



כ"ד באדר א' תשפ"ד  
4 במרץ 2024

### פרוטוקול כנס מציעים

מכרז פומבי מס' 3/2024

### להפעלה וניהול שוק עירוני פתוח בראש העין

להלן סיכום כנס המציעים במכרז פומבי מס' 3/2024 להפעלה וניהול שוק עירוני פתוח בראש העין שפרסמה החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן: "החכ"ל"). מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי המכרז, ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום על ידו במקום המיועד לכך.

#### א. כנס המציעים:

כנס מציעים חובה התקיים בתאריך 29/02/2024 בשעה 10:00, בשטח השוק ברחוב יהושוע בן נון 101 בראש העין ולאחר מכן במשרדי החברה ברחוב העבודה 11/1 בראש העין.

#### נוכחים:

##### נציגי החכ"ל:

- יאיר אברהם - מנכ"ל
- כרמית ישעיהו - מנהלת כספים
- מרק קנדל - מהנדס
- נריה צדוק - מנהל פרויקטים
- עוזי פרחי - מנהל נכסים, קרקע
- רמי שמש-יועץ בטיחות (נוכח רק בחלק מהכנס שהתקיים במשרדי החברה)

##### נציגי עירייה:

- לא נכחו

##### במפגש נכחו נציגי המציעים הבאים:

1. אחים כהן דוד ודני כיפוף פחים בע"מ
2. ביד רחבה בע"מ
3. שוק רמלה לוד- ע.מ.

#### ב. סקירת עיקרי הדברים:

##### מפגש וסיור בשטח השוק:

1. הכרת שטח השוק וגבולותיו.
2. באחריות המפעיל קבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים.
3. חניוני השוק- תפעולי דרומי כחלק משטח השוק ותפעולי צפוני (אופציונלי לבחירת המפעיל) לטובת מפעילי הדוכנים.



## החברה הכלכלית לראש העין

4. תבוצע אכיפה ע"י גורמי הרשות- תברואה, רישוי עסקים, ועדה לתכנון ובניה, גביה וכו'.
5. הצגת האלמנטים הקיימים בשוק ושייכים למפעיל הנוכחי. ככל שיוחלף המפעיל, לבחירת המפעיל שייבחר במכרז ניהול מו"מ עם המפעיל היוצא לרכישתם. ככל שלא ירכשו, יפוננו ע"י המפעיל היוצא.
6. מסירת שטח השוק למפעיל AS IS.
7. חובתו ואחריותו של המפעיל לקבלת רישיון עסק כנדרש.

### מפגש במשרדי החברה

#### נושאים טכניים:

1. לוודא רישום למפגש מציעים על 2 חלקיו, בתחילתו ובסופו כולל מסירת פרטים מדויקים.
2. חובת נוכחות המפגש מציעים ותשלום דמי השתתפות.
3. הורדת מסמכי המכרז מהאתר. לשים לב כי חוץ מקובץ המכרז עצמו ישנם מס' נספחים המופיעים באתר בקבצים נפרדים ("מידע נוסף") והם חלק ממסמכי המכרז להגשה.
4. לשים לב למועדי שאלות הבהרה והגשת הצעות. שאלות הבהרה חלק ממסמכי המכרז להגשה. התשובות המחייבות הינן אלו שיינתנו בכתב לכל שאלה שתוצג בכתב בלבד.
5. לשים לב לחתימות כנדרש על כל מסמכי המכרז.
6. להקפיד על הגשת ערבות מכרז בנוסח המצורף למסמכי המכרז ללא שינויים.
7. המפעיל הנוכחי צפוי לסיים את תקופת ההפעלה הנוכחית ביום 30.4.2024. בשל חילופי שלטון והנהלת העיר, ככל הנראה כרגע, הצעות המכרז תפתחנה על ידי ועדת המכרזים הנוכחית. השלמת ההליך המכרזי תתבצע תחת הועדה החדשה שתיבחר ולכן יכול ויחולו עיכובים בהשלמתו.

