

תאריך: 14.12.2025

הנדון: מכרז פומבי 28/2025 להשכרת מסעדה במבנה החאן בשכונת מגדל באשקלון

מסמך הבהרות מס' 1

בעקבות שאלות שהועלו על ידי משתתפים פוטנציאליים למכרז שבנדון, מודיעה בזאת החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ (להלן: "החברה"), על שינויים והבהרות, כפי שיפורט להלן.

נוסח מסמך הבהרות והשינויים שלהלן הוא המחייב ולא יהא תוקף לכל תשובה שניתנה בעל פה אם ניתנה ואין משום אי מענה לשאלה של איזה מהמשתתפים משום הסכמה לשאלה ו/או להנחת השואל.

מסמך הבהרות זה מהווה חלק ממסמכי המכרז המחייבים. יש לצרף מסמך זה, חתום בחתימה וחותמת המציע, לחוברת המכרז המוגשת לחברה בהצעת המציע.

יתר סעיפי ותנאי המכרז שלא שונו מפורשות במסמך זה, יוותרו ללא שינוי.

תשומת לב המציעים לכך שמועדי המכרז יתעדכנו באופן הבא:

כנס מציעים נוסף (חובה) ייערך ביום שני 22.12.25, ב' בטבת תשפ"ו, בשעה 12:00. מציע שהשתתף כבר בכנס הקודם אינו נדרש להשתתף בכנס זה.

המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה בכתב יידחה ליום חמישי 25.12.25, ה' בטבת תשפ"ו, בשעה 12:00.

המועד האחרון להגשת הצעות יידחה ליום רביעי 7.1.26, י"ח בטבת תשפ"ו, בשעה 12:45. הגשת הצעות תתאפשר יומיים בלבד לפני המועד האחרון להגשת הצעות. קרי, ביום 05.01.2026 וביום 06.01.2026 בין השעות 08:30-16:00 וביום 07.01.2026 החל מ 08:30 ועד לשעה 12:45 בלבד.

מס' סידורי	סעיף/ מראה מקום	שאלה/בקשה	תשובת החברה
1		האם אני מקבל את הנכס נקי מחובות (מים/חשמל/ארנונה/שילוט וכו')?	כן
2		מה עוצמת לוח החשמל באמפרים?	המציע רשאי לערוך בדיקה של לוח החשמל בתיאום מראש עם נציג החברה.
3		האם ניתן להושיב לקוחות במרפסת של המבנה?	כן.
4		האם השירותים הם חלק מהמכרז?	השירותים הם ציבוריים ומשרתים את כלל מבקרי מתחם החאן ואינם משויכים למסעדה בלבד. עם זאת, על הזוכה מוטלת האחריות לדאוג לניקיונם במסגרת השימוש שייעשה בהם בעיקר על ידי לקוחותיו.
5		בסיור שערכנו במקום נתגלו ליקויים של נזילות בקירות האם אתם מתקנים את זה?	לא. הנכס יימסר לזוכה במצבו הקיים.
6		מאיפה אפשר לקבל את התוכניות של המקום כולל מדידה מדויקת ?	ניתן לאתר תכניות של הנכס במשרדי אגף ההנדסה בעיריית אשקלון.
7		לפי הסיור אין למקום מחסן. האם אפשר לקבל מקום לאחסנה- זה חובה ברישוי.	החברה משכירה את הנכס כפי שהוא. הזוכה יוכל להקצות בשטח הנכס שטח המיועד לאחסון לפי הצורך.
8		לפי חוברת המכרז צריך לפתוח מסעדה, אפשר לעשות במקום בר? גלריה לאירועים קטנים?	הנכס מיועד לשמש כמסעדה ולא כאולם אירועים. בר בו מוגשים מזון ושתייה עונה על ההגדרה הנדרשת.
9		לא צוין זמן של גרייס לתכנון ושיפוץ, כמה זמן מקבלים?	בסעיף 3.2 להסכם מוגדר כך (ההדגשה אינה במקור): "החברה רשאית להגדיר בתקופת החוזה, תקופה שלא תעלה על חודשיים לצורך היערכות הזוכה, לרבות ביצוע עבודות התאמה במושכר והוצאת רישיון עסק. בגין תקופה זו רשאית היא לפטור את השוכר מדמי שכירות, אולם לא יהיה בכך כדי להאריך את תקופת השכירות. יתר על כן, תקופה זו לא תוארך בכל מקרה אף אם יחולו עיכובים כלשהם."
			הבהרה: במקום חודשיים יבואו ארבעה חודשים לשם ביצוע התאמות והוצאת רישיון עסק.
10		לא צוין מיקום של פחי אשפה וקרטוניה, איפה הם?	באחריות המציעים לבחון את מקומות השלכת הפסולת מול עיריית אשקלון.
11		האם ניתן להקל בגובה דמי השכירות מינימום של ההגשה, ובהתאמה להקטין את גובה הערבות מכרז וערבות ביצוע?	דמי השכירות השקליים המינימאליים יתעדכנו ל- 11,250 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש. ערבות ההשתתפות במכרז תעמוד על 30,000 ש"ח במקום 50,000 ש"ח.

