

24.9.2020

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 9/2020

להכשרה והפעלה של נכס/מסעדת תאיו, בדרך בן גוריון ("חוף תאיו") בבת ים

מסמך הבהרות מספר 1 מיום 24.9.2020

להלן יפורטו התשובות ו/או ההבהרות בקשר עם השאלות ו/או הפניות אשר הוגשו לחברת חוף בת ים במסגרת המכרז שפרטיו לעיל.

יש להגיש מסמך זה כחלק ממסכי הגשה של המציעים כשהוא חתום על ידי המציע.

בהתאם לאמור להלן, וככל שיש צורך, ייעשה תיקון ו/או חידוד במסגרת הסכם השכירות אשר יחתם עם הזוכה במכרז.

1. בקשה: מבוקש לחדד בדבר שטח הנכס – האם מועדון הגלישה נכלל בשטח המושכר ?

התייחסות: שטח המושכר על פי המכרז והסכם השכירות כולל את כלל שטח המסעדה בהתאם להיתר/ים הקיים/ים, בהתאם למסמכים שצורפו למסמכי המכרז.

הפעלת מועדון גלישה או כל פעילות אחרת הניתנת למימוש בתחומי הנכס ובהתאם לכל הוראות דין, תדרוש בקבלת אישור החברה בהתאם לסעיף 11.4 בהסכם השכירות.

יחד עם יצוין, כי בכפוף לביצוע עבודות ההכשרה וקבלת כלל האישורים הנדרשים לצורך הפעלת הנכס והפעילות העסקית בו (ביחס לכלל חלקיו) – בכוונת חברת חוף בת ים – לשמור על צביון הפעילויות המתקיימות בנכס כיום בהתאם להוראות הדין.

2. שאלה: מהו פרק הזמן לעבודות ההכשרה ? מה פרק הזמן לקבלת האישורים מהרשויות ?

התייחסות: פרק הזמן להשלמת העבודות הינו כאמור בסעיף 5.6 לחוברת המכרז. קבלת כלל האישורים הנדרשים להפעלה, כהגדרתם בחוברת המכרז – הינם תנאי להפעלה. תחילת מועד מסירת הנכס לזוכה לצורך תחילת העבודות כאמור נקבעה ליום 1.12.2020.

3. שאלה: מהם שטחי המעבר שיש להשיב לציבור ?

התייחסות: הכוונה לאזורי שביל ומעבר אשר בעבר נפרסו בהם שולחנות ו/או כסאות ו/או ציוד. כך גם לגבי פריסה של כסאות ו/או ציוד של המסעדה על גבי החול באזורים שאינם חלק מהנכס ו/או מהפעילות המותרת בו וכן כל חלק אחר שיימצא על ידי גורמי ההנדסה ו/או הרישוי- "כשטח ציבורי".

4. שאלה: האם ההפניה בסעיף 6.2.1 כוונתה אכן לסעיף 1.8.2 לחוברת המכרז ?

התייחסות: אכן. מדובר בטעות סופר – וההפניה הנכונה הינה לסעיף 1.8.4.

כפי שנכתב, הסדר העברת המוניטין (כהגדרתו בחוברת המכרז) יחול אך ורק לגבי זוכה אשר נדרש לשלם ושילם בפועל למפעיל היוצא את הסכום בגין רכישת המוניטין של העסק הקיים "מסעדת תאיו".

5. שאלה: האם הסדר העברת המוניטין שבסעיף 6.2.1 לחוברת המכרז חל לגבי המפעיל היוצא, אם יזכה במכרז ?

התייחסות: לא. ראה התייחסות בשאלה קודמת.

6. **בקשה: מבוקש לבטל את אופציית סיום ההתקשרות הרצונית מצד חברת חוף בת ים שבסעיף 13 לחוברת המכרז?**
 התייחסות: הבקשה נדחית. מדובר בזכות ברירה, מצומצמת, הכוללת פיצוי בצידה אם תופעל.
7. **בקשה: מבוקש לבטל את ההנחיות בסעיף 12.1.12 להסכם השכירות לעניין הסדרת גביית דמי החנייה בגין חניית המסעדה הצמודה.**
 התייחסות: הבקשה נדחית. הרשות המקומית מבקשת לשמור על סדרי חנייה תקינים ואחידים בחופיה.
8. **בקשה: מבוקש לשנות את גובה ערבות עבודות ההכשרה בסעיף 15.1 לחוברת המכרז מסכום של 200,000 ₪ ל-100,000 ₪**
 התייחסות: הבקשה נדחית. הכשרת הנכס הינה נושא מרכזי במכרז זה. בכוונת החברה לאכוף את התחייבויות הזוכה, יתר שאת ביחס לנושא זה.
9. **שאלה: מבוקש לבטל את סעיף 14.1 שעניינו ניהול יומן הפעלה.**
 התייחסות: הבקשה מתקבלת באופן חלקי מבלי לייתר חובת ניהול יומן כאמור. יומן ההפעלה לא יכלול פירוט בדבר תפוסה, אולם כן יכלול פירוט אירועים חריגים.
10. **בקשה: מבוקש לבטל את מנגנון תשלום דמי השכירות לפי מחזור בסעיף 6.2 לחוברת המכרז וכן את סעיף עליית דמי השכירות שבסעיף 16.10 לחוברת המכרז.**
 התייחסות: הבקשה נדחית.
11. **בקשה: מבוקש לחדד לגבי סעיף 4.4 להסכם השכירות האם כולל גם חניון?**
 התייחסות: הסעיף ברור דיו. הנכס כולל שטח חנייה צמוד ומצומצם, כמפורט במסמכי המכרז. אין המדובר בחניון.
12. **שאלה: ישנה סתירה בין סעיפים 6.3 ו-6.4 ביחס למועדי תשלום דמי השכירות בין הסכם השכירות לבין המכרז מבוקש לחדד האם התשלום הוא חודשי או אחר.**
 התייחסות: דמי השכירות המינימאליים ישולמו על בסיס חודשי (ולא רבעוני), ותשלומם יובטח, בין היתר באמצעות הפקדת 12 המחאות מעותדות של הזוכה.
13. **בקשה: מבוקש לצמצם את תכולת סעיף 7.2.4 לחוברת המכרז.**
 התייחסות: הבקשה נדחית. עבודות הכשרת הנכס אינן "רשימה סגורה", ולכן כל עבודה נוספת ו/או נדרשת בקשר עם השגת אישורי ההפעלה – תבוצע באחריות ועל חשבון הזוכה.
14. **בקשה: מבוקש הבהרה ביחס לסעיף 7.13 להסכם השכירות.**
 התייחסות: סעיפים 7.12 עד 7.14 (כולל) להסכם השכירות יבוטלו – ויוחלפו בנוסח סעיף 5.21 לחוברת המכרז.
- ויוודגש, כי הזוכה לא יהיה זכאי, לכל אורכה של תקופת השכירות ו/או לאחריה לכל החזר בגין עבודות שיפוץ ו/או הכשרה ו/או התאמה שיבוצעו על ידו בנכס במהלך תקופת ההפעלה נשוא המכרז הנוכחי, זאת מבלי למעט מזכות הזוכה להחזר בגין תשלום "החזר ההשקעות בנכס" של המפעיל היוצא, במקרה של סיום מוקדם של תקופת ההפעלה, והכל בכפוף להוראות בעניין.
15. **בקשה: מבוקש לבטל את סעיף 14.1 שעניינו ניהול יומן הפעלה.**

התייחסות: הבקשה מתקבלת באופן חלקי. יומן ההפעלה לא יתעד תפוסה אולם כן יציין אירועים חריגים אשר התרחשו בנכס אשר רלוונטיים לחברת חוף בת ים ו/או העירייה – כבעלות הזכויות ביחס לנכס.

16. בקשה: מבוקש לבטל את התחייבות היזם לתשלום הסכום הראשוני (300,000 ₪ בתוספת מע"מ) לחברת חוף בת ים כהגדרתו בסעיף 19 לחוברת המכרז.

התייחסות: הבקשה נדחת.

17. הוראות ו/או הבהרות כלליות

- יודגש בפני המציעים - למען הסר ספק, כי כל עבודות בתחום הנכס ו/או סביבתו, הכרוכה בביצוע עבודת הריסה ו/או בנייה ו/או שיפוץ, טעונה קבלת אישור ו/או היתר ו/או הסכמה – בכתב ומראש, מאת חברת חוף בת ים וגורמי התכנון והרישוי בעיריית בת ים.

- יזכר כי המועד האחרון להגשת הצעות במכרז נותר ללא שינוי עד ליום 30.9.2020 שעה 14:00, כמפורט במסמכי המכרז.

**** סוף ****