



תאריך: 3/9/2026

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה - מכרז פומבי 27/2026 להשכרת נכס מסחרי
ברח' נחל ציה 7/8 במצפה רמון**

1. להלן השאלות ותשובות ההבהרה למכרז שבנדון תוך הפניה לסעיף הרלוונטי במסמכי המכרז.
2. התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.
3. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המועצה המקומית מצפה רמון ו/או ועדת המכרזים, ככל שניתנו, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת המכרזים, ככל שיישלחו.
4. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי המכרז ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על כל עמוד.
5. אין באי התייחסות ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
6. ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
7. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
8. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במסמך הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.



שאלה מספר	עמוד	שם הסעיף/ הפרק	מספר הסעיף	השאלה	תשובה
1	5	חלק ב' - הוראות למשתתפים ותנאי המכרז	1	השכרת נכס המיועד לשימוש מסחרי בלבד. השימוש בנכס יעשה בהתאם לייעודו על פי התב"ע הקיימת, להיתר הבניה ולכל דין. השאלה? האם ניתן להגדיל את המסעדה וסדר מטבח גדול יותר או שחובה עלינו ליצור חנות ממכר בנכס המוצע?	אין במסמכי המכרז חובה כי השימוש בנכס יהיה חנות ממכר דווקא. עם זאת, כל שימוש לרבות הרחבת פעילות מסעדה או הקמת מטבח, כפוף לייעודים המותרים לפי התב"ע והיתר הבנייה, לאישור מראש ובכתב של המועצה, ולכל רישיון, היתר או אישור הנדרש על פי דין. על המציע לבדוק את התאמת השימוש המבוקש ואת דרישות הרישוי, ואין באמור משום אישור מראש לשימוש מסוים.
2.	6	הוראות למילוי מסמכי המכרז	2.7 ג	(ג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המועצה אינה מתחייבת להתקשר בחוזה זה ולהשכיר הנכס כלל, וכי ההחלטה לגבי כך, מסורה לשיקול דעתה הבלעדי. שאלה-האם גם ללא סיבה או חריגה מתנאי המכרז המועצה יכולה להחליט שאינה רוצה להשכיר את הנכס?	כן. כמפורט בסעיף 2.7(ג) לחלק ב' למסמכי המכרז המועצה אינה מתחייבת להתקשר בהסכם או להשכיר את הנכס וההחלטה בעניין מסורה לשיקול דעתה, בכפוף לכל דין. אין שינוי בתנאי המכרז.
3.	35	ביטול ההסכם	18.1	האם סעיף 18.1, המאפשר למועצה לבטל את ההסכם ואת רשות השימוש בכל עת בהתראה של שבעה ימים, חל גם כאשר השוכר מקיים את מלוא התחייבויותיו ואין כל הפרה מצדו? ככל שכן, נבקש לפרט את העילות להפעלת הסעיף ולשקול לקבוע כי ביטול שלא עקב הפרת השוכר ייעשה מטעמים סבירים ובהתראה מוקדמת ארוכה יותר	כן. סעיף 18.1 להסכם מקנה למועצה את הזכות לבטל את ההסכם ואת רשות השימוש בכל עת, בהודעה מוקדמת של שבעה ימים. אין שינוי בתנאי המכרז.
4	29 ו 35	7.2-7.3; 18.1 תשלום מראש וביטול	7.2-7.3; 18.1	ככל שההסכם יסתיים או יבוטל ביוזמת המשכירה/המועצה שלא עקב הפרת השוכר, האם יוחזר לשוכר, בתוך מועד קבוע, החלק היחסי של דמי השכירות ששולמו מראש בגין התקופה שלאחר מועד סיום ההתקשרות? נבקש להבהיר זאת במפורש.	כן. במקרה שבו ההסכם יסתיים או יבוטל ביוזמת המשכירה ו/או המועצה, שלא עקב הפרת השוכר, יושב לשוכר החלק היחסי של דמי השכירות ששולמו מראש בגין התקופה שלאחר מועד סיום ההתקשרות. ההשבה תבוצע בתוך 30 ימים ממועד פינוי הנכס ומסירת החזקה בו למשכירה, ולאחר קיזוז כל סכום שהשוכר חב בו לפי ההסכם או על פי דין.
5	29.30.35	השקעות והתאמות	6.15-6.16;	ככל שהשוכר יבצע באישור מראש ובכתב עבודות התאמה	בהתאם לסעיפים 6.15-6.16, סעיף 7.8 וסעיף 19 להסכם,

			7.8; 18.1 –	והשקעות בנכס, וההסכם יסתיים ביוזמת המשכירה/המועצה שלא עקב הפרת השוכר, האם תינתן לשוכר תקופת התראה סבירה ו/או אפשרות לפרק התאמות הניתנות לפירוק ו/או הסדר ביחס להשקעות מאושרות שטרם הופחתו?	עבודות התאמה ושינויים טעונים אישור מראש ובכתב, מבוצעים על חשבון השוכר, והשוכר אינו זכאי להחזר, השתתפות או פיצוי בגינם. בסיום ההתקשרות יפעל השוכר בהתאם להנחיות המועצה ביחס להשארות השינויים או סילוקם. אין שינוי בתנאי המכרז.
6.	31	רישיון עסק והיתרים	9.3–9.4 –	ככל שלא ניתן יהיה לקבל רישיון עסק, היתר או אישור הנדרש להפעלת השימוש שהוצהר בהצעה ואושר על ידי המועצה, מסיבה הנובעת ממצב הנכס, התב"ע, היתר הבנייה או מניעה שאינה נובעת ממעשה או מחדל של השוכר - האם יהיה השוכר רשאי לסיים את ההסכם ללא קנס ולקבל החזר יחסי של דמי שכירות ששולמו מראש?	האחריות לקבלת רישיון עסק, היתר או אישור הנדרש להפעלת השימוש חלה על השוכר, כמפורט בסעיפים 6 ו-9 להסכם. סעיף 9.4 מסדיר את המקרה של עיכוב שאינו באשמת השוכר, וקובע כי במקרה של דחייה סופית או מניעה משפטית קבועה המשכירה רשאית להביא את ההסכם לסיום בכתב, בהתאם לנסיבות ולדין. אין במסמכי המכרז זכות לסיום חד-צדדי של השוכר או להחזר דמי שכירות במקרה כאמור.
7	30 28	מצב הנכס ואחריות לליקויים	6.7–6.9; 7.20	האם במועד מסירת החזקה ייערך פרוטוקול מסירה משותף שיכלול תיאור ותיעוד של מצב הנכס, הציוד, התשתיות, המונים והליקויים הקיימים, לרבות צילומים וקריאות מונים, ויובהר כי השוכר אינו אחראי לליקויים או נזקים שהיו קיימים במועד המסירה?	כן. במועד מסירת החזקה ייערך פרוטוקול מסירה משותף, שיתעד את מצב הנכס, המתקנים והמונים במועד המסירה. אין בכך כדי לגרוע מחובת השוכר לבדוק את הנכס ומחובותיו לפי ההסכם.
8	28	חלוקת אחריות לתיקונים	6.7–6.9 –	נבקש להבהיר את חלוקת האחריות בין השוכר למשכירה ביחס לתקלות ותיקונים, ובפרט כי תקלות שמקורן בבילאי סביר או בתשתיות/גוף המבנה הקיימים, לרבות צנרת, קירות, תקרה, רצפה ואיטום, ושלא נגרמו עקב מעשה או מחדל של השוכר, יחולו על המשכירה	כמפורט בסעיף 6.9 להסכם, השוכר נושא באחריות השוטפת ובתיקון נזק, תקלה או קלקול שנגרמו בתקופת השכירות, למעט הוצאות אחזקת גוף המבנה והתשתיות הקיימות בו (אחזקת שבר), כגון מערכות צנרת, קירות, תקרה, רצפה ואיטום, החלות על המועצה זאת, ככל שהליקוי אינו נובע ממעשה או מחדל של השוכר או מי מטעמו.
9	31	חשמל ומים	1–8.2 – 8	מבוקש לאשר כי במועד מסירת החזקה יהיו בנכס חיבורי חשמל ומים פעילים ומונים תקינים ונפרדים. ככל שנדרש להתקין מונה, להגדיל חיבור חשמל או לבצע תיקון בתשתית קיימת לצורך שימוש סביר ומותר בנכס, מי יישא	הנכס מושכר במצבו כפי ועל המציע, (AS IS) שהוא לבדוק את התאמתו לצרכיו לפני הגשת ההצעה. בהתאם לסעיפים 7.6 ו-7.12 השוכר ישא בצריכת החשמל והמים ויפעל להסבת המונים על שמו. עלויות,

