

25 מאי 2025

כ"ז אייר תשפ"ה

לכבוד

משתתפי המכרז ומשתתפי כנס המשתתפים

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 68/2025

להשכרת מבנים ברחובות: מאיר בינט 2, עמיאל 22, אפרים קישון 62 וישראל ב"ק 11 להפעלת מעונות יום לפעוטו
בגילאי 36-6 חודשים בעיר תל אביב יפו

1. מצורף למסמך זה קובץ הכולל תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והוראותיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

בברכה,



אלי לוי

מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (עמוד אחד):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המשתתף: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 68/2025

להשכרת מבנים ברחובות:

מאיר בינט 2, עמיאל 22, אפרים קישון 62 וישראל ב"ק 11 להפעלת מעונות יום לפעוטות בגילאי 3-6
חודשים בעיר תל אביב יפו

1. שאלה

האם המבנים עוברים שיפוץ כלשהו? אם כן, איזה? או שהם נמסרים as is ?

תשובה

מצב הנכס במועד בו התקיים כנס המשתתפים משקף את מצבו הפיזי של הנכס אשר צפוי להימסר. הנכסים יימסרו לזוכה במכרז במצבם הנוכחי as is.

2. שאלה

האם ניתן לבשל במבנים או לפתוח מטבח מוסדי?

תשובה

בכל אחד מהנכסים המושכרים מושא המכרז קיים מטבחון לשימוש הגן, לא ניתן לפתוח מטבח מוסדי.

3. שאלה

מה תאריכי הכניסה והמסירה?

תשובה

ראה סעיף 3 לחוזה השכירות (המצ"ב כנספח 8 למסמכי המכרז). מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה במכרז תעשה סמוך לאחר הכרזה על הזוכה במכרז, אישור גורמי העירייה הרלוונטיים ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הזוכה במכרז, כמפורט בהוראות המכרז והחוזה.

4. שאלה

במידה והמבנה דורש שיפוץ יסודי, האם ניתן להאריך את תקופת הגרייס?

תשובה

בהתאם להוראות סעיף 1.6.6, תקופת הגרייס לכל אחד מהנכסים מושא המכרז, אשר הינה בסמכות המנהל ונועדה לצרכי התארגנות לרבות ביצוע עבודות התאמה במושכר, הינה 3 חודשים.

5. שאלה

האם צפויה לחול עלייה בשכ"ד לרבות, באופן רטרואקטיבי?

תשובה

ראה סעיף 7 לחוזה השכירות (המצ"ב כנספח 8 למסמכי המכרז), על תני סעיפיו, הקובע כי לדמי השכירות יתווספו מידי שנה הפרשי הצמדה וריבית בגין השנה החולפת.

6. שאלה

במידה וישנן בעיות בלאי סביר או מבניות במבנה, מי אחראי עליהן? מה תחומי האחריות של העירייה?

תשובה

כפי המפורט בסעיף 8.4 לחוזה השכירות (המצ"ב כנספח 8 למסמכי המכרז), השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה, באחריות מלאה לטיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר לרבות ניקיון פנים של המושכר, טיפול ו/או תיקון ו/או תחזוקה של מערכות אינסטלציה ומערכות חשמל, מזגנים, הדברות, טיפול בחצרות, תחזוקת שבר, אישור בטיחות וכיו"ב, בעצמו ועל חשבונו, תוך שמירה על המושכר במצב תקין מיום מסירת החזקה בו לידי השוכר ועד תום תקופת השכירות, בכפוף לבלאי סביר.

יחד עם זאת, יובהר, כי ככל שייגרם נזק כלשהו לתשתיות המושכר ו/או לשלד המושכר, שלא במזיד או במתכוון ושאינו נובע ו/או קשור לשוכר, לשימוש רגיל או לבלאי סביר במושכר, יפנה השוכר לעירייה והעירייה תבחן את מצב המושכר וטענות השוכר, וככל שיימצא כי יש בהן ממש, תתקן העירייה את הנדרש והכל בהתאם לשיקול דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה

7. שאלה

אני קוראת את הסעיפים ולא מבינה במדויק את התנאי סף - אני בעלת וותק של ניהול גן ילדים 10 שנים האם זה מספיק?

תשובה

תנאי הסף למכרז מפורטים בסעיף 6 לפרק ב' של המכרז, על תתי סעיפיו, ועל המשתתף במכרז לעמוד בכל תנאי הסף באופן מצטבר. לעניין דרישת הניסיון, ראה תנאי הסף המפורט בסעיף 6.2 לפרק ב' של המכרז.

8. שאלה

במידה ואנו מפעילות את המעונות שלנו במשך מספר שנים כשותפות, והחל משנת 2025 התאגדנו כחברה בע"מ, ואנו ממשיכות במסגרת החברה לשמש כמנכ"לית והמנהלת הפיננסית של המעונות גם במסגרת החברה. נשמח לדעת כיצד ניתן להגיש את הניסיון שלנו שהוא מהשותפות לעומת מצבנו המשפטי של חברה חדשה. האם ניתן לציין את שנות הפעילות של השותפות כהוכחת ניסיון במסגרת ההגשה של החברה?
נשמח להכוונה מדויקת כדי להגיש את המסמכים בצורה תקינה ולא להיפסל בטעות.

תשובה

ביחס לתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.2 לפרק ב' למסמכי המכרז, העירייה תקבל גם את ניסיונו של בעל המניות בחברה כניסיון של המשתתף במכרז.

9. שאלה

ניגשתי היום לתחנת המשטרה על מנת להוציא אישור משטרה בהתאם לדרישה המפורטת בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.3 לפרק ב' למסמכי המכרז אך נמסר לי כי הדבר אינו אפשרי. מה עלי לעשות?

תשובה

על המשתתף במכרז (גבר/אישה) להגיש כחלק מסמכי המכרז אישור משטרה בדבר היעדר רישום פלילי ("תעודת יושר"). אין מניעה מקבלת אישור משטרה זה.

יצוין כי אישור משטרה בדבר היעדר עבר פלילי הינו אישור אשר יוכל להתקבל בהמשך בהליך מול משרד החינוך, במסגרת הדרישה כי המשתתף הזוכה במכרז יעמוד בהוראות חוק הפיקוח.

שאלות ביחס למבנה ברח' ישראל ב"ק 11

10. שאלה

בטבלה המפורטת בסעיף 1.2 לפרק א' למסמכי המכרז, מצוין כי במבנה ברח' ישראל ב"ק יש חלל מרכזי, מטבח, ממ"ד, חדר מנהלת וחצר. בסיוור לא נצפה חדר מנהלת. רצינו לדעת האם הוא קיים? או שהממ"ד העליון מיועד לכך?

תשובה

במבנה אכן לא קיים חדר מנהלת. הזוכה במכרז יוכל לעשות שימוש בממ"ד העליון לצורך כך.

11. שאלה

האם ישנה תקופת אחריות מטעם היזם או העירייה על הנכס? במידה וכן, לאיזו תקופה?

תשובה

המבנה הינו מבנה עירוני ונושא האחריות והבדק הינו במישור שבין היזם ו/או מי מטעמו לבין העירייה.

12. שאלה

האם ישנו תשלום ארנונה מופחת עבור קומה 1-?

תשובה

גביית הארנונה בגין כל אחד מהנכסים המושכרים מתבצעת בהתאם לקבוע בצו הארנונה וע"פ כל דין. בירורים פרטניים ניתן לערוך מול האגף לחיובי ארנונה בשעות הפעילות.

13. שאלה

האם מוגנים אוטומטית מתביעות שכנים על רעש? האם יש הגבלה על שעות יציאה לחצר במעון המופעל בתוך בניין מגורים?

תשובה

על הזוכה במכרז להפעיל את הגן בשעות הפעילות, בסבירות ועל פי כל דין.

14. שאלה

האם ניתן לצרף המלצות הורים למסמכי המכרז?

תשובה

אין צורך, המכרז אינו כולל דרישה להגשת המלצות והוא מבוסס על הצעת המחיר אשר תוגש ע"י המשתתף ביחס לשכירת הנכס המושכר.

15. שאלה

אם לחברה יש ח.פ האם היא נקראת חברה בייסוד?

תשובה

"חברה בייסוד" הינו מונח המתייחס לחברה בתהליך הקמה, שטרם נרשמה באופן רשמי אצל רשם החברות, ולמעשה לא השלימה את הליך ההתאגדות כדין ואינה בעלת אישיות משפטית נפרדת. לצורך הבחנה, ח.פ הוא מספר זיהוי ייחודי שניתן לכל חברה בישראל עם התאגדותה אצל רשם החברות (בדומה למס' ת.ז. הניתן לאזרח). בכל מקרה של ספק בנושא, ניתן להתייעץ עם רו"ח.

16. שאלה

בתום תקופת השכירות במידה ועלינו לפנות את הנכס, האם התשלום עבור חודש אוגוסט הוא תשלום מלא?

תשובה

בתום תקופת השכירות ו/או האופציה (ככל שתמומש), השוכר ישלם עבור מחצית מדמי השכירות עבור חודש אוגוסט.

17. שאלה

לפי סעיף 11.2 מצוין שניתן להכריז על מספר זוכים במכרז אחד. אבקש לוודא שלא ניתן שיהיו מספר זוכים לאותו הנכס.

תשובה

ביחס לכל נכס, תכריז העירייה על זוכה אחד.

18. שאלה

האם אישור היעדר הרשעה מהמשטרה הוא אישור בהיעדר אלימות? או שיש צורך באישור נוסף?

תשובה

ראו תשובה לשאלה 9 לעיל.

19. שאלה

בביקור נמסר לנו ע"י נציג היזם כי לנכס יש 2 חניות, האם הן תהיינה שייכות לשוכר?

תשובה

החניות אינן חלק מהמושכר.

20. שאלה

בסיוור היה כתוב על המבנה שכתובת הנכס בישראל ב"ק היא 13 ולא 11.

תשובה

נכון, בימים אלה נערכה חלוקת כתובות בין מבנה המגורים לגן הילדים וכתובת גן הילדים עודכנה לישראל ב"ק 13.

21. שאלה

המבנה בתוך בניין מגורים, האם יש הסכמה של כלל הדיירים? האם הדיירים יכולים להתנגד לפתיחת הגן?

תשובה

כל הפרויקט (מגורים וגני הילדים) אושרו ע"י מוסדות התכנון ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.

שאלות ביחס למבנה ברח' הקישון 62

22. שאלה

התאמת המבנה לתקן למעון לפי חוק הפיקוח: האם העירייה אחראית על התאמת המבנה לדרישות התקן המלאות להפעלת מעון לגילאי 6-36 חודשים? (למשל האם מותקנות מצלמות אבטחה במבנה בהתאם לדרישות חוק הפיקוח על מעונות יום? האם ייבנו שירותים ייעודיים לכיתת תינוקות, האם החלונות במבנה עומדים בתקן הבטיחות הנדרש?)

תשובה

המבנה יושכר לזוכה במכרז במצבו as is כשהוא מותאם מבחינה מבנית וניתן לו אישור יועץ בטיחות לניהול והפעלת מעון יום לפעוטות בגילאי 6 – 36 חוד'. באחריותו של הזוכה במכרז לבצע התאמות נוספות ע"פ צורך, לרבות התקנת מצלמות, ועל חשבוננו.

23. שאלה

מיזוג אוויר: קומות 1-2: בחללים הקטנים אין מזגנים. האם יתקינו מזגנים באותם חללים?

תשובה

לא יותקנו מזגנים בחללים הקטנים. המזגנים הגדולים מספקים.

24. שאלה

שיפוץ פנים בקומה 3: האם מותר לשפץ ולשנות את החלוקה הפנימית בקומה 3?

תשובה

ככל שיבקש הזוכה במכרז לבצע עבודות כלשהן במושכר, עבודות אלה תבצענה אך ורק לאחר ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה, וככל שיתקבל אישור כזה, העבודות תבוצענה בהתאם להוראות והנחיות מנהל אגף נכסי העירייה ועל אחריותו ועל חשבוננו של השוכר. ראו סעיפים 1.4 לפרק א' למסמכי המכרז וכן סעיפים 1.2.1.12 ו-2 לחוזה, על כל תתי סעיפיו.

25. שאלה

הקמת מטבח מוסדי: האם מתוכננת בנייה של מטבח מוסדי העומד בדרישות משרד הבריאות?

תשובה

לא מתוכננת בנייה של מטבח מוסדי.

שאלה 26.

בקומה 2 דלת הממ"ד אינה תקינה – האם היא צפויה לעבור תיקון, ובאיזה לוח זמנים?

תשובה

המבנה יועבר לעירייה מהקבלן לאחר תיקון הדלת.

שאלה 27.

רישוי לפי חוק הפיקוח: האם המבנה יסופק עם כלל האישורים הנדרשים לצורך רישיון לפי חוק הפיקוח על מעונות יום? אישורי אש, חשמל, קונסטרוקציה.

תשובה

למבנה בקישון יועברו אישורים הבאים, לשנת הלימודים הנוכחית: אישורי אש, חשמל, קונסטרוקציה, בטיחות.

ככל ותהיה דרישה לקבלת אישורים מורחבים יותר, הנ"ל יהיה באחריות השוכר ועל חשבונו. החל משנת הלימודים העוקבת ואילך, באחריות השוכר ועל חשבונו לדאוג להוצאת אישורים אלו.

שאלה 28.

האם ניתן להסב שימוש של קומת הכניסה להשכרה לפעילות אחה"צ?

תשובה

כפי המפורט בסעיף 6.3 לחוזה השכירות, השוכר אשר יזכה במכרז, יהיה רשאי להפעיל במושכר פעילויות למטרות חינוך ותרבות לגיל הרך בתום שעות הפעילות של מעון היום לפעוטות, בכפוף לקבלת אישור מראש וכתב של מנהל אגף נכסי העירייה - לעניין סוג הפעילות, אופייה, טיבה והיקפה. יודגש לעניין זה, כי לא תאושר השכרת המעון ו/או חלק ממנו בשכירות משנה.

שאלה 29.

האם ניתן להקצות במבנה כיתה אחת לגילאי 3-4? (בנוסף ל 3 קבוצות גיל הנדרשות במכרז).

תשובה

המכרז הינו לשכירת נכס למטרת ניהול והפעלת מעון יום לפעוטות בגילאי 6 – 36 חוד'. קבוצת גילאי 3-4 אינה מהווה חלק מהמכרז ועל כן, אין לייעד כיתה במעון לגילאים אלו.