

מועצה מקומית בית אריה

מכרז מספר 7/2016

החברה לפיתוח בית אריה

מכרז מספר 4/2016

לשכירת מבנה מסחרי לצורך הפעלת
סופרמרקט בישוב בית אריה

מאי 2016

מועד פרסום המכרז: יום ה', ה-26 במאי 2016

מועד קיום סיור מציעים (חובה): יום ד', ה-1 ביוני 2016 בשעה 12:00

(מפגש בחדר דיונים הגדול של המועצה המקומית בית אריה).

מועד אחרון להגשת שאילתות: יום ה', ה-16 ביוני 2016 15:00.

מועד אחרון להגשת הצעות: יום ה' ה-30 ביוני 2016 בשעה 12:00

(ההצעות יונחו בתיבת המכרזים בחברה לפיתוח בבניין המועצה

המקומית בית אריה רח' הזית 12).

1. מבוא

1.1 המועצה המקומית בית אריה והחברה לפיתוח בית אריה, מזמינות מציעים להציע הצעות לשכירת מבנה מסחרי (אולם לא כולל זכויות השימוש בגג המבנה החיצוני) המצוי בתחומי הישוב בית אריה למטרת הפעלת סופרמרקט.

1.2 מטרת ההזמנה הינה לגבש מערכת התקשרות אשר תבטיח אספקת מוצרי מזון ומוצרים נוספים לאוכלוסיית המועצה תוך מתן שירות מיטבי, מגוון מוצרים רחב במחירים אטרקטיביים.

2. קהל יעד פוטנציאלי

2.1 מועצה המקומית בית אריה כוללת בתחומה את הישוב הקהילתי בית אריה ושכונת עופרים. כיום מתגוררים בתחומי המועצה כ- 1,300 משפחות המהוות כ- 5,000 נפשות.

2.2 מלבד תושבי המועצה, הסופרמרקט נועד לשרת את תושבי הישובים הסמוכים: נעלה (1,500 תושבים), ניל"י (1,500 תושבים), עלי זהב (1,000 תושבים) ופדואל (1,500 תושבים), לשם (בבנייה) (מתוכננת ל- 1,000 משפחות).

2.3 סך אוכלוסיית היעד אותה אמור לשרת הסופרמרקט: כ- 13,500 תושבים. בנוסף לכך הסופרמרקט אמור לשרת את באי ומבקרי הישוב. האמור אינו מהווה מצג מצד המועצה ו/או הח"פ לכמות לקוחות בשום מובן שהוא.

3. מהות ההתקשרות

3.1 המועצה המקומית בית אריה מעוניינת להתקשר עם גורם לצורך השכרה, התאמה, ניהול והפעלה של סופרמרקט במבנה מסחרי הנמצא בידי המועצה ונמצא בשטחה המוניציפלי.

3.2 השטח הכולל של מבנה הסופרמרקט כ- 800 מ"ר + שטח סביב המבנה אשר מיועד לשמש כחנייה, רחבת מחסן ושטח סביב המבנה (ההצעה אינה כוללת את הזכויות על גג המבנה).

3.3 ניתן להציע הצעות על שטח קטן יותר מהשטח שצוין בסעיף 3.2, באשר שטח אולם המכירה של הסופרמרקט לא יפחת מ- 350 מ"ר.

3.4 תכנית המבנה וסביבתו מצורפת בנספח 1 למכרז זה.

3.5 שירות המבוקש כולל, בין היתר, את הדרישות הבאות:

3.5.1 להציע למכירה מגוון המוצרים המקובל בסופרמרקט בסדר גודל דומה. רשימת מחלקות מינימאלית של הסופרמרקט מצורפת בנספח 2 למכרז זה. יש לציין כי הספק יכול להציע מחלקות נוספות מעבר למחלקות שצוינו בתנאי שקיבל לכך אישור בכתב מהמועצה.

3.5.2 הפעלה וניהול שוטף של הסופרמרקט.

3.5.3 המפעיל יידרש לדאוג לתחזוקה וניקיון שוטף של הסופרמרקט וסביבתו והמתקנים שבו, במימונו ועל חשבונו, במהלך כל תקופת ההפעלה.

