

חוף בת ים ליזמות ופיתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית

במתחם השבטים בבת ים-מסמך הבהרות מספר 1

1. חוף בת ים ליזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להשיב לפניית, שאלות והבהרות שהתקבלו במשרדיה בקשר עם המכרז שבנדון, כדלקמן :

מס' סידורי	סעיף / הפנייה	שאלה / בקשה	תשובה / הבהרה
1	עמוד 3, סעיף (4)	בסעיף זה מצוין עקרון העצמאות המקצועית של המכללה, לצד מנגנוני פיקוח ואישור. נבקש הבהרה: האם נדרש אישור של הרשות לתכני ההכשרה בפועל, או שמדובר בפיקוח עקרוני בלבד?	מדובר בפיקוח עקרוני בלבד. אין כל כוונה להתערב בתכנים המקצועיים ו/או להחליט על תוכנם.
2	עמוד 3, סעיף (4)	כיצד מגדירה הרשות את גבולות ההתערבות המקצועית, בהתחשב בכך שמדובר בגוף מפעיל בעל מומחיות וניסיון בתחום ההכשרות בכלל ובתחום העיצוב והקריאייטיב בפרט.	הרשות אינה מתכוונת להתערב באופן מקצועי אלא לתת הכוונה לעדיפות לתחומי הקריאייטיב, דיגיטל, אומנות והעיצוב, וזאת בהתאם להיכרות בחוסרים הקיימים בעיר.
3	עמוד 10+ עמוד 28, נספח א', סעיף (7)	נבקש הבהרה באשר לדרישה לערבות במהלך השיפוצים.	הנכס נמסר לחזקת הזוכה לצורך ביצוע עבודות ההתאמה. ככל ויקרה נזק במהלך ביצוע עבודות אלה, או שהזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בתקופה זו, קיימת ערבות בידי החברה, והיא תוכל לחלט אותה כנגד כל נזק שייגרם לה.
4	עמוד 10+ עמוד 28, נספח א', סעיף (7)	נבקש הבהרה לגבי גובה הערבות הנדרשת לתקופת השימוש במושכר. היקף הערבויות המבוקש הינו גבוה משמעותית מהמקובל והוא מהווה נטל תזרימי משמעותי על המציע.	הערבות לתקופת עבודות ההתאמה תעודכן ל- 75,000 ₪. ערבות לתקופת ההפעלה תעודכן לשני חודשי הפעלה.

מס' סידורי	סעיף / הפנייה	שאלה / בקשה	תשובה / הבהרה
5	עמוד 10+ עמוד 28, נספח א', סעיף (7)	נבקש התייחסות לסוגיית ההדדיות: במקרה בו המציע החל בהיערכות (התקשרויות, התחייבויות פיננסיות וכד') והרשות מבטלת את המכרז או את הזכייה - האם קיים מנגנון פיצוי או הגנה כלשהו?	החברה מבקשת להבהיר כי אם הזוכה קיבל צו התחלת עבודות, והחל בתכנון ו/או בביצוע עבודות פיזיות – החברה תשפה אותו עבור תכנון ו/או עבודות שביצע בפועל והתקבל על ידי החברה, והכל במגבלת הסכומים שנקבעו באבני הדרך של סכום ההשתתפות, ובכפוף להמצאת אסמכתאות על ההוצאות.
6	השתתפות העירייה בהשקעה	בהתאם למסמכי המכרז, צוין היקף השקעה של עד 1,000,000 ₪. מהנוסח עולה כי הסכום מיועד לצורך הבאת המבנה למצב מעטפת ממצב גמר בלבד. נבקש הבהרה האם ניתן לייעד חלק מהתקציב גם לרכיבים משלימים כגון: הצטיידות, ריהוט, שיווק, מערכות מחשוב, הקמת מערכי הדרכה ותוכן.	החברה מבקשת להבהיר כי ההשתתפות הנה לטובת הקמת תשתיות המחוברות למושכר חיבור קבע, ואשר יהיו חלק מהמושכר ובבעלות החברה ו/או העירייה מיד ביום התקנתם, ולרבות התשתיות הבאות: תשתיות חשמל ותקשורת לפי תכנית, תשתית כיבוי אש (על פי תקנות כב"א), אינסטלציה, מיזוג, תאורה, קירות גבס, מחיצות, אקוסטיקה, סאונד, ריהוט וציוד (למעט חומרה ותוכנה) וכו'". למען הסר ספק, מובהר כי ההשתתפות כוללת גם את עלויות התכנון ושכר טרחת היועצים הנדרשים לצורך הקמת התשתיות כאמור."
7	מהות השותפות עם העירייה	מעבר לפיקוח ולניהול ההתקשרות, נבקש להבין האם בכוונת הרשות לפעול באופן אקטיבי לחיזוק פעילות המכללה - לדוגמה חיבור למערכות החינוך העירוניות, סיוע בשיווק, יצירת ביקושים והפניות. נבקש פירוט לגבי הערך המוסף שהרשות רואה בשותפות עבור המפעיל.	החברה תסייע ככל הניתן בחיבור הגוף הזוכה לאגפי העירייה ויחידותיה אולם אין לראות בכך משום התחייבות מצדה. כן ראה תשובה לשאלה 19 בהמשך.
8	עלות שכירות ותנאים נלווים	נבקש הבהרות בנוגע למבנה העלויות הכולל של ההתקשרות, ובפרט: אופן קביעת דמי השכירות המינימליים והאם קיימים מנגנונים או מסגרות	השאלה אינה ברורה. מנגנוני התשלום קבועים בהסכם ההפעלה, לרבות, אך לא רק: תקופת גרייס, הצמדה בתקופת האופציה, השלמת דמי שכירות בתקופת האופציה וכיוצא ב.

