

15 בינואר 2025
מנ 11253

פרוטוקול ישיבת הבהרות מיום 14/01/2025

למכרז מס' 01/2025 לזיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי

בעיר מודיעין מכבים רעות

משתתפים:
גלי בר-ניר – מנכ"לית
משה זוהרי – יועמ"ש החברה – באמצעות זום
קרן פלד – רכזת התקשרויות והסכמים
נציגי המציעים

מצגיגה את הנוכחים ואת מהות המכרז – מכרז מס' 01/2025 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי, מבנה 2 במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות,

גלי בר-ניר:

אני מדגישה שהנוכחות בישיבת הבהרות אינה חובה. המשמעות היא שגם מי שאינו נוכח בישיבה היום, רשאי להגיש הצעה.

אם יש שאלות אחרי הישיבה, כל שאלה שתהיה תועבר בצורה מסודרת למייל זה, הרשום גם בחוברת המכרז: michrazim@ofekmodiin.com

אני מדגישה: כל השאלות יועברו לחברת אופק. התשובות המוסמכות יוצאות רק מחברת אופק. גם אם יש לכם היכרות עם גורמים נוספים בעיר – המכרז מנוהל ע"י חברת אופק ולכן יש לפנות אלינו בלבד.

התשובות יפורסמו באתר העירייה ובאתר החברה, באחריותכם לעקוב אחרי התשובות. חשוב מאוד לשלוח שאלות ממוקדות, לא להביע דעה וכדומה.

כאמור לא חובה להשתתף בישיבה, אך חובה לרכוש חוברת. את ההצעה יש להגיש כאן במשרדים, במסירה אישית. המועד האחרון להגשת ההצעות הוא ב-27.01.25 בשעה 10:30 בצהריים, ובאותו יום תתבצע פתיחת מעטפות בשעה 11:30.

כעת משה זוהרי, יועמ"ש החברה, ימסור את ההדגשים שלו.

חוברת המכרז מפורטת מאוד, נותנת מענה מקיף. יש לשים לב לשתי נקודות:

משה זוהרי:

1. ערבות בנקאית:

לדייק בכל הקשור לזה. אם הערבות אינה מוגשת בסכום ו/או במועד הנקובים, זה יביא לפסילת ההצעה. יש להיצמד לנוסח כפי שהוא מופיע בחוברת המכרז.

2. זהו מכרז דו שלבי. בשלב הראשון נפתח את מסמכי המכרז והערבות. ההצעה הכספית תיפתח בשלב השני, יש להגיש אותה במעטפה נפרדת, סגורה. לא מסתכלים עליה, עד שבדקים ורואים שהמציע עבר את תנאי הסף. אם המציע לא עבר את תנאי הסף – היא לא תיפתח, ותוחזר אליו.

גלי בר-ניר:

נכון. ההצעה תוגש בשתי מעטפות נפרדות: באחת, כל המסמכים עם הערבות. היא צריכה להיות ככתבה ובלשונה, לא לשנות דבר. כי זה יביא לפסילה מיידית. המעטפה השנייה מכילה דף אחד בלבד, ההצעה הכספית. זהו נספח א' בחוברת. משתתף מציע שנבדק ועמד בתנאי הסף, ימשיך לשלב הבא. הרעיון הוא שבבדיקת תנאי הסף אנו לא יודעים מה הצעת המחיר ולא מושפעים מכך. אני רוצה לבקש שהערבות תהיה בנפרד ולא כרוכה בחוברת המכרז.

לגבי אישור קיום ביטוחים: אין צורך להחתים את חברת הביטוח, מספיק לחתום בראשי תיבות, אך כן מומלץ להעביר לאישור חב' הביטוח לוודא שאין פערים שבהמשך יקשו עליכם.

כאמור, עליכם לעקוב אחרי פרסומים באתרים, שעולים לפעמים ביוזמה שלנו ולפעמים תגובה לשאלות שלכם. יש לעקוב עד למועד סיום האפשרות לשלוח השאלות – האחריות לכך היא שלכם.

עד כאן מנהלות, ומכאן - מהות המכרז:

מדובר על זיכיון למבנה מספר 2, מה שהיום הוא המורדן בר. שטחו כ- 130 מטר. דמי הזיכיון המינימאליים הם 20,600 ש"ח בתוספת מע"מ. מזכירה שהמע"מ התעדכן ל- 18%.

לרשות המציע שיזכה יעמדו 2 חודשי התארגנות, כלומר אתם לא משלמים מהיום הראשון. הזכיון הנוכחי יפנה באמצע פברואר את המבנה. מבחינת ציוד, דברים שיש להם – זה מולם. מי שיזכה יוכל לנהל מולם מו"מ.

שאלה: מה לגבי מזגן למשל?

גלי בר-ניר: המזגן הוא שלהם. הם קיבלו את המבנה ברמת מעטפת בלבד. המשא ומתן הוא של הזוכה מולם. למשל, אם הזוכה ירצה מנדף – עליו לבדוק ישירות מולם. אנחנו לא נכנסים לדבר הזה. מבחינתנו הזכיון יכול להחזיר את המבנה ברמת מעטפת. אם יחליט להשאיר ציוד במבנה – זו החלטה שלו מול הזכיון החדש.

שאלה: מה גובה הערבות?

קרן פלד: גובה ערבות הגשה: 10,000 ש"ח. גובה ערבות ההסכם: 3 חודשי זיכיון.

גלי בר ניר: המכרז הוא על גובה המחיר: מי שיציע את המחיר הגבוה יותר. תקופת הזיכיון היא שלוש שנים, עם שתי אופציות להארכה, שנה בכל פעם. המשך הזיכיון מותנה נכון להיום באישור מועצת העיר. עד לפני חודש האישור היה של מועצת העיר ומשרד הפנים. נכון להיום, תקי' מעבר לחמש שנים – מותנה באישור של מועצת

- העיר. אך שוב, אנחנו במציאות דינאמית.
- שאלה: המחיר, גם באופציות ההארכה, לא משתנה?
- גלי בר ניר: כפי שתוכלו לראות בחוברת: אחרי 3 שנים יש עלייה של 5%. זה מובנה.
- שאלה: לגבי מחיר המינימום, האם זה יש גמישות?
- גלי בר ניר: בשלב הנוכחי לא. אנו נמצאים בהליך מכרזי, שזה מחיר המינימום. אם נגלה בהמשך שאיש לא הציע וניכנס להליך של מו"מ, זה עניין אחר.
- שאלה: אם עשינו תכנית עסקית וראינו שזה לא יהיה רווחי בסכום הזה, האם יש בכלל טעם להגיש הצעה בסכום נמוך יותר?
- גלי בר ניר: פחות מסכום המינימום הנקוב - לא להגיש. ההצעה תיפסל. ולכן כדאי שתעשו את התחשיבים שלכם היטב. אתם יכולים לראות את החוברת באתר החברה וללמוד את כל הדרישות.
- שאלה: הבנתי שזכייני חנויות אחרות במע"ר משלמים פחות. חנויות בצידי המע"ר.
- גלי בר ניר: השטח של מבנה 2 הוא יותר גדול, וממוקם במרכז השדרה. יש לזכור שהם פתחו את מורדן בר כשהרחוב היה בהקמה. לכן בשנה הראשונה שילמו 80%, בשנייה 90%, ורק בשלישית שילמו סכום מלא. שגם הוא, אגב, לא רחוק מהסכום שנקוב עכשיו במכרז: המורדן בר משלם כיום קרוב ל-19 אש"ח.
- שאלה: האם יכול להיות מצב בו עברתי את השלב הראשון יחד עם מציע נוסף, ואולי לא תסתכלו על המחיר שאני הצעת?
- גלי בר ניר: אם שניכם עברתם את תנאי הסף – נפתח את ההצעות הכספיות של שניכם.
- שאלה: בסופו של דבר, האם רק המחיר קובע?
- גלי בר ניר: כפי שתראו בחוברת, יש מנגנון ניקוד, בו לוועדה יש שיקול דעת: גם התרשמות מהמציע, וגם עד כמה הפעילות ייחודית. הועדה יכולה להטות את הכף אם הפערים הם מאוד קטנים במחיר. אם הפערים הם גדולים ומובהקים – הסיכוי מאוד קלוש.

גלי בר-ניר נועלת את הישיבה.

בברכה,
גלי בר-ניר - מנכ"לית
חברת אופק

רשמה : קרן פלד