4. לוחות הזמנים להפעלת הסופרמרקט

4.1 מועד תחילת הפעלת הסופרמרקט על ידי הספק הינו עד 4 חודשים מקבלת אישור רשמי מאת המועצה על זכיית הספק במכרז. במהלך זמן זה יבצע הספק, על חשבונו, שיפוץ והתאמה של המבנה על בסיס תכניות אשר יאושרו מבעוד מועד על ידי המועצה/ החברה לפיתוח בית אריה בע"מ. האמור מטיל חובה ואחריות על הספק ולא להפך. דהיינו: אין באמור משום התחייבות מצד המועצה ו/או החל"פ או מי הקשור בהם למועד פתיחה ולא תישמע כל טענה לעיכוב מצד אלה ו/או דרישה כלשהי לשיפוי/פיצוי.

4.2 דמי ארנונה ודמי השכירות ישולמו החל מהיום בו ניתן להחל בהפעלת הסופרמרקט.

4.3 חובותיו של הספק, כולל הוצאות חשמל ומים בתקופת ההכנות להפעלת הסופרמרקט, יחלו ממועד מסירת המקום לצרכי ביצוע השיפוץ.

4.4 על הספק להשלים ההכנות להפעלת בתי העסק עד התאריך הנקוב בהודעת הזכייה במכרז.

כל ארכה בתחילת הפעלת הסופרמרקט טעונה אישור מראש ובכתב מאת המועצה/החברה לפיתוח בית אריה בע"מ. אין במתן ארכה כדי לפטור מחובת תשלומים לרבות מתשלום דמי השכירות כאמור בסעיף 4.1 להלן.

5. תנאי סף

5.1 רשאי להשתתף במכרז רק מציע העומד במועד האחרון שנקבע להגשת הצעות למכרז בתנאים המצטברים הבאים:

5.2 המציע הינו תאגיד/חברה המתמחה בניהול והפעלת סופרמרקטים במהלך שלוש שנים לפחות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה.

5.3 המציע הינו תאגיד המפעיל לפחות 2 סניפי סופרמרקט, כאשר כל אחד מהם הינו בעל מחזור מכירות שנתי של לפחות 12,000,000 (שתים עשרה מיליון) ₪ במהלך כל אחת מהשנתיים האחרונות הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה.

5.4 לסופרמרקטים של המציע קיים רישיון של משרד הבריאות תקף למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה.

5.4 לסופרמרקטים של המציע תעודת כשרות בתוקף מטעם הרבנות (לכל הפחות).

5.5 למציע רישיון עסק, הנושא את שמו של עסק שמהותו הפעלת סופרמרקט מהרשות המקומית בתחומה ממוקם העסק, התקף למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה.

5.6 למציע כל האישורים העדכניים והתקפים על ניהול ספרים וכל אישור אחר הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.

6. סיור מציעים

6.1 ההשתתפות בסיור המציעים מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז. יובהר כי אין בעצם ההשתתפות בסיור המציעים כדי לחייב משתתף בהגשת הצעה למכרז או כדי ליצור כל מחויבות אחרת בינו לבין המועצה ואו החברה לפיתוח בית אריה בע"מ.

6.2 מקום המפגש של סיור המציעים הינו במשרדי מועצת בית אריה ברח' הזית 12 בית אריה.

6.3 הסיור ייערך ביום יום ד', ה-1 ביוני 2016 בין השעות בשעה 12:00 (מפגש בחדר דיונים הגדול של המועצה המקומית בית אריה). יובהר כי באחריות המעוניינים להגיש הצעה למכרז להתאים את לוח הזמנים שלהם לשעת הסיור וכל טענה בדבר חוסר יכולת להגיע בשעה שנקבעה לא תישמע.

6.4 יובהר כי במהלך הסיור ינוהל רישום של המשתתפים, אשר יהא המסמך המחייב להוכחת נוכחות המציעים בסיור, למען הסר ספק, מציע אשר ישתתף בסיור ולא נרשם מכל סיבה שהיא, יפסל.

7. רכישת חוברות המכרז והוצאות:

7.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של המועצה המקומית בית אריה

www.beit-arye.co.il דמי השתתפות במכרז הם בעלות 5,000 ₪ שישולמו במשרדי החברה. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. העתק הקבלה תצורף למסמכי המכרז בעת ההגשה.