מס' סידורי	סעיף / הפנייה	שאלה / בקשה	תשובה / הבהרה
		להתאמת שכ"ד לאורך תקופת ההתקשרות.	
9	ארנונה	עלויות ארנונה : שיעור, סיווג אפשרי, האם קיימות הטבות או הנחות רלוונטיות, והערכה לעלות הארנונה החודשית (בהתאם לשטח המבנה ולתאריך הנוכחי).	הארנונה תיקבע בהתאם לסיווג ועל פי צו הארנונה של עיריית בת ים.
10	דמי ניהול ועלויות נוספות	קיומם של דמי ניהול או עלויות קבועות נוספות נלוות שלא פורטו במפורש במסמכי המכרז.	טרם נבחרה חברת ניהול, ולכן לא ידוע בשלב זה העלות הסופית. מובהר כי עלות זו תחול במלואה על המציע הזוכה.
11	מנגנון הצמדה	הצמדה למדד לצד עלייה של 10% לאחר 5 שנים מייצרת התייקרות משמעותית לאורך זמן וחוסר ודאות. נבקש לבחון אפשרות להתאמת מנגנון זה.	הבקשה מתקבלת. ההצמדה תעודכן ל-5%.
12	בקשה לכנס מציעים	לאור מורכבות המכרז והיקף הסוגיות הדורשות הבהרה, אנו סבורים כי קיום כנס מציעים יוכל לתרום להבנה מלאה של תנאי המכרז, לצמצום אי-בהירויות ולשיפור איכות ההצעה שתוגש.	הבקשה מתקבלת. כנס מציעים נערך ופרוטוקול הועלה לאתר החברה.
13	עצמאות מקצועית מול התערבות עירונית בתכנים	אנו מבקשים מתן עצמאות מקצועית ופדגוגית מלאה למכללה. ביטול מוחלט של הצורך באישור התכנים והקורסים על ידי החברה, והגדרת מנגנון פיקוח שיתמקד אך ורק בעמידה ביעדי הפרויקט הכלליים ללא התערבות אקדמית.	הבקשה מאושרת חלקית, וזאת בכפוף לאמור בתשובה מס"ד 2 לעיל, ובלבד שהזוכה יעמוד ביעדי הפרויקט ובתחומים המפורטים.

