

08/08/2023

לכבוד

רוכשי המכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1- מכרז פומבי מס' 298/2023
להשכרת והפעלת מעון יום לפעוטות בגילאי 6 חודשים – 36 חודשים ברחוב:
אפרים קישון 62, שדרות נורדאו 63 ו-בוקשפן דוד 3, תל אביב - יפו

1. מצ"ב קובץ הבהרות מס' 1 במסגרת המכרז שבנדון.
2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי ביתר מסמכי המכרז.
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 (6):

שם המשתתף במכרז: _____

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1- מכרז פומבי מס' 298/2023

להשכרת והפעלת מעון יום לפעוטות בגילאי 6 חודשים – 36 חודשים ברחוב:

אפרים קישון 62, שדרות נורדאו 63 ו-בוקשפן דוד 3, תל אביב - יפו

1. שאלה:

האם ניסיון קודם בניהול פעוטון הוא אכן תנאי הכרחי, תנאי סף למכרז? האם במידה ויש לי ניסיון רב בחינוך, הדרכה, ניהול בתחום החינוך אך לא ניהלתי פעוטון מעולם, האם יש טעם לגשת למכרז?

תשובה:

תנאי הסף של המכרז מפורטים בסעיף 6 לפרק ב' למסמכי המכרז ועל המשתתף במכרז לעמוד בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף זה, על תתי סעיפיו, באופן מצטבר.

נדגיש כי תנאי הסף המופיע בסעיף 6.1 לפרק ב' למסמכי המכרז קובע כי:

"המשתתף במכרז ניהל, בעצמו ו/או באמצעות תאגיד שהוא בעל שליטה בו ו/או באמצעות מי מטעמו אשר מיועד להפעיל את מעון היום לפעוטות (להלן: "המפעיל"), במשך 3 שנות לימוד רצופות ומעלה מתוך שבע (7) שנות הלימודים שקדמו למועד הקובע, מעון יום לפעוטות בגילאי 6 חודשים עד חמש (5) שנים בכמות שלא פחתה מ-עשרים וחמישה (25) פעוטות בשנה. למען הסר ספק לעניין תנאי סף זה - שנת לימודים כמפורט בסעיף 15.1.1 לחוזה המהווה נספח מס' 9 למסמכי המכרז. ככל שמעון היום לפעוטות יופעל באמצעות מפעיל מטעם המשתתף במכרז, על המפעיל לעמוד בקריטריונים המפורטים בסעיף זה" ולמעשה, גם משתתף במכרז אשר ניהל מעון יום לפעוטות באמצעות תאגיד שהוא בעל שליטה בו או באמצעות מי מטעמו, צד שלישי, עשוי לעמוד בתנאי הסף המפורט בסעיף 6.1 לעיל, בכפוף כמובן לעמידה ביתר דרישות הסעיף.

2. שאלה:

מה הם התנאים והקריטריונים אשר לפיהם תבחן ותאשר העירייה אישור הצמדה למדד ו/או אישור העלאת מחיר בעתיד שכן מדובר בסעיפים מהותיים אשר מהווים שיקול מרכזי בבחינת הגשה להפעלת מעונות בהתאם למכרז?

תשובה:

דמי השתתפות ההורים במכרז זה הינם קבועים ומפורטים בסעיף 8.19.2 לחוזה והשוכר לא יהיה רשאי להצמיד ו/או להעלות את סכומם אלא בכפוף ובהשלמה לאמור בסעיפים: 1.1.16 – 1.1.19, 6.3, 8.19.2, 8.19.6, 8.21.2 ו-8.21.3 לחוזה.

3. שאלה:

דמי ההשתתפות – מבקשים לבחון שוב את דמי ההשתתפות ולשמר את המצב בדומה למכרזים אחרים בעיר כדי לאפשר למפעילים לקיים מענה איכותי בר קיימא תוך עמידה בדרישות המכרז קרי 4,300 לחודש.

תשובה:

גובה דמי השתתפות ההורים הקבוע במסמכי המכרז לא ישונה. מעבר לכך, ראה תשובה לשאלה 2 לעיל.

4. שאלה:

הבדל מחיר בין מלכ"ר ללא מלכ"ר – כחלק מהרצון לשמר מצב שיווינוני ונהוג בין סוגים שונים של התאגדויות, משרד החינוך בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים מעונות יום 2023 מבדיל בין גופי מלכ"ר לגופים שאינם מלכ"ר (לאורך כל השנים) כאשר המחיר המפוקח למעונות שאינם גופי מלכ"ר – גבוה יותר מהמחיר של אלו המהווים מלכ"ר. בהקשר הזה וכחלק מעקרון השיווינוניות שחוק המכרזים דורש, מתבקש להתאים את התנאים בין סוגי ההתאגדויות על מנת לשמר שיוויון בתנאים עבור כלל המציעים קרי מתן עדיפות לגופים שאינם מלכ"רים על פני אלו שהם מלכ"רים

תשובה:

תנאי הסף של המכרז, דמי השתתפות הורי הפעוטות ודמי השכירות לכיתת גן לא ישונו.

5. שאלה:

הגדלת כמות ילדים לכיתה תוך שימור התקינה – התקן מדבר על יחסי שטח לפעוט הנעים בין 2.2 מ"ר לפעוט ועד 2.8 מ"ר לפעוט. על פי תנאי המכרז, כמות הכיתות והפעוטות, מתקיים יחסי שטח של כמעט פי 3, דבר המעיד על העדר ניצול שטח. האם ניתן לשקול הרחבת כמות ילדים/כיתות תוך שימור התקינה במכרז כדי לאפשר מענה איכותי לכמה שיותר הורים? כרגע יש מבנים של בין 650 מ"ר ל-800 מ"ר עבור כ-70 ילדים בלבד?

תשובה:

הזוכה במכרז יידרש להפעיל את מעון היום בהתאם לכל הוראותיו הרלוונטיות של חוק הפיקוח לרבות ביחס למס' הילדים בכל כיתה גן. טבלת התקינה המפרטת את היחס בין מס' הפעוטות למס' אנשי הצוות המטפלים מפורטת בסעיף 2.3 לפרק א' למסמכי המכרז ובסעיף 2.10 לחוזה. יצויין כי זוכה אשר יבקש להפעיל בחלל הגן מס' קבוצות, יוכל לפנות בבקשה לחלק את חלל כיתה/ות הגן, בכפוף להצגת מסמכים רלוונטיים ואישורה מראש ובכתב של מנהלת אגף החינוך לגיל הרך ובכפוף לכך שיוסיף לעמוד בהוראות חוק הפיקוח והתקינה הנדרשת במסמכי המכרז והחוזה באשר ליחס בין אנשי צוות מטפלים ופעוטות.

6. שאלה:

בעמוד 11 סעיף 9 נאמר שצריך להגיש כחלק מהמסמכים את פרק א' וב' של המכרז, האם הכוונה שצריך להדפיס ולהגיש את כל 82 העמודים של המסמך או דפים מסויימים? והאם מזה מספיק עותק אחד או שגם מזה צריך 2 עותקים?

תשובה:

בהתאם להוראות סעיף 6 לפרק א' למסמכי המכרז –

"המשתתף במכרז ידפיס ויגיש שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכל מסמכי המכרז הנקובים

בסעיף 9 לפרק ב' למכרז"

יש לקרוא את כל מסמכי המכרז בקפידה ולהגיש את כל מסמכי המכרז כנדרש ובשני העותקים.

7. שאלה:

בנספחי החוזה: נספח 3 רשימת פעוטות. הרי הרישום למעון יהיה רק לאחר הזכייה במכרז רק אז יפתח רישום?

תשובה:

נכון. הזוכה במכרז בלבד, יידרש להגיש, לאחר חתימת החוזה עם העירייה, רשימה שמית של הפעוטות אשר יירשמו למעון היום לפעוטות, בצירוף כתובת מגוריהם העדכנית ומספרי טלפון של הורי הפעוטות.

8. שאלה:

בנספחי החוזה: לגבי נספח (1)4 ו(3)4 לגבי הגשת בקשת הפעלת מעון יום וכן אישור הפעלת מעון יום, הרי המעון עדיין לא קיים, כך שאין אפשרות להגיש בקשה ולקבל אישור.

