

ב"ה, י"ט בסיון, תשפ"ו
4 ביוני, 2026

לכבוד
משתתפי מכרז מס' 9/26

שלום רב,

הנדון: מסמך הבהרות 1 - הפעלת בית קפה "הפירמידה"

1. **כללי**
- 1.1. המועד האחרון להגשת הצעות במכרז הינו **25/6/2026** בשעה **14:00**.
 - 1.2. תוקף ההצעה נותר בעינו ועומד על **31/12/2026** (כולל).
 - 1.3. על ההצעה להיות סגורה במעטפה הכוללת את מספר המכרז וללא זיהוי המציע ולהימצא בתיבת המכרזים הנמצאת בבניין 408, חדר 209 לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד זה לא תיבדק.
על המציע לקחת בחשבון כי לעורך המכרז אין אפשרות לאשר כניסת מציעים עם רכב לשטח האוניברסיטה ועליו להיערך בהתאם.
 - 1.4. על המציע להקפיד על מתן מענה מלא לכל הדרישות במסמכי המכרז, לצרף את כל האישורים, ההצהרות, ההוכחות וכל צרופה אחרת, כשהם מלאים כראוי.
הצעת מציע שלא תכלול את כל המסמכים הנדרשים עלולה להיפסל בשל פגיעה ביכולת האוניברסיטה לבצע השוואה בין ההצעות.
 - 1.5. מסמך הבהרות זה מהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז. על המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום ומאושר על ידו, גם אם לא הגיש שאלות ו/או הסתייגויות.
 - 1.6. למסמך הבהרות זה מצורף נספח הפעלת קבלנים, שעל המציע להוריד ולצרף להצעתו.

בברכה,
יחידת המכרזים
אוניברסיטת בר אילן

שאלות שהועלו על ידי מציעים:

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
1.	2	1.3	שיפוצים והתאמות	כתוב שהזוכה יקבל את המקום AS IS . חשוב לציין שכל הציוד שייך למפעיל הנוכחי ושזהו רכוש. הזוכה יקבל את המקום נקי מכל ציוד.	הפרשנות נכונה, הסעיף יישאר בעינו
2.	2	1.3.4	שיפוצים והתאמות	מבוקש לקיים סיוור במקום השירות.	סיוור, ככל שיתבקש יתבצע בתיאום מול המזמין.
3.	3	1.5.3	מתכונת הפעלה	1. האם קיימת מערכת נידוף כיום או תשתית לכך? 2. האם חלה חובה על הזוכה להתקין מערכת נידוף, גם אם לא תהיה דרישה כזו כתנאי לקבלת רישיון עסק? 3. כיצד עובד המפעיל הנוכחי - האם משתמש במנדפים?	1. כיום יש מערכת נידוף פועלת. 2. מהזכיון תידרש הפעלת מערכת נידוף. 3. כן.
4.	עמ' 4	1.9.1, 1.9.2	שעות הגשה בבית הקפה	המכרז מגדיר חובת הפעלה רציפה לאורך כל השנה בימים א'-ו'. כיצד מתקבל החיוב הכלכלי בתקופות בהן אין לימודים בקמפוס (חופשות סמסטר, חופשת קיץ, תקופות מבחנים)? האם בתקופות אלו, בהן תנועת הסטודנטים דלילה ביותר, יופחתו דמי השימוש המינימליים (15,000 ₪) וכן השיעור מהפדיון לכדי מחצית, וכן שניתן יהיה לצמצם את שעות הפעילות - לחלופין מבוקש לשלם רק כשיעור מהפדיון על פי	הסעיף יישאר בעינו

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
				הצעת הזוכה במכרז בתקופת הפגרות כאמור (חופשות סמסטר, חופשת קיץ, תקופות מבחנים?)	
5.	עמ' 4	1.10.3	תקופת ההתקשרות	נכתב כי האוניברסיטה מעריכה את היקף השיפוץ בכ-400,000 ש"ח לפחות. לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית של ההשקעה, נבקש לקבל את נתוני פדיון / מחזור העסקים השנתי של המפעיל הנוכחי בנוסד ב-3 השנים האחרונות. נבקש לקבל את המחזור במונחים חודשיים על מנת להבין את רכיב העונתיות של בית הקפה. באם לא ניתן לדווח מחזורים מלאים מבוקש לקבל ממוצע שנתי, וכן התפלגות המחזור לפי חודשים, למשל כמה אחוזי מחזור מתוך הסך השנתי מתקבל בינואר, פברואר וכיוצ"ב בכל חודש קלאנדרי.	מדובר בנתונים עסקיים חסויים.
6.	6	6.3	ותק וניסיון של המציע	חל שינוי מבני ורכישת פעילות עסקית בתחום הקפה – נבקש כי תנאי הסף יעודכנו כך שיאפשרו כי התאגיד המציע - לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף שבמכרז זה - יוכל להסתמך על ניסיון של תאגיד נרכש	תתווסף הבהרה לפרשנות תנאי הסף כלהלן: "במקרה שבו במציע, שהינו ישות משפטית עצמאית, התרחש שינוי ארגוני (לדוגמה התאגדות מציע מעוסק מורשה לחברה, רכישת פעילות, התאגדות כחברה, רה-ארגון או איחוד של חברות בדרך אחרת), באופן בו הפעילות הרלוונטית לצורך