<p>ערבות הביצוע תעמוד על 120,000 ש"ח במקום 200,000 ש"ח.</p> <p>בהתחשב במצבו הקיים של הנכס, יובהר כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להשתתף בהוצאות השיפוץ בהתאם לתקציב שייקבע על ידה ולאחר דין ודברים שיתקיים בין הצדדים ובכפוף להצגת תכנית שיפוץ ועלויות מפורטות וכן אסמכתאות להוצאות שהוציא השוכר. מכל מקום, ההשתתפות, ככל שתאושר על ידי ועדת המכרזים של החברה, תתבצע באמצעות קיזוז מדמי השכירות במתכונת שתיקבע.</p>			
<p>לא. ראו עדכון מועדים כאמור לעיל.</p>	<p>האם ניתן להקדים את זמן ההגשה כדי לא לאבד זמן עבודה ?</p>	12	
<p>שטח הנכס הנו כ-150 מ"ר. כאמור, על הזוכה להקצות בשטח זה את השימושים הנדרשים לפי דרישת הרשויות ושיקול דעתו. באחריות המציע בלבד לבחון את התאמת הנכס לצרכיו לפני הגשת ההצעה.</p>	<p>מבדיקה שערכתי המבנה הוא בגודל של כ- 130 מטר. משרד הבריאות יחייב אותנו במחסן, חדר הלבשה (לוקרים), מטבח, מדור הכנות ושטיפת כלים בשטח של לפחות 60 – 70 מטר (זה הסטנדרט הקיים היום במסעדות) העובדה הזאת לא תשאיר לנו מקום לבר וחלל ישיבה שיצדיק קיום של מסעדה שלא לדבר על כניסת ספקים נפרדת שלא ניתן יהיה לפתוח במבנה שימור</p>	13	
<p>ראו התייחסות לעיל.</p>	<p>בתוכנית עסקית בסיסית לשלם שכירות מינימלית של 15,000 ₪ צריך לייצר מחזורים גבוהים שכרגע זה לא ריאלי מבחינת מקומות ישיבה ומצב החאן קיום.</p>	14	
<p>ראו הערות והבהרות לעיל.</p>	<p>אני מזכיר כי בנכס הנ"ל נעשו בשנים האחרונות 2 ניסיונות להפעלת מסעדה בוקטיני וגאטוס (ששילמו כ- 5000 ₪ שכירות) שהופעלו ע"י אנשים רציניים ומקצועיים ניסיונות אלו כשלו והמסעדות נסגרו. אני סמוך ובטוח שאין כוונה לרשות המקומית שזה ייכשל שוב. לכן אני חושב שאין היתכנות כלכלית לקיים את המכרז כפי שפורסם, מציע להוריד את תנאי המכרז ל- 5000 ₪ בחודש עם חלופת אחוזים ממחזור (ובהתאם להוריד את הערבות מכרז וערבות ביצוע) ולתת למי שיזכה גרייס ואוויר להשקיע ולפתח את המקום</p>	15	
<p>כאמור, הנכס אינו מיועד לשמש כאולם לאירועים אלא כמסעדה / בר המגיש מזון ומשקאות לקהלים בלתי מסוימים.</p>	<p>תשנו את האופציה במכרז למסעדה ו/או בר ו/או מקום לאירועים קטנים, כנסים והשקות.</p>	16	
<p>הבהרה: קביעת שעות הפעילות תהיה נתונה לשיקול דעתו של הזוכה מתוך הנחה שעניינו האישי הוא להשיא רווחים.</p>	<p>אין צורך לחייב לפתוח את המקום כל יום הרבה מסעדות סגורות בימי ראשון ובכללי לפחות 3-4 ימים בשבוע זה מספיק, יש אינטרס משותף להרוויח כסף ולעבוד.</p>	17	

בברכה,
החברה הכלכלית
לאשקלון בע"מ

שם המציע: _____
תאריך: _____