

## מענה לשאלות הבהרה - מכרז 19/026

**להלן ההתייחסות הרשות לשאלות הבהרה שהתקבלו אצלה :**

1. ס' 24 – "העירייה שומרת הזכות לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי. אם תחליט העירייה כאמור שלא לבצע את העבודה ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא למעט ההוצאות בגין רכישת טפסי המכרז שתוחזרנה לזוכה בלבד. מבקשים לוודא כי מדובר אך ורק בתקופה שטרם חתימת החוזה. באם העירייה מבטלת לאחר חתימת החוזה, העירייה תהא אחראית להחזר ההוצאות כולל שיפוי להוצאות דה פקטו בגין הפרויקט.

**התייחסות הרשות: לאחר חתימת חוזה אין סיבה כי הרשות תבטל הסכם אלא באם יש הפרה יסודית.**

2. ס' 17. "המציע מתחייב להשלים את ביצוע כל עבודות השיפוץ נשוא מכרז זה תוך לא יותר מ 120 יום מיום קבלת צו התחלת עבודה"; ס' 23. "קנסות בגין איחור בעמידה בלוח הזמנים לגמר תכנון ו/או גמר ביצוע". התחייבות המציע הינה לסיום העבודות בפרק זמן הקצר ביותר המתאפשר. להערכתנו היקף העבודה באתר הינו כזה שידרשו 180-240 יום לביצוע, לאחר תכנון אדריכלי נוכל לדייק את הערכת הזמנים. בנוסף, בנושא השיפוי המבוקש, מאחר וכל העלויות יחולו על המציע ולעירייה אין הוצאות, משכך נושא השיפוי איננו רלוונטי במקרה דנן ויש לבטלו.

**התייחסות הרשות: מאשרים הארכת מועד עד 200 יום, ובאם תהיה סיבה מוצדקת לעיכוב נוסף יש לעדכן את הרשות בזמן סביר**

3. ס' 78 – "הגשת תוכנית הסדרי תנועה והעסקת שוטרים בשכר" מדובר בשיפוץ פנימי באתר של העירייה ללא תוספות בנייה. יעשה שימוש במגרש החניה הצמוד לאתר ואיננו רואים מצב ובו תהא הפרעה לתנועה, על כן יש להסיר את הסעיף.

**התייחסות הרשות: מקבלים הערה.**

4. שימוש בקבלן רשום (סעיף ג.11): "המציע יבצע את כל השיפוץ בנכס המושכר לו... באמצעות קבלן משנה הרשום המוצע והקבוע בתנאי הסף" (סיווג 100 ג-1 לפחות). לטובת הגשה למכרז ימסרו מספר שמות של קבלנים לדוגמה אשר עומדים בתנאי הסף, ללא כל התחייבות על קבלן מסוים לפני הזכייה. אנו מתחייבים כי הקבלן שיבחר יעמוד בתנאי המכרז כפי שהוגדר ויועבר לאישור העיריה כמתחייב.

**התייחסות הרשות: מאושר, כאמור לפני חתימתכם עם קבלן יש לאשרו מול מהנדס הרשות**

5. אבטחת האתר (סעיף ג.21): "באחריות המציע לוודא שהאתר נעול לכל שעות היממה". ברצוננו להבהיר כי אחריותנו הינה על המתחם בלבד, והמתחם מצוי בתוך אתר העיריה(מידעטק) אשר עליה האחריות.

**התייחסות הרשות: במסגרת זמן שיפוץ ובהמשך הפעילות בפועל במתחם, עליכם לדאוג לנעילה ואבטחת הקומה השלישית כך שלא יוכל להכנס אליה אדם שאינו מורשה ולשמור על כללי בטיחות**

6. מימוש תקופת האופציה (ס' 3 ב) "במידה והשוכר מעוניין במימוש תקופת האופציה עליו לשלוח הודעה על כך בכתב לעירייה לפני תום 24 חודשי השכירות האחרונים" – פרק זמן לא מאפשר. נבקש לשנות להתראה סופית אשר תינתן כ-12 חודשים מראש.

**התייחסות הרשות: מאשרים שינוי ל12 חודשים**

7. נספח י' – חוזה שכירות- סעיף 5 ג' :

1. במסגרת ההסכם נבקש הפחתה של כל העלויות הפרויקט כנגד שכירות והוצאות ההאב ל-5 שנים (+5 שנים נוספות אופציה). יודגש כי בתקופת הפרויקט, המציע ישקיע מעל 5.5 מ"ח ממקורות עצמיים (הכנסות עצמיות ופילנתרופיה) ללא קשר לכספים ממשלתיים. הוצאות המיזם לדוגמא:

א. תהליכי איתור וסינון מועמדים

ב. פיתוח הון אנושי מהצפון: הכשרות מקצועיות, טכנולוגיות, רכות ועוד

ג. תפעול וניהול המתחם

ד. פיתוח מול מעסיקים והבאתם לנהרייה

ה. שימור (עתידי) ופיתוח מעסיקים בהאב להגדלת הביקוש למשרות נוספות

על כן, אנו מבקשים להתייחס להפחתה מלאה של עלויות הפרויקט:

- א. לאורך כל תקופת הפרויקט לא ישולמו על ידי המציע דמי שכירות, חשמל, מים ואינטרנט (סיב אופטי).
- ב. כמו כן, במידה והמציע ירצה, תינתן לו האפשרות להפעיל את המיזם באותם תנאים ל-5 שנים נוספות. כלומר, המציע לא יתבקש לשלם שכ"ד והוצאות נלוות לעירייה במהלך פרק זמן זה.
- ג. גם לאחר תקופת האופציה, ככל שתוצג השקעה בהוצאות המיזם, לא תשולם השכירות.

התייחסות הרשות: במסגרת המכרז הוגדרו עבודות השיפוץ שיוצאו בפועל לקיזוז מדמי השכירות. תוגש ע"י הזוכה תוכנית עבודה כוללת מקורות תקציב והרשות תשקול הכרה בהשקעות מכספים שאינם תקציבי מדינה כקיזוז מתשלומי- שכירות, חשמל ומים

ארנונה תשולם כדין ובמידה ותוגש בקשה להנחה היא תיבחן כדין.

8. אחזקת המושכר (סעיף 9.9-ב): השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה... לתקן על חשבונו לאלתר, כל נזק שיגרם למושכר. מחדדים כי כוונתנו הינה עבור נזק במזיד בלבד. כל דבר אחר מהווה חלק מהתחזוקה של הבניין כולו ועל כן באחריות העירייה.

התייחסות הרשות: על הזוכה במכרז לפעול לשמירה על הנכס במסגרת פעילותו, וגם נזקים שאינם במזיד יהיה באחריותו לתקנם

9. תקופת השכירות (סעיף 3.א): תקופת השכירות הינה 5 שנים + 5 שנות אופציה כמפורט לעיל

התייחסות הרשות: כפי שהוצג במכרז בכפוף לאישור הרשות ואישור משרד הפנים

10. מדידת חשמל (סעיף 25.4): "על השוכר יהא לשלם את חיובי צריכת החשמל על פי שעון מדידה שיותקן. בהמשך לסעיף קודם, הוצאות החשמל יופחתו אל מול השקעת המציע והוא לא ידרש לשלם, כמפורט לעיל.

התייחסות הרשות: כמפורט בתשובתנו לסעיף 2 לעיל

11. מיסים ותשלומים (סעיף 19 א-ב): כלל התשלומים יופחתו אל מול הוצאות המציע והוא לא ידרש לשלם. אנו מבקשים לוודא כי במידה והעירייה תדרוש תשלום ארנונה מהמציע, תוכלל הנחה לעמותה/ חל"צ בגובה 2/3 מהעלות.

**התייחסות הרשות: כמפורט בתשובתנו לסעיף 2 לעיל**

12. אחזקת המושכר (סעיף 9 ב-ג): השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה... לתקן על חשבונו לאלתר, כל נזק שיגרם למושכר. מחדדים כי כוונתנו הינה עבור נזק במזיד בלבד. כל דבר אחר מהווה חלק מהתחזוקה של הבניין כולו ועל כן באחריות העירייה.

**התייחסות הרשות: על הזוכה במכרז לפעול לשמירה על הנכס במסגרת פעילותו, וגם נזקים שאינם במזיד יהיה באחריותו לתקנם**

**תוספות:**

1. מאחר והמציע יתחבר למערכות שהינן תשתית של המבנה, נבקש להבהיר כי כל טיפול שוטף ותיקון של המערכות הבאות המהוות מעטפת ותשתיות יהיו באחריות העירייה: איטום, צ'ילרים, מעלית, מערכת כיבוי אש, ספרינקלים, מזגן וכיוב'.

**התייחסות הרשות: הרשות אחראית על תשתיות העל של המבנה**

2. העירייה לא תגבה דמי חניה מהעובדים או האורחים של המיזם, המשתמשים במגרש החניה הצמוד לאתר

**התייחסות הרשות: מאושר**

3. בנספח א' 1 - תוכנית אדריכלית תובא לאישור בתיאום המציע והעירייה כחלופה לנספח א' 1.

א. במידה ונזכה תוצג תוכנית אדריכלית מפורטת סופית.

ב. נבהיר כי החיבור יתבצע למערכות הקיימות בבניין ועל כן נודה לקבלת סיוע מהעירייה לטובת חיבור למערכות.

**התייחסות הרשות: מאושר**