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
					עמידה בתנאי הסף השתלבה אצל המציע, יוכל המציע לצרף לנתוניו, בכפוף להצגת אסמכתאות, את נתוני הגוף בו התקיימה הפעילות לפני השינוי הארגוני".
.7	4	תקופת ההתקשרות	1.10	הלמידה בפועל נמשכת שבעה חודשים בשנה, לכן תקופת ההסכם האמיתית במוסד אקדמי הינה 3 מתוך החמש שאתם מציעים. לאור ההשקעה הנדרשת מבקשים לעדכן את תקופת החוזה ל - 10 שנים + האופציות.	הלמידה נמשכת לאורך השנה, סמסטר קיץ ותוכניות מיוחדות לכן החישוב צריך להיות שנתי ולא חודשי
.8	6,8	סעיף 6.3.1 - 7.1 ס"ק 2	ותק נסיון המציע וגם פירוט תנאי האיכות	מבוקשת הבהרה בנוגע לאמור בסעיף 2, משך תקופת הפעלה והניקוד המיוחס לה- עולה בסתירה למינימום הנדרש לנסיון בהפעלת בית קפה של 6 שנים, כך שלכאורה אם יש למציע נסיון של 3 שנים אינו עומד בדרישות הסף, לכן מבוקש לעדכן את רכיב האיכות של משך הפעלת בית קפה כדלקמן: עבור 3 שנות נסיון מעבר ל - 6 שנות הנסיון שנקבעו כתנאי סף - יקבל המציע נקודה; עבור 4 שנות נסיון מעבר ל - 6 שנות הנסיון שנקבעו כתנאי סף - יקבל המציע 2 נקודות;	תנאי הסף דורש נסיון בהפעלת בית קפה במהלך תקופת הייחוס, ולא במשך (למשל, ניתן להציג בית קפה שהופעל שנה ועמד בדרישות).

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
				עבור 5 שנות נסיון מעבר ל - 6 שנות הנסיון שנקבעו כתנאי סף - יקבל המציע 3 נקודות;	
9.	עמ' 8	7.1 (3)	הפעלת בית הקפה על ידי המציע עצמו	האם מציע שזכה במכרז יהא רשאי להפעיל את נקודת השירות באמצעות חברת בת שלו (ב-100%) זאת לשם נוחות בהנהלת חשבונות ותפעול של המציע. כאשר לצורך תחשיב הניקוד באיכות הנקוב בסעיף 7.1 (3) יחשב הדבר כהפעלה עצמית על ידי המציע עצמו?	לא. המציע מופנה לסעיף 1.4.3 במכרז.
10.	9	מילוי הצעת מחיר	8.1.1	כל עסקי המזון באוניברסיטת ת"א משלמים שכ"ד 6% קבוע, למה אתם מבקשים 50% יותר כמינימום פתיחה למו"מ?	הסעיף יישאר בעינו
11.	עמ' 25	11	מחסן	נכתב כי האוניברסיטה תפעל להעמיד שטח עבור מחסן אך אינה מתחייבת לכך. לאור מגוון המוצרים והצורך התפעולי, מחסן הוא הכרחי להפעלת המקום. נבקש לשקול העמדת מחסן לטובת השירות. כמו כן נבקש לברר האם תנאי הכרחי לקבלת רישיון עסק למקום השירות נשוא מכרז זה הוא הקצאת מחסן למפעיל?	הסעיף יישאר בעינו.

