

החברה לפיתוח בית אריה בע"מ

RFI פומבי מספר 1-2015

בקשה לקבלת מידע משלים במטרה להיערך
להקמת מרכול (סופרמרקט) יישובי / אזורי
במועצה המקומית בית אריה

מסמך זה הינו רכוש החברה לפיתוח בית אריה בע"מ

כל הזכויות שמורות לחברה לפיתוח בית אריה בע"מ

המידע הכלול במסמך לא יפורסם, לא ישוכפל ולא יעשה בו
שימוש מלא או חלקי, לכל מטרה שהיא מלבד מענה על בקשת
מידע זו

חלק 1 – כללי

1. בית אריה הינו ישוב קהילתי וכיום מתגוררות בו כ-1,240 משפחות. בשנים הקרובות צפויות להיבנות בישוב יחידות דיור רבות נוספות והביקוש גדול מההיצע. הישוב שוכן על גבעה נישאה כ-400 מ' מעל פני הים ממזרח לכביש 444 בין שוהם לאלעד. גדר ההפרדה צפויה לכלול את היישוב בשטח ממערב לגדר.
2. ישובים סמוכים לבית אריה – עלי זהב, פדואל, עטרת, חלמיש, חשמונאים, טלמון, לפיד, נילי, נעלה, עטרת, נחליאל, כפר רות ועוד. מספר המשפחות בישובים סמוכים (לא כולל בית אריה) מוערך בכ - 3,200.
3. החברה לפיתוח בית אריה בע"מ (להלן: **המזמינה**), מבקשת, לקבל מידע משלים מספקים או גורמים מקצועיים בעלי ידע וניסיון מקומי ובינלאומי, במטרה להיערך למכרז שתכליתו הקמה של מרכול / סופרמרקט, בשטח של (כ- 500-1000 מ"ר) בתחום המועצה המקומית בית אריה (להלן: **"הפנייה"**).
4. מענה לפנייה, יוגש בהיקף כולל של עד 10 עמודים, בדואר אלקטרוני בלבד, עד ליום ה- 31.8.2015.
5. את הבקשות יש לשלוח למר רז שגיא, מנכ"ל החברה לפיתוח, בדואר אלקטרוני שכתובתו: sraz@beit-arye.co.il, כאשר בראש הפנייה (בשורת "נושא" ההודעה האלקטרונית) יירשם: "מענה לבקשה לקבלת מידע (RFI) להקמת מרכול במועצה המקומית בית אריה".
6. על הפונים לוודא כי הדוא"ל התקבל בשלמותו בטלפון: 08-9127005.
7. פונים רשאים להפנות שאלות הבהרה בקשר לפנייה זו, לגב' אלה אהרוני aella@beit-arye.co.il עד ליום ה-21.8.2015 בשעה 12:00, באמצעות דואר אלקטרוני. על הפונים לוודא ששאלותיהם הגיעו בשלמותן לאשת הקשר. תשובות לשאלות הבהרה ככל שתתקבלנה, תפורסמנה במרוכז באתר האינטרנט של המועצה המקומית בית אריה www.beit-arye.net לא יאוחר מיום ה-25.8.2015.
8. יובהר, כי פנייה זו הינה **פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד**, ואין בה כדי להוות שלב בהתקשרות כזו או אחרת עם מי מהמשיבים לפנייה. יודגש, כי אין בפנייה משום התחייבות של המזמינה להמשיך בתהליך זה, בכל דרך שהיא, והיא איננה מהווה מכרז, או הזמנה, להציע הצעות ואיננה מהווה הקמת מאגר ספקים. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המידע, יחולו על מוסר המידע בלבד ומוסר המידע לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הגשת המענה לפנייה. הזכויות במידע שיימסר יהיו בידי המזמינה.
9. המזמינה אינה מתחייבת להשתמש במידע, כולו או מקצתו, למטרת הכנת מכרז, או לכל מטרה אחרת.
10. העברת המידע איננה מעניקה למוסר המידע כל זכות כלפי המזמינה ואינה מטילה על המזמינה חובה כלשהי.
11. אין באמור במסמך זה משום התחייבות לפרסם מכרז בנושא כאמור, או התחייבות כלפי פרטי המכרז ככל שיפורסם כזה.