תשובה:

הזוכה במכרז בלבד, יידרש להגיש לאחר חתימת החוזה עם העירייה, אישור על הגשת בקשה להפעלת מעון יום למשרד החינוך בהתאם להוראות חוק הפיקוח ותקנות הפיקוח כנדרש בנספח (1)4 לחוזה ו- אישור להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח ותקנות הפיקוח מטעם משרד החינוך כנדרש בנספח (3)4 לחוזה והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.1 לחוזה. כאמור, הזוכה יגיש את הבקשה לאחר זכייה במכרז, יציג בפני העירייה אישור על הגשת הבקשה ובהמשך, לאחר קבלת האישור, יציג בפני העירייה את אישור ההפעלה מטעם משרד החינוך.

9. שאלה:

בנספחי החוזה: נספח (2)4 טופס הסכמה לרישום פלילי, מי חותם המנהלת המעון?

תשובה:

הזוכה במכרז, מנהלת המעון מטעמו וכל אחד מעובדי המעון.

10. שאלה:

בחוזה סעיף 2.28 נאמר באחריות השוכר ועל חשבונו לקבל את כל אישורי הבטיחות הנדרשים להפעלת מעון יום לפעוטות בהתאם לקבוע ולנדרש בחוק הפיקוח, תקנות הפיקוח וכו' מה זה אומר? מכיון שמדובר בבנין חדש אני מניח שהכל נבנה כבר בהתאם להוראות הבטיחות. האם יתכן מצב שבו יתברר שנדרש לעשות שינויים לצורכי בטיחות מה שעלול לדרוש הוצאות כבדות?

תשובה:

נוסח הסעיף לא ישונה. באחריות השוכר ועל חשבונו לדאוג לקבל את כל אישורי הבטיחות הנדרשים להפעלת מעון יום לפעוטות בהתאם לקבוע ולנדרש בחוק הפיקוח, תקנות הפיקוח. יחד עם זאת, מבלי לגרוע מהוראות הסעיף וביחס לשנת השכירות הראשונה בלבד, ככל שימצאו בידי העירייה אישורי בטיחות למבנה, העירייה תהא רשאית להעביר אישורים אלו לידי השוכר. ביחס לשינויים הנוגעים לתחום הבטיחות, הדבר עשוי להשתנות מנכס לנכס ומכל מקום, הנושא מצוי באחריות השוכר.

11. שאלה:

ערבות השכירות (נספח 6) אני מניח שזה לא רלוונטי כרגע, נכון?

תשובה:

נכון. על המשתתף במכרז לצרף להצעתו ערבות מכרז בנוסח המופיע בנספח 2 למסמכי המכרז. הזוכה במכרז, לאחר זכייתו, יידרש להחליף את ערבות המכרז בערבות השכירות, בנוסח המופיע בנספח 6 לחוזה.

12. שאלה:

לא לגמרי ברור לגבי מועד התחלת ביצוע תשלומי השכירות בפועל? הרי באופן מעשי לא ניתן לפתוח באמצע שנה, אלא לפתוח רישום לתחילת שנה, ב 1 בספטמבר, האם התשלומים יתחילו ג"כ רק ב 1/9?

תשובה:

לא. לאחר קבלת החזקה במושכר, יוכל הזוכה במכרז להפעיל את מעון היום, הכול בהתאם להוראות החוזה והדין, בדגש על חוק הפיקוח וזאת, גם במהלך השנה. מעבר לכך, לזוכה במכרז תינתן תקופת "גרייס" החל ממועד מסירת החזקה במושכר למשך 8 חודשים, בהם לא יידרש הזוכה במכרז לשלם לעירייה דמי שכירות. במהלך תקופת הגרייס, הזוכה במכרז יידרש לפעול בהתאם להוראות החוזה והדין ובכלל זאת לשאת בכל תשלומי המיסים השונים לרבות תשלום ארנונה ולא יינתן פטור מתשלום. כידוע היטב, המדובר בהטבה משמעותית ביותר אשר לא קיימת בשוק החופשי של השכירות.

13. שאלה:

הנכס בבוקשפן 3 :

א. האם הוא מגיע עם הציוד? ומה האחריות שלנו עליו ?

ב. הצטיידות בוקשפן – האם זכייה במכרז כוללת את הציוד הקיים כפי שהיה בסיוור מציעים? האם

ניתן לקבל התייחסות לכך?