7.2 כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, ובכלל זאת כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות הנדרשות במסמכי המכרז ו/או ביצוע בדיקות והיועצות ביועצים מכל מין וסוג שהוא וכל הוצאה אחרת, תחולנה על המציע ובשום מקרה לא ניתן יהיה לתבוע אותן מהמזמינות.

7.3 המציע יחתום על כל דף ממסמכי המכרז כולל על גבי התכניות ועל כל יתר המסמכים המצורפים להצעתו, ויטביע חתימה מלאה במקום המיועד לכך בכל מסמכי המכרז יכניס את כל המסמכים למעטפה סגורה ובלתי מסומנת וישלשל את המעטפה לתיבת המכרזים המיועדת לכך במשרדי החברה לפיתוח בית אריה. ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.

7.4 את חוברת המכרז / כלל מסמכי המכרז יש להכניס למעטפה ולרשום את מספר המכרז ונושא המכרז ללא זיהוי המציע וללא כל סימון אחר מלבד האמור ולשלשל לתיבת המכרזים בחל"פ.

8. מסמכים לצירוף למכרז

על המציע לצרף את המסמכים הבאים :

- 8.1 פרטים מלאים על זהות המציע.
- 8.2 אישור על ניהול ספרים.
- 8.3 אישור על ניכוי מס במקור.
- 8.4 תעודת התאגדות של החברה.
- 8.5 נסח חברה עדכני מרשות התאגידים.
- 8.6 אישור ר"ח אודות מחזורי הפעילות ותקופת הניסיון של סניפי הסופרמרקטים אותם מפעיל המציע.
- 8.7 רישוי משרד הבריאות של סניפי הסופרמרקט של המציע.
- 8.8 אישור על רישוי עסק של תאגיד המציע.
- 8.9 אישור כשרות של סניפי הסופרמרקט של המציע.
- 8.10 אישור ביטוח של המציע.
- 8.11 התחייבות המציע, כי לצורך הפעלת הסופרמרקט נשוא ההסכם, לא יועסקו עובדים שהינם שוהים בלתי חוקיים.
- 8.12 תצהיר בדבר קיום הוראות הדין לגבי העסקת עובדים זרים ותשלום שכר מינימום, כנדרש
- 8.13 הגשת הצעת מחיר לתשלום שכירות למי"ר על גבי הנספח המצורף למפרט המכרז והמסומן כנספח 3.
- 8.14 אישור על השתתפות בסיור המציעים.
- 8.15 הצהרה כי המציע לא יפעיל קבלני משנה בביצוע השירותים לפי מכרז זה. ההצעה תוגש ע"י המציע בלבד והוא שיהיה האחראי הבלעדי למתן השירותים לפי מכרז זה. למען הסר ספק המציע יכול להפעיל קבלני משנה לצורך ניהול מחלקות בתוך הסופרמרקט, המסומן כנספח 4.
- 8.16 המציע רשאי להגיש, בנוסף לכל המסמכים אותם הוא נדרש לצרף לפי מסמכי המכרז, כל חומר העשוי להיות רלוונטי לדעתו, לשם הוכחה כי הוא עומד בדרישות של המכרז.
- 8.17 מועד פתיחת מעטפות ביום א' ה-8 בנובמבר 2015 תתקיים בחדר הדיונים במועצה המקומית בית אריה (אין נוכחות חובה)
- 8.18 כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 60 (שישים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, מעת לעת, לפרק זמן של עד 30 (שלושים) יום נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.
- 8.19 תוקף הצעת המציע, יהא לתקופה של 3 חודשים תמימים, החל מיום הזכייה.
- 8.20 מגישי ההצעות רשאים להשתתף בפתיחת מעטפות המכרז. על מועד הפתיחה תישלח הודעה למשתתפים. אי קבלת הודעה על ידי מי מהמשתתפים לא יהווה עילה לעצירת/ביטול המכרז.
- 8.21 לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, יהא המזמין רשאי אך לא חייב, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתו הבלעדי

לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחלופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

9. רכישת חוברות המכרז והוצאות:

- 9.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של המועצה המקומית בית אריה www.beit-arve.co.il דמי השתתפות במכרז הם בעלות 5,000 ש"ח שישולמו במשרדי החברה לפיתוח וסכום זה לא יוחזר בכל מקרה. העתק הקבלה תצורף למסמכי המכרז בעת ההגשה.
- 9.2 כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, ובכלל זאת כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות הנדרשות במסמכי המכרז, תחולנה על המציע. 8. תקופת ההתקשרות
- 9.3 ההתקשרות, עם המציע שיבחר תהיה בהתאם לנוסח ההסכם, המצורף למפרט זה, כחלק בלתי נפרד ממנו, ומסומן כנספח 5.
- 9.4 התקשרות הראשונית עם הספק הזוכה תיעשה בסמוך לאחר סיום הליכי המכרז ותהיה לתקופה של 10 שנים מיום החתימה על ההסכם.
- 9.5 למועצה מקומית בית אריה ו/או החברה לפיתוח בית אריה בע"מ, שמורה הזכות, לפי שיקול דעתן הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות האמורה לתקופה, או לתקופות נוספות, של עד חמש שנים בכל פעם, אשר ביחד לא יעלו על 25 שנה.
- 9.6 על המציע עצמו לעמוד באופן מלא בכל הדרישות המקדימות המפורטות במסמכי המכרז.
- 9.7 עמידת המציע בתנאים המוקדמים להשתתפות במכרז תיבחן עלפי הצעתו ועלפי עמידתו בתנאי המוקדם הדורש ניסיון מוכח בהפעלת סופרמרקטים דומים בסוגם ובהיקפם לסופרמרקט נשוא המכרז, כפי שפורט בתנאים המוקדמים להשתתפות במכרז.

10. אמות המידה ושלבי בדיקת ההצעות

- 10.1 המועצה ו/או החברה לפיתוח בית אריה בע"מ, תבחר את הזוכה. ההצעה הזוכה היא אשר תקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר מבין ההצעות תוך ששמורה למזמינה הזכות לבחור בהצעה אחרת משיקולים מהותיים אחרים כפי שתמצא לנכון.
- 10.2 מתן ניקוד בגין איכות לכל אחת מההצעות בהתאם לאמות המידה ולמשקולות המפורטים להלן:
- 10.2.1 מרכיב האיכות 50%, כמפורט להלן:

מדד	פרמטר	המשקל ב- % מתוך ציון האיכות
ניסיון המציע	מספר סניפי המציע	7.5
	מספר הסניפים שמחזור הפעילות בהם עולה מעל לנדרש בתנאי הסף	7.5
	מספר שנות פעילות של המציע בהן הוא מפעיל סופרמרקטים כדוגמת הסופרמרקט בהצעה	7.5
מחיר לקונה	מחיר המוצרים בסניפי המציע	5

12.5	יכולת פיננסית וחוסן כלכלי	איתנות כלכלית
10	ממוצע של ציוני כל אחד מחברי צוות הבדיקה	התרשמות צוות הבדיקה מביקור בסניפי המציע
50	סה"כ ניקוד לרכיב האיכות	

10.2.2 מרכיב גובה דמי השכירות :

בחנינת ההצעות לדמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי המציע. ההצעה, אשר גובה השכירות (למ"ר) המוצע שלה, תהיה הגבוהה ביותר בין ההצעות, תקבל ציון 100% לרכיב העלות, כלומר 50 נקודות (ותוגדר "עלות הבסיס להשוואה בין ההצעות"). שאר ההצעות יקבלו ציון שיחושב ע"י חלוקה של ההצעה הנבדקת ב"עלות הבסיס להשוואה בין ההצעות" ומוכפל ב-50.

11 בחירת ההצעה הזוכה

- 11.1 לכל הצעה יחושב ציון משוקלל, לפי יחס של 50% בפן האיכות ו- 50% בפן המחיר. ההצעות ידורגו בהתאם לציון המשוקלל. ההצעה שקיבלה את הציון המשוקלל הגבוה ביותר, תיבחר כהצעה הזוכה בכפוף לחופש ההחלטה הנתונה למזמינה כאמור לעיל.
- 11.2 במקרה של ציון משוקלל זהה לשני מציעים שהשיגו את התוצאה הגבוהה ביותר, ועדת המכרזים תנהל משא ומתן אודות גובה דמי השכירות עם המציעים שקיבלו ציון משוקלל זהה.