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
.12	עמ' 25	11	מחסן	באותו ענין האם למפעיל הנוכחי יש מחסן? האם למפעיל הנוכחי יש רשיון עסק?	למפעיל הנוכחי יש מחסן שהקים על חשבוננו, ורשיון עסק
.13	עמ' 26	12	שמירה על נהלי האוניברסיטה	נבקש להבהיר האם במסגרת נהלי הכניסה והחנייה בקמפוס, יוקצו לזכיון מנויי חנייה ללא תשלום עבור רכבי תפעול של העסק או עבור עובדי בית הקפה? במידה והחנייה כרוכה בתשלום, נבקש לדעת מהי העלות השנתית/חודשית למנוי חנייה עבור עובדי הזכיון.	למסמך זה מצורף נספח הפעלת קבלנים. עלות מקסימלית של אישור שנתי הינה 100 ש"ח לרכב.
.14	עמ' 4, 49	3.3 הסכם 1.10.4 - ו	תקופת ההתקשרות והשקעה מזכה	בסעיף זה נקבע כי במקרה שבו השקעת הזכיון בשיפוץ תעלה על 600,000 ש"ח, האוניברסיטה תהיה רשאית אך לא חייבת להאריך את ההתקשרות עד ל-9 שנים. מאחר שהשקעה בסדר גודל כזה דורשת ודאות עסקית ותקופת פחת כלכלית ריאלית, נבקש לתקן את הסעיף כך שבמקרה של הוכחת השקעה מזכה, תקופת ההתקשרות תוארך באופן אוטומטי ל-9 שנים בסך הכל. לחלופין, נבקש לקבוע כי במידה והאוניברסיטה תבחר שלא לממש את ההארכה למרות ביצוע ההשקעה המזכה, היא תשפה את הזכיון בגובה יתרת ערך	הסעיף יישאר בעינו

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
				ההשקעה שלא הופחתה עד לאותו מועד.	
15.	6	6.3 א.	ותק וניסיון של המציע	בסעיף 6.3.1 נקבע כתנאי סף כי המציע בעל ניסיון בהפעלת בית קפה אחד לפחות...במהלך "תקופת ייחוס" שהינה תקופה של 6 שנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, יחד עם זאת בס"ק א. כתוב כי "לבית הקפה ניתן רשיון עסק תקף...שבתחומה פעל ו/או פועל בית הקפה.. " מאחר שנדרש 6 שנים רצופות, המילה "פעל" אינה עולה בקנה אחד עם דרישה זו. ולכן יש למחוק את המילים: "פעל ו/או";	התנאי דורש הפעלה של בית קפה במהלך 6 השנים האחרונות, ולא דורש הפעלה במשך כל התקופה (בית קפה שהופעל 6 שנים מלאות).
16.	6	6.3.1	ותק וניסיון של המציע	מבוקש לאשר כי סגירת מקומות שירות / בתי קפה לתקופה מסויימת בשל המלחמה והחלטת הגורם המנהלי המשכיר את מקום השירות לסגירת זמנית/השהייה תפעולית - לא תחשב כאי הפעלה רציפה של 6 שנים כנדרש בתנאי הסף.	תנאי הסף אינו דורש הפעלה של 6 שנים אלא הפעלה במהלך תקופה זו.
17.	6-7	6.3	ותק וניסיון של המציע	מבוקשת הבהרה: קיימת אי התאמה בין המוגדר כתנאי סף בסעיף 6.3.1 א שם נדרש רישיון עסק בלבד, לעומת הנדרש בעמוד 7 בטבלה שם נקוב בסעיף 6.1.3 כי על המציע לצרף רישיון עסק ותעודת כשרות . מבוקש ועל מנת	מדובר בטעות סופר. אין צורך בהצגת תעודת כשרות. למען הסר ספק, בית הקפה שיופעל באוניברסיטת בר-אילן יידרש לתעודת כשרות.