ג. האם המטבח הוא מטבח מבשל?

תשובה:

א. המושכר יושכר לשוכר במצבו AS IS (כמו שיהיה) במועד מסירת החזקה והשוכר הוא שיידאג להתאמת הנכס לרבות החצר, למטרת השכירות כאשר ההצטיידות הינה באחריות הזוכה במכרז ועל חשבונו. התשובה נכונה לגבי כל הנכסים (אפרים קישון 62, שדרות נורדאו 63 ו-בוקשפן דוד 3 בעיר תל אביב -יפו).

יודגש כי לגבי הנכס ברחוב דוד בוקשפן 3- הציוד שהיה בנכס במועד עריכת כנס המשתתפים במכרז, שייך לעמותה וזה אינו מהווה חלק מהמושכר ולא יסופק עם המושכר כחלק ממנו.

ב. ראה תשובה לשאלה א'.

ג. המטבח הוא מטבח מבשל ללא אפשרות לשימוש בגז בהתאם לחוזר מנכ"ל בדבר ביטול בגנים או מעונות וכל תקנה/חוק רלבנטי בחוזה זה. יובהר כי ההצטיידות לרבות אבזור המטבח הינה באחריות הזוכה במכרז ועל חשבונו.

14. שאלה:

הנכס בנורדאו 63 :

א. מתי הצפי לאיכלוס (טופס 4)?

ב. נאמר שלא ניתן לבשל בו אך התשתיות הקיימות מתאימות לכך, האם ניתן לבשל בו ? או האם ניתן לצרף לעשות משהו כדי שיוכל לעמוד בתקן למטבח מבשל ?

תשובה:

א. לגבי הנכס בשד' נורדאו 63 – הנכס עבר שיפוץ מהיסודות והעירייה מעריכה כי במהלך חודש ספטמבר 2023 עתיד להסתיים השיפוץ בנכס וזאת מבלי לחייב את העירייה ומבלי לקבוע מסמרות. הזוכה במכרז יקבל לידי את המושכר במצבו AS IS לאחר השיפוץ שיבוצע וכמפורט בסעיף 3.5 לחוזה (עמוד 43 מתוך 82 עמודים).

ב. המטבח הוא מטבח מבשל ללא אפשרות לשימוש בגז בהתאם לחוזר מנכ"ל בדבר ביטול בגנים או מעונות וכל תקנה/חוק רלבנטי בחוזה זה. יובהר כי ההצטיידות לרבות אבזור המטבח הינה באחריות הזוכה במכרז ועל חשבונו.

15. שאלה:

האם ניתן לדעת מה הארנונה הצפויה בכל אחד מהכנסים? בסיוור נשמעו סכומים לא הגיוניים והתבקשו לעלות זאת בשאלות. יש לציין שבשל גודל הנכסים, עלות הארנונה מהווה הוצאה משמעותית ועל כן בהירות בנושא זה הוא הכרחי.

תשובה:

באחריות המשתתף במכרז לבצע את כל הבדיקות הנדרשות כמפורט במסמכי המכרז לרבות מול אגף הארנונה ועם כל הגורמים הרלוונטיים הנדרשים (לרבות גורמי העירייה). בבחינת שיתוף מידע בלבד ומבלי שהדבר יחייב את העירייה, מדובר בגני ילדים פרטיים (סמל שימוש 837) – יש לברר את המחיר למי"ר לשנה. בנוסף, בגין החצר המשמשת את גני הילדים (סמל שימוש 088) – יש גם כן לברר את המחיר למי"ר לשנה, הכל בהתאם לצו הארנונה שיהיה רלבנטי לתקופת השכירות. **יובהר ויודגש כי סכום הארנונה ייקבע בהתאם להוראות הדין, לרבות צו הארנונה, ויהא בהתאם לקבוע בהוראות החוזה ויכול להשתנות ולהתעדכן מעת לעת ובמהלך תקופת השכירות.** מובהר כי, באשר לתשלום הארנונה – הזוכה במכרז יהיה מחוייב לשאת בכל תשלומי המיסים לרבות ארנונה החל ממועד קבלת החזקה בנכס ובהתאם להוראות כל דין.