#### נושאים כספיים:

7. במכרז נקבע מחיר מינימום לדמי הפעלה שנתיים בתוספת מע"מ כדין. כל הצעה שתהיה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל.
8. המחיר כולל את המפורט במכרז (מס' דוכנים/ימי הפעלה נוספים/חניון מפעילי דוכנים צפוני וכו'). כל תוספת מעבר לכך, בין אם אושרה מראש כנדרש ובין אם לא, כרוכה בתוספת תשלום כמפורט.
9. על המציע לכלול בתחשיב הכלכלי את כל ההוצאות הכרוכות בהפעלת השוק בכל המישורים.
10. תעריף ארנונה- באחריות המפעיל לבדוק ולוודא על כל שטח השוק. הפער בין התעריף המצוין במכרז ובין תעריף נמוך ממנו, ככל שיהיה, יתווסף לדמי הפעלה השנתיים וישולם לחכ"ל.
11. באחריות המפעיל העברת משלמים- ארנונה, חשמל, מים וכו'.
12. לבדוק היטב לפני הגשת הצעה את דרישות אישור הביטוח. לאחר זכייה לא יתקיים מו"מ על דרישות הביטוח ויש לעמוד בכל דרישותיו.

#### נושאים תפעוליים:

13. יודגש כי ניהול והפעלת השוק בפועל תהיה ע"י המציע הזוכה בלבד ולא באמצעות קבלן משנה או כל גורם אחר.
14. באחריות המפעיל לשים לב להנחיות הבטיחות ותנאיהן, לעמוד בהן ולהקפיד עליהן לאורך כל תקופת ההפעלה.
15. יש לבצע השלמות, ככל שנדרש, כגון שילוט, כריזה וכו', הכל בהתאם להנחיות הבטיחות.
16. יש להקפיד על בדיקות הנדרשות שיבוצעו על ידי בודק מוסמך.
17. יש להקפיד לשמור על פעילות בגבולות שטח השוק.
18. באחריות המפעיל-קבלת כל ההיתרים ורישוי.



### ג. שאלות שעלו על ידי משתתפי המפגש:

1. **שאלה-** מבקש הבהרה לעניין הפער בתעריף הארנונה.  
**תשובת החכ"ל-** הרשות המקומית עדכנה את תעריף הארנונה על סככות בשטח השוק וכיום הוא התעריף המופיע במסמכי המכרז. ככל שהתעריף הנ"ל יפחת, הפער בין התעריף הנמוך יותר לזה המופיע במכרז, ישולם לחכ"ל כתוספת לדמי ההפעלה השנתיים.
2. **שאלה-** למה הכוונה שהחברה תעביר את פרטי המציע למשטרה?  
**תשובת החכ"ל-** לאור ניסיון העבר החברה תבקש את אישור המשטרה לכך שהמציע יכול להפעיל את שוק עירוני.
3. **שאלה-** אבקש לציין מועד אחרון למתן מענה לשאלות הבהרה ע"י החכ"ל.  
**תשובת החכ"ל-** החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס לשאלות הבהרה עד ליום 12.03.2024.
4. **שאלה-** האם יש להגיש את מסמכי המכרז במקור ועוד עותק אחד?  
**תשובת החכ"ל-** יש להגיש את מסמכי המכרז במקור אחד. לא נדרש עותק.
5. **שאלה-** האם נקבל פרוטוקול מפגש מציעים והאם יש להגישו?  
**תשובת החכ"ל-** עותק מפרוטוקול מפגש המציעים ישלח לכתובת המייל שמסר כל אחד מהמציעים שהשתתפו במפגש הקבלנים. הפרוטוקול הוא חלק ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה חתום כנדרש.
6. **שאלה-** ככל שלא ניתן לפתוח את השוק ביום ההפעלה בשל כח עליון האם ניתן זיכוי למפעיל?  
**תשובת החכ"ל-** זיכוי כספי או שווה כסף יינתן למפעיל רק אם נמנע ממנו להפעיל את השוק ביום הפעלה בשל הנחייה מפורשת של גורם רשמי כגון פיקוד העורף/ראש העיר. ביתר המקרים על המפעיל להפעיל את השוק בכל ימי ההפעלה.

ד. **מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה נדחה לתאריך ה- 07.03.2024 בשעה 12:00.**

ה. **מועד אחרון להגשת הצעות נדחה לתאריך ה- 17.3.2024 בשעה 14:00.**

  
בכבוד רב,  
יאיר אברהם, עו"ד  
מנכ"ל

#### העתקים:

רו"ח כרמית ישעיהו-מנהלת כספים  
אינג' מרק קנדל- מהנדס  
עו"ד דן שוויץ-יועמ"ש  
מר עוזי פרחי-מנהל נכסים, קרקע  
גב' חני חדד-מנהלת רכש, התקשרויות ומשאבי אנוש  
גב' אודליה ארזי-מנהלת לשכה

חתימת המציע: