

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

הודעת עדכון מס' 2 – מכרז פומבי מס' 14/24

לניהול והפעלת מזנון במבנה "בית הבאר" ברח' השחם 34 בפתח תקווה

1. להלן טבלה המפרטת שאלות ובקשות של משתתפים במכרז ותשובות החברה לצידן:

מסמך או הנספח מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלבנטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה	תשובת החברה	
1	מסמך א'	תנאים כלליים למכרז	4	1.6	אי התחייבות לסיום מועד השיפוץ – המפעיל יערך לפי תוכנית עסקית וכלכלית. מה קורה במידה ויש עיכוב חריג בעבודות השיפוץ?	החברה אינה יכולה להתחייב למועד השלמת העבודות לנוכח המצב בארץ, ובכלל זה (אך לא רק) כח עבודה החסר בענף הבניה. החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת להשלים את העבודות בהקדם האפשרי. מובהר כי מדובר בפרויקט מורכב הדורש שימור באמצעות חומרים מיוחדים הדורשים את אישור אגף אדריכלות העיר. על כל מציע לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז.
2	מסמך א'	תנאים כלליים למכרז	4	1.6	סיום עבודות הגמר - רשום בסעיף שאין תקופה משוערת לסיום, איך אפשר לדעת מתי יסתיים?	ראה תשובה לשאלה 1 לעיל.
3	מסמך א'	תנאים כלליים למכרז	4	1.8	מה הכוונה באי מתן בלעדיות לזוכה סביב המבנה? לא מוכר לנו סעיף שכזה בשום חוזה. הרי סביב זה כדאיות הפרויקט.	לא תינתן בלעדיות להפעלת בית עסק לממכר מזון ושתייה באזור המזנון מאחר והחברה אינה יודעת בשלב זה מה מתוכנן בשטחים שאינם באחריותה.
4	מסמך א'	תנאים להפעלת מזנון	5	2.3	בתום ההתאמות ועבודות המעטפת, אם מסיבה כלשהי לא ינתן טופס 4 או התר להפעלת הנכס, האם העירייה מתחייבת לתקן את הליקויים על מנת להשמיש את הנכס?	החברה / העירייה מתחייבות לתקן בהתאם לנדרש.
5	מסמך א'	תנאים להפעלת מזנון	5	2.5	שהיינו בסיוור אמרתם שיש באר, אני מכין יין ואני רוצה לבדוק אפשרות להפוך את הבאר לחבית אכסון של היין, איך ניתן לבדוק האם זה אפשרי?	לא ניתן, זה אזור שימור כך שהוא נשאר כפי שהוא.
6	מסמך א'	תקופת השכירות	5	3.2	רשום שבכוונת החברה להאריך את תקופת השכירות בעוד 5 שנים, האם אפשר לשנות את זה לכך שהאופציה תהיה של הדייר?	לא יחול שינוי בסעיף.

		החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ			
7	מסמך א'	הצעת המחיר	7	5.1	דמי השימוש (השכירות) גבוהים משמעותית לעומת המכרז הקודם. כמו כן דמי השימוש בהשוואה לאזור גבוהים ביחס למטראז' הנכס. נודה לכם על חשיבה נוספת בסעיף זה לשם כדאיות הפרויקט.
8	מסמך א'	הצעת המחיר	7	5.1	שכר הדירה של 8000 משקף מחיר של כ 200 שח למטר, האם אפשר לבנות את זה בצורה מדורגת? במיוחד לנוכח העובדה ששכר הדירה באזור הוא נמוך יותר.
9	מסמך א'	הצעת המחיר	7	5.2	האם ישנו מע"מ על נכס עירייה ?
10	מסמך א'	הצעת המחיר	7	5.8	האם יש סוג של " שנת בדק " באחריות קבלן העירייה בכל הנוג לעבודות השיפוץ השימור וההתאמה ?
11	מסמך א'	תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות	12	13.1	"לרבות הגדלת חיבור חשמלי". האם לא כדאי לשקול כבר בשלב הבניה להתאים את המקום לצרכי חשמל סטנדרטים לתחום ההסעדה ? (בית קפה, קפיטריה, מזנון)
12	נספח א'	הצהרת המשתתף	14	5	האם קיימות תוכניות להקמת מבנים נוספים בסביבת הנכס מלבד מעון היום במגרש החנייה ?
13	כללי	שירותים			במכרז קודם, וגם בסירור הנוכחי, עלה הנושא של הצבת שירותים לצורך קבלת רישיון עסק. לנוכח גודלו של הנכס, לא יהיה מנוס מלהציב שירותים חיצוניים. נשמח להבהרות בנושא.
					לא יחול שינוי בסעיף.
					לא יחול שינוי בסעיף.
					כמובהר במסמכי המכרז, התמורה שתוצע במכרז הנה תמורה בש"ח וללא מע"מ. הזוכה במכרז ישלם את תשלום התמורה לחברה, בתוספת מע"מ כדין.
					תינתן לחברה אחריות לעבודות השימור שתבוצענה על ידי הקבלן מטעם החברה.
					כיום מוזמן 63 אמפר. ככל שהזוכה יהיה מעוניין להגדיל את החיבור הוא יוכל לבצע זאת מול חברת החשמל, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי .
					החברה לא מכירה עוד תוכניות באזור. כל מציע ראוי ומוזמן לבצע את כל הבדיקות והבירורים הרלוונטיים מבחינתו ביחס לסביבת הנכס.

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ					
14	כללי	ארנונה			<p>היכן ניתן לברר את גובה הארנונה הצפוי ? מתוך הנחה שאין ארנונה על הנכס כבר שנים רבות, מהו התחשיב לארנונה מסוג נכס זה ?</p> <p>סיווג הארנונה בנכס יהיה בהתאם לצו המיסים לפי אזור הנכס (רח' השחם מוגדר כאזור ב), גודל הנכס והשימוש בפועל.</p> <p>ניתן להכנס לאתר העיריה לצפייה בתעריפים, המתעדכנים כל שנה.</p>
15	כללי				<p>ישנה תקופת התארגנות " גרייס " של 90 יום, היה וקרה עיכוב מצד קבלן עבודות המעטפת, מה קורה עם דמי השכירות ? מניח שהמפעיל לא ישלם את דמי השכירות. לא מצאנו הבהרות בנוגע למקרה שכזה.</p> <p>הזוכה יקבל את המבנה בסיום עבודות השימור כך שלא תהיה חפיפה בין העבודות.</p>
16	כללי				<p>במכרז הקודם היה פירוט מורחב על עבודות השיפוץ, תשתיות והתאמה שבאחריות העירייה. כמו כן, היה מתואר בפירוט שיפוץ הבאר עצמה (באחריות מלאה של העירייה).</p> <p>אין אזכור במכרז הנ"ל בנוגע לנושא הזה. להבנתנו, אחריות שיפוץ הבאר לרבות זכוכית על הפתח הוא באחריות העירייה. נשמח להבהרות בנושא.</p> <p>החברה תהא אחראית לביצוע כל עבודות השימור הנדרשות.</p>

2. האמור לעיל מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז שבנדון.

על כל משתתף לחתום על הודעת עדכון זו ולצרפה יחד עם כל מסמכי המכרז החתומים אשר יוגשו על ידו במסגרת הצעתו.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