

14 באוקטובר 2026

לכבוד:

משתתפי מכרז 10/2026 להשכרת מבנה ברחוב האלון 9-11 גבעת עדה.

הנדון: מסמך הבהרה מספר 1 - מכרז פומבי מס' 10/2026 להשכרת מבנה ברחוב האלון 9-11 גבעת עדה.

1. להלן מענה לשאלות הבהרה בנוגע למכרז שבנדון:

מס' סידורי	הסעיף לגבי השאלה מתייחסת השאלה	השאלה	התייחסות
1.	עוסק מורשה	האם חובה להיות עוסק מורשה כבר במועד הגשת ההצעה, או שניתן לפתוח עוסק לאחר הזכייה? במסמכי המכרז נדרשת תעודת עוסק מורשה. האם ניתן לגשת כשוכר פרטי ולא כחברה?	ראה סעיף 3 בעמ' 2 למכרז (הוראות למשתתפים)
2.	דמי שכירות	מהו הבסיס לקביעת מחיר המינימום של 4,500 ₪ לחודש? להבנתנו שטח המבנה כ-60 מ"ר, ובחישוב של 60 ₪ למ"ר מתקבל סכום של כ-3,600 ₪.	ממוצע המחירים המשולמים היום על נכסי המועצה בגבעת עדה שיצאו למכרז פומבי להשכרה
3.	שימוש כמקלט	האם המבנה מוגדר או מיועד לשמש כמקלט בשעת חירום? אם כן, האם קיימת חובה לפנותו או לאפשר לציבור להשתמש בו בעת חירום?	המבנה אינו מוגדר כמקלט, אך עם זאת, הוא משמש מזה שנים כמרחב הכי בטוח שיש עבור חלק מהמגורים הסמוכים. בעת חירום, ובהודעה לשוכר, תוכל המועצה לפתוח את הנכס ולאפשר לתושבים להיכנס אליו לטובת שהות בזמן מיגון חובה בלבד. השוכר יצטרך לרכז את הציוד שלו במיקום ספציפי בנכס. יובהר כי ככל שהמועצה

אופקים את לבית



			תפתח את הנכס, האחריות על הציוד של השוכר תהיה עליה.
4.	מזגן	בחווה מצוין כי המבנה כולל מזגן, אך בביקור במקום לא נמצא מזגן. האם המועצה מתכוונת להתקין מזגן, ואם לא – האם השוכר רשאי להתקין מזגן על חשבון?	מדובר בטעות סופר במכרז אחר, אין מזגן בנכס הנ"ל נכון להיום. ככל שיידרש, תתקין המועצה מזגן בנכס.
5.	גג	האם הגג נכלל בשטח המושכר? ככל שכן, האם ניתן לעשות בו שימוש, ובאילו מגבלות?	באישור המועצה בלבד, ובשים לב למהות השימוש ותוך עמידה בכל הוראות הבטיחות והדין.
6.	תקופת השכירות	לפי המכרז ניתן להאריך את השכירות עד לתקופה כוללת של 60 חודשים. מה קורה בתום חמש השנים? האם קיימת אפשרות להמשך שכירות, או שהנכס יפורסם מחדש במכרז?	ההתקשרות המקסימלית היא עד ל 5 שנים.
7.	הוצאות שוטפות	מהו סכום הארנונה הצפוי עבור הנכס? האם קיימים נתונים לגבי עלויות מים וחשמל קודמות? האם קיימות עלויות קבועות נוספות מעבר לשכר הדירה, ארנונה, מים, חשמל וביטוח? במסמכים מצוין כי תשלומים אלו חלים על השוכר	סכום הארנונה יקבע בהתאם לשימוש, ולצו הארנונה של המועצה. אין נתונים לגבי עלויות מים וחשמל קודמות, ולא צפויות עלויות קבועות נוספות.
8.	שינויים והתאמות במבנה	אילו שינויים או התאמות ניתן לבצע במבנה? מהו הליך קבלת האישור מהמועצה, ומי נושא בעלויות ובאחריות לביצוע? לפי החווה נדרש אישור מראש ובכתב לכל שינוי	כל התאמה ושינוי נדרש לאישור מראש ובכתב. לא ניתן לקבוע מראש אילו שינויים או התאמות ניתן לבצע במבנה.
9.	ביטוח	האם יש צורך לרכוש ולהציג פוליסת ביטוח כבר בשלב הגשת ההצעה, או שרק הזוכה נדרש להמציא את הביטוחים לפני קבלת החזקה בנכס? לפי נספח הביטוח, אישור ביטוחי הקבע נדרש לכל המאוחר לפני קבלת החזקה בנכס	אין צורך, רק הזוכה שמקבל הודעת זכייה.

אופקים את הבית



10	שימוש מותר בנכס	אם הפעלת סטודיו/מרכז לסדנאות, חוגי אמנות, הרצאות ופעילות תרבותיות וקהילתיות תואמת את השימושים המותרים במכרז ובתב"ע? המכרז מגביל את השימוש ל"צורכי ציבור", ובין היתר לחינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים.	הפעילות המתוארת תואמת את השימושים המותרים בתב"ע.
11	השכירות ותקופתה	ימים ושעות פעילות העסק	העסק יהיה סגור בימי שבת וחג (מועדי ישראל). אחרי סעיף 4.2 לחוזה יבוא סעיף 4.3: "העסק יהיה סגור בימי שבת וחג (מועדי ישראל) ולא תותר בו פעילות."

2. יש לחתום בתחתית מסמך ההבהרות דנן ולצרף אותו חתום למסמכי ההצעה.

רפאל דודו

מנהל רכש ומכרזים

מ.מ בנימינה גבעת עדה

העתקים :
מר שי קדם – מנכ"ל המועצה.
מר אבישי יצחקי- גזבר המועצה.
גב אסתי רוז'נסקי - יו"ר וועדת מכרזים.
מחלקה משפטית.

אופקים את לבית