



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

6/5/2026

לכבוד

משתתפי המכרז

הנדון: מכרז פומבי 10/2026 להשכרת שטח מקרקעין בכניסה לקיבוץ גבעת ברנר
מסמך הבהרות מס' 4

להלן תשובות הבהרה מטעם המועצה לשאלות נוספות.
התשובות מהוות חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, ועל המשתתפים לחתום על מסמך זה ולצרפו להצעותיהם.
מובהר ומודגש למען הסר ספק כי אלא אם נרשם כך במפורש במענה לשאלה מסוימת, אזי אין במסמך זה בכדי לשנות את התנאים ואת הדרישות בחוברת המכרז.

#	העמוד במסמך	הסעיף במסמך	שאלת הבהרה	תשובה
1			לאור נסח הרישום המצורף להבהרות (נספח א9), ולאור העובדה שהמועצה ציינה שטרם הושלם הרישום לפי תכנית בר/מק/232/8 – נא לפרט מהו מקור הזכות המשפטית הנוכחית של המועצה למסור חזקה ולהתקשר בהסכם שכירות מול צד ג' כבר כעת	תכנית שאושרה היא בגדר "דין" והזכויות הן בהתאם. הליך הרישום נמצא במהלכו והוא טכני במהותו.
2			האם קיים הסכם הרשאה/הסכם מסגרת בין המועצה לבין בעלי הזכויות הרשומים/הקיבוץ, שמאפשר הקמה והפעלה של מתחם לתקופה ארוכה ?	לא נדרש הסכם לאור זכויות המועצה בשטח.
3			בהבהרות נכתב שה"מועד הקובע" לספירה הוא חתימת ההסכם, ושאישור משרד הפנים נדרש "למימוש בפועל" של ההתקשרות. נא להבהיר: האם דמי שכירות יחלו רק ממועד מסירת חזקה בפועל או ממועד חתימה (גם אם אין עדיין אישור משרד הפנים/אין חזקה)	ראו מענה לשאלה 11 להלן במסמך הבהרות זה.
4			נא להבהיר האם במקרה שבו לא מתקבל היתר בנייה/רישוי עסק בתוך X חודשים ממסירת חזקה (מסיבה שאינה תלויה בזוכה), תינתן לזוכה זכות ביטול ללא קנסות, ללא חילוט ערבויות וללא המשך חיוב שכ"ד.	כן.
5			השטח מוגדר כשצ"פ. נא להבהיר האם מבחינת המועצה וייעוץ משפטי שלה, הפעלה בתשלום של מתקני ספורט (מגרשי פאדל) היא שימוש תואם ייעוד שצ"פ, ומה נדרש כדי לאפשר גביית תשלום (חוק עזר/אישור מועצה/כל הליך אחר).	לפי יועציה ההנדסיים של המועצה השטח מתאים. גביית התשלום עבור שימוש תעשה בתיאום מול מנהלי ההתקשרות במועצה.
6			המועצה השיבה שנדרש אישור לפי סעיף 188 ונהלי משרד הפנים, ושהטיפול "מספר חודשים לכל הפחות". נא להבהיר: האם המועצה כבר החלה בהליך/מתי תפתח פניה, ומהם אבני הדרך	לא ניתן להתחיל בהליך טרם שנבחר זוכה ספציפי. לאחר קביעת זוכה וקיום הנדרש בקשר לחתימת ההסכם תחל המועצה בהגשת המסמכים לפי נוהל משרד הפנים. אינטרס המועצה הוא לנסות ולקבל