מס' סידורי	סעיף / הפנייה	שאלה / בקשה	תשובה / הבהרה
14	מודל כלכלי - השתתפות בעלויות הקמה והעתקה	הבקשה/השינוי המבוקש : השתתפות בעלויות עד תקרה של 1,000,000 ₪ כולל מע"מ (בפועל כ-854,700 ₪ לפני מע"מ). הסכום מיועד אך ורק לעבודות התאמה ואינו מכסה ציוד, יועצים, מתכננים, שיווק ועלויות נלוות. אנו מבקשים הרחבת הגדרת "ההוצאות המוכרות" כך שיכללו את כל העלויות הנלוות להקמה והעתקה (יועצים, תכנון, הובלה, שיווק) למעט רכישת חומרה ותוכנה	סכום ההשתתפות לא ישתנה. לעניין הבקשה ביחס להגדרת המונח "ההוצאות המוכרות" ראה תשובה לשאלה מס' 6 לעיל.
15	דמי שכירות ומנגנון התייקרות	הוראת המכרז הנוכחית קובעת כי דמי שכירות מינימליים של 25,200 ₪ לחודש. מנגנון כפל התייקרות הכולל הצמדה למדד ועלייה אוטומטית ויזומה של 10% נוספים בתום 5 שנים. הבקשה/השינוי המבוקש : 1. הפחתה משמעותית וריאלית של רף המינימום לדמי השכירות. 2. ביטול סעיף הייקור האוטומטי בשיעור 10% לאחר 5 שנים.	1. אין שינוי בדמי השכירות אשר נקבעו בהתאם לשמאות וכמתחייב על פי חוק בשים לב לכך שהחברה הנה חברה עירונית הכפופה לתקנות העיריות (מכרזים). 2. ראה תשובה לשאלה מס' 11 לעיל.
16	תקופת גרייס ומנגנון יציאה מהחוזה	המכרז אינו מגדיר תקופת גרייס ריאלית שאינה במהלך הבינוי או מנגנון יציאה חד-צדדי מאוזן לטובת השוכר. הבקשה/השינוי המבוקש : 1. הגדרת תקופת גרייס (Grace Period) ריאלית וארוכה מדמי שכירות, שתחל מסיום עבודות הבינוי ולא במהלכן.	1. הבקשה מתקבלת חלקית ותקופת הגרייס שבה לא ישולמו דמי השכירות תעמוד על ארבעה (4) חודשים במקום שלושה (3) חודשים, וכן תוספת של חודשיים (2 חודשים) נוספים מסיום עבודות ההתאמה שבהם לא ישולמו דמי שכירות. 2. הבקשה נדחית.

מס' סידורי	סעיף / הפנייה	שאלה / בקשה	תשובה / הבהרה
		2. קביעת מנגנון יציאה (Exit Clause) חד-צדדי וסביר לטובת השוכר	
17	ערבויות בנקאיות וכפל בטוחות	כיום יש דרישה לשלוש ערבויות בנקאיות אוטונומיות שונות (ערבות מכרז בסך 50,000 ₪, ערבות תקופת התאמה בסך 100,000 ₪ וערבות שכירות בגובה 4 חודשי הפעלה, וזאת לצד הפקדת 6 המחאות מעותדות בגובה שני חודשי שכירות כל אחת (בשווי 12 חודשי שכירות). הבקשה/השינוי המבוקש: 1. ביטול מוחלט של ערבות המכרז וערבות תקופת ההתאמה/הבינוי. 2. הפחתת ערבות השכירות לגובה של חודשיים-שלושה לכל היותר, וביטול כפל הבטוחות של ההמחאות המעותדות. 3. הגדרת מנגנון התראה מראש של 14 ימי עסקים לפני כל כוונת חילוט ערבות.	1. ערבות המכרז תעודכן ל- 5,000 ₪. 2. אין שינוי במסמכי המכרז למעט בהתאם לתשובה מס' ד 4 לעיל. 3. הבקשה מתקבלת חלקית אך ימי ההתראה יעמדו על עשרה (10) ימי עסקים.
18	חלוקת סיכונים רגולטוריים וקנייניים	במכרז נכתב כי המבנה נמסר במצב מעטפת (AS-IS) עם ויתור מראש על טענות אי-התאמה. העירייה רשאית לבטל/לשנות את המכרז ללא פיצוי, וככל שלא יתקבל אישור משרד הפנים בתוך 5 שנים ההסכם מבוטל והנכס מוחזר ללא כל פיצוי על השקעות העתק. הבקשה/השינוי המבוקש: 1. קביעת מנגנון פיקוח, שיפוי וחלוקת סיכונים במקרה של עיכובים הנובעים מגורמים	1. אין שינוי במסמכי המכרז. החברה הנה חברה עירונית הכפופה להוראות הדין וחוזרי מנכ"ל משרד הפנים. תשומת לב המציעים מופנית לעובדה כי "סיכון" זה מגולם בעובדה שבתקופת ההתקשרות הראשונה דמי השכירות הנם 80% בלבד, ורק אם תאושר הארכת תקופה זו, יחויב הזוכה בהשלמתם ל-100%. 2. המבנה נמסר לעירייה מאת היזם אשר בונה אותו בימים אלה, והוא מחויב לתקופת בדיק. ככל ויהיו ליקויים בתקופת הבדיק, אלו יתוקנו על ידי היזם.

מס' סידורי	סעיף / הפנייה	שאלה / בקשה	תשובה / הבהרה
		עירוניים/שלטוניים (כגון טופס 4 או משרד הפנים). 2. השתתפות עירונית בעלויות חריגות תשתית שיתגלו במבנה (מערכות ליבה, קונסטרוקציה). 3. הכללת מנגנון Buyout (פדיון השקעות על בסיס פחת ישר) במקרה של הפסקת ההסכם מסיבות שאינן תלויות בשוכר.	3. הבקשה נדחית. מובהר כי העירייה רשאית לסיים את תקופת ההתקשרות רק בנסיבות המפורטות בסעיף 17.4 להסכם (הפרות התלויות בשוכר), או במקרה בו לא יתקבל אישור משרד הפנים להארכה מעבר לחמש שנים.
19	מחויבות עירונית אקטיבית להצלחת הפרויקט	מסמכי המכרז ריקים מכל מחויבות אקטיבית מצד העירייה לקידום, שיווק או הפניית קהלים למרכז. הבקשה/השינוי המבוקש: 1. התחייבות חוזית למימון קמפיין השקה ופרסום עירוני שנתי רחב היקף, והקצאת שטחי שילוט חוצות ומדיה דיגיטלית בנכסי העירייה. 2. הגדרת תוכנית עבודה ושיתופי פעולה רשמיים עם תיכונים, מרכזי צעירים ומתנ"סים, כולל רכישת מכסות קורסים או סבסוד מלגות לתושבים.	העירייה רואה במפעיל הזוכה שותף אסטרטגי לפיתוח התעסוקה וההשכלה בעיר, ועל כן יש לה אינטרס מובהק בחשיפת המרכז והצלחתו. מבלי לגרוע מהוראות המכרז, העירייה (והחברה הכלכלית) תעשה מאמץ לסייע לזוכה בשיווק ובחשיפת פעילות המרכז ואירועי ההשקה באמצעות הפלטפורמות הדיגיטליות העירוניות הקיימות (כגון: אתר העירייה, עמודי המדיה החברתית הרשמיים, ניוזלטר עירוני לתושבים וכיו"ב) ובמסגרת פרסומים שוטפים של אגפי העירייה הרלוונטיים. כמו כן, העירייה תבחן בחיוב מתן אפשרות לפרסום על גבי מתקני שילוט חוצות עירוניים קיימים, על בסיס מקום פנוי, ובכפוף לאישור גורמי המקצוע בעירייה ונהליה. למען הסר ספק, עלויות הפקה, הדפסה או חומרים יחולו על המציע הזוכה בלבד. העירייה רואה חשיבות רבה ביצירת היכרות וחיבורים בין המפעיל הזוכה לבין גורמי המקצוע הרלוונטיים בעיר (כגון מנהלי תיכונים, מרכזי צעירים, רשת המתנ"סים ואגפי הנוער והרווחה). עם תחילת הפעילות, העירייה (או החברה הכלכלית) תעמיד לרשות הזוכה פלטפורמה ותסייע בתיאום פגישות היכרות ראשוניות עם ראשי היחידות והאגפים האמורים, במטרה לאפשר

מס' סידורי	סעיף / הפנייה	שאלה / בקשה	תשובה / הבהרה
			לצדדים לבחון, באופן עצמאי, היתכנות לשיתופי פעולה עתידיים. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהוראות המכרז, מובהר כי העירייה אינה מתחייבת לרכש מכסות קורסים, סבסודים או להתקשרות המשכית כלשהי בין האגפים/היחידות לבין המציע הזוכה. כל שיתוף פעולה או התקשרות עתידיים, ככל שיוחלט עליהם, ייבחנו על ידי כל אגף וגוף בנפרד, בהתאם לצרכיו המשתנים, שיקול דעתו המקצועי המוחלט, קיומו של תקציב ייעודי מאושר, ובכפוף לכל דין וחוק חובת המכרזים.

2. כל ההבהרות בהודעה זו יחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לצרף מסמך זה, חתום בחתימת המציע, לחוברת המכרז המוגשת לחברה בהצעת המציע.
3. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים האמורים במסמך זה, תהיה המשמעות שנקבעה להם במסמכי המכרז.
4. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש הניתן שלא דרך הבהרה זו או במסמכי ההליך לרבות בעל פה על ידי מי מטעם החברה או על ידי כל גורם אחר, בכל פורום או צורה שהיא.
5. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט בהודעה זו בלבד, ובהודעות הבהרות נוספות שיצאו מטעם החברה, ככל שיצאו.
6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך הבהרות זה.

בברכה,

איציק נידם,

מנכ"ל חוף בת ים ליזמות ופיתוח בע"מ

