יד יצחק בן־צבי

ט״ו בכסלו תשפ״ז
25בנובמבר 2026

לכבוד,

המשתתפים במכרז
באמצעות אתר האינטרנט של היד
שלום רב,

<u>הנדון: מכרז פומבי מס׳ 09/2026 – ניהול והפעלת בית קפה במתחם יד יצחק בן צבי</u>
<u>פרוטוקול תשובות לשאלות הבהרה</u>

להלן תשובות המזמינה לשאלות ההבהרה שהתקבלו במכרז שבנדון, בהתאם לסעיף 11 להזמנה להציע הצעות.

מס׳	מס׳ עמ׳ במסמכי המכרז	מס׳ הסעיף שבנדון	בקשה להבהרה / הסתייגות	תשובת המזמינה
1	כללי	פדיון עבר	ככל שפעל במקום מפעיל קודם או נוכחי, מבוקש לדעת מה היה מחזור המכירות (הפדיון) השנתי של המפעיל הקודם/הנוכחי בשנתיים האחרונות, וכן מה היקף ההזמנות השנתי הממוצע של יד בן צבי מבית הקפה עבור כיבודים ואירועים.	כאמור בסעיף 19 לנספח א׳1, המזמינה אינה מתחייבת להיקף השימוש של קהליה בבית הקפה. לעניין כיבוד לאירועים, לפי סעיף 17 לנספח א׳1 תינתן למפעיל אפשרות להגיש הצעת מחיר, והמזמינה רשאית לקבלה, לנהל עליה משא ומתן או שלא לקבלה. הנוהל המקובל של הזמנת מזון מבית הקפה על ידי היד יימשך, כאמור בסעיף 18 לנספח א׳1, ללא התחייבות להיקף.
2	10-12	נספח א׳1 ונספח א׳2 (תרשים)	מבוקש לקבל את השטח המדויק במ״ר של חלל בית הקפה הפנימי ושל רחבת הישיבה החיצונית (בנוסף לשטח המטבח שצוין כ-17.4 מ״ר), וכן לקבל קובץ תרשים קריא וברור הכולל מידות	גבולות שטח ההרשאה הם כמסומן בתרשים שבנספח א׳2 למסמכי המכרז. שטח המטבח הוא כ-17.4 מ״ר, כאמור בסעיף 8 לנספח א׳1. המציעים הוזמנו להתרשם מהמתחם ומשטחיו בסיור המציעים, וכל מציע רשאי לבדוק את המתחם בעצמו בתיאום

מס׳	מס׳ עמ׳ במסמכי המכרז	מס׳ הסעיף שבנדון	בקשה להבהרה / הסתייגות	תשובת המזמינה
			מלאות וסימון קווי הגבול של שטח ההרשאה.	מראש עם המזמינה. כאמור בסעיף 9 לנספח א׳1, מקומות הישיבה ברחבה החיצונית יהיו פתוחים לשימוש כלל מבקרי האתר.
3	25 ,11	סעיף 15 לנספח א׳1 וסעיף 3.16.1(ד) להסכם	מבוקש לדעת מהו גובה הארנונה השנתי החל כיום על שטח בית הקפה והמטבח, ומהו סיווג הנכס בעיריית ירושלים. האם בתקופת הגרייס ישלם המפעיל את הארנונה ?	גובה הארנונה וסיווג הנכס ייקבעו על ידי עיריית ירושלים, והמזמינה אינה מתחייבת להם. על המציע לבדוק את הנושא בעצמו. כן. הפטור לפי סעיף 6.2(א) להזמנה חל על דמי ההרשאה בלבד ואינו חל על הארנונה. לפי סעיף 15 לנספח א׳1 וסעיף 3.16 להסכם, הזכיין יישא בארנונה לשטח בית הקפה לאורך כל תקופת ההתקשרות, לרבות בתקופת הפטור מדמי הרשאה.
4	25 ,11	סעיף 13 לנספח א׳1 וסעיף 3.16 להסכם	מבוקש להבהיר האם חלים על הזכיין תשלומים נוספים כלשהם למזמינה מעבר לדמי ההרשאה (כגון דמי ניהול, שמירה, ניקיון שטחים משותפים או פינוי אשפה), ואם כן מהו תעריפם.	לא ייגבו מהזכיין דמי ניהול. בהתאם לסעיף 3.16 להסכם, הזכיין יישא בכל ההוצאות והתשלומים הקשורים בניהול ובתפעול בית הקפה ובשטחים שבשימושו, לרבות חלקו היחסי בחשבונות שיחולו על המזמינה, ככל שיחולו. בין היתר: א. צריכת חשמל ומים: המזמינה תתקין מוני חשמל ומים נפרדים לבית הקפה, ועלויות ההתקנה יחולו על הזכיין (סעיף 13 לנספח א׳1 וסעיף 3.16.2 להסכם). החיוב על הצריכה ייעשה ישירות על ידי הזכיין. ב. ארנונה לשטח בית הקפה (סעיף 15 לנספח א׳1).

