

הנדון: מכרז פומבי מס' 4/21 לבחירת מפעיל עבור בית לחיילים בודדים בירושלים

מענה לשאלות הבהרה

להלן התייחסותנו לשאלות הבהרה שהתקבלו במשרדי עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ ("המזמינה"), ביחס למסמכי המכרז שבנדון.

הבהרה זו תהפוך לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, תיחשב כחלק מתנאיו, ויחולו עליה כל ההוראות הנוגעות למסמכי המכרז. **על המציע לצרף מסמך הבהרה זה להצעתו, כשהוא חתום במקום המיועד לכך.**

אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.

ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.

מס'	הפנייה	שאלה	מענה
<u>מסמך א' – הזמנה</u>			
1.	9	מבוקש לקבל עותק מהסכם השכירות בין המזמינה לבעל הנכס.	ככל שיידרש, יועבר עותק ההסכם לזוכה במכרז.
2.	11	מבוקש לקבוע כי הזוכה יהיה רשאי להתנגד לזהות מפעיל / שוכר חדר האוכל, המטבח והגינה, מטעמים סבירים הקשורים בהתאמה לאופי המקום.	ככל שיהיה רלוונטי, תפנה המזמינה לקבלת עמדת הזוכה במכרז בטרם קבלת החלטה ותתחשב בה במידת האפשר ולפי שיקול דעתה.
3.	15 + 4.7 להסכם	מבוקש לקבוע כי הסכומים שיועברו לעירייה בגין שכר דירה יהיו בהתאם לתפוסה המינימאלית הנדרשת. כך למשל: תשלום שכר הדירה בגין שנת הפעילות הראשונה יעמוד על 36,977.8 ש"ח (המהווים 1,315 ש"ח לחדר כפול 38 חדרים לפי שיעור תפוסה של 74%).	הבקשה נדחית, אין שינוי במסמכי המכרז. למען הסר ספק, כל סכום שישולם לזוכה כשכר דירה יועבר לידי המזמינה בהתאם להוראות ההסכם, לרבות: במקרה של תפוסה העולה על התפוסה המינימאלית הנדרשת; במקרה של שיכון 2 דיירים/ות בחדר; ובכל מקרה אחר.
4.	18.3	מבוקש לקבוע כי לזוכה תהיה אפשרות לבטל את ההתקשרות במקרה של מתן הוראת שינוי מהותית.	הבקשה נדחית, אין שינוי במסמכי המכרז.
5.	19	מבוקש לקבוע כי הזוכה יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות בכל 12 חודשים, בכפוף להודעה מראש.	הבקשה נדחית, אין שינוי במסמכי המכרז. יחד עם זאת יובהר כי הארכת תקופת ההתקשרות ע"י המזמינה תיעשה בהסכמת הזוכה מראש.

6.	21.5	מבוקש למחוק את התנאי, תוך התחשבות במציעים אשר מפעילים רשת מתנדבים שאינם בני/בנות שירות לאומי אזרחי.	אין שינוי במסמכי המכרז. מובהר כי הכוונה גם למתנדבים הפועלים במסגרת "שנת שירות".
מסמך א' (2) – טופס הגשת הצעה			
7.	11	מבוקש לאפשר לזוכה להתקשר עם צדדים שלישיים שיבצעו חלק מהתחייבויותיו על-פי הוראות המכרז.	ניתן לבצע את פעולות התחזוקה השוטפת והניקיון הנדרשות באמצעות קבלני-משנה. כל יתר השירותים שעל הזוכה לספק בהתאם להוראות המכרז יסופקו על-ידו באופן אישי, לרבות על-ידי הצוות המוצע מטעמו (לפי העניין). הזוכה יהיה רשאי לפנות למזמינה מראש בבקשה לספק שירות מסוים באמצעות צד שלישי, כאשר המזמינה תהיה רשאית לסרב לבקשה על פי שיקול דעתה וללא צורך לנמק.
מסמך א' (6) – מפרט שירותים והפעלה			
8.	1.1-3	מבוקש לקבוע כי לזוכה יינתן חופש פעולה מלא לפרסום פעילותו במתחם, תוך מתן קרדיט למזמינה בכל פרסום.	ההפניה אינה ברורה. ככל שהכוונה לפרק 4 במפרט (מסירת מידע אודות הפרויקט) - אין שינוי במסמכי המכרז וכל פרסום דרוש את אישורה המוקדם של המזמינה.
9.	2.4.1 (עמ' 25)	מבוקש לקבוע כי ניקיון חדרי החיילים יתבצע באחריות הדיירים עצמם, כחלק מתפיסה חינוכית של עצמאות.	ניתן להציע זאת לבחינת המזמינה במסגרת התכנית החברתית להפעלת המבנה המוגשת עם הצעה.
10.	3.1.1 (עמ' 14)	מבוקש לבטל את הדרישה לנוכחות אב / אם הבית ומנהל הפרויקט במבנה 24/7, ולקבוע כי עליהם להיות זמינים טלפוני.	ההפניה אינה ברורה. ככל שהכוונה לסעיף 3.1.1 שבעמוד 14 למפרט, הרי שאין כוונה כי אב / אם הבית ומנהל הפרויקט יהיו נוכחים במבנה 24/7. המציע יפרט את ימי ושעות הנוכחות של הצוות מטעמו במסגרת התכנית החברתית, כאשר ביתר הזמן יהיו אנשי הצוות זמינים טלפוני.
מסמך ב' – הסכם ההתקשרות			
11.	4.7	מבוקש לבטל את הדרישה לתפוסה מינימאלית בשנה הראשונה.	הבקשה נדחית, אין שינוי במסמכי המכרז.
12.	4.22	מבוקש לקבוע כי הזוכה רשאי לעשות שימוש בשטחים הציבוריים במבנה לשימושים שונים לצורך יצירת הכנסה שתסייע במימון הפרויקט.	פעילות נקודתית לצורך יצירת הכנסה לשם הפעלת הפרויקט, שאין בה כדי לפגוע בפעילות המבנה וברווחת החיילים, תובא לאישור המזמינה מראש. המזמינה תהיה רשאית לסרב לבקשה לפי שיקול דעתה וללא צורך לנמק. יראו את המילים "למטרותיו ו/או" שבשורה החמישית לסעיף כמחוקות.
13.	5.3	מבוקש לנסח את הסעיף כהדדי.	ראו תשובה לשאלה מס' 5 לעיל.
14.		מבוקש להגביל את זכות המזמינה לסיום ההתקשרות לסיבות מסוימות בלבד, כגון ביטול הסכם השכירות עם בעלי הנכס.	הבקשה נדחית, אין שינוי במסמכי המכרז.

15.	6.1	מבוקש לקבוע כי גיוס כוח האדם הנדרש יתבצע בתוך 60 ימים.	בסעיף 6.1 - במקום "14 ימים" יבוא "21 ימים". תשומת לב המציעים גם לנוסח סעיף 6.4.
16.	6.3	מבוקש לקבוע כי הצטיידות מלאה והפעלה של המבנה יתבצעו בתוך 75 יום מחתימת המזמינה על ההסכם.	הפעלה מלאה של המבנה תחל בתוך 30 ימים, כמפורט בסעיף. יחד עם זאת, לא תידרש הצטיידות מלאה של המבנה בשלב זה, וניתן יהיה לבצע השלמות במהלך השבועות שלאחר מועד תחילת ההפעלה.
17.		מבוקש לקבל פטור מלא מתשלום ארנונה למבנה שכן הוא ישמש למגורי חיילים בודדים בלבד.	המציעים מופנים להוראות סעיף 7.4 להסכם.
18.	7	מבוקש כי יותקנו על-ידי המזמינה מוני חשמל נפרדים לכל יחידת דיור באופן שיאפשר למפעיל לקבל הנחה בתעריפי החשמל בגין מגורי חיילים בודדים.	אין כוונה בשלב זה להתקין מוני חשמל נפרדים. באפשרות הזוכה להתקין מוני חשמל על חשבונו באישור המזמינה ובכפוף להוראות הסכם השכירות. יצוין כי למיטב ידיעת המזמינה (ומבלי שהדבר ייחשב כהתחייבות כל שהיא לאמור), ניתן לקבל הנחה גם ללא התקנת מונים נפרדים.
19.	7.1	מבוקש לתקן את הסעיף כך שהעלויות שיחולו על המפעיל יהיו כאלו שחלות בד"כ על שוכר נכס ולא מעבר לכך.	המציעים מופנים להוראות הסעיף.
20.	8.3	מבוקש לאשר הפעלת קרן האחזקה בחשבון הבנק הראשי של המפעיל תוך שמירה על כרססת הנהלת חשבונות נפרדת לתקבולי והוצאות קרן האחזקה.	הבקשה נדחית, אין שינוי במסמכי המכרז.
21.	9.3	מבוקש לקבוע כי תתאפשר לינה במבנה של מש"קיות הוראת עברית לפרקי זמן קצובים ובאישור מראש של המזמינה לצורך עבודה חינוכית ו/או הוראת עברית לחיילים והמלש"בים.	המציעים מופנים להוראות הסעיף (תתאפשר לינה של עובדי המפעיל במבנה אך בשום מקרה לא בחדרי החיילים (המגורים), אף אם אינם בתפוסה).
22.	-13.4 13.5	מבוקש להקטין את סכומים הפיצויים המוסכמים ל-250 ש"ח ו-1,500 ש"ח בהתאמה.	סכום הפיצוי המוסכם שבסעיף 13.4 יופחת ל-300 ש"ח. סכום הפיצוי המוסכם שבסעיף 13.5 יופחת ל-2,000 ש"ח.
23.	14.2	מבוקש למחוק את הסעיף. לחילופין, מבוקש להגבילו לפרק זמן מסוים ולקבוע כי הנכס החלופי יאושר על-ידי המפעיל.	השהיית ההתקשרות עד למציאת נכס חלופי והמשך ההתקשרות בנכס החלופי שנמצא, יתבצעו בהסכמת הצדדים.

בכבוד רב,

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

X
חתימת המציע