

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 20/2024

להכשרה והפעלה של נכס/מסעדה (לשעבר "טובגו" - מפלס עליון ותחתון) בדרך בן גוריון ("חוף לדוגמא") בבת ים

מסמך הבהרות מס' 1 מיום 15 באוקטובר, 2024

להלן יפורטו ההבהרות ו/או התשובות בקשר עם השאלות ו/או הפניות אשר הוגשו לעיריית בת ים במסגרת המכרז שפרטיו לעיל. בהתאם לאמור להלן, וככל שיש צורך, ייעשה תיקון ו/או חידוד במסגרת הוראות המכרז הרלוונטיות ובפרט הסכם ההתקשרות אשר יחתם עם הזוכה במכרז.

* שימת הלב מסמך הבהרות זה כי תיקון/שינוי בנוגע לחלק מתנאי המכרז בעקבות הבהרות שהתקבלו מאת משרד הפנים.

** יש להגיש מסמך זה כחלק ממסכי הגשה של המציעים כשהוא חתום על ידי המציע – בצירוף הסכם ההתקשרות העדכני המצורף גם כן.

א. תיקונים/שינויים במסמכי המכרז ביוזמת העירייה

במסגרת מסמכי המכרז יבוצעו התיקונים ו/או השינויים המחייבים הבאים:

1. לא תתאפשר לזוכה כל "הפעלה זמנית" עד סיום מלוא עבודות ההכשרה.

בהתאם לשינוי זה, בין היתר, יימחקו מחוברת המכרז ומהסכם ההפעלה כל ההסדרים הנוגעים להפעלה זמנית ובכלל זאת סעיף 8 רבתי למכרז וסעיף 10 רבתי להסכם ההפעלה.

2. משך עבודות "פירוק חריגות הבנייה" בנכס יוגבל ל-3 (שלושה) חודשים ממועד מסירת הנכס לביצוע עבודות

הסדר זה יתווסף למסמכי המכרז במקומות המתאימים. יוזכר כי פירוק חריגות הבנייה, הינה חלק ממטלות "עבודות ההכשרה בנכס", אשר משכה של תקופת ביצוע כלל עבודות ההכשרה נקבע ל-12 חודשים סה"כ.

מובהר כי אף עבודות ההכנה לעבודות ההכשרה, כדוגמת גידור שטחי המושכר, פינוי המושכר לטובת עבודות ההכשרה ופינוי פסולת קיימת, יתאפשרו רק לאחר קבלת אישור משרד הפנים להתקשרות.

ב. מענה לשאלות הבהרה של מציעים

1. שאלה: האם ניתן לנייד זכויות בניה מהמפלס התחתון למפלס העליון (70 מ') התייחסות: לא ניתן לנייד זכויות בקשר לנכס.

2. שאלה: מכיוון שהביוב הוא במפלס התחתון, העירייה אחראית לתפעולו או דורשים שיהיה בשטח גרנטור חירום מספיק גדול שיוכל לתמוך בחוף במצב חירום.

התייחסות: הוראות המכרז וההתקשרות אינם כוללים התחייבות להצבת גרנטור מצד העירייה. מובהר כי הזוכה יוכל לעשות כן על חשבונו ואחריותו, בכפוף לתיאום וקבלת אישור מהעירייה ועמידה בהוראות כל דין הקשורות בהצבת ו/או הפעלת גרנטור לרבות הוראות בטיחות ובגיבוי אישור יועץ חשמל ויועץ בטיחות.

3. שאלה: מבוקש כי העירייה תקצה 4 מקומות חניה בחניון הציבורי הקרוב.
התייחסות: הבקשה תיבחן בהמשך. לא ניתן להתחייב לכך בשלב זה.

4. שאלה: מבוקש לאשר פטור מתשלום ארנונה עד למועד פתיחת החוף.

