

עיריית בת ים

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

מסמך הבהרות מס' 3

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. | | 4 | מה הכוונה שלא יעלה על? האם יתכן מצב בו ההשתתפות תהיה פחות מהסכום הנקוב? כל התוכנית העסקית של הקמת המתחם מבוססת על סכום השתתפות מדוייק כלשונו לא מתחתיו ולא מעליו. כמובן בהנחה שאנחנו מעבירים את כל החשבונות של ההקמה לרבות תכנון, ביצוע, הקמה, מתקנים, אנשי מקצוע, מתקנים, וכדומה. | עלות ההשתתפות תהיה לפי ביצוע בפועל כנגד הצגת חשבונות מס כמפורט במסמכי המכרז ובתכולתו, ולא יותר מ-4.8 מיליון שקל בתוספת מע"מ. |
| 2. | | | מה התעריף למ"ר לתשלום הארנונה ולפי איזה סיווג בצו הארנונה של העירייה (נכון להיום) – מה המחיר לשנה? | החיוב בנכס, במידה וכלל הנכס ישמש כמשחקייה, יהיה בתעריף ע"ס כ-252.52 ש"ח למ"ר לשנה. במידה וייעשו שימושים נוספים החיוב יסווג בהתאם לשימוש בפועל ולצו המיסים. |
| 3. | | סעיף 8.6 | האם קבלן רשום קשור גם להקמת המתקנים? | השיפוץ יעשה ע"י קבלן רשום לפי חוק רישום |

| | | | | |
|--|--|------|------|----|
| קבלנים לעבודות הנדסה ג1 ומעלה. בנוגע למתקנים יש לוודא תו תקן בטיחות כנדרש עפ"י חוק מתקני משחק והצגת כל האישורים הנדרשים | | | | |
| המועדים להכשרת המבנה ידועים מראש ויש לעמוד בהם אלא אם כן יש כוח עליון המונע עמידה ביעד זה. יינתן 7 ימים קלנדריים לתיקון הפרה יסודית מיום ההודעה. | מבקשים התראה של 30 יום בגין הפרה יסודית לתקופת ההכשרה. | 8.14 | | .4 |
| חברת האם חייבת לעמוד בדרישות הסף ובתנאי המכרז, וכאמור בסעיף 9.5 יש להגיש בקשה לאישור העירייה להפעלה הנכס ע"י חברת בת שיש בה שליטה מינימלית של 30%. | המציע הוא חברת אם המפעילה את סניפיה דרך חברת בת לסניף הספציפי. מבקשים אישור לכך. | 9 | | .5 |
| העירייה פועלת להכשרת חניות בקרבת המתחם. | מה התחייבות העירייה למספר מקומות חנייה באזור המתחם? | | | .6 |
| אין שינוי בסעיף. | תקופת ההתקשרות – מבקשים שהאופציה להארכה תהיה נתונה להחלטת השוכר בתנאי שעמד בתנאי המכרז. | 21.2 | | .7 |
| אין שינוי בסעיף זה. | העברת זכויות: היזם הינו תאגיד שבו הוא מוכר אחזקות בחברה של עד 70 אחוז למשקיעים שאינם פנימיים ושותפים עסקיים. יובהר שוב כי 100 אחוז מהחלטות החברה והתפעול בעסק הינם בידי הנהלת החברה ולמשקיעים אין צד בעניין. | 11 | הסכם | .8 |
| התשלומים משולמים כנגד חשבוניות מס בגין מתן | אבני דרך, שלבים 1,4,5,6 מקובלים. אולם שלבים 2 ו3 בעייתיים מבחינת תזרים הכסף. מאחר ולפי הלוח עיקר הכסף יוצא ישר בסיום שלב 2 בהזמנת | | | .9 |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| <p>שירות שניתן ולא כמקדמה. אבני הדרך ישתנו כדלקמן:</p> <p>שלב 2 – 30% (במקום 5%), בכפוף להצגת LTC. וכן לאחר השלמת תוכניות ביצוע כולל קבלת כל אישורי הרשויות סטטוטוריות להיתרים כולל חשבוניות מס להזמנת מתקנים.</p> <p>שלב 3 – 20% (במקום 35%)</p> <p>שלב 4 – 10% (במקום 20%).</p> | <p>המתקנים מחו"ל, וכן פירוק ופינוי הגג והקמת גג חדש, מקדמו לכל קבלני השיפוץ, עניין שיכול להגיע לכמה מיליונים, המתקנים משולמים מראש אחרת לא מתחילים לייצר. מדובר בייצור מיוחד בהתאמה אישית לפי מידות המתחם והקירות התומכים.</p> <p>אנחנו מבקשים על מנת לעמוד בתזרים בסדר גודל כזה להחליף באחוזים בין סעיף 2 ל-3 כלומר לאחר סעיף 2 ישלמו 35 אחוז ולאחר סיום שלב 3 ישולם 5 אחוז מה שמביא בכל מקרה תשלום של 45 אחוז עד לסיום שלב 3. כל השאר ממשיך כרגיל.</p> | | | |
|---|--|--|--|--|

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 אגף תכנון אסטרטגי, חדשנות ופיתוח עסקי