נוספים כאמור לעיל. יודגש כי בית המאפה יופעל בשירות עצמי.
16	מהם הקריטריונים להארכת תקופת השכירות? באילו נסיבות לא תוארך השכירות?	שיקול הדעת בנושא שמור למשכיר. יובהר כי המשכיר מודע לעלויות הכרוכות בהקמת בית המאפה והדבר יילקח בחשבון במסגרת שיקוליו האם להאריך ההסכם.
17	האם מותר להשמיע מוזיקה ברחבות הישיבה החיצונית?	אנו נשקול האמור בחיוב, ובתנאי שניתן יהיה למקד את המוזיקה לאזור המדובר בלבד.
18	מהו היקף המיזוג המתוכנן למושכר? (טון קירור). האם הבינוי של בית החולים כולל גם את המיזוג בסניף עצמו, כולל תעלות?	קיבולת שהמשכיר מספק, מתאימה הן לחנות והן לשטח הציבורי. תעלות המיזוג והמתקן באחריות השוכר, תכנון וביצוע לאחר אישור המשכיר.
19	האם מציע שמפעיל עמדת מזון בבית החולים ומכיר היטב את מתחם בית החולים יכול להגיש הצעה מבלי שנכח בסיור המציעים?	סיור מציעים מהווה תנאי סף במכרז. מי שלא נכח בסיור מציעים ויגיש הצעה, הצעתו תפסל על הסף.

20	האם ניתן להפגש איתכם בטרם הגשת הצעה למכרז? בטרם הגשת ההצעות למכרז.	לא קיימת אפשרות לפגישה עם מי מטעם המזמין בטרם הגשת ההצעות למכרז.
21	מתי יצא מכרז לבית קפה במקום קפה עלית (בניין אשפוז ב')?	אין כוונה להפעיל בית קפה במיקום בית הקפה הקיים כיום בבניין אשפוז ב'.
22	בסעיף 15.18 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – במקום "100 ש"ח בגין כל מ"ר משטח המושכר" יבוא "800 ש"ח בגין כל יום".	הבקשה מתקבלת חלקית, במקום "100 ש"ח בגין כל מ"ר (סכום הפיצוי יוצמד למדד) משטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות" יבוא "1,000 ש"ח בגין כל יום".

### על המציעים לחתום על מסמך זה ולצרפו להצעתם:

תאריך \_\_\_\_\_  
 חתימה וחותמת מורשי חתימה מטעם המציע \_\_\_\_\_  
 חתימה זו מהווה ראיה לקריאת מסמך זה ולהסכמה עם האמור בו.  
 יש לצרף מסמך זה למסמכי ההצעה כשהוא חתום.

בברכה,

עו"ד אפרת קולטון זלמה

מזכירת ועדת המכרזים

העתקים:

ד"ר אמנון בן משה, מנהל אדמיניסטרטיבי, כאן  
 רו"ח ליז משעלי, מנהלת הכספים, כאן  
 עו"ד מיכל דיקשטיין, יועצת משפטית, כאן  
 מר רונן אדרי, מהנדס ראשי, כאן  
 מר אלברט עמית, יועץ המרכז הרפואי  
 תיק



המרכז הרפואי  
**הלל יפה**  
 Hillel Yaffe  
 Medical Center

ת.ד. 169. חדרה 38100 | טל. 04-6304221 | פקס. 04-6344752 | 04-6344752 | ח.פ. 04-6304221 | ח.פ. 04-6304221 | ח.פ. 04-6304221 | ח.פ. 04-6304221  
<http://hy.health.gov.il>

המרכז הרפואי הלל יפה מסונף לפקולטה לרפואה ע"ש רפפורט הטכניון, חיפה | מדינת ישראל - משרד הבריאות  
 Hillel Yaffe Medical Center, Affiliated with the Rappaport Faculty of Medicine, The Technion, Haifa, The State of Israel - Ministry of Health