

09/03/2023

**מכרז 11/23 של עיריית בת ים - הכשרה והפעלה של נכס/ מסעדת "טובגו" (מפלס עליון ותחתון) בדרך בן גוריון  
("חוף לדוגמא") בבת ים**

מס' / מס' סעיף	שאלה	תשובה
1.	אם ניתן להשתתף בסיוור מציעים מבלי לרכוש את המסמכים למכרז?	לא רלוונטי
2.	האם קיימת אפשרות שהעירייה תפחית את הערבות לקיום התחייבויותיו של המציע במכרז הקבועה לסכום השווה ל- 150,000 ₪?	ללא שינוי
3.	האם קיימת אפשרות שהעירייה תפחית את ערבות הזוכה להבטחת ביצוע עבודות ההכשרה בנכס, הקבועה על סך של 450,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין?	הערבות תעמוד על 400,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין
4.	האם קיימת אפשרות שהעירייה תפחית את ערבות הזוכה להבטחת הפעלת הנכס בתקופת השכירות, הקבועה על סך של 350,000 ₪ כולל מע"מ?	הערבות תעמוד על 300,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין
5.	בכמה מעריכה העירייה את גובה ההשקעות לטובת הסרת חריגות הבנייה?	כלל עלויות הסרת חריגות הבניה כלולות בחלקה של העירייה בהשקעה הכוללת.
6.	בסעיף 2.7.2 נכתב: "סכום של עד 2,800,00 ₪ כולל מע"מ ₪ יוקצה- לטובת ביצוע עבודות השיפוץ האחרות ו/או הנוספות בנכס. ובכל מקרה העירייה תשקיע 2,800,000 או	ההשקעה הכוללת היא סכום השקעת היזם, השקעת העירייה בהסרת החריגות והשתתפות העיריה בעלות השיפוץ.

מס'	מס' סעיף	שאלה	תשובה
		70% מההשקעה הכוללת, הנמוך מבניהם". אנא הבהירו איזה הוצאות נכנסות תחת המילים "ההשקעה הכוללת".	השיפוץ כולל אך ורק עבודות המבוצעות בתשתית הקבועה של המסעדה, ללא כל השקעה באבזור, ציוד, ריהוט או אלמנטים דקורטיביים. מובהר כי ככל ותידרש החלפת הגג על פי החלטת העירייה, תשפה העירייה את המפעיל בגין ההוצאה בהתאם להנחיות המכרז.
.7		בסעיף 2.7.3 נכתב כי השתתפות העירייה, הינה בכפוף לאישור התקציב הבלתי רגיל, על ידי הממונה על המחוז במשרד הפנים  אנא הבהירו מתי אישור זה עתיד להתקבל;  אנא הבהירו מה קורה במצב שבו לא ניתן אישור;  מהו גובה ההשקעות שתשקיע העירייה (אשר ידוע ומאושר מראש) במקרה שבו לא יינתן האישור האמור;	העירייה פועלת ומתקדמת לאישור התקציב הבלתי רגיל. מדובר בפרוצדורה שגרתית בעבודה הרשות וההתנהלות מול גורמי הרגולציה.
.8		חסרים נספחי א -נספח 2+ נספח 3א בטבלת הנספחים לא מופיע נספח טו שמופיע בסוף המכרז	נספח א'3 עלה לאתר. נספח א'2 יועלה לאתר.
.9	9.3	האם כל החופים בבת ים כבר היום מחויבים למחירון מסובסד שמשיה ושולחן וכיסאומיטת שיזוף-במחיר שהתבקש במכרז?	כן
.10	13.2	מה הכוונה להציג את כל ספרי העסק- יש להוריד את הסעיף הזה מאחר והוא לא רלוונטי להתחשבנות מאחר ויתכן שהחברה תהנה או תשלם תשלומים נוספים בגין היותה	בהתאם למפורט במסמכי המכרז, יש להציג, לפי דרישת העירייה, דו"חות כספיים מאומתים בחתימת רו"ח ועו"ד על הפעילות העסקית