מס׳	מס׳ עמ׳ במסמכי המכרז	מס׳ הסעיף שבנדון	בקשה להבהרה / הסתייגות	תשובת המזמינה
				ג. ניקיון ופינוי אשפה ממתחם בית הקפה, לרבות אזורי ההגשה, הישיבה והמטבח (סעיפים 10 ו-14 לנספח א׳1). ניקיון אזורי החוץ, השמירה והביטחון במהלך שעות פעילות היד יהיו באחריות המזמינה. לאחר שעות פעילות היד הם יהיו באחריות הזכיין (סעיף 10 לנספח א׳1).
5	27 ,2	סעיף 6.2 להזמנה וסעיף 7.2 להסכם	קיימת סתירה בין נוסח ההזמנה למכרז (הקובע פטור מדמי הרשאה ל-18 חודשים ממועד תחילת הפעילות, והעלאה ל-8,000 ש״ח החל מהשנה הרביעית) לבין נוסח ההסכם (הקובע פטור ממועד חתימת ההסכם, והעלאה ל-8,000 ש״ח החל מהשנה השלישית). מבוקש לתקן ולהבהיר כי הפטור יחל ממועד פתיחת בית הקפה לקהל, וכי ההעלאה ל-8,000 ש״ח תחול החל מהשנה הרביעית בלבד (בתום 36 חודשי פעילות).	סעיף 7.2 להסכם מתוקן ויתאים לסעיף 6.2 להזמנה, כך שדמי ההרשאה יהיו כדלקמן: א. במהלך 18 החודשים הראשונים ממועד תחילת פעילות בית הקפה, הזכיין יהיה פטור מתשלום דמי הרשאה. ב. במהלך 18 החודשים שלאחר מכן, הזכיין ישלם דמי הרשאה של 5,000 ₪ לחודש, בתוספת מע״מ. ג. החל מהשנה הרביעית (בתום 36 חודשים ממועד תחילת הפעילות), הזכיין ישלם דמי הרשאה של 8,000 ₪ לחודש, בתוספת מע״מ, בכפוף לבחינת המחזור כמפורט בסעיף 6.2(ג) להזמנה. נוסח מתוקן של סעיף 7.2 להסכם מצורף לפרוטוקול זה, והוא יבוא במקום הנוסח המקורי בהסכם שייחתם עם הזוכה.
6	10	סעיף 11.1	בסעיף נפל שיבוש דפוס לעניין ימי הפעילות. מבוקש להבהיר מהם ימי	סעיף 11.1 לנספח א׳1 יקרא כך: בית הקפה יפעל בימים א׳–ה׳, בימי ו׳ ובערבי חג, ויהיה סגור

מס׳	מס׳ עמ׳ במסמכי המכרז	מס׳ הסעיף שבנדון	בקשה להבהרה / הסתייגות	תשובת המזמינה
		לנספח א׳1	ושעות הפעילות המדויקים הנדרשים בימים א׳-ה׳ ובימי ו׳ וערבי חג, והאם אם יחפוץ הזוכה במכרז יהיה ניתן להפעיל את בית הקפה גם בשעות הערב מעבר לשעות פעילות היד.	בשבתות ובחגי ישראל. שעות הפעילות יהיו לכל הפחות בהתאם לשעות פעילות היד, כפי שיתואמו מעת לעת עם המזמינה. כן. הזכיין רשאי להפעיל את בית הקפה גם בשעות הערב, מעבר לשעות פעילות היד, בכפוף לסעיף 10 לנספח א׳1 : שימוש בשטחי החוץ יהיה בתיאום מראש עם המזמינה, והניקיון, השמירה והביטחון לאחר שעות פעילות היד יהיו באחריות הזכיין ועל חשבונו. ההפעלה תהיה כפופה לרישיון העסק ולכל דין.
7	16 ,4	סעיף 10.3 להזמנה ונספח ד׳	בסעיף 10.3 נדרש אישור רו״ח למחזור שנתי בשנים 2023-2025, ואילו בנוסח אישור רו״ח שבנספח ד׳ מופיעות השנים 2022-2024. מבוקש לפרסם נוסח מתוקן של נספח ד׳ התואם את השנים 2023-2025.	הבקשה מתקבלת. השנים הקובעות הן 2023, 2024 ו-2025, כאמור בסעיף 10.3 להזמנה. מצורף לפרוטוקול זה נוסח מתוקן של נספח ד׳. יש להגיש את אישור רו״ח בנוסח המתוקן, במקום הנוסח המקורי.
8	10 ,1	סעיף 4.1 להזמנה וסעיף 4 לנספח א׳1	מבוקש לפרט אילו עבודות תשתית והתאמה מבוצעות על חשבון המזמינה (לרבות מערכות מיזוג אוויר, נידוף, חשמל תלת פאזי, אינסטלציה, הפרדת שומנים וכיבוי אש), ומהו לוח הזמנים המשוער למסירת המתחם לאחר השלמת עבודות התשתית.	לפי סעיף 4.1 להזמנה וסעיף 4 לנספח א׳1, המזמינה תבצע על חשבונה את עבודות התשתית וההתאמה הנדרשות במתחם, בהתאם לתוכניות שיגיש הזכיין ושיאושרו על ידי המזמינה. היקף העבודות ייקבע במסגרת אישור התוכניות. הזכיין אחראי על חשבונו לתכנון, לעיצוב, לריהוט ולציוד של בית הקפה.

