

### עיריית בת ים

### מכרז פומבי מס' 34/22 שיפוץ והשכרת נכס ברחוב נפחא מס' 3 גוש 7122 חלקה 118 צתחם תיאטרון נוצר

#### מסמך הבהרות מס' 1

בשם עיריית בת ים, להלן תפורט תשובה לשאלות הבהרה שנשאלו במסגרת הליך ההבהרות. תשובה זו, והשינויים הנובעים ממנה, מחייבת את המציע כאילו נכתבה במסמכי המכרז המקוריים והאמור בה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומהסכם ההתקשרות שיחתם עם המציע הזוכה:

<u>מס'</u>	<u>הזמנה / מפרט / חוזה</u>	<u>סעיף</u>	<u>שאלה</u>	<u>הבהרה</u>
1.	מבוא	8.3	להערכתנו הגבהת המבנה תדרוש תוספת תקציב, שאינה נלקחה בחשבון.	לא יינתן תוספת תקציב
2.	מבוא	8.4	לא ברור מדוע על הזים לשלם החזר מההשקעה, שבוצעה בנכס ונשארת בנכס (תשתיות/ מיזוג/ כיבוי אש וכד) ?	אין שינוי בתנאי המכרז
3.	מבוא	8.15	השכירות תשולם בתוך 330 יום מקבלת כל האישורים/ שינויים, שנדרשו ואושרו ע"י העירייה. (עיכובים- לרבות היתר בניה, אישור תוכניות, אישור הקבלן ע"י העירייה ואשר אינם תלויים ביזם ולכן אינם יכולים להימנות במניין הימים).	הבקשה נדחית
4.	מבוא	8.18	ובתנאי שלא יפריע/ יעכב את הקמת/ שיפוץ הנכס ושהגג החדש יעמוד בעומסים של הפנלים... (עלויות נוספות).	יש לתכנן ולבצע את הגג שידע לשאת את העומס.
5.	מבוא	8.20	"מובהר כי במידה..." לפי אילו קריטריונים ? (מידתיות)	ביצוע מקצועי בהתאם לתוכנית מאושרת
6.	מבוא	11	מה העלויות לעירייה (מיסים)?	עפ"י צו הארנונה התקף

מה עלויות שילוט?	15.7	מבוא	.7
עפ"י האגרה המפורסמת והתקפה			
הנכס הוא של העירייה, ההשקעה בתשתיות וכל הציוד המותקן נשאר ברשות העירייה (היזם משאיר את כל הציוד). לא הגיוני שהיזם יחזיר לעירייה תשלום בגין ההשקעה בנכס.	16.6	מבוא	.8
אין שינוי בסעיף			
האם ניתן לסווג את מקום הפעילות כאולמות ספורט, אשר זול יותר משמעותית משטח מסחרי?			.9
החייב יהיה בהתאם לשימוש בפועל ע"פ צו הארנונה התקף.			
מה התעריף למ"ר לתשלום הארנונה ולפי איזה סיווג בצו הארנונה של העירייה (נכון להיום) – מה המחיר לשנה?			
האם יש הגבלה בשעות הפעילות, לרבות ימי שישי/ שבת וחג?			.10
אין הגבלה			
המבנה הנוכחי אינו ראוי לשימוש כמתחם פעילות לילדים ומאחר ויש לבצע בידוד לכל קירות המבנה או לחילופין להרוס ולבנות מבנה חדש מהיסוד, לרבות הגבהת הגג, אנו מעריכים (במקרה המיטבי החוזה ל 13 שנה) שהעסקה אינה כלכלית.			.11
אין שינוי בתקופת ההתקשרות ובסוג המכרז			
מאחר ותקופת השכירות הראשונה היא ל 5 שנים + האופציות המותנות לתקופה של עוד כ 8 שנים , אנו מעריכים שלא ניתן יהיה לכסות את ההשקעות, גם כאשר העירייה נושאת בחלק של 4.8 מיליון ₪.			
הערכת ההשקעות הנוספות בנכס שלנו, כיזמים בפרויקט הן כ 10.2 מיליון ₪ ובסך הכל כ- 15 מיליון ₪ כך שב 5-6 שנים הראשונות אין סיכוי להחזר ההשקעה.			

	לאור האמור, האם ניתן לעבוד בפורמט B.O.T (בנה/ הפעל/ העבר) מינימום ל - 25 שנה?			
אין התחייבות, אבל העירייה תפעל להכשרת חניות קרובות למתחם	מה ההתחייבות של העירייה למספר מקומות חנייה באזור המתחם?			12.

מעבר לאמור לעיל, אין שינוי בתנאי המכרז. עיריית בת ים שומרת לעצמה את הזכות לפרסם הבהרות ושינויים נוספים.

יש לצרף מכתב זה למסמכי המכרז שתוגש בעת חתימת החוזה, כשהוא חתום על ידי המציע וזאת לאישור כי המכתב התקבל אצל המציע, הובן ונלקח בחשבון בעת הכנת ההצעה.

**בכבוד רב,**

**רותם ניסים**

**מנהלת מחלקת אסטרטגיה ופיתוח עסקי**