

פרוטוקול סיכום מפגש מציעים בנושא הקאנטרי
מתאריך 26/6/24

משתתפים : עו"ד עמיחי ויינברג
גלית דמארי-סקורקה – יועמ"ש המועצה
סלאבן פנוביץ- מהנדס המועצה
שלומי פריינטה – מנהל פרויקטים חב' PSN
רוני ממן – יועץ אסטרטגי של הפרוייקט
רמי אומיד – גזבר המועצה
אדי מלמד – חב' אולימפוס
אריאל קרפ – חב' פולדמיר
משה אשכנזי – יועץ פולדמיר
גבי גרונו מכלוף- חב' גרונו בנייה יעוץ ויזמות בע"מ
יוסי בנימין – יועץ לחב' גרונו
שמעון ויצמן- א.א. אביבית בע"מ

עו"ד עמיחי : הבהרה- התשובות שיינתנו בכתב לשאלות ההבהרה הן המחייבות.

שאלה : מה הכוונה של ה-RFI שפרסמתם?

עו"ד עמיחי : מקריא ומסביר שזהו שלב לקבלת מידע והצעות מיזמים בכל הקשור

להשלמת עבודות ההקמה ולהפעלת המרכז העירוני לספורט ונופש (הקאנטרי), אנו פונים לגופים/יזמים בעלי ידע בתחום לקבלת מידע/הצעