

נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ
The Hebrew University Assets Ltd



כ"ז באב תשפ"ו
10 באוגוסט 2026
305749

לכבוד

א.ג.נ.,

מכרז פומבי דו-שלבי מס' 2026/6
לשכירות, ביצוע עבודות התאמה, ניהול ותפעול מזנון/מסעדה/בית קפה/עגלת
קפה/מתחם פודטראקים וכדומה בשרי ו/או חלבי בשטח בבניין מוסקונה (בהתאם
לתשריט המצ"ב) ו/או בשטחים פתוחים נוספים בקמפוס רחובות של
האוניברסיטה העברית בירושלים
שאלות המציעים ותשובות האוניברסיטה

להלן רשימת שאלות שהועלו בפניות שונות, והתשובות להן.

בכל מקרה של סתירה בין האמור במכתב זה ובין האמור בשאר מסמכי המכרז יקבע ויגבר האמור במכתב זה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

מובהר כי למעט המצוין במפורש אין כל שינוי במסמכי המכרז.

יש לצרף את מסמך השאלות והתשובות למסמכי המכרז אשר יוגשו במסגרת הצעתכם, כשהוא חתום על ידיכם (חתימה על כל עמוד, תאגיד - בצרוף חותמת).

בברכה,

נטליה שגל
נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ

מכרז פומבי דו-שלבי מס' 2026/6
לשכירות, ביצוע עבודות התאמה, ניהול ותפעול מזנון/מסעדה/בית קפה/עגלת
קפה/מתחם פודטראקים וכדומה בשרי ו/או חלבי בשטח בבניין מוסקונה (בהתאם
לתשריט המצ"ב) ו/או בשטחים פתוחים נוספים בקמפוס רחובות של
האוניברסיטה העברית בירושלים
שאלות המציעים ותשובות האוניברסיטה

סידורי	סעיף במכרז	שאלה	תשובה
1.	1.3	נבקש לקבל פירוט מלא של השטחים המוצעים להפעלה, לרבות שטח במ"ר של כל אזור, חלוקה לשטחי מטבח, אחסון, ישיבה, שירות ושטחים פתוחים, וכן הבהרה אילו מהשטחים נכללים בדמי השכירות.	כפי שמצוין במכרז – השטחים מצוינים בתשריט והמציע רשאי לבחור לפי שיקולו באילו שטחים הוא מעוניין לעשות שימוש בהצעתו ואילו דמי שכירות להציע.
2.	1.4	נבקש לקבל נתונים בדבר היקפי הפעילות בפועל בקמפוס, לרבות מספר הסטודנטים ואנשי הסגל הנוכחים בקמפוס ביום ממוצע, וכן נתוני פדיון/מכירות והיקף עסקאות של המפעיל הקודם, ככל שקיימים, ב-12 החודשים האחרונים.	מספרי הסטודנטים והסגל מופיעים במכרז בעמוד 1. אין אפשרות להעביר נתונים לכל יום. אין אפשרות להעביר מחזוריים של המפעיל הקודם.
3.	1.4	נבקש לקבל לוח חופשות ופגרות שנתי והערכת מספר ימי הפעילות בפועל בכל שנה, לרבות תקופות שבהן הקמפוס פועל במתכונת מצומצמת.	לוח השנה האקדמי מופיע בקישור הר"מ : https://academic-secretary.huji.ac.il/%D7%9C%D7%95%D7%97-%D7%A9%D7%A0%D7%94-%D7%90%D7%A7%D7%93%D7%9E%D7%99?tab-active=3
4.	1.8–1.9	נבקש לפרט במדויק אילו עבודות התאמה נדרשות כתנאי להפעלת המזנון, לרבות אומדן כספי/כתב כמויות, ככל שקיים, וכן להבהיר אילו עבודות ותשתיות יבוצעו וימומנו על ידי האוניברסיטה ואילו על ידי הזוכה.	כפי שמפורט במכרז, המציע יידרש לבצע את כל עבודות ההתאמה במימונו המלא ועל חשבונו בלבד, בהיקף שיידרש בהתאם להצעתו.
5.	1.8	נבקש להבהיר מהו המנגנון במקרה שבו נדרשות במהלך תקופת ההתקשרות השקעות הוניות נוספות שלא ניתן היה לצפותן במועד הגשת ההצעה.	לא ניתן לקבוע מנגנון מראש להשקעות הוניות לא צפויות. כל מקרה ייבחן בהתאם לנסיבות העניין.
6.	1.12	נבקש לקבל את נספח המחירון בפיקוח וכן פירוט מלא של המוצרים שעליהם יחול המחיר המפוקח.	נספח המחירון מופיע במסמכי הסכם ההפעלה ובו כל פירוט המוצרים והמחירים. הנספח תקף לשנה"ל תשפ"ו ויעודכן לקראת שנה"ל תשפ"ז.

סידורי	סעיף במכרז	שאלה	תשובה
7.	1.12	נבקש להבהיר מהו מנגנון עדכון והצמדת המחירים המפוקחים לאורך תקופת ההתקשרות, לרבות המדד הרלוונטי, תדירות העדכון ומועד מדד הבסיס.	המחירון המפוקח צמוד למדד מחירי ארוחות במסעדות ובתי קפה של מאי 2009, מבצעים הצמדה פעם בשנה, לפני תחילת שנה"ל.
8.	6.1.11 / 7.4	נבקש להבהיר מהם הקריטריונים שלפיהם רשאית האוניברסיטה לעדכן את סכום ההשקעה שהציע המציע, והאם טרם עדכון כאמור תינתן למציע אפשרות להציג את תחשיביו/הבהרותיו. במסמכים נקבע כי האוניברסיטה רשאית לעדכן את סכום ההשקעה לפי שיקול דעתה.	האוניברסיטה תיעזר במומחים מטעמה לצורך בדיקת היקף ההשקעות המוצע. מומחים אלה מכירים את התמחור של עבודות ההתאמה המצופות מהמציע. ככל והאוניברסיטה תסבור שאין התאמה בין סכום ההשקעה לבין עבודות ההתאמה המוצעות על-ידי המציע, תהיה רשאית לפנות למציע לקבלת תחשיבים והבהרות.
9.	6.2.1	נבקש להבהיר מהו סכום דמי השכירות המינימלי, ככל שקיים.	לא, אין דמי שכירות מינימליים במכרז
10.	כללי	נבקש להעביר רשימה מלאה ומרוכזת של כלל התשלומים וההוצאות החלים על הזוכה, מעבר לדמי השכירות, ובכלל זה: חשמל, מים, גז, ארנונה, דמי ניהול, אחזקה, ניקיון שטחים משותפים, אבטחה, פינוי אשפה, ביוב, תקשורת, הדברה וכל תשלום נוסף.	רשימת התשלומים מפורטת בהסכם ההפעלה שניתן להורידו באתר המכרזים.
11.	הסכם – סעיף 15	ביחס לחשמל, מים וגז – נבקש להבהיר מי נושא בעלויות, כיצד מתבצעת המדידה והחיוב, האם קיימים מונים נפרדים ומהם התעריפים/העלויות בפועל ב-12 החודשים האחרונים.	המציע שיזכה - ישא בעלות חשמל, מים וגז (במידה ויש חיבור) על כל השטחים שכלולים בהצעת, בהתאם לסעיף 15 בהסכם. במידה ולא קיימים מונים נפרדים, יתקין מונים אלו במסגרת עבודות ההתאמה, כפי שמפורט בנספח הטכני להסכם ההפעלה.
12.	הסכם הפעלה – סעיף 16.1	נבקש להבהיר האם הזוכה יישא בתשלומי ארנונה ו/או דמי ניהול/אחזקה, ואם כן – נבקש לציין את הסכום/התעריף, בסיס החישוב ומנגנון העדכון.	מובהר כי הזוכה ישלם ארנונה עירונית בגין השטח שיוגדר כמושכר בתעריפים אשר נקבעו על-ידי עיריית רחובות בהתאם לסיווג. כמו כן הזוכה ישלם ועד בית לאוניברסיטה בתעריף של 5.56 ש"ח/מ"ר, בהתאם לשטח שיוגדר כשטח המושכר. תשלום זה מתעדכן פעם בשנה בינואר.
13.	כללי	נבקש לקבל פירוט של כל הציוד הקיים שיועמד לרשות הזוכה, לרבות בעלות בציוד, גיל הציוד ומצבו התחזוקתי.	הציוד שיקבל הזוכה מגוון וכולל חדרי קירור, מנדפים וציוד נירוסטה והינו רכוש האוניברסיטה. אין באפשרות האוניברסיטה לציין את גילו ומצבו של כל פריט ופריט.
14.	כללי	נבקש להבהיר את חלוקת האחריות והעלויות בגין תחזוקת ציוד ותשתיות, לרבות חשמל, אינסטלציה, גז, מיזוג, מנדפים, כיבוי אש, מקררים, תנורים ומדיחים, ולהבחין בין	האחריות לטיפול בכל הציוד המפורט בשאלה חלה על הזוכה.

סידורי	סעיף במכרז	שאלה	תשובה
		תחזוקה שוטפת, שבר והחלפת ציוד.	
15.	כללי	נבקש להבהיר האם קיימת בלעדיות לזוכה בתחום ההסעדה בקמפוס, לרבות ביחס למזנונים, בתי קפה, מכונות אוטומטיות, עגלות קפה, פודטראקים, קייטרינג ואירועים.	לא קיימת בלעדיות. מתוך הבנה שהקמפוס הינו קטן, הזוכה הוא המפעיל של המזנון היחיד בקמפוס. עם זאת, אין בלעדיות על מכונות אוטומטיות וקייטרינג לאירועים.
16.	כללי	ככל שאין בלעדיות, נבקש לפרט אילו מוקדי מזון/שתייה נוספים פועלים כיום או מתוכננים לפעול בקמפוס ומהם ימי ושעות פעילותם.	ישנן מכונות אוטומטיות וישנם אירועים של אגודת הסטודנטים או הפקולטה/ועד עובדים.