מס׳	מס׳ עמ׳ במסמכי המכרז	מס׳ הסעיף שבנדון	בקשה להבהרה / הסתייגות	תשובת המזמינה
				לעניין לוח הזמנים, לפי סעיף 5 לנספח א׳1 הזכיין יגיש תוכניות לאישור המזמינה בתוך 30 ימי עבודה ממועד חתימת ההסכם, וישלים את הצטיידות בית הקפה בתוך 60 ימים ממועד מסירת המתחם או השלמת עבודות ההתאמה, לפי המאוחר. מועד מסירת המתחם תלוי באישור התוכניות ובהיקף העבודות, ולכן אין באפשרות המזמינה להתחייב למועד מדויק.
9	16 ,4	סעיף 10.3 ונספח ד׳	סעיף 10.3 (תנאי סף, עמ׳ 4) - דורש מחזור מכירות שנתי של 600,000 ₪ לפחות בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025. נספח ד׳ (אישור רו״ח על מחזור כספי, עמ׳ 16) מבקש נתונים לשנים 2022, 2023 ו-2024. מה השנים הנדרשות? ואם נספח ד׳ כפי שהוא, האם ניתן לצרף אישור רו״ח לשנים 2023-2025 בהתאם לסעיף 10.3?	ראו תשובה לשאלה 7. השנים הנדרשות הן 2023, 2024 ו-2025, כאמור בסעיף 10.3 להזמנה. יש להגיש את אישור רו״ח בנוסח המתוקן של נספח ד׳, המצורף לפרוטוקול זה.
10	27 ,2	סעיף 6.2 להזמנה וסעיף 7.2 להסכם	דמי הרשאה - הזמנה להציע (סעיף 6.2) והסכם (סעיף 7.2) לא תואמים: א. תחילת תקופת הפטור (18 חודשים): ההזמנה אומרת ״ממועד תחילת פעילות בית הקפה״, ההסכם ״ממועד חתימת ההסכם״. מה קובע?	ראו תשובה לשאלה 5. א. הפטור מדמי הרשאה יחול במשך 18 החודשים הראשונים ממועד תחילת פעילות בית הקפה. ב. דמי הרשאה של 8,000 ₪ לחודש, בתוספת מע״מ, יחולו החל מהשנה הרביעית, בתום 36 חודשים ממועד תחילת הפעילות,

יד יצחק בן־צבי

מס׳	מס׳ עמ׳ במסמכי המכרז	מס׳ הסעיף שבנדון	בקשה להבהרה / הסתייגות	תשובת המזמינה
			ב. תחילת 8,000 ₪ לחודש: ההזמנה אומרת ״מהשנה הרביעית לתקופת ההתקשרות״, ההסכם ״מהשנה השלישית״. מה קובע?	בכפוף לבחינת המחזור כמפורט בסעיף 6.2(ג) להזמנה. סעיף 7.2 להסכם מתוקן בהתאם, ונוסחו המתוקן מצורף לפרוטוקול זה.
11	25	סעיף 3.16.1(ב) להסכם	סעיף 3.16.1(ב) בהסכם - התקנת מונה חשמל ומים נפרדים על המפעיל. האם כיום קיימים מונים נפרדים לבית הקפה? אם לא, האם הכוונה להתקנה על חשבון המפעיל, ומה העלות/היקף העבודה הצפוי?	ראו גם תשובה לשאלה 4. לבית הקפה יותקנו מוני חשמל ומים נפרדים. המונים יותקנו על ידי המזמינה, ועלויות ההתקנה יחולו על הזכיין, כאמור בסעיף 13 לנספח א׳1 ובסעיף 3.16 להסכם. המזמינה אינה מתחייבת לעלות או להיקף העבודה, והם ייקבעו בהתאם לדרישות חברת החשמל ותאגיד המים.

1. פרוטוקול זה והמסמכים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהם לבין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור בפרוטוקול זה ובמסמכים המצורפים אליו.

2. כתובת הדואר האלקטרוני בסעיף 11.3 להזמנה מתוקנת ותקרא: marlen@ybz.org.il.

3. יתר מועדי המכרז ותנאיו נותרים ללא שינוי.

4. על המציע לצרף פרוטוקול זה להצעתו, כשהוא חתום על ידי מורשי החתימה מטעמו, בהתאם לסעיף 11.1 להזמנה.

בברכה,
ועדת המכרזים
יד יצחק בן-צבי

אישור המציע: קראנו את פרוטוקול זה ואנו מסכימים לאמור בו.

שם המציע: _____ תאריך: _____

חתימה וחותמת: _____