מ.א. ברנר - למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

#	העמוד במסמך	הסעיף במסמך	שאלת ההבהרה	תשובה
			(Target dates) והמסמכים שהמועצה תעביר בפועל	אישור מהר ככל הניתן אך לא ניתן לקבוע אבני דרך כאשר המועצה כפופה להליכים שמתבצעים במשרד הפנים.
7			בהמשך למענה המועצה לפיו ההתקשרות כפופה לאישור משרד הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, נבקש להבהיר האם המועצה האזורית ברנר מוגדרת כ"מועצה איתנה" כמשמעות מונח זה בדין ובהנחיות משרד הפנים, והאם בהתאם למעמד זה – אישור משרד הפנים נדרש כהליך פורמלי בדיעבד שאינו מהווה תנאי מעכב להתקשרות בפועל, למסירת חזקה, לתחילת עבודות תכנון, רישוי והקמה באתר. בנוסף, נבקש לאשר כי ככל שמדובר באישור שאינו מעכב איקבלתו במועד מוקדם לא תפגע בזכויות הזוכה, לא תעכב את מימוש ההתקשרות ולא תהווה עילה לעיכוב הקמה או להפעלת סנקציות חוזיות.	המועצה אינה רשות איתנה. ברור מאליה שאם חלילה משרד הפנים לא ייתן אישור (אין צפי או סיבה כזו למיטב הבנת המועצה) הזוכה לא יחויב בסנקציות חוזיות על אי-מימוש ההתקשרות.
8			בהבהרות נכתב שהמועצה פועלת לתשתיות והצפי הלא מחייב הוא עד 12/2026, וחשמל/תקשורת תלוי בחח"י ובחברות. נא לפרט: מה ייחשב "תשתיות מספקות למסירת חזקה", והאם תינתן דחיית חיובים/התאמות אם תשתיות לא יושלמו במועד.	תשתיות מספקות הן מים וביוב בראש מגרש ושכבת אספלט ראשונה. חיבור חשמל ייעשה בין היזם שייבחר ישירות מול חח"י. חיובים בהתאם לתשובה בסעיף 11 להלן.
9			בהסכם/מסמכים קיימת אפשרות למועצה להעביר תשתיות. נא להבהיר האם תיתכן העברת קווי תשתית בתוך המגרש לאחר הקמה, ואם כן – מה מנגנון פיצוי/תיאום/שיקום/הפחתת שכ"ד בתקופת עבודות.	אין צפי ספציפי ידוע כזה כיום. מדובר בסעיף סמכויות כללי בנכסי מועצה.
10			המועצה השיבה שמסירת השטח משוער ינואר 2027 ללא התחייבות. נא להבהיר: האם עד למסירה בפועל לא יראו בזוכה כמי שתפס חזקה "רעיונית" לצורך חיובים/חובות חוזיות.	השטח כרגע משמש כאתר התארגנות והצפי לשחרורו הפיסי הוא בינואר 2027. חיובים בהתאם לתשובה בסעיף 11 להלן.
11			המועצה כתבה שגרייס רק אחרי בחירת זוכה ובשיקול דעתה הבלעדי, ושאינן טענות. נא להבהיר מהם הקריטריונים להחלטה על גרייס ומהו טווח האפשרויות המינימלי (למשל: עד תחילת פעילות/עד היתר/תקופה קצובה).	על אף כל הוראה אחרת במסמכי המכרז ו/או במסמכי הבהרות קודמים, יחולו ההוראות שלהלן: 1) תחילת תקופת השכירות - על אף האמור בסעיף 10.1 לחוזה וכל הוראה אחרת, תקופת השכירות תחל במועד אשר תקבע המועצה בהודעה בכתב שתשלח לזוכה. המועד המדויק יקבע לאחר שמיעת הזוכה, אך לפי שיקול דעתה של המועצה, תוך התחשבות בצרכי תפיסת החזקה בשטח (והצפי כאמור לחודש 1.2027) וסטטוס אישור משרד הפנים. מועד זה יהווה את מועד תחילת ההתקשרות.

מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

#	העמוד במסמך	הסעיף במסמך	שאלת ההבהרה	תשובה
				(2) מועד תחילת תשלום דמי שכירות - כפועל יוצא, מועד תחילת תשלום דמי השכירות לפי סעיף 8 לחוזה, ועל אף כל הוראה אחרת, הנו ממועד תחילת ההתקשרות שתקבע המועצה לפי סעיף 1 לעיל ולא ממעד חתימת ההסכם. (3) אופן תשלום -מועדי הפירעון שעל ההמחאות שימסרו למועצה בחתימת ההסכם יהיו החל ממועד תחילת ההתקשרות וכל 1 לחודש לאחר מכן. מובהר למען הסר ספק כי ההמחאות יימסרו במועד חתימת ההסכם וכנדרש בסעיף 12.2 לתנאי המכרז. ככל שיתאפשר לזוכה לתפוס חזקה בשטח לפני 1.2027 ומועד זה יקבע כמועד תחילת ההתקשרות, ימציא הוא למועצה המחאות נוספות לפי מועד תחילת ההתקשרות. (4) גרייס - לפי בקשה מנומקת ובכתב של הזוכה, לגזברית המועצה שיקול דעת לתת גרייס לזוכה, בגובה תשלום דמי שכירות לחודש הראשון של ההתקשרות (כלומר הוא יופטר מתשלום החודש הראשון), ככל שבחודש זה טרם החלה הפעלת המתחם לציבור וככל שהדבר נובע מטעמים שאינם תלויים בזוכה.
12			בהתאם להוראות המכרז, נדרש לצרף להצעה את כלל מסמכי המכרז חתומים, לרבות הסכם השכירות שצורף, כאשר ההסכם אינו מסומן כ"טיוטה". נבקש להבהיר ולהסיר ספק כי חתימה (לרבות בראשי תיבות) על הסכם השכירות בשלב הגשת ההצעה נועדה לצרכים מכרזיים בלבד, ואינה מהווה התחייבות סופית להסכם השכירות בנוסחו הקיים, וכי לזוכה תינתן האפשרות להעלות הבהרות, תיקונים והשלמות משפטיות סבירות להסכם, במסגרת שלב ההתקשרות וטרם חתימה סופית על הסכם מחייב.	ההסכם מעצם צירופו למכרז אינו "טיוטה" והוראותיו תקפות ומחייבות את הזוכה. ככל שהזוכה יבקש שינויים טכניים סבירים בלבד, תבחן המועצה את הבקשות בנפש חפצה. בכל מקרה שיקול הדעת בהחלטה על שינויים כאמור הוא של המועצה בלבד.

נשמח על הגשת הצעה מטעמכם.

מ.א. ברנר - למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

בברכה,

מועצה אזורית ברנר

אישור המציע

הריני לאשר כי קיבלתי את מסמך ההבהרות המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ואני מתחייב לפעול על פיו.

חתימת המציע

מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף