

לכבוד

משתתפי המכרז

הנדון: מכרז פומבי מס' 8/20 למתן זכות שימוש והפעלה של מתחם האצטדיון העירוני בבת-ים

הודעה מענה לשאלות המשתתפים

מס"ד	השאלה	מענה החברה
1.	<p>סעיף 1.4 למכרז קובע, כי טרם הפעלת האצטדיון ע"י הזוכה, נדרשת העירייה להשקיע 1.2 מיליון ₪ לקבלת רישיון עסק (להלן: "העבודות הנדרשות"). לאור האמור מתבקש החכ"ל לפרט:</p> <p>א. האם העבודות הנדרשות יבוצעו ע"י הזוכה ובאחריותו כנגד הצגת חשבוניות מס?</p> <p>ב. ככל שהתשובה לסעיף א' לעיל היא כי העבודות יבוצעו ע"י החכ"ל, נשאלת השאלה, מה מועד תחילת העבודה? ומה מועד סיומה?</p> <p>ג. הגדרת העבודות כעולה במכרז כללו עבודות שיקום בטון ולא כללו את יתר העבודות הנדרשות, לרבות תיקון התאורה, תיקון מבני שירותים, תיקון שערי המתכת, תיקון הגדרות, שיקום הדשא וכיוצב', פעולות החייבות להתבצע טרם האפשרות לעשות שימוש במתחם. לפיכך על החכ"ל לקבוע להרחיב את הגדרת העבודות הנדרשות.</p> <p>ד. לדעת הקבוצה, במטרה לקדם את הליך שיפוץ המקום ולאפשר לילדי העיר בת ים הנוטלים חלק בפעילות הקבוצה, לעשות שימוש במתחם, יש לקבוע בתנאי המכרז כי העבודות הנדרשות יבוצעו ע"י הזוכה.</p> <p>ה. מועד קבלת האחריות על המתחם ע"י הזוכה - לאור העובדה כי המתחם הוגדר כמבנה מסוכן, נבקש לדעת מתי יקבל הזוכה את האחריות למתחם וכנגזרת מכך, החל מאיזה מועד יישא הזוכה בתשלום הוצאות תפעול ותחזוקת המתחם. אין כל ספק, כי מועד זה חייב להיות רק לאחר סיום ביצוע עבודות ההתאמה, לרבות שיקום הדשא.</p>	<p>א. העירייה תישא בעלות העבודות. זהות מבצע העבודה ייקבע לאחר שייבחר זוכה במכרז. ככל שהעבודות יבוצעו על ידי הזוכה (תוך הוכחת ביצוע תשלום בגינן) אזי התשלום יועבר כנגד חשבונית מס.</p> <p>ב. בכוונת החברה, בין אם העבודות יבוצעו על ידי הזוכה ובין אם על ידי החברה, כי הביצוע יחל בסמוך לחתימת חוזה עם הזוכה במכרז בכפוף לכל עיכוב או אילוץ (כגון למשל עריכת מכרז מצב בו החברה תבצע את העבודות).</p> <p>ג. בקשה מתקבלת באופן חלקי. העבודות יכללו את האמור בכפוף לכך שלא תהא חריגה מהעלות אותה הקציבה העירייה לצורך כך (1.2 מלש"ח).</p> <p>ד. כעקרון, החברה אינה מתנגדת כי העבודות יבוצעו על ידי הזוכה בהליך אך אישור סופי לכך יינתן לאחר זכיה. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה להחליט כי העבודות תבוצענה על ידה.</p> <p>ה. ככל שהעבודות יבוצעו על ידי החברה אזי מיד לאחריהן יימסר המתחם לזוכה. עד למסירת המתחם הזוכה לא יידרש לשאת בעלויות כלשהן.</p> <p>ו. ככל שהעבודות יבוצעו על ידי הזוכה אזי המתחם יימסר לו מיד לאחר חתימת החוזה. הזוכה לא יידרש לשאת בעלויות אלא לאחר סיום העבודות (יובהר כי החברה תקבע לויז' לביצוען וככל שהזוכה לא יעמוד בו אזי הוא יחל לשאת בעלויות מהיום בו היה עליו לסיימן וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה).</p> <p>ז. אפשרי. אין משמעות לזהות מבצע העבודות.</p> <p>ח. השתתפות העירייה כהגדרתה במכרז תועבר לאחר שיוצגו לה ההוצאות שהוציא הזוכה, הכל כמפורט במכרז.</p>

<p>ח. בקשה נדחית. ט. בקשה נדחית.</p>	<p>ו. אחריות הוצאת רישיון העסק - על פי הקבוע במכרז, האחריות להוצאת רישיון העסק הינה על הזוכה, בעוד קבוע כי החכ"ל הוא אשר יבצע את העבודות, כיצד זה אפשרי? ז. סיוע העירייה באחזקת המתקן מידי שנה, בסכום מקסימלי של 300,000 ₪, האם הסיוע ינתן מיידית בסמוך להכרזת הזוכה במכרז או במועד נדחה והכל בשים לב לכך שתקופת המכרז הינה עד לתום עונת 2020/21 (חודש מאי 2021) ויש לפעול להוצאת רישיון על אתר. ח. סיוע העירייה הוגדר כסיוע בהיקף של 1/3 מעלות אחזקת הנכס, לפיכך יש להגדיר כי הסיוע ינתן כנגד אחזקת האצטדיון ולא אך ורק כנגד הוצאת הרישיון. יובהר, כי שמירת המתקן באופן תקין ושוטף תצמצם את הוצאות השנתיות לקבלת הרישיון. ט. החכ"ל מתבקש ליתן פירוט בדבר גובה הארנונה המשולמת לעירייה בגין האצטדיון.</p>	
<p>בקשה נדחית. שכרם של העובדים אינו רלוונטי מאחר שהחברה אינה מחייבת את המציע לשלם לעובדים אותו שכר שהם מקבלים כיום. תנאי העסקת העובדים ייקבעו בין המציע הזוכה לעובדים בהתאם לתנאי השוק המקובלים. יצוין כי החברה שואפת כי העובדים שיועסקו על ידי המציע יועסקו בתנאים שלא יפחתו מהתנאים הנוכחיים.</p>	<p>2. העסקת עובדים- החכ"ל מתבקש לפרסם את תנאי העסקת העובדים.</p>	
<p>בטרם קבלת העובדים אצל הזוכה ייערך להם גמר חשבון בחברה והם יקלטו לעבודה אצל הזוכה ללא כל חובות. בכל מקרה, כל דרישה שתהא לעובדים בקשר עם התקופה במסגרתה עבדו העובדים אצל החברה תטופל על ידי החברה ולזוכה במכרז לא תהא כל אחריות לכך.</p>	<p>3. על החכ"ל להבהיר, האם טרם קבלת העובדים אצל הזוכה, החכ"ל ימסור אישור כי שילם לעובדים את כל התנאים הסוציאליים וכי ככל ולמי מהעובדים תהא תביעה ו/או דרישה מהזוכה, יישא בו החכ"ל.</p>	
<p>הבקשה אינה רלוונטית שכן כאמור, בטרם יקלטו העובדים אצל הזוכה, ייערך עימם גמר חשבון בחברה.</p>	<p>4. הואיל והעובדים עובדים באותו במתחם, אותו מקום עבודה ותחת אותה קורת גג, דבר המגדיל את עלויות העסקת העובדים, האם החכ"ל ישא בתנאים העודפים להם זכאיים העובדים לאור ותק עבודתם במקום</p>	
<p>הזוכה במכרז יהיה זכאי לעשות שימוש במבנים אשר שייכים לעירייה/חברה וזאת באישור מראש ובכתב תוך שיהיה עליו לשמור על המבנים, לתחזקם, לשאת בהוצאות בגינם וכיוצ"ב.</p>	<p>5. בשטח המתחם קיימים מספר רב של מבנים יבלים השייכים לקבוצה המשתמשת במגרש כיום, לרבות מזגנים וציוד נוסף. האם מלבד המבנים הקיימים במתחם והשייכים</p>	

<p>בתום תקופת ההתקשרות ישאיר הזוכה את מבני העירייה/חברה לרבות כל שיפור/שיפוץ שנעשה בהם.</p>	<p>לקבוצה המשתמשת במגרש כיום, קיימים מבנים נוספים השייכים לגורמים אחרים?</p>	
<p>כמפורט במכרז נכון ליום פרסום ההליך משכירה החברה במתחם משרדים לעמותה מסוימת וכמו כן משכירה לגורם פרטי חדר לטיפולים רפואיים. נוסף על כך החברה מעניקה זכות שימוש במתחם לעמותה בתחום הכדורגל, ליומיים בשבוע במשך שעה וחצי כל פעם (להלן-ההסכמים הקיימים). על הזוכה במכרז יהיה לכבד את ההסכמים הקיימים.</p> <p>נוסף על כך ישנם גופים שונים המשתמשים במתחם מעת לעת בתדירות נמוכה. גם גופים אלה ימשיכו להשתמש במתחם. יובהר כי אין בשימוש האמור כדי לפגוע בפעילות הזוכה במכרז.</p> <p>נוסף על כך מוצבות במתחם אנטנות סלולאריות בגינם משולמים דמי שימוש. גם הסכם זה ימשיך להיות בתוקף ועל הזוכה במכרז לכבדו.</p> <p>כל ההכנסות שיהיו משוכרים נוספים (ככל שיהיו, בהתאם לתנאי המכרז) יהיו של הזוכה במכרז.</p>	<p>6. החכ"ל להשכיר שטחים במתחם לשוכרים נוספים. מה מחויבות הזוכה כלפי השוכרים? החכ"ל מתבקש להציג את כל החוזים עם משתמשים נוספים במתחם, לרבות אפשרות הפסקת ההתקשרות עם השוכרים ואישור כי כל ההכנסות שנובעות מהשוכרים הנוספים במתחם יהיו לזוכה.</p>	
<p>הסכומים מאושרים. אין בכוונת החברה לסבסד את פעילות מחלקת הנוער או כל פעילות אחרת.</p>	<p>7. סעיף 1.8 למכרז - החכ"ל מבקש לאשר מראש את התשלומים שייגבו מהשחקנים ו/או מההורים. כיום מקיימת הקבוצה במקום פעילות ספורטיבית וגובה מהמשתתפים תשלום בהתאם לשיקול דעתה ועל בסיס הוצאותיה, כאשר התשלום היום עומד על כ- 4,000 ₪ לשנה + 500 ₪ עבור ביגוד. יצוין, כי פעילות מחלקת הנוער גורמת לקבוצה גרעון בהיקף שנתי של מאות אלפי ש' והאיל והחכ"ל מבקש לקחת חלק בקביעת גובה דמי החבר המשולמים ע"י השחקנים ו/או ההורים, נבקש הבהרה האם בנסיבות כאמור, שעה שהפעילות הינה גרעונית, בכוונת החכ"ל לסבסד את פעילות מחלקת הנוער."</p>	
<p>החברה תאפשר, ככלל, זכות להשכיר את המתחם בכפוף לכך שהשימוש יהיה בהתאם למטרות המתקן, דיני התכנון והבנייה, חוקי עזר עירוניים, תחת כיסוי ביטוחי ובאופן שלא יהיה חשש לפגיעה במתקן או להשחתתו. זכות שימוש כאמור תובא לאישור החברה אשר לא תסרב להעניקה אלא מטעמים ענייניים.</p>	<p>8. הענקת זכות שימוש לקבוצות אחרות - כידוע לחכ"ל, הפעלת המתחם הינה גרעונית. במטרה לצמצם את פעילות הגרעונית, מתעדתת הקבוצה להשכיר את המגרש וליתן שימוש לקבוצות נוספות והכל במטרה לאפשר את החזקת המגרש ברמה ובאיכות גבוהה. הענקת זכות השימוש תעשה באמצעות הסכם אשר לא יקנה לאותן קבוצות ספורט ו/או משתמשים אחרים זכות קניינית, כי אם זכות שימוש לתקופה קצובה</p>	

	בלבד. לפיכך, על החכ"ל לאפשר לזוכה להשכיר את המתחם בהתאם לשיקול דעתו, בכפוף להוראות הרישיון.	
העבודות שיבוצעו הן העבודות שפורטו לעיל. על הזוכה במכרז יהיה לתחזק את המתחם ברמה סבירה המאפשרת שימוש וקיום משחקים בליגה לאומית. אין בכוונת החברה לכפות על המציע להסדיר את כלל המפגעים.	9. כידוע, כיום המתחם הינו מוזנח, משטח הדשא לא טופל מזה חודשים, חדרי ההלבשה הושחתו, האצטדיון דולף וקיימים עוד מפגעים ופגמים רבים נוספים. יוזכר, כי החכ"ל העריך את סך ההשקעה הכוללת הנדרשת בכדי להתאים את המתחם לנדרש בהתאם להוראות ההתאחדות לכדורגל ב-7 מיליון ₪. לפיכך חשוב שיובהר, כי עד להשקעה המלאה ע"י החכ"ל, בכפוף להוצאת אישור עסק, המתחם יהיה וישאר במצבו ASIS כאשר אינו מתאים לכל פעילויותיו של הזוכה, אינו מתאים למשחקים רשמיים בליגה לאומית. לפיכך, יש לקבוע כי הזוכה יתחזק את המתחם באותו מצב כפי שהוא כיום, עד להשקעה הנדרשת לשיפוץ המתחם או ע"י החכ"ל.	
לא מצוין כי החברה אחראית על העבודות אלא הם ייעשו במימון העירייה. תקופת ההתקשרות לא תוארך.	10. 4סעיף 1.13 על פי דרישת סעיף זה, על הזוכה לפעול לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשימוש והפעלת המתחם. על פי הוראות סעיף 1.4 החכ"ל הוא האחראי על ביצוע העבודות. הקבוצה מבקשת לדעת, מתי מועד תחילת העבודות ומתי צפוי סיומן, שכן אנחנו כיום במחצית חודש ספטמבר 2020 ופעילות העונה אמורה להסתיים במהלך חודש מאי 2021 (מועד סיום ההתקשרות על פי סעיף 1.15 למכרז). המועדים לפעילות במתחם וסד הזמנים הקצר, בנסיבות העניין והצפי להתארכות תקופת העבודות, יש להאריך את תקופת המכרז עד לתום עונת המשחקים 2022/23.	
החברה לא תבצע עבודות מעבר לאלה המפורטות לעיל. כמו כן, הזוכה לא יהיה זכאי להשבת כספים, החזר הוצאות וכו'.	11. על אף האמור בסעיף 1.16 למכרז, לאור מצבו הקשה של המתחם, תידרש השקעה במתחם בהיקף לא מבוטל, לצורך הכשרתו (השקעה בתיקון מערכת התאורה והחשמל, תיקון והתאמת חדרי ההלבשה, השקעה בצביעת המתחם, בשיקום הדשא, בהתקנת כסאות ביצעים, בתיקון חדר התקשורת והתאמתו לדרישות התאחדות וכו', השקעה שהוערכה ע"י החכ"ל בהיקף של 7 מיליון ₪) – בשלב זה, עד לביצוע ההשקעה המלאה במתחם ע"י החכ"ל, יידרש הזוכה להשקיע כמה מאות אלפי ₪ בביצוע תיקונים. נשאלת השאלה, מדוע ימצא לנכון זוכה סביר	

	<p>להשקיע במתחם, כאשר תקופת השימוש הניתנת לוהינה למספר חודשים בודדים, לחודש 5/2021 וזאת לצד הידיעה כי בכוונת החכ"ל לפרסם מכרז לשימוש רב שנים במתחם בעוד מספר חודשים (ראה סעיף 1.17) והכל מבלי להשיב לזוכה את הכספים שהשקיע במתחם ו/או לחילופין, האם בכוונת החכ"ל כי לא יבוצעו כל תיקון או התאמה והמצב יישאר AS IS ?</p>	
<p>כל היטל או אגרה או מס המוטלים על מחזיק בנכס וכל היטל או אגרה או מס הנובעים מפעילות הזוכה במכרז.</p>	<p>סעיף 1.14 למכרז, למעט הוצאת רישיון, רישיון אשר החכ"ל לוקח על עצמו כאמור במכרז, נבקש הבהרה איזה הטלים או אגרות צפויים להיות מוטלים על הזוכה.</p>	12.
<p>אכן במגרש קיים ציוד ומכונות השייכים לחברה/עירייה. הזוכה יהיה רשאי להשמיש/להשתמש בציוד ובמכונות על חשבונו מבלי שהדבר יעניק לו כל זכות קניינית בהם והם ישארו בבעלות העירייה/חברה.</p>	<p>בשטח המתחם קיימים ציוד ומכונות השייכים לחכ"ל, חלקם אינם תקינים. האם הציוד והמכונות עובר לידי הזוכה?</p>	13.
<p>באישור החברה מראש ובכתב.</p>	<p>4.6. האם הזוכה רשאי להשכיר חלק מהשטחים באצטדיון למזנון ו/או כל פעילות חוקית אחרת?</p>	14.
<p>הגורמים להם הסכמים מול החברה בקשר עם שימוש במתחם כמו גם חברות הסלולאר המתחזקות את האנטנות.</p>	<p>4.7. האם מלבד הזוכה, קיים במקום בעל זכות אחרת הרשאי לעשות שימוש במתחם?</p>	15.
<p>בקשה מתקבלת.</p>	<p>16. הקבוצה לא ניהלה בית ספר לכדורגל, אלא רק מסגרות ילדים ונוער המשתתפות בפעילות בהתאחדות לכדורגל. לפיכך נבקש להוריד התנאי המקדמי של ניהול בית ספר לכדורגל (סעיף 3.1.3 למכרז).</p>	16.
<p>בקשה נדחית.</p>	<p>17. סעיף 3.1.4 יש לקבוע כי עונת 2019/20 (העונה שחלפה), היא הביב לקביעת כמות הילדים ולהוסיף תנאי נוסף כי קיימת חובה כי הזוכה מחויב להפעיל לפחות 3 קבוצות פעילות, עד לגיל נוער והפעילות בהתאחדות לכדורגל.</p>	17.
<p>בקשה נדחית.</p>	<p>18. נבקש לקבוע כי קיימת חובה כתנאי מקדים, כי פעילות מחלקת הנוער של הזוכה הייתה עובר לפרסום המכרז, בעונת 2019/20 בעיר בת ים.</p>	18.

<p>א. לא. אין הכנסות קיימות להן זכאי הזוכה. ב. ראו מענה לשאלה 9 לעיל. ג. מסמך זה יצורף להסכם ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו.</p>	<p>19. סעיף 2 ג' להסכם: א. מהן הכנסות המתחם והאם קיימים דמי שכירות הנובעים שלא משימוש קבוצות כדורגל, להן זכאי הזוכה. ב. כיצד ניתן לתחזק את המתחם ברמה גבוהה, כאשר בעת קבלת המתחם הינו במצב גרוע בלשון המעטה, שעה שהחכ"ל אינו מבצע את הפעולות הנדרשות לתיקון הליקויים. לפיכך יש לתקן את הסעיף בהתאם למצב. ג. יש להתאים את החוזה בהתאם לשאלות שהועלו במסגרת המכרז.</p>
<p>ככל שהחברה/עירייה תערוך אירועים במתחם אזי היא תשתתף בהוצאות הזוכה (ככל שתהיינה כאלה) וכפי שיסוכם עמו מראש. יובהר כי החלטה הסופית בקשר עם גובה ההשתתפות נתונה לחברה בלבד.</p>	<p>20. סעיף 3 ה' – ביצוע אירועים מטעם החכ"ל מחייבים השתתפות בהוצאות הזוכה!</p>
<p>בקשה נדחית. הסעיף אינו מתייחס לרעש סביר המתחייב מאופי הפעילות במתחם.</p>	<p>21. סעיף 3 יג' – מדובר במתחם המיצר רעש, אבקש להוריד סעיף זה.</p>
<p>בקשה מתקבלת ביחס למערכות תשתית כגון מים/ביוב/חשמל בלבד ובתנאי שלא מדובר בתיקון הנדרש בשל נזק הנגרם ממעשה או מחדל של הזוכה או מי מטעמו. יתר ההוצאות יחולו על הזוכה.</p>	<p>22. 6.1.6. סעיף 3 יד' – הואיל ומדובר בהסכם ברשות, כמקובל על החכ"ל לשאת בכל תשלום אשר חל בדרכי על בעל נכס.</p>
<p>מבנים יבילים נוספים שיובאו למתחם על ידי הזוכה יהיו בבעלותו ויהיה עליו לפנותם, על חשבונו, מייד עם סיום ההתקשרות. כל מבנה/בינוי יהיה כפוף לכל האישורים הנדרשים על פי כל דין.</p>	<p>23. סעיף 3 טז' – במקום מבנים יבילים השייכים לקבוצה ובכוננת הקבוצה להוסיף מבנים יבילים נוספים. יש לקבוע כי מבנים יבילים יהיו בבעלות הזוכה ויישארו כך.</p>
<p>בקשה מתקבלת באופן חלקי. החברה תהא רשאית להורות על הרחקה כאמור מצב בו העובד חשוד בעבירה פלילית או מצב בו הוא התנהג באופן שאינו מקובל.</p>	<p>24. סעיף 5 ח' – נבקש להסיר את סעיף זה.</p>

בברכה,

חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ

על המשתתף לצרף להצעתו מסמך זה חתום על ידו בחתימה ובחותמת.