				בעלות ובאיזה לוח זמנים תבוצע העבודה?	התאמות, התקנת מונה הגדלת חיבור או עבודות הנדרשות לצורך פעילות השוכר יחולו על השוכר למעט אחזקת שבר של גוף המבנה והתשתיות הקיימות, כאמור בסעיף 6.9 להסכם.
10	31	תקופת התארגנות ורישוי	9; 10	האם תינתן לזוכה תקופת התארגנות/גרייס ממועד מסירת החזקה לצורך ביצוע התאמות, שיפוצים והשלמת הליכי רישוי, שבמהלכה לא יחויב בדמי שכירות או יחויב בדמי שכירות מופחתים? ככל שלא, נבקש לשקול מתן תקופת גרייס סבירה.	לא. דמי השכירות עבור 12 החודשים הראשונים משולמים במלואם לפני מסירת החזקה כמפורט בסעיפים 7.2-7.3 להסכם. מסמכי המכרז אינם כוללים תקופת גרייס או הפחתה בדמי השכירות לצורך התארגנות, התאמות או רישוי. אין שינוי בתנאי המכרז.
11	30	העלאת דמי השכירות	7.5	האם העלאת דמי השכירות בשיעור של 5% בתחילת כל תקופה נוספת של 12 חודשים היא העלאה קבועה ומצטברת שאינה תלויה במדד? נבקש להבהיר האם מעבר לעלייה זו ולמע"מ קיימת הצמדה או תוספת אחרת לדמי השכירות.	כן. בהתאם לסעיף 7.5 להסכם, בתחילת כל תקופה נוספת של 12 חודשים יועלו דמי השכירות ב-5% באופן קבוע ומצטבר, על בסיס דמי השכירות המעודכנים של התקופה שקדמה לה. דמי השכירות אינם צמודים למדד, והם ישולמו בתוספת מע"מ כדין.
12	33 34	ביטוחים	15	נבקש לאשר האם דרישות הביטוח ואישורי הביטוח המצורפים חלים במלואם על כל סוג של שימוש מסחרי בנכס, או שהדרישות יותאמו לאופי הפעילות ולעבודות ההתאמה שיבצע הזוכה. כמו כן, האם ניתן להמציא אישור ביטוח בנוסח המקובל של רשות שוק ההון הכולל את הקודים הנדרשים, ללא שינוי שאינו אפשרי למבטח?	דרישות הביטוח חלות בהתאם לאישורי הביטוח המצורפים למסמכי המכרז: נספח א'-1 ביחס לעבודות ההתאמה, ככל שיבוצעו ונספח א'-2 ביחס לתקופת השכירות. ניתן להמציא אישור ביטוח בנוסח רשות שוק ההון ובלבד שהוא כולל את הכיסויים, גבולות האחריות והקודים הנדרשים בנספחים ואינו גורע מהם. כל התאמה טעונה אישור מראש ובכתב של המועצה.
13	35 37	ביטול, פינוי והפרות יסודיות	18-20	במקרה של הפרה הניתנת לתיקון, נבקש להבהיר כי למעט מקרה חירום או סכנה מיידי, תינתן לשוכר הודעה בכתב ותקופת תיקון סבירה לפני ביטול ההסכם, חילוט ערבות או דרישה לפינוי, וכי סעד כאמור יופעל באופן מידתי בהתאם למהות ההפרה.	ההסכם כולל מנגנוני התראה ותיקון ביחס לחלק מן ההפרות: סעיף 18.2(1) קובע התראה בכתב ותקופת תיקון של 7 ימים ביחס להפרה יסודית ובסעיפים 20.1.4-20.1.6 נקבעה דרישה בכתב והזמנות לתקן, ככל שההפרה ניתנת לתיקון. במקרה של סכנה מיידי ניתן לדרוש הפסקה מיידי של הפעילות. אין שינוי בתנאי המכרז.

14	30	עבודות/שינויים ביוזמת המועצה	7.18;	ככל שהמועצה תבצע תיקון או שינוי בנכס או תבטל/תגביל זמנית את רשות השימוש באופן שמונע או מצמצם מהותית את האפשרות להפעיל את העסק, האם יינתן לשוכר פטור או הפחתה יחסית בדמי השכירות בגין התקופה שבה לא ניתן לעשות שימוש מלא בנכס?	ככל שפעולה יזומה של המועצה תמנע לחלוטין את השימוש בנכס לתקופה העולה על 7 ימים רצופים, שלא עקב מעשה או מחדל של השוכר ושלא בשל אירוע חירום או הוראת רשות מוסמכת, יינתן לשוכר זיכוי יחסי בדמי השכירות בגין הימים שמעבר לשבעת הימים הראשונים בלבד. לא יינתן זיכוי בגין הגבלה חלקית בשימוש או בגין מניעה לתקופה של עד 7 ימים רצופים.
15	16 5	חלק ד' - נוסח ערבות בנקאית אוטונומית	יב. ערבות בנקאית מקורית	האם אפשר לארגן צ'ק בנקאי במקום ערבות יותר קל ויותר זול	לא. בהתאם לתנאי הסף ולסעיף 2(ג) בחלק א למסמכי המכרז, יש לצרף ערבות בנקאית אוטונומית, מקורית ובלתי מותנית בנוסח המדויק שבחלק ד'. המחאה בנקאית אינה עומדת בדרישה זו ולא תתקבל כתחליף לערבות.