מס'	מס' סעיף	שאלה	תשובה
		חברה שמפעילה מספר חופים ולכן יש צורך לקבל הכנסות והוצאות חתומות ע"י רואה חשבון לחוף רלוונטי	<b>במסעדה נשואת מכרז זה</b> לכל תקופת זמן שתבקש העירייה מאושר
.11	13.2	הזוכה מחויב להחזיק יומן הפעלה - מה הכוונה יומן כזה ?	כמפורט בסעיף 11.5 מאושר
.12	15	נושא הבטוחות לא ברור מדוע יש צורך ב 3 ערבויות 1: ערבות מכרז 2 ערבות שיפוץ 3 ערבות שכירות -יש לבקש ערבות מכרז וערבות נוספת המידה וזוכים בגובה השכירות כפי שנדרש הוא ישמש כם לשיפוץ	מובהר כי ערבות המכרז מוחלפת בערבות השכירות במועד חתימת החוזה. ערבות השיפוץ מתבטלת בתום תקופת השיפוץ בכפוף לעמידה בתנאי המכרז והחוזה לעניין זה.
.13	3.7	במידה תהיה תביעת פינוי יש להתנות את המכרז כולו מהווה חשש להמשך פעילות בנכס	סעיף 3.7 להוראות המכרז בטל
.14	4.3	אנא הבהרה ופירוט באיזה מצבים ניתן להורות לסיום התקשרות	החוזה מפרט מתי ניתן להפסיק התקשרות במקרה של הפרה יסודית, פשיטת רגל מצד הקבלן וכו'. מדובר בסעיפים סטנדרטיים החלים בכל חוזה בכל מקרה הוראות חוק החוזים חלות על החוזה האמור.
.15	6.15	המילה אופציה חסרה	טעות סופר. הכוונה לאופציה מאושר
.16	10.2.12	סעיף לא סביר הבהרה בקשר לסעיף זה	ככל שלא תהיה הלימה בין השקעת הזכייין המדווחת לעבודות בפועל, או בכל מקרה אחר של חשד מצד העירייה לחוסר הלימה כאמור סעיפים 10.2.8 ו- 10.2.11

מס'	מס' סעיף	שאלה	תשובה
			מגדירים את אופן ביצוע הפיקוח על עבודות השיפוץ ואת אישור השתתפות העירייה בהוצאה. מאושר
.17	10.2.17	סעיף לא ברור מאחר וכסף של היזם מושקע בנכס	ההתייחסות בסעיף היא להשקעה העירונית בלבד.
.18		נספח ז -תוקף ערבות -30.6.24 בעייתי בהתאם להחזר	נספח ז' - ערבות עבודות הכשרה תהיה תקפה עד לתום שלושה חודשים מאישור עבודות ההכשרה.
.19		נביא לתשומת לבכם כי נפלה שגגה בסעיף ה' שבנספח ג'1 למכרז, כך שבמקום להיכתב כי מחזור המינימום השנתי הנדרש לעמידה בתנאי הסף עומד על 7 מלש"ח נכתב בשגגה 8 מלש"ח. זאת, בשונה מנוסח תנאי הסף עצמו המופיע בס' 3.1.5 למכרז וכן לנוסח סעיף ג' שבאותו נספח ג'1, לפיהם גובה המחזור השנתי הינו 7 מלש"ח. בכוונתנו לבסס את הצעתנו על הסכום הנקוב בתנאי הסף, העומד על 7 מלש"ח.	המינימום השנתי הנדרש יעמוד על 7 מלש"ח
.20		ככל שהדבר מתאפשר חרף ההתראה הקצרה, נבקשכם לשקול לבטל את חובת ההשתתפות בסיור המציעים, וחלף זאת לאפשר קיום סיורים פרטניים בתיאום מראש, בנוסף או במקום הסיור במועד האמור במכרז. זאת, כדי למנוע חשיפה מוקדמת של המציעים הפוטנציאלים וכדי לאפשר למציעים הפעלת שיקול דעת נטול חשש מהשפעות חיזוניות. יצוין, כי עריכת סיורים פרטניים ללא חובת השתתפות היא מצב מקובל ונפוץ במכרזים מסוג זה ברשויות נוספות	לא רלוונטי

תשובה	שאלה	מס' סעיף	מס'
<p>תקופת הגרייס תחולק לשניים: פטור מתשלום כולל ופטור מתשלום דמי השכירות הקבועים.</p> <p>טובגו: ב-6 חודשים ראשונים שיימנו מיום חתימת ההסכם לא ייגבו מהזכין דמי שכירות, כפי שכתוב במכרז. בחלוף חצי שנה מיום חתימת החוזה ועד לסיום 12 חודשים מיום חתימת הזוכה, ישלם הזכין דמי שכירות חודשיים ע"ס 22 אלף בתוספת מע"מ או אחוז מפדיון על פי ההצעה הזוכה, על פי הגבוה מביניהם.</p> <p>החל מהחודש ה-13 לחתימת החוזה ישלם הזכין דמי שכירות הקבועים במכרז או אחוז מפדיון, על פי ההצעה הזוכה, הגבוה מביניהם.</p> <p>מרפסת: ב-6 חודשים ראשונים שיימנו מיום חתימת ההסכם לא ייגבו מהזכין דמי שכירות, כפי שכתוב במכרז. בחלוף תשעה חודשים מיום חתימת החוזה ועד לסיום 12 חודשים מיום חתימת הזוכה, ישלם הזכין דמי שכירות חודשיים ע"ס 22 אלף בתוספת מע"מ או אחוז מפדיון על פי ההצעה הזוכה, על פי הגבוה מביניהם.</p> <p>החל מהחודש ה-13 לחתימת החוזה ישלם הזכין דמי שכירות הקבועים במכרז או</p>	<p>נבקשכם לשקול להצמיד את אורך תקופת הגרייס לתקופת ההכשרה, כך שבמקרה בו תוארך תקופת ההכשרה לפי החלטת העירייה, תוארך בהתאם תקופת הגרייס.</p>	<p>4.2 הזמנה</p>	<p>.21</p>

מס'	מס' סעיף	שאלה	תשובה
			<p>אחוז מפדיון, על פי ההצעה הזוכה, הגבוה מביניהם.</p> <p>יובהר כי השינוי בתקופת הגרייס לא משנה את לוחות הזמנים שהוגדרו להפעלת המסעדות וכן לא משנה את אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות ( סעיף 8.2.11 במכרז הטובגו והמרפסת).</p>
.22	6.2 / 4.19 הזמנה	<p>נבקשכם לשקול להאריך את המועד להגשת תכנית מפורטת לאישור מהנדסת העיר ל-60 ימים.</p>	<p>מאושר עד 60 יום.</p>
.23	6 הזמנה / 8 חוזה	<p>נבקשכם לשקול להתיר למפעיל הנכס להפעיל משאית מזון "פוד טראק" (Foodtruck) והושבה בשטחי הסעדה בחוף, רק במהלך תקופת ההכשרה, על מנת לאפשר יצירת הכנסות גם במהלך תקופה זו, וכן לאפשר שירותי הסעדה ושירותים לקרב תושבי העיר בתקופת ההכשרה, שצפויה לחפוף את עונת הרחצה.</p>	<p>העירייה תבחן בקשת הזוכה לאופן ההפעלה הזמני בתקופת ההכשרה, ע"י משאיות מזון או בדרך אחרת, בכפוף לשיקול דעתה, לאישור מהנדסת העיר, ולהוצאת היתר במידת הצורך ובכפוף לכל דין. יובהר כי לא תאושר כל הפעלה זמנית טרם פירוק חריגות הבנייה. העירייה תסייע לזוכה לפעול לאספקת שירותי הסעדה בתקופת ההכשרה</p>
.24	7 הזמנה / 18 חוזה	<p>נבקשכם לשקול לבטל את רכיב דמי השכירות הקבועים לשני הרבעונים העוקבים שלאחר תום תקופת ההכשרה, ולחילופין להנמיך את גובהו. זאת, משום שלפי לוח הזמנים הנתון במכרז, תחילת הפעלת העסק בכללותו תיעשה במקביל לתחילת החורף בה צפויה ירידה משמעותית בכמות המבקרים, ובהיעדר רווחים מעונת הרחצה בה הנכס מצוי בתקופת הכשרה. כדי לאפשר התנהלות עסקית סבירה בתחילת</p>	<p>תקופת הגרייס תחולק לשניים: פטור מתשלום כולל ופטור מתשלום דמי השכירות הקבועים.</p> <p>טובגו: ב-6 חודשים ראשונים שיימנו מיום חתימת ההסכם לא ייגבו מהזכיון דמי שכירות, כפי שכתוב במכרז. בחלוף חצי שנה מיום חתימת החוזה ועד לסיום 12 חודשים מיום חתימת הזוכה, ישלם הזכיון</p>

תשובה	שאלה	מס' סעיף	מס'
<p>דמי שכירות חודשיים ע"ס 22 אלף בתוספת מע"מ או אחוז מפדיון על פי ההצעה הזוכה, על פי הגבוה מביניהם.</p> <p>החל מהחודש ה-13 לחתימת החוזה ישלם הזכין דמי שכירות הקבועים במכרז או אחוז מפדיון, על פי ההצעה הזוכה, הגבוה מביניהם.</p> <p>מרפסת: ב-6 חודשים ראשונים שיימנו מיום חתימת ההסכם לא ייגבו מהזכין דמי שכירות, כפי שכתוב במכרז. בחלוף תשעה חודשים מיום חתימת החוזה ועד לסיום 12 חודשים מיום חתימת הזוכה, ישלם הזכין דמי שכירות חודשיים ע"ס 22 אלף בתוספת מע"מ או אחוז מפדיון על פי ההצעה הזוכה, על פי הגבוה מביניהם.</p> <p>החל מהחודש ה-13 לחתימת החוזה ישלם הזכין דמי שכירות הקבועים במכרז או אחוז מפדיון, על פי ההצעה הזוכה, הגבוה מביניהם.</p> <p>יובהר כי השינוי בתקופת הגרייס לא משנה את לוחות הזמנים שהוגדרו להפעלת המסעדות וכן לא משנה את אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות ( סעיף 8.2.11 במכרז הטובגו והמרפסת).</p>	<p>הפעלת העסק, מבוקש לבסס בתקופה קצרה זו את דמי השכירות על רכיב האחוז מהמחזור בלבד ולחילופין על רכיב האחוז מהמחזור בשילוב רכיב קבוע בשיעור נמוך מהנקוב במסמכי המכרז.</p>		

תשובה	שאלה	מס' סעיף	מס'
לא מאושר	<p>מרכיבי האיכות – קונספט ההצעה :  נבקשכם לשקול להגדיל את משקל רכיב הקונספט, מהטעמים הבאים :  1. חלוקת ניקוד האיכות הנוכחית לוקחת בחשבון נתונים קיימים לגבי מצבו העסקי של המציע במבט צופה פני עבר, ומנגד נותנת משקל נמוך למהות – האופן בו מתחייב להפעיל הנכס נשוא המכרז.  2. העלאת הניקוד עבור רכיב זה תבטא את ההשקעה ביצירת הקונספט ותסייע בהצגת תוצרים איכותיים שיהלמו את מהות המכרז ואת איכות ההצעה.  כמו כן, נבקשכם לשקול לחלק את הניקוד ברכיב זה כך שיוענקו נקודות עבור הרכיב הקולינרי הכלול בקונספט, שהוא מרכיב משמעותי ומהותי בשירותים שיסופקו .</p>	2.1.5 (השני) הזמנה	.25
לא מאושר	<p>מרכיבי האיכות – היקף ההשקעה בנכס: נבקשכם לשקול להוסיף ניקוד איכות עבור רכיב היקף התחייבות ההשקעה בנכס, מעבר להשקעה המינימאלית הנדרשת של 1.5 מיליון ש"ח (למשל: 1 נקודה בגין התחייבות להשקעת 250 אלף ₪ נוספים ועד ל- 8 נקודות בסך הכל בגין התחייבות להשקעה של 2 מיליון ₪ נוספים). כמו גם עבור מציע שיתחייב להשקיע מין היסוד בתשתיות לדוגמא מבנה השירותים, שביל הנגשה המסקפות שירותים לבאי החוף</p> <p>ההשקעה הכספית המתוכננת בנכס מהווה אינדיקציה משמעותית בנוגע לטיב ההצעה ולרצינות והמחויבות המציע ביחס להפעלת הנכס וניתן לבחון זאת .</p>	2.1.5 (השני) הזמנה	.26



מס'	מס' סעיף	שאלה	תשובה
.27	2.1.5 (השני) הזמנה	מרכיבי האיכות – מבקשים לשקול להפחית את הניקוד בגין רכיב זה 1. ריבוי סניפים או עסקים כשלעצמו אינו בהכרח יכול ללמד על איכות ההצעה ככול שברזומה עשרות שנים של ניסיון בעסקים זהים קיימים עסקים איכותיים וידועי שם, אשר המוניטין שלהם נבנה לאו דוקא על ריבוי עסקים	לא מקובל
.28	3.7 הזמנה	נבקשכם להחליף את המילים "כל טענות בנושא זה" במילים "כל טענות שאינן כספיות בנושא זה". זאת, כדי להעניק בטחון ולהקל על היזם להשקיע תשומות רבות יותר בנכס לשם הכשרתו, וכן לשם השבחתו בתקופת ההפעלה.	לא מקובל
.29	כללי	כמו כן, נבקשכם להבהיר מה מהות התביעה ואו החשיפה האפשרית מצד רמ"י והשלכותיה על הפעילות בנכס בטווח זמן הקרוב והרחוק.	הסעיף בטל הנכס בבעלות העירייה נרשם בשוגג
.30		בשים לב כי בהתאם למכרז, לא ניתן להעביר את הזכויות מכוח המכרז/הסכם השכירות, אנו מבקשים כבר עתה להקים חברה ייעודית לטובת ההשתתפות במכרז. לכן נבקש לדעת האם המציע יכול להיות חברה בע"מ המורכבת מבעלי שליטה העומדים בתנאי הסף של המכרז? (באופן בו המציע לא יעמוד בתנאי הסף באופן ישיר, אלא בעלי השליטה בו).	כן, אם החברה החדשה שמוקמת מבוססת על 2 בעלי מניות בעלי ניסיון שעומדים כל אחד בתנאי הסף אין מניעה לייחס את ניסיונם לחברה המגישה הצעה

מס'	מס' סעיף	שאלה	תשובה
.31	2.1.3	מה מצב הסירובים כיום לקבלת רשיון העסק?	הזוכה ידרש להגיש בקשה לרשיון עסק ולעמוד בכל התנאים הקבועים בחוק. כיום אין רשיון עסק למקום ויש צווי סגירה בשל סירובים של רשויות שונות
.32	8.2.9	נבקש הבהרה של סעיף 8.2.9 - באילו מקרים בדיוק, העירייה רשאית לא להכיר במלוא דמי ההשתתפות?	ככל שלא תהיה הלימה בין השקעת הזכיון המדווחת לעבודות בפועל, או בכל מקרה אחר של חשד מצד העירייה לחוסר הלימה כאמור סעיפים 10.2.8 ו- 10.2.11 מגדירים את אופן ביצוע הפיקוח על עבודות השיפוץ ואת אישור השתתפות העירייה בהוצאה.
.33	9.5	מדוע לא ניתן לבצע בשלב זה סגירת חורף? האם יש מניעה לבצע סגירת חורף? האם ניתן להגיש בקשה בעניין זה ( סגירת חורף היא תנאי הכרחי שהרי אחרת אין אפשרות לעבוד בחורף כלל)	כיום, לא ניתן להקים סגירת חורף כפי שהובהר במסמכי המכרז. העירייה פועלת לאשר תכנית בסמכות ועדה מחוזית אשר תאפשר סגירת חורף אך לא ניתן להתחייב על כך בשלב זה.
.34	18.1.2	רכשתי את חוברת המכרז אך לא קיבלתי מעטפה. כיצד מקבלים את המעטפה איתה מגישים את מסמכי המכרז?	לא ניתנת מעטפה. קניית חוברת המכרז מאפשרת להגיש אותו.
.35	3.7	נבקש הברה של סעיף 3.7 להסכם השכירות. אילו מחלוקות ישנן בין העירייה לרמ"י בקשר לחוף הים? והיכן הדברים עומדים? האם מתנהל הליך משפטי?	הסעיף מבוטל
.36		האם יהיה ניתן להקים על המרפסת התחתונה מימין או משמאל לסטלה ביץ' פודטראק לממכר ושירותי לקוחות ?	העירייה תבחן בקשת הזוכה לאופן ההפעלה הזמני בתקופת ההכשרה, ע"י משאיות מזון או בדרך אחרת, בכפוף לשיקול דעתה, לאישור מהנדסת העיר, ולהוצאת היתר במידת הצורך ובכפוף

תשובה	שאלה	מס' סעיף	מס'
<p>לכל דין. יובהר כי לא תאושר כל הפעלה זמנית טרם פירוק חריגות הבנייה. העירייה תסייע לזוכה לפעול לאספקת שירותי הסעדה בתקופת ההכשרה.</p>			
<p>אירועים שאינם כרוכים בסגירת המסעדות למבקרים מזדמנים, בכל אחד מחלקי המסעדה ככל ותפוצל, יותרו ללא הגבלה. בכל מקרה לא יותר שינוי סיווג רישוי העסק לאולם אירועים.</p>	<p>סלון יווני מבצע מגוון רחב של אירועים החל מאירועי חברה, אירועים משפחתיים בריתות, בר מצווה, חתונות בסגנון יווני. מה כוונתכם שלא ניתן לקיים אירועים במתחם, האם ניתן יהיה לקיים אירועים בסגנון יווני באולם ?</p>		.37
<p>התשובה שלילית</p>	<p>האם יהיה ניתן לקבל מקדמה בגין השקעותינו ?</p>		.38
<p>לא ניתן לתת תשובה בשלב הזה. הנושא תלוי בהסכם הקיים בין השותף התפעולי לבין המציע. ככל שתוגש הצעה יש לצרף הסכם זה להגשת המציע.</p>	<p>נבקשכם להבהיר כי יתאפשר לנו להציג, לצד נתוני המחזור של עסק שבבעלות מלאה של המציע, גם את נתוני המחזור של עסק/סניף נוסף שמופעל על ידי המציע, בשותפות עם גורם נוסף (להלן – השותף התפעולי), בנסיבות בהן המציע הוא המפעיל שזכה במכרז, הוא שביצע את כל ההשקעות הכספיות בעסק, בידיו הסמכות לניהול העסק, ולאורך כל תקופת ההתקשרות הוא שאחראי כלפי המזמין לכל הפעילות המשפטית והכלכלית במקום אלא שמכח שיקולים עסקיים שהיו רלוונטיים לאותו מקרה קונקרטי, התקבלה החלטה שבעקבותיה ההכנסות אינן מתקבלות במישרין ובמלואן אצל המציע עצמו.</p>		.39