

הנדון: מכרז מס' 15/26
הזמנה להציע הצעות לשכירות והפעלה
של מתחם קיר טיפוס (פעיל)
בחזית צפונית של אצטדיון טדי בירושלים

להלן מענה אריאל - חברה עירונית לניהול ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ, לשאלות הבהרה שהתקבלו בקשר למכרז שבנדון:

מס"ד	סעיף	שאלה	תשובה
1	תנאי סף, ניסיון ומבנה ההצעה	האם ניתן להגיש הצעה במשותף על ידי שני גורמים או יותר, כך שניתן יהיה לצרף את הניסיון, המחזור העסקי והנתונים של כלל הגורמים לצורך עמידה בתנאי הסף?	כן ובלבד שתנאי המכרז במלואם יחולו על אחד מהמציעים
2	תנאי סף, ניסיון ומבנה ההצעה	ככל שניתן להגיש הצעה במשותף, האם ניתן יהיה להקים לאחר הזכייה ישות משפטית משותפת שתפעיל את המתקן, ומהן הדרישות לכך?	כן ובלבד שתנאי הסף יחולו באחד מהמציעים ותנתן ערבות אישית מלאה לחיובי הישות המשותפת
3	תנאי סף, ניסיון ומבנה ההצעה	האם ניתן להכיר בניסיון בהפעלת חדר כושר, מרכז ספורט, מתקן ספורט או עסק ספורטיבי דומה כניסיון רלוונטי לצורך עמידה בתנאי הסף?	הכן, ניתן להכיר בניסיון קודם בהפעלת מתחם ספורט ובלבד שיוצג בצוות גורם מקצועי מתחום הטיפוס
4	תנאי סף, ניסיון ומבנה ההצעה	האם ניתן להסתמך על ניסיונו של שותף, מנהל מקצועי או גורם מרכזי מטעם המציע לצורך עמידה בדרישות הניסיון במכרז?	כן, ניתן להסתמך על ניסיון של גורם מקצועי בצוות המציע ובלבד שיצורפו כל הפרטים אודות ניסיונו התואם את דרישות המכרז.
5	מחזור עסקי ומשרתי מילואים	בהתחשב בתקופת המלחמה ובשירות המילואים הממושך של חלק מהמציעים בשנים האחרונות, האם ניתן להכיר בנסיבות אלה בעת בחינת הדרישה למחזור העסקי הנדרש במכרז, או לאפשר דרך חלופית להוכחת איתנות ויכולת כלכלית?	הבקשה נדחית
6	מחזור עסקי ומשרתי מילואים	האם קיימת אפשרות להקלה או התאמה בתנאי הסף למציעים אשר ביצעו שירות מילואים ממושך ומשמעותי מאז תחילת המלחמה, ובפרט כאשר מדובר במציעים שביצעו כל אחד מהם מאות ימי מילואים?	הבקשה נדחית.

7	תקופת התארגנות, שיפוץ והקמת המתקן	לנוכח העובדה שהמתקן היה סגור במשך תקופה ממושכת, האם תינתן לזוכה תקופת התארגנות של מספר חודשים ממועד קבלת החזקה במתקן, לצורך ביצוע עבודות שיפוץ, התאמות, הצטיידות, קבלת רישיונות והכנת המתקן להפעלה?	ככל ותוצג תוכנית לשיפוץ בה תבוצע הערכות/ שיפוץ המתחם ללא קבלת קהל, החברה תאשר עד חודשיים גרייס
8	תקופת התארגנות, שיפוץ והקמת המתקן	ככל שתינתן תקופת התארגנות כאמור, האם בתקופה זו לא יחולו דמי שכירות ו/או דמי הפעלה?	ראה תשובה לשאלה 7
9	תקופת התארגנות, שיפוץ והקמת המתקן	האם ניתן יהיה לקבל את החזקה במתקן לפני תחילת תקופת ההפעלה הרשמית, לצורך ביצוע עבודות הכנה, שיפוץ והתאמות?	ניתן יהיה לקבל מפתח לחודשיים של התארגנות ללא תשלום בכפוף לתשובה בשאלה 7.
10	תקופת התארגנות, שיפוץ והקמת המתקן	אילו עבודות, שינויים והתאמות רשאי הזוכה לבצע במתקן ללא אישור מיוחד, ואילו עבודות מחייבות קבלת אישור מראש מהרשות?	כל עבודה במתחם טעונה אישור החברה בהתאם למענה לשאלה 7. יתאפשרו עבודות שאינן טעונות היתר בניה
11	מצב המתקן והתשתיות	האם קיימים במבנה ליקויים, בעיות רטיבות, נזילות, איטום, חשמל, אינסטלציה או ליקויים אחרים הידועים לרשות, אשר עלולים להשפיע על עלויות ההקמה וההפעלה?	המבנה מתקבל AS IS מכיון שמדובר במבנה הפעיל שנים רבות, ייתכן ויהיו תזוזות אלמנטים במבנה טרומי ובמקרי קיצון אף נזילות במספר מוקדים
12	מצב המתקן והתשתיות	האם בכוונת הרשות לבצע, לפני מסירת המתקן לזוכה, טיפול בליקויים קיימים במבנה ובפרט בבעיות איטום ונזילות?	ככל והמציע הזוכה יבצע פירוק של גג המהווה חלק מקיר הטיפוס, החברה תשקול טיפול באיטום.
13	עלויות והוצאות שוטפות	האם ניתן לקבל נתונים לגבי העלויות השוטפות של הפעלת המתקן בתקופת פעילותו האחרונה, ובפרט נתוני ארנונה, חשמל, מים, תחזוקה וכל תשלום שוטף נוסף החל על המפעיל?	ארנונה- אל מול עיריית ירושלים חשמל- בהתאם לצריכה, תעריף תעוז כ- 3,000 ₪ לחודשיים. מים- ללא תשלום מדובר בהערכה בלבד.
14	עלויות והוצאות שוטפות	האם ניתן לקבל נתוני צריכת חשמל ומים בפועל של המתקן במהלך 12-24 החודשים האחרונים שבהם היה פעיל?	ראה תשובה לשאלה 13
15	עלויות והוצאות שוטפות	האם קיימים חובות, חיובים, התחייבויות או עלויות עבר הקשורים למתקן, אשר עלולים לחול על הזוכה?	לפי ידיעת החברה לא קיימים חובות שיוטלו על המציע.
16	ביטוח	דרישת הביטוח במכרז, בסך 10 מיליון ש"ח, גבוהה ביחס להיקפי הביטוח המקובלים בחלק מהפעילויות בתחום. האם מדובר בדרישה קשיחה, או שניתן להסתפק בכיסוי ביטוחי בהיקף נמוך יותר, כגון 8 מיליון ש"ח או 4 מיליון ש"ח?	אין שינוי במסמכי המכרז.

17	בקשה לבחינת נקודות שונות	הפחתה משמעותית של דמי השכירות בתקופת ההקמה מחדש שכירות בסדר גודל של 5,000–10,000 ₪ לחודש, או לחלופין מודל של שכירות בסיס נמוכה בתוספת אחוז מהמחזור	עד חודשיים גרייס בהתאם לאמור בעיל. יתר הבקשה נדחית
18		תקופת גרייס של לפחות שישה חודשים, מאחר שלא מדובר בכניסה לעסק פעיל באופן מלא ויש צורך לבנות מחדש את בסיס המנויים, החוגים והלקוחות.	עד חודשיים בהתאם לאמור בתשובה 7
19		שינוי סעיף הביטול החד-צדדי בהתראה של 60 יום. במתכונתו הנוכחית החברה רשאית לסיים את ההתקשרות מכל סיבה בהתראה קצרה וללא אנו. פיצוי מהותי למפעיל מבקשים תקופת התקשרות מחייבת, או לחלופין פיצוי בגין השקעות והתחייבויות במקרה של סיום שאינו נובע מהפרת המפעיל.	ככל שבמהלך שנת השכירות הראשונה חלו נסיבות הסעיף קרי ביטול ההתקשרות מכל סיבה שאיננה הפרה מצד המשכיר, כי אז יישקל שיפוי מסויים בגין השקעת המציע במושכר.
20		בחינה מחודשת של נושא הביטוח. עלויות הביטוח בענף גבוהות במיוחד, בעוד שההסכם מטיל אנו מבקשים. אותן על המפעיל כי חברת אריאל והעירייה יבדקו אפשרות לשילוב המתחם במסגרת ביטוח עירונית/ציבורית, ובכלל זה האם ניתן לבחון כיסוי באמצעות חברת ענבל, ככל שהדבר אפשרי.	הבקשה נדחית
21		הקלה בארנונה ובהוצאות העירוניות, לפחות בתקופת ההקמה הראשונית. ההסכם מטיל על המפעיל גם ארנונה, חשמל, מים ותשלומי חובה נוספים.	ארנונה- מול עיריית ירושלים

22		ביטול העלייה האוטומטית של 7% בדמי השכירות בתקופות האופציה, מעבר להצמדה למדד.	הבקשה נדחית
23		פטור או הפחתת שכירות בתקופות שבהן לא ניתן להפעיל את המתחם בשל אירועים באצטדיון, מצב ביטחוני, הנחיות הרשויות או מגבלות שאינן בשליטת המפעיל. בנוסף, המכרז אוסר הפעלה בשבתות ובמועדי ישראל, דבר שמצמצם באופן מהותי את פוטנציאל ההכנסות.	כל מקרה ונסיבות כל מצב חירום ייבחנו לגופם

מובהר בזאת:

1. המועד האחרון להגשת ההצעות להליך ליום 6.10.26 בשעה 12:00 בדיוק.
2. מסמך ההבהרות שלהלן הוא המחייב ולא יהא תוקף לכל תשובה שניתנה בעל פה אם ניתנה ואין משום אי מענה לשאלה של איזה מהמשתתפים משום הסכמה לשאלה ו/או להנחת השואל.
3. התשובות במסמך הבהרות זה, גוברות על האמור במסמכי המכרז וההסכם על נספחיהם, ומהוות חלק בלתי נפרד מהמסמכים הנ"ל.
4. ככל ופורסם במסמכי ההבהרות בדבר שינוי במסמכי המכרז, יחול השינוי בהתאמה על כל מסמכי המכרז על נספחיהם, אף אם לא צוין הדבר במפורש.
5. על המציעים לצרף להצעתם את מסמכי ההבהרות, כשהם חתומים כנדרש על ידי מורשה החתימה מטעמם.

בברכה,

חברת אריאל