12. המזמינה לא תישא בכל תשלום או הוצאה, שייגרמו למוסר המידע בגין פניה זו ועקב המגעים עמו, אם יקוימו, בהקשר לבדיקת המידע או כל הקשר אחר בעניין זה.

13. המזמינה רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר, לכל אדם הקשור במזמינה וכן לפרסם בדרך של מכרז ו/או בדרך אחרת, מידע אשר יצטבר כתוצאה מהליך זה, בהתאם לתקנות.

14. איש קשר:

אשת הקשר מטעם החברה לפיתוח בית אריה בע"מ – היא הגב' אלה אהרוני.

טלפון: 08-9127005 דוא"ל: aella@beit-arye.co.il

15. נוהל העברת שאלות הבהרה לגבי הבקשה:

שאלות תוגשנה בכתב בלבד בדואר אלקטרוני, לאיש הקשר, כאמור בסעיף 5 לעיל.

יענו רק שאלות שיגיעו עד ליום 21.8.2015 בשעה 12:00.

מוסר המידע מתבקש להתייחס בשאלות למספר הסעיף בחלק 2.

על מוסר המידע לוודא ששאלותיו הגיעו בשלמותן לאיש הקשר.

מענה לשאלות הבהרה יימסר עד ליום 25.8.2015 בשעה 14:00.

16. אופן מסירת המענה:

16.1 יש להעביר את המענה לבקשה לקבלת מידע בדואר אלקטרוני, לכתובת הדוא"ל

של איש הקשר, עד ליום 31.8.2015 בשעה 12:00.

16.2 המענה יכלול מסמכים בפורמט WORD. ניתן לצרף תמונות, דוגמאות של

מתודולוגיות, מפרטים וכד' בפורמט PDF.

17. תכולת המענה:

17.1 יש למסור את הפרטים המפורטים בסעיף 17 להלן.

17.2 ניתן להגיש כל חומר, מסמכים ומענה נוסף, על פי שיקול דעת של מוסר המידע.

17.3 המענה יוגש בעותק דיגיטאלי אחד שישלח בדוא"ל לאיש הקשר.

18. בעלות על המסמכים ועל המענה והשימוש בהם:

18.1 המסמכים הינם קניינה הרוחני של המזמינה אשר מועברים לצורך מענה על הבקשה לקבלת מידע.

18.2 בעלות על המענה והשימוש בו: מסמך המענה הוא רכושו של מוסר המידע. יחד עם זאת, למזמינה תהא האפשרות להשתמש במענה לכל צורך הקשור בפעילותה בהקשר לבקשה זו, כמפורט לעיל.

19. פרטי מוסר המידע:

יש לפרט כדלקמן:

19.1 שם מוסר המידע: _____

19.2 החברה/התאגיד: _____

19.3 פועלת מתאריך: _____

19.4 כתובת: _____

19.5 טלפון: _____

- 19.6 פקס: _____
- 19.7 דוא"ל: _____
- 19.8 איש קשר למענה לבקשה לקבלת מידע: _____
- 19.9 האם יש לכם ניסיון מעשי בהקמה וניהול של מועדוני ספורט ונופש?
- 19.10 ציינו את מיקומם, היקף פעילותם וכיו"ב _____

חלק 2 - פירוט המידע המבוקש

20. רקע

בתחום המועצה המקומית בית אריה אזור המיועד למסחר. באזור קיימים 2 מבנים כ"א בגודל של כ- 1,000 מ"ר. בכוונת החברה לפיתוח בית אריה להפוך מבנה אחד לפחות, או את שני המבנים, למרכול (קיימת אפשרות שאחד המבנים ישמש כחנייה מקורה). יצוין כי בבית אריה קיים כיום מינימרקט ששטחו כ-350 מ"ר והוא עתיד להיסגר כשהמרכול יפעל.

המבנים הינם מבני פריקסטים עם רצפת בטון ונדרש שיפוץ לצורך התאמתם למרכול ובכלל זה דרישות כיבוי אש ומשרד הבריאות וכל רשות רלוונטית אחרת.

