

15/10/2024

לכבוד
משתתפי המכרז
באמצעות: דוא"ל / אתר המועצה

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מס' מכרז פומבי מס' 14/2024 להשכרת נכסים במתחם הידוע כ"מתחם קדם" הודעת המועצה מס' 1 - מענה לשאלות הבהרה ומועדי המכרז

חלק א' - פרוטוקול מפגש מציעים:

ביום 26/9/2024 התקיים כנס מציעים (חובה) במסגרת המכרז שבנדון.

דגשים שנתנו במסגרת המפגש:

- הצגת המתחם ותיאור סוגי העסקים שניתן להפעיל במקום במסגרת ההרשאה.
- משך תקופת ההרשאה.
- הובהר כי כל הכתוב בתנאי המכרז ובהודעות המזמין גובר על כל שנאמר בעל פה.
- על המציעים לוודא כי הם מסוגלים לעמוד בדרישות הביטוח במכרז ככל שיזכו.
- אופן בחירת הזוכה כמתואר במסמכי המכרז.

חלק ב' – תשובות לשאלות הבהרה

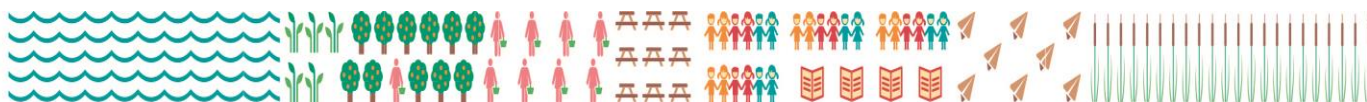
להלן התייחסות המועצה לשאלות הבהרה שהתקבלו במסגרת המכרז:

קובץ שאלות מס' 1:

שאלת הבהרה	התייחסות המועצה
1. בדפי המכרז התבקשו לכתוב תכנית כללית ופרופיל עסקי, האם מסמכים אלו נדרשים בנוסף למסמכי המכרז המופיעים בנספחים?	מילוי נספח ד'1 יחשב כעמידה בדרישה של המצאת אסמכתאות, כלומר עונה על סעיף 5.5 אך מאחר שההתרשמות תתבסס על התכנית מומלץ למציעים להרחיב מעבר לכך.
2. האם יש פורמט להחתמת רו"ח על עסק בבעלות אישה?	אין פורמט קבוע להחתמת רו"ח על עסק בבעלות אישה. יש להמציא תצהיר וכן אישור רו"ח בדבר עמידה בדרישות החוק.
3. מצויין שיש לחתום בר"ת (סעיף 8.1 - אופן ההגשה), האם מדובר על כל מסמכי המכרז כולל נספחים? או גם על מסמכים נוספים?	יש לחתום על כל מסמכי המכרז וההצעה בר"ת.

חתימה וחותמת המציע:

עמוד 1 מתוך 4



התייחסות המועצה	שאלת הבהרה
סכום המינימום להצעה יתוקן ויעמוד על 1750 ₪ לקליניקה, מצ"ב כתב הצעת מחיר מעודכן.	4. ברצוני לעלות שאלה בנושא המחיר המינימלי הנדרש בתנאי המכרז. לפני כחמש שנים המחיר המינימלי במכרז היה 58 ש"ח + מע"מ למ"ר, וכיום המחיר המינימלי הנדרש הוא 131.5 ש"ח למ"ר. השאלה שלנו היא מה עומד מאחורי העלאה של 126% אחוזים?

קובץ שאלות מס' 2:

התייחסות המועצה	שאלת הבהרה
ראה תשובתנו לעיל.	1. ברצוני לתהות לגבי המחיר מינימום המבוקש במכרז, שכן המחיר קפץ בצורה משמעותית ביותר ביחס למכרז הקודם. אודה לכם מאד שתעריכו מחדש ותעדכנו את מחיר המינימום המבוקש.

קובץ שאלות מס' 3:

התייחסות המועצה	שאלת הבהרה
לא כולל מע"מ. הזוכה ישלם למועצה את הסכום שהוצע בתוספת מע"מ, ככל שיחול על העסקה. כאמור בסעיף 10.3 להסכם.	1. האם סכום שכירות חודשי מינימאלי הינו 3250 ₪ כולל מע"מ או לא כולל? במסמכים המצורפים רשום "בתוספת מע"מ"
במסגרת הודעה זו, המזמין יתייחס לסוגיות הנוגעות למכרז שבנדון בלבד ולא להתקשרות קודמת בין המועצה לבין שוכר נכס. עדכון דמי השכירות, החל מהשנה השנייה, יכלול גם הצמדה למדד וגם תוספת של 5% מדי שנה. ההצמדה למדד תתבצע בתחילת כל שנת שכירות לאורך כל תקופת ההתקשרות. ההתייקרות בשיעור 5% תחול בשנים השנייה, השלישית והרביעית להתקשרות. יובהר כי בנוגע לעדכון התמורה בשנים אלו, אזי בשלב ראשון התמורה תוצמד למדד ועליה תתווסף תוספת של 5%	2. אבקש הסבר על חישוב הפרשי המדד והצמדתם לשכירות, כפי שמופיעים במסמכי המכרז, עם דוגמה בבקשה לחישוב שכזה. לאורך 5 שנים של השכירות נראה כי חישובכם אינו תואם את חישוב רואה החשבון מטעמנו, נעשו פניות למועצה בנדון, שנתנה הסבר מועיל אך לא סיפק את רואה החשבון שלא הבין את החישוב הרטרואקטיבי שנעשה.

חתימה וחותמת המציע:

עמוד 2 מתוך 4



התייחסות המועצה	שאלת הבהרה	
<p>במסגרת הודעה זו, המזמין יתייחס לסוגיות הנוגעות למכרז שבנדון בלבד ולא להתקשרות קודמת בין המועצה לבין שוכר נכס.</p> <p>חישוב הצריכה המשותפת יעשה בהתאם לכללי רשות המים.</p>	<p>חשבון מים - מה נכלל בצריכה המשותפת? האם לוקחים בחשבון את גודל הקליניקות בעת חלוקה של צריכה משותפת? והאם שטיפת הפאנלים הסולאריים הינה נחשבת צריכה משותפת. יש לציין כי בחודשי מאי- יוני, יולי- ספטמבר- העלייה בחשבון הינה משמעותית, נעשה בירור מול מחלקת מים, פארק תעשיות עמק חפר, עדיין לא סופקו תשובות.</p>	<p>3.</p>
<p>לעניין גובה השכירות במכרז, ראה עדכון לעיל. לא יחול שינוי בסוג המדד אליו תוצמד התמורה.</p> <p>יובהר כי המועצה מטפלת בחלק מהליקויים שבמבנים באופן שוטף באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח עמק חפר. יחד עם זאת, יודגש כי כאמור וכמפורט במסמכי המכרז, המציעים הזוכים ישכרו את המבנים as is.</p>	<p>בהמשך לשאלה ראשונה, בין אם כולל או לא כולל מע"מ, העלות המינימלית שמוצעת במכרז הינה גבוהה בצורה משמעותית הן מהמכרז הקודם והן לפי עליית המדד, נשמח לדעת כיצד נעשה החישוב של מחיר השכירות המינימאלי, והאם ניתן לשינוי של המחיר והורדתו</p> <p>... אנו מבקשים שמחיר המינימום יותאם למדד מחירי הדיר.</p> <p>העלייה במחיר השכירות אינה עולה בקנה אחד עם הליקויים המבניים שתיקונם טרם הושלם. ליקויים אלו איתם אנו מתמודדים במשך 5 שנים קריטיים יותר כאשר מדובר בבטיחות המקום (כמו נזילות של מים בתוך כבלי חשמל) או בתקופות אלו, של מלחמה, בו קיים מרחב מוגן, שאינו מספק את מלוא שעות העבודה של עסקנו, עקב מיקומו בתוך קופ"ח כללית וחוסר יכולת השימוש בו כאשר קופ"ח סגורה.</p>	<p>4.</p>



חלק ג'- מועדי המכרז

מועד אחרון להגשת ההצעות:

ניתן להגיש הצעות למכרז לא יאוחר **מיום ג' 29/10/2024 בשעה 12:00**.
ההגשה ידנית בלבד, בימים א' – ה' בין השעות 00-12:00, במזכירות המועצה לידי הגב' בלה שמואילוב, בתיאום מראש בלבד בטלפון 074-7297168

מועד פתיחת תיבת המכרזים:

פתיחת תיבת המכרזים תתקיים **ביום א' 3/11/2024 12:30** במשרד סגן ראשת המועצה, כל אדם רשאי להשתתף במעמד פתיחת תיבת המכרזים ורישום ההצעות.
יש לצרף מסמך זה כחלק בלתי נפרד מההצעה, כשהוא חתום בחותמת המציע ובחתימת מורשי החתימה מטעמו. נשמח להגשת הצעה מטעמכם במכרז.

בברכה,
המועצה האזורית
עמק חפר

חתימה וחותמת המציע:

עמוד 4 מתוך 4