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
				שתהיה התאמה בין דרישות המכרז לעדכן את תנאי הסף בסעיף 6.3.1. א. כך שיירשם: לאחר המילים: "לבית הקפה ניתן רישיון עסק תקף מטעם הרשות המקומית שבתחומה פעל ו/או פועל בית הקפה " יבוא: וכן לבית הקפה תעודת כשרות .	
.18	8	סעיף 7.1 - ס"ק 1.2	פירוט תנאי האיכות	מבוקשת הבהרה כי הפדיון הנדרש לצורך קבלת ניקוד באיכות הינו בגין כל אחת משנות הייחוס? כמו כן מבוקשת הבהרה כי המדובר בפדיון מכירות שנתי לסניף אחד בודד (ולא לפדיון מצרפי בגין מספר סניפים)	מובהר כי אם המציע הציג מחזור עסקים שנתי בלפחות שנה מתוך שנות הפעלת בית הקפה תזכה בניקוד. בנוסף מובהר, כי מדובר בבית קפה / סניף אחד, ולא בפדיון מצרפי של מספר בתי קפה.
.19	8	פירוט תנאי האיכות	7.1	הפעלת בית הקפה ע"י המציע עצמו מקנה 5 נקודות נוספות. בשלב כל כך מוקדם של הגשת המכרז, בטרם יודע זהות הזוכה, לאף אחד מהמציעים אין מושג ואפשרות לקבל החלטה כיצד יפעיל את הסניף. ואם יחליט להפעיל בעצמו ויתחרט? ואם יחליט להפעיל עם זכיון ולא ימצא כזה? ואני יכול לתת עוד דוגמאות. למה אתם כורכים סוגיה זו כניקוד בשלול הכללי? בשום מכרז מעולם לא היה סעיף כזה. אנחנו מבקשים לבטל	הסעיף יישאר בעינו

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
				סעיף זה ולהתמקד באיכות המציעים במכרז וביכולות שלהם.	
20.	12	13	הגשת ההצעה	מבוקשת הבהרה האם הצעת המחיר המודפסת וכן על גבי המדיה הדיגיטלית צריכה להיות במעטפה סגורה נפרדת ללא צירוף עותק שלה חשוף.	נכון. על גבי המעטפה יצוינו פרטי המכרז בלבד.
21.	18	5.1.3	תשלומים לאוניברסיטה	נספח 1' להצעה - מינימום 15,000 שקל לחודש. האם שכר הדירה המינימאלי הנדרש משולם גם בחמישה חודשים במהלך השנה שאין עבודה ואין סיבה לשלם בהם כלל? מבקשים להחריג את החודשים שאין בהם עבודה לתשלום שכר דירה אחר וראוי לחודשים אלו. חשוב לציין כי אפילו תשלום של שקל אחד בודד בחודשים הקשים מציבים את בית הקפה בהפסד ולא ראוי לבקש עבורם תשלום כלשהוא.	ניתנה תשובה בסעיף 4.
22.	19	5.16	תשלומים בגין שימוש במים וחשמל	מבוקשת הבהרה בנוגע לתשלום הנדרש בגין השימוש במים ובחשמל - האם יחוייב הזכין בהתאם לצריכה שבוצעה ונמדדה בפועל במדי המים והחשמל, או בהתאם לממוצע?? ומהו הממוצע? וכן מבוקשת הבהרה וכן מהו אופן החיוב של	תשלום 4,000 ש"ח מתבסס על עלויות ממוצעות. אחת לתקופה תתבצע התחשבות בהתאם לצריכה האמיתית (על סמך המונים בבית הקפה).

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
				האוניברסיטה ? לעומת זאת בסעיף 9.2 נרשם כי הזוכה ישלם 4,000 ₪?	
23.	20	6 ו-6.1ד.	תשלום חשבונות והחזר הוצאות	מפריד שומן האם קיימת תשתית מתאימה להתקנת מפריד השומן? האם חובה להתקין מפריד שומן? כיצד עובד המפעיל הנוכחי - האם משתמש בבור שומן?	קיים מפריד שומן אולם האוניברסיטה אינה יודעת את מצבו.
24.	22	8.2.2	נקיון האתר	בסעיף 8.2.2 נכתב כי "הזכיין יבצע ניקיון שוטף בשטחי בית הקפה, בשטחי הישיבה הפנימיים והחיצוניים, לרבות פינוי מגשים משולחנות, ניקוי שולחנות, פינוי פחים וניקוי שטחי בית הקפה. כמו כן, ידאג הזכיין לסדר וניקיון במסעדות בכל שעות הפעילות של המסעדות " על אילו מסעדות מדובר ?	מדובר בבית הקפה נשוא המכרז בלבד.
25.	26	14.3	מחירי פריטים בבית קפה	הננו רשת. מבוקש כי המחירים יהיו זהים למחירים ביתר סניפי הרשת. לפיכך נבקש להתאים את האמור במסמכי המכרז ולאשר כי: במקרה בו הזוכה במכרז יהיה בעל מותג קפה "רשת בתי קפה" המופעלת על ידי המציע או על ידי חברות בנות של הזוכה ו/או זכיינים של הזוכה, בפריסה של מעל 30 סניפים – ואשר לה מחירי מוצרים קבועים בכל	הסעיף יישאר בעינו