21. מטרות המזמינה

קבלת מידע משלים מגופים המעוניינים ליטול חלק במכרז העתידי להקמה והפעלה של המרכול בבית אריה, ככל שיפורסם מכרז כאמור. המרכול צפוי לכלול את המחלקות הבאות ו/או נוספות:

- 21.1 מוצרי חלב,
- 21.2 פירות וירקות טריים,
- 21.3 קצבייה (בשר ודגים טריים - קפואים, מצוננים ומיושנים),
- 21.4 מאפיה,
- 21.5 מזון יבש ארוז,
- 21.6 מזון מצונן ארוז,
- 21.7 מזון קפוא ארוז,
- 21.8 מזון משומר,
- 21.9 משקאות למיניהם.
- 21.10 מוצרי ניקיון והיגיינה.
- 21.11 מוצרים לאחזקת הבית,
- 21.12 מוצרי תינוקות,

21.13 מוצרים לחיות מחמד,

21.14 מוצרי נייר לבית.

21.15 ועוד כמקובל בענף הקמעונאות.

22. מסירת המידע

מוסר המידע מתבקש להקפיד שלא להתייחס להצעה עתידית של מוסר המידע, אם וככל שיפורסם המכרז ואולם רשאי הוא לפרט אודותיו ואודות ניסיונו ולתת דוגמאות.

23. המידע המבוקש

להלן שאלות וסוגיות מרכזיות לגביהן מבוקש לקבל מידע בהתאם לניסיון, ידע, יכולת והיכרות עם הנושא. שאלות אלו הינן שאלות מרכזיות, אולם המזמינה פתוחה לקבל כל מידע רלוונטי נוסף ואנשיה זמינים למתן מענה לשאלות הבהרה:

תכנון:

24. בהינתן המצב התכנוני החל על המקרקעין, בהקשרו ניתן לקבל פרטים מאת מהנדס

הרשות המקומית, מר יצחק כהן בטל' 08-9127017 דוא"ל: itzhak@beit-arye.co.il

24.1.1 לאילו שימושים יש לייעד את מי מהשטחים / מבנים שישמשו את המרכול וסביבתו.

25. בהינתן הנתונים הסביבתיים (מס' תושבים, המיקום הצפוי של המרכול ואחרים) עליהם ניתן לקבל נתונים, בלתי מחייבים, מאנשי המזמינה:

25.1.1 מה הגודל הכולל המתאים למרכול?

25.1.2 מה אחוז/יחס השטח למדפים / מחסנים?

25.1.3 כמה חניות צריך להעמיד לטובת המרכול?

הקמה:

26. בהינתן המצב הבנוי -

26.1 אלו מתקנים יש להוסיף / להקים / לחבר למבנים או באזור?

26.2 האם וכיצד ניתן להשתמש במבנים הקיימים?

26.3 מהם היתרונות או החסרונות שבכך?

26.4 מהי ההשקעה המוערכת הנדרשת להתאמת המבנים / השטח לשימוש מרכול והקמתו.

26.5 אם ההקמה תיעשה בדרך של BOT (הקמה, תפעול מסירה) או דומה - לכמה זמן בערך יידרש זוכה כדי להשיב השקעתו.

אופן התקשרות והתשלום:

27. אילו דרכי התקשרות מומלצות (הקמה על ידי המזמינה והשכרה, השכרה והקמה על ידי הזוכה, BOT, גבית אחוז מפדיון ועוד).

28. האם נכון להקצות המרכול לגורם אחד בלבד, או לכמה גורמים או לגורם שיהיה רשאי להפעיל "בתוכו" גורמים נוספים.

רגולציה:

29. מיהם הגורמים הרגולטוריים העיקריים המפקחים על מפעיל מרכול?

30. מהן הדרישות או ההוראות הרגולטוריות העיקריות, מבחינת זמן הקמה ו/או עלויות הקמה או תפעול, הנוגעות להקמת והפעלת מרכול?

ביטוח:

31. מהם הכיסויים הביטוחיים שנכון לדרוש מאת מפעיל/מקים מרכול?

ערבויות/בטחונות:

32. מהן הערבויות והבטחות שנכון לדרוש מזכיין, במי מדרכי ההתקשרות השונות (הקמה על ידי המזמינה או על ידי הזוכה במכרז).

כללי:

33. אתגרים או קשיים עיקריים שעשויים להיווצר במהלך ההקמה?

34. אתגרים או קשיים עיקריים שעשויים להיווצר במהלך תפעול?

35. יתרונות וחסרונות בפיקוח הרשות המקומית או המזמינה על מחירים.