

02 נובמבר 2020
ט"ו חשון תשפ"א

לכבוד
משתתפי מכרז 07/2020

א.ג.נ.;

**הנדון: הודעת הבהרה מס' 6 - מכרז מספר 07/2020 לקבלת הצעות לניהול התיירות בלוד
ובלוד העתיקה בפרט, וכשלב ראשון הצעה להפעלת מרכז הפסיפס**

א. כללי

1. להלן הבהרה מטעם החברה הכלכלית ללוד (להלן "החכ"ל").
2. הוראות הבהרה זו מתקנות את האמור במסמכי המכרז וגוברות על האמור במסמכי המכרז. כל תיקון לסעיפי המכרז ו/או תשובה לשאלות הניתנת בהבהרה זו יתקנו/יפרשו/יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי המכרז גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.
3. יתר תנאי המכרז יוותרו ללא שינוי.
4. הבהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי הצעה ויש לצרפה למסמכי הצעה, כשהיא חתומה ע"י המציע.

ב. עדכון בדבר תקציב המכרז

5. כחלק מהוצאות תפעול המרכז, ידרש הזוכה לשאת בתשלום דמי שימור שנתיים בסך 25 אלש"ח כולל מע"מ לכל שנה קלנדרית, אשר ישולמו על ידי הזוכה לרשות העתיקות באופן ישיר.

ג. עדכון תנאי המכרז והסכם ההתקשרות (מסמך ג')

6. סעיף 6 לתנאי המכרז וסעיף 3 להסכם ההתקשרות (מסמך ג') יעודכנו כדלקמן:
"החברה תהא רשאית להביא ההתקשרות לידי סיום, במהלך כל תקופת ההתקשרות, בהודעה של 60 ימים מראש ובכתב, מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי".
7. ס"ק 3.7 להסכם ההתקשרות מבוטל.
8. יתווסף ס"ק 3.17 בתנאי המכרז וס"ק 7.24 להסכם ההתקשרות (מסמך ג') כדלקמן:
"במרכז חדר רב תכליתי אשר רשאית החברה להשתמש בו לקיום ישיבות ו/או פעילויות, וזאת בתיאום מראש עם המפעיל".
9. ס"ק 15.2 לתנאי המכרז יעודכן כדלקמן:
"תנאי הסף למנהל המרכז ייקבעו על ידי הצוות המשותף".
10. יתווסף ס"ק 5.5 בתנאי המכרז וס"ק 17.4 להסכם ההתקשרות (מסמך ג') כדלקמן:
"כחלק מהוצאות תפעול המרכז ידרש הזוכה לשאת בתשלום דמי שימור שנתיים בסך 25 אלש"ח כולל מע"מ לכל שנה קלנדרית, אשר ישולמו על ידי הזוכה לרשות העתיקות באופן ישיר".

ד. מענה לשאלות הבהרה

מס"ד	השאלה	סעיף במכרז	התשובה
1.	האם הזוכה ידרש לבצע השקעות והתאמות לשם פתיחת המרכז, גם במקרה בו יהיה ברור שלא ניתן להפעיל את המרכז באופן כלכלי, בשל מגבלות הקורונה?	כללי	לא נדרשות השקעות והתאמות לשם פתיחת המרכז. עם זאת, על המפעיל להצטייד כנדרש להפעלת החנות/המזנון בהתאם להנחיות נציג החברה.
2.	האם יראו את הזוכה כמי שמפעיל את מרכז הפסיפס מיום חתימת החוזה, גם במקרה שבאותו מועד יחולו מגבלות שלא יאפשרו את פתיחת המרכז ו/או יגבילו את הפעולות בו?	כללי	הזוכה שיבחר יהא מפעיל מרכז הפסיפס מיום חתימת החוזה על ידי שני הצדדים.
3.	האם הזוכה יהיה זכאי לתגמול כספי שיחושב החל ממועד חתימת החוזה, גם אם הפעלת המרכז בפועל תדחה עד שמגבלות הקורונה יאפשרו את פתיחת המרכז?	כללי	בהתאם לתנאי המכרז, השתתפות החברה תחושב באופן יחסי בהתאם לתקופה בה המרכז יפעל בפועל.
4.	ככל שתורחב ההתקשרות עם המציע – כיצד תקבע התמורה המגיעה למציע בגין אותה ההרחבה?	ס"ק 2.9 לתנאי המכרז וס"ק 15.1 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	הנושא יקבע בין הצדדים בהתאם לסוג הפעילות ובכפוף לקבוע בתנאי המכרז.
5.	האם בנייתו (של המרכז) הושלמה והוא מחובר לתשתיות החשמל, המים, הביוב, הגז והתקשורת?	ס"ק 3.3 ו-12.4 לתנאי המכרז וס"ק 7.4 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	המרכז ימסר לזוכה כשבנייתו תושלם והוא מחובר לכל התשתיות הנדרשות.
6.	האם נדרשות עבודות גימור במבנה?	ס"ק 3.3 וס"ק 12.4 לתנאי המכרז וס"ק 7.4 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	לא.
7.	האם נדרש ריהוט ו/או התקנת מחוברים למבנה?	ס"ק 3.3 וס"ק 12.4 לתנאי המכרז וס"ק 7.4 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	לא, המרכז ימסר מרוהט.
8.	האם המבנה מצויד במערכת מיזוג אוויר פועלת בכל חלליו?	ס"ק 3.3 וס"ק 12.4 לתנאי המכרז וס"ק 7.4 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	כן.

9.	האם יש במבנה מערכות מולטי מדיה לשם תצוגה למבקרים?	ס"ק 3.3 וס"ק 12.4 לתנאי המכרז וס"ק 7.4 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	כן.
10	ככל שנדרשת השקעה בבנין ע"י הזוכה – מה אומדן ההשקעה הנדרשת?	ס"ק 3.3 וס"ק 12.4 לתנאי המכרז וס"ק 7.4 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	לא נדרשת השקעה במבנה.
11	מהו הציוד המותקן במרכז אשר תחזוקתו מוטלת על הזוכה?	ס"ק 3.12 וס"ק 4.1 לתנאי המכרז וס"ק 8.1-ו 3.12 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	כמפורט בסעיף 4.1 - כלל הציוד הנמסר לזוכה עם המבנה.
12	האם המציע הזוכה לא יהיה רשאי להציע מי מטעמו לתפקידי מנהל וצוות המרכז (בהנחה שאלה יאושרו על ידי החברה)?	ס"ק 3.16 לתנאי המכרז וסעיף 11 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	רשאי, בהתאם לתנאי המכרז.
13	נבקש הבהרה החל ממתני תמנה השנה הקלנדרית בגינה תשתתף החברה במימון הוצאות המרכז – האם ממועד הודעת הזכייה או מועד חתימת החוזה על ידי החברה או מועד פתיחת המרכז בפועל.	ס"ק 5.2 לתנאי המכרז וס"ק 15.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	השתתפות החברה תחושב ביחס לחודשי הפעלת המרכז בפועל.
14	מה יהיו מועדי התשלום של הסכום אותו תממן החברה? נבקש את אישורכם לכך שהתשלום ישולם בארבעה חלקים שווים, אחת לרבעון, בכל שנה קלנדרית, כדי להקל על תזרים המזומנים של המרכז.	ס"ק 5.2 לתנאי המכרז וס"ק 15.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	התשלום יבוצע בכל רבעון קלנדרי בתנאי תשלום של שוטף + 60 ממועד אישור הדו"ח הרבעוני אשר יוגש על ידי הזוכה.
15	לענין תקופת משבר הקורונה – האם חודשים בהם המרכז יהיה סגור באופן מלא או חלקי ו/או יפעל בפעילות חלקית בשל מגבלות קורונה – יחשבו כחלק מהתקופה בגינה יבוצע מימון של החברה?	ס"ק 5.2 לתנאי המכרז וס"ק 15.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	ראה מענה לסעיף 13 לעיל.
16	מתני ראשיתה של תקופת ההתקשרות?	סעיף 6 לתנאי המכרז וסעיף 3 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	עם חתימת שני הצדדים על ההסכם.
17	נבקש לשנות את התנאי באופן שניתן יהיה להציג אישור ניהול תקין לשנים 2018, 2019 ו-2020.	ס"ק 7.2 לתנאי המכרז	ניתן להציג אישור תקין ל-3 שנים לפחות בין השנים 2017-2020.
18	נבקש שהתקופה תכלול גם את שנת 2020.	ס"ק 7.3 לתנאי המכרז	מאושר.

19	נבקש שהתקופה תכלול גם את שנת 2020.	ס"ק 7.4 לתנאי המכרז	לא מאושר.
20	נבקש שהתקופה תכלול גם את שנת 2020. עוד נבקש כי, נוכח מגיפת הקורונה, ביחס לשנת 2020 ידרש היקף שנתי של חצי מיליון ₪ בלבד.	ס"ק 7.5 לתנאי המכרז	לא מאושר.
21	יש לתקן את התאריך (נרשם בטעות שנת 2011).	ס"ק 3.1 לחוזה	התאריך יעודכן ליום 31.12.2021.
22	עפ"י בדיקה ותכנית כלכלית שערכנו, עלות השתתפות החברה הכלכלית במימון הפעלת המרכז הינה נמוכה והמרכז צפוי להיות גרעוני. האם ניתן לבחון ולאמוד בשנית את סכום השתתפות החברה?	ס"ק 5.2 לתנאי המכרז וס"ק 17.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')	לא מאושר.
23	על מנת להעריך את עלויות הביטוח הצפויות, לצורך הכנת התוכנית הכלכלית להפעלת המרכז - נבקש לדעת מהו סכום הביטוח לפיו יידרש הזוכה לבטח את הציוד הנמצא במקום.	סעיף הביטוח	כ-1.5 מלש"ח. אין באמור לכדי לגרוע משאר דרישות הביטוח האמורות במכרז.
24	נבקש לוותר על הדרישה לביטוח מפני קלקול מזון, משום שאינה תואמת את סוג הפעילות המתוכנן: במקום יופעל מזנון עם היקף מכירות מינורי שימכור מוצרי מזון ארוזים בעטיפתם בלבד (כלומר ללא הכנה כלשהי של מזון במקום). לפיכך אין צורך בביטוח מפני קלקול מזון. חשוב להדגיש כי בדיקה העלתה כי המדובר בביטוח יקר במיוחד, שעלותו עולה מבחינה כלכלית על ההכנסות הצפויות מהפעלת המזנון, דבר שכמובן הופך את רכישת הביטוח לבלתי אפשרית.	כיסוי רכוש בנספח הביטוח	ככל שהמפעיל ימכור במקום מוצרי מזון (מכל סוג שהוא) הכיסוי הביטוחי נדרש.
25	נבקש לוותר על הדרישה לביטוח חבות המוצר. המדובר בביטוח המיועד למי שמייצר את המוצר. כפי שהוסבר לעיל, במזנון לא יהיה יצור מזון כלשהו אלא אך ורק מכירת מוצרי מזון מוכנים וארוזים שהוכנו קודם להבאתם למזנון. המדובר בביטוח שעלותו גבוהה ובהעדר יצור מזון במקום - אין לו ערך מוסף כלשהו.	כיסוי צד ג' בנספח הביטוח	ככל שהמפעיל ימכור במקום מוצרי מזון (מכל סוג שהוא) הכיסוי הביטוחי נדרש.
26	האם השטח עליו עומד מוזיאון פסיפס שייך לחברה הכלכלית לוד?	כללי	לא, המדובר בשטח ציבורי.

<p>בשלב הראשון תכלול הפעילות את ניהול מרכז הפסיפס. לאחר מכן, בהתאם לתוכנית העבודה שתאושר, יתווספו פעילות תיירות נוספות.</p>	<p>ס"ק 2.3 לתנאי המכרז</p>	<p>מה כולל ניהול התיירות בלוד? מה כוללת העיר ההיסטורית? אלו אתרים במפורט?</p>	<p>27</p>
<p>ההוצאות החלות על הזוכה יהיו בהתאם לתכנית העבודה המאושרת וכן כל ההוצאות המצוינות במסמכי המכרז. הביטוחים הנדרשים מהזוכה הינם כמפורט בנספח יא להסכם.</p>	<p>ס"ק 3.1 לתנאי המכרז וס"ק 7.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')</p>	<p>האם ניתן לפרט בצורה מדויקת יותר את ההוצאות החלות על המפעיל? אלו ביטוחים חלים עליו? האם מדובר בביטוח עובדים בלבד? ביטוח מבנה? נזקי צד ג'? ביטוח לפסיפסים? כיצד יכול המפעיל לבטח מבנה שאינו שייך לו? שאין לו שכירות עליו? פסיפסים שלא שייכים לו?</p>	<p>28</p>
<p>במבנה מותקנת מערכת מיזוג בתפוקה של 30T.R. בהספק חשמלי בעומס מלא של 45 קוואט"ש. כן מותקנות במבנה מערכות תאורה, מוליטימדיה, תקשורת. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של המציע לבצע בדיקה ותחשיב של כלל ההוצאות ובכללן הוצאות החשמל, בהתאם לאופן הפעילות המוצע על ידו.</p>	<p>ס"ק 3.2 לתנאי המכרז וס"ק 7.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')</p>	<p>מה הוצאות החשמל הצפויות של המבנה? מה סדרי הגודל של ההוצאות הצפויות לחשמל? אלפי שקלים בחודש, עשרות אלפי שקלים בחודש? כמה קוואט"ש במבנה בפעילות רגילה?</p>	<p>29</p>
<p>בהתאם למפורט בסעיף 7.2 לתנאי המכרז ויתר הוראות המכרז הרלוונטיות.</p>		<p>מה רמת עבודות התחזוקה הנדרשות למבנה המצופות מהמפעיל? צביעת קירות? ניקיון בלבד? תיקוני חשמל? תיקונים מכניים של מערכות מקולקלות? האם ניתן לפרט?</p>	<p>30</p>
<p>על הזוכה החובה לשמור ככל הניתן מהסגת גבול וונדליזם ולהודיע לחברה על כל מקרה כאמור.</p>	<p>ס"ק 3.9 לתנאי המכרז וס"ק 7.13 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')</p>	<p>נבקש התייחסות לוונדליזם על ידי תושבים עוינים בשכונה מסביב שלמציע אין שום יכולת למנוע או לעצור</p>	<p>31</p>
<p>תשלומי הארנונה אינם באחריות הזוכה.</p>	<p>כללי</p>	<p>האם יש למוזיאון הפסיפס פטור מתשלום ארנונה בשל היותו מוזיאון מוכר? האם הרשות פטרה אותו כבר מארנונה?</p>	<p>32</p>
<p>לא מאושר.</p>	<p>ס"ק 5.2 לתנאי המכרז וס"ק 17.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')</p>	<p>בעקבות שינוי המכרז ופתיחתו להגשה על ידי מציע שהוא חברה בע"מ, נבקש לשנות את סעיף 5.2 כך ששכום ההשתתפות של החברה הכלכלית יהיה לא כולל מע"מ.</p>	<p>33</p>

<p>לא מאושר.</p>	<p>ס"ק 5.2 לתנאי המכרז וס"ק 17.2 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')</p>	<p>מאחר ותחילת השקה ושיווק של מוצר חדש (מוזיאון הפסיפס), והחדרה מלאה שלו לשוק, לסוכני התיירות, לתודעת התיירות הנכנסת ופנים, אורכת בדרך כלל בין 3-4 לשנים, מבוקש להעלות את סכום השתתפות החברה הכלכלית בהפעלת המרכז ל-765 אש"ח בשנתיים הראשונות, ובשנה השלישית ל-665 אש"ח, והחל מהשנה הרביעית 546 אש"ח. הסכומים לא יכללו מע"מ.</p>	<p>34</p>
<p>מאושר חלקית. הרישא של ס"ק 5.4 יעודכן כדלקמן: " כן יובהר כי ככל ובתום כל שנת פעילות קלנדרית ייוותרו בידי המציע הזוכה יתרות בגין פעילות המרכז/הפרויקט (לאחר כיסוי כל ההוצאות) יהא על המציע הזוכה להעביר חלק מיתרות אלו לידי החברה לפי מנגנון חלוקת היתרות המפורט להלן, ואילו חלקו של המציע הזוכה ביתרות יותר בידו."</p>	<p>ס"ק 5.4 לתנאי המכרז וס"ק 17.9 להסכם ההתקשרות (מסמך ג').</p>	<p>מבוקש כהתאמה לשינוי במכרז למציע שהנו גוף פרטי למטרות רווח, להפוך את מנגנון חלוקת היתרות בסעיף 5.4 כך שכל חלקי הסכומים שבמקור היו אמורים לעבור לחברה, יעברו למציע וישמשו כרווח. כך למשל עד 50,000 שח 75% מהיתרות יוותרו בידי המציע ואילו 25% מהיתרות יעברו לידי החברה. בנוסף, הסכומים שיועברו לחברה ישמשו לפיתוח התיירות בעיר, ואילו הסכומים שיישארו בידי המציע יהפכו לרווח עבורו ומוטיביציה להתאמץ לפתח את התיירות, למכור ולשווק, ולהפוך את המוזיאון לאבן שואבת עבור ענף התיירות ושם דבר בעולם.</p>	<p>35</p>
<p>לא מאושר. תקופת ההתקשרות הינה לשנה עם תקופות אופציה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם.</p>	<p>סעיף 6 לתנאי המכרז וסעיף 3 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')</p>	<p>על מנת לספק יציבות למפעיל הזוכה, אשר ישקיע ממיטב זמנו ומרצו על מנת לשווק ולמכור ולפתח את המוזיאון, ויתחיל לראות ברכה בעמלו ולקבל פירות רק כעבור 3-4 שנים, מתבקשת החברה לשנות את תקופת ההפעלה ל-3 שנים + 3 שנים. בכל מקרה קיימת לחברה הזכות להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מראש בכל רגע נתון.</p>	<p>36</p>
<p>החברה תהא רשאית להביא להתקשרות לידי סיום, במהלך כל תקופת ההתקשרות, בהודעה של 60 ימים מראש ובכתב, מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.</p>	<p>סעיף 6 לתנאי המכרז וסעיף 3 להסכם ההתקשרות (מסמך ג')</p>	<p>מבוקש לשנות את סיום ההתקשרות בהודעה מראש של 90 ימים. זהו זמן סביר להתארגנות לפיטורין של עובדים, ניתוק קשר מספקים וכו'.</p>	<p>37</p>

<p>מאושר. ס"ק 15.2 לתנאי המכרז יעודכן כדלקמן: "תנאי הסף למנהל המרכז ייקבעו על ידי הצוות המשותף."</p>	<p>ס"ק 15.2 לתנאי המכרז</p>	<p>מבוקש לשנות את הדרישות לגיוס מנהל בסעיף 15.2 ולמחוק את הדרישות לניסיון של 5 שנים בניהול מרכז חינוכי/תיירותי, למחוק את הדרישה לניסיון ניהולי של 3 שנים, למחוק את הדרישה לתואר ראשון. הדרישות תיכתבנה על ידי ועדה משותפת כאמור לאחר שהמזיע יציג את השקפת עולמו ואת התכנית המקצועית שלו עבור המוזיאון. מניסיון רב שנים, למדנו כי תואר ראשון איננו ערובה כלל לאיכות המנהל, וכך גם לא שנות ניסיון מקצועי בניהול מרכזים דומים. התכונות הנדרשות הן יזמות, מקוריות, יצירתיות, יכולת הנעה עצמית, שיטתיות, יכולת ביצוע, ועוד. העולם השתנה לאין ערוך בשנים האחרונות ותואר ראשון או ניסיון ניהולי אינן ערובה לביצוע התפקיד, להפך. העולם החדש דורש יצירתיות ולא מקובעות.</p>	<p>38</p>
--	-----------------------------	--	-----------

בכבוד רב,

בן מיוסט

מנכ"ל