מענה	שאלה / בקשה	כותרת	סעיף	עמ'	#
	הרשת, כי אז יוחלפו המילים "ביחס למחירי השוק" בסעיף 14.3 ל - "ביחס למחירי הרשת".				
לא מקובל	מבקשים לצרף דו"ח לדוגמא של ביקורת שנערכת ע"י יועץ המזון של האוניברסיטה.	16.2	בדיקות איכות ע"י האוניברסיטה	29	.26
הסעיף יישאר בעינו	מחירים אינם תואמים את המציאות. באוניברסיטת ת"א השכירות הקבועה והאחוזים נמוכים משמעותית מהבסיס אותו אתם דורשים, מחירי המוצרים בפיקוח גבוהים משמעותית, איך בית העסק יכול להתקיים בנתונים אלו? מוצרים בפיקוח באוניברסיטת ת"א : כוס קפה זהה - 10, קפה שחור - 6, פחית זהה - 8, מים - 8, אספרסו - 8.5, כריך - לא בפיקוח, מאפה - לא בפיקוח. מבקשים להתאים את המחירים למציאות של 2026.	נספח א'	רשימת פריטים מפוקחים	31	.27
הסעיף יישאר בעינו	חוברת ההצעה סעיף 5 - האוניברסיטה למעשה קובעת מחירון מפוקח נמוך אך בפועל מבצעת פיקוח מלא על כלל המוצרים בכך שאם המחירים לא נראים לה היא יכולה להורות לא למכור אותם. שיקול הדעת על "המוצרים והמחירים שלא בפיקוח" נתון לשיקול דעתה הבלעדי של הנהלת	5	מגוון הפריטים המוצעים	39	.28

#	עמ'	סעיף	כותרת	שאלה / בקשה	מענה
				האוניברסיטה. למה אתם מתערבים במוצרים שללא הפיקוח שלכם ולא נותנים לכוחות השוק וללקוחות לקבוע האם זה מתאים לכיס שלהם?	
29.	עמ' 50	3.9	תקופת ההסכם וההרשאה	סעיף זה קובע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בכל עת, ללא עילה, בהודעה מראש של 150 יום. מאחר שהזכיון נדרש להשקעה הונית משמעותית של מאות אלפי שקלים בשיפוץ ורכש ציוד, סעיף זה מאיין את הוודאות העסקית. נבקש לתקן את הסעיף כך שלא תהיה זכות האוניברסיטה לסיום החוזה ללא עילה. ולחילופין שהאוניברסיטה תתחייב להחזר ההשקעה בשיפוץ בהתאם לחלק היחסי של יתרת תקופת החוזה הבסיסית שנותרה - מתוך סך התקופה הבסיסית.	הסעיף יבוטל.
30.	עמ' 52	9.4	לגבי חשבונות חשמל ומים	נכתב כי האוניברסיטה תגבה את המע"מ בגין מים וחשמל בדרך של "חשבון" ולא "חשבונית מס", כך שהזכיון לא יוכל לקזז מס תשומות. מאחר שמדובר בהוצאה ישירה על תפעול העסק, אי-יכולת הקיזוז מייקרת את העלות ב-17% ופוגעת קשות ברווחיות. נבקש מהאוניברסיטה לבחור חלופה חוקית המאפשרת	אכן, על בסיס חשבון האוניברסיטה אין הזכיון יכול להתקזז במע"מ. בהתאם לבקשת הזכיון תשלח האוניברסיטה את חשבוניות המס הכוללות מול ספקי החשמל והמים כדי שיוכל לפעול לקיזוז מע"מ תשומות.

מענה	שאלה / בקשה	כותרת	סעיף	עמ'	#
	הנפקת חשבונית מס (למשל, העברת המדים ישירות על שם הזכיון מול חברת החשמל והעירייה).				
הסעיף יישאר בעינו	נספח 3 - הסכם. למה ערבות כה גבוהה בסך 100,000 שקל לעמידה בהתחייבויות הספק? יש השקעות גדולות במקום, אז למה להעמיס עלויות נוספות? מבקשים להקטין משמעותית את גובה ערבות הביצוע.	21.2	ערבות למילוי התחייבויות הספק	61	.31
הסעיף יישאר בעינו.	תקופת הקורונה והמלחמה שבאה אחריה שינו את כל תרבות הלימוד שהיתה נהוגה לפני כן. הסטודנטים כבר לא מגיעים לקמפוס כבעבר ושיעורים רבים מתנהלים בזום ובהיברידי. אנחנו מבקשים לעדכן את התנאים המסחריים המבוקשים על ידכם לרוח התקופה והמחירון כאמור לעיל.				.32