- התייחסות: הוראות הדין קובעות פטור מארנונה למחזיק בנכס בגין נכס בלתי ראוי לשימוש. על הזוכה להגיש בקשה לפטור מארנונה בגין נכס לא ראוי הבקשה תדון על ידי מנהל הארנונה ותתקבל החלטה על פי דין.
5. שאלה: מבוקש לאשר כי הגשת פרוגרמה כללית לתוכניות הבנייה ואישורה יהווה הסכמה לביצועה?
התייחסות: אופן אישור התוכניות עבודה ו/או ההיתרים מוסדר במסמכי המכרז.
6. שאלה: אנו מבקשים להשתמש בחוף המצוי בחזית ה"בורה בורה" לפעילות תוכן וקהילה.
התייחסות: סביבת חוף הים שאינה הנכס הינה בגדר שטח ציבורי פתוח. קיום פעילויות בשטח זה הינו בהתאם לכל דין, ולא ניתן להתחייב מראש לפעילויות כאלה או אחרות.
7. שאלה: האם ניתן לקיים ברחבה שבחזית המבנה הישן (מבנה השירותים והעזרה הראשונה), מועדון גלישה ופעילויות נוספות? האם ניתן לעשות שימוש בגג המבנה לצורך פעילויות קשורות?
התייחסות: כל בקשה הקשורה בביצוע פעילויות הכשרה ו/או קיום פעילויות נוספות ו/או נלוות בנכס או בסביבה המהווה חלק מהנכס, הינו כפוף להגשת בקשה מסודרת בהתאם לכל דין, ואישור העירייה ומוסדותיה את הבקשה.
8. שאלה: האם חברת ניהול יכולה להגיש הצעות בשם גופים אחרים?
התייחסות: על המציע לעמוד בתנאי הסף ולהגיש הצעה בשם עצמו ולא בשם אחרים.
9. שאלה: האם ניתן לצרף מספר חברות מציעות על מנת לעמוד בתנאי הסף לגובה מחזור הפעילות?
התייחסות: לא ניתן.
10. שאלה: אנו מעוניינים להגיש הצעה באמצעות חברה חדשה ללא מחזורי פעילות – האם ניתן? מה התהליך?
התייחסות: על המציע לעמוד בתנאי הסף. מציע שעומד בתנאי הסף ויימצא זוכה, יהיה רשאי להקים/לייסד חברה מטרה (SPC) חדשה, שתהיה בבעלות מלאה של המציע הזוכה במכרז, לצורך קיום הפעילות העסקית בנכס.
11. שאלה: האם ניתן לפרק את כל המבנה להוציא תוכניות בניה חדשות בכפוף להיתרים ולבנות הכל מהתחלה?
התייחסות: לא ניתן.
12. שאלה: איך ומתי עוברים כספי העירייה לצורך השיפוץ?
התייחסות: השתתפות העירייה בעלויות השיפוץ מוסדרת באופן ברור במסמכי המכרז לרבות הסכומים, התנאים והמועדים לתשלום.
13. שאלה: במהלך הבניה / שיפוצים מה קורה עם החוף? מבחינת שירות לתושב?
התייחסות: לא ניתן להפעיל את הנכס במהלך עבודות ההכשרה, כאמור בהבהרה א'1 לעיל.
14. שאלה: סכום הערבויות נאמד בערך בכ- 850,000 ₪, באיזה שלב ניתן להשתמש בכסף הערבויות לטובת השיפוץ.
התייחסות: יש לשים לב להוראות בדבר החלפת הערבויות. החזר הערבות מוסדר במכרז וזה ייעשה לאחר קיום כלל ההתחייבויות שאותה ערבות נועדה להבטיח.
15. שאלה: מمتני מתחיל להיספר הגרייס? ומה קורה במידה והאישור של משרד הפנים ניתן סמוך למועד סיום הגרייס?
התייחסות: מועד הגרייס (360 ימים) ייספר החל ממועד קבלת אישור משרד הפנים ותחילת עבודות ההכשרה המותרות לביצוע לאחר קבלת אישור משרד הפנים.
16. נוסח עדכני של הסכם ההתקשרות (כולל סימוני מחיקה בעקבות הבהרות שבמסמך זה) – מצ"ב למסמך הבהרות זה.

****סוף מסמך הבהרות****

בברכה,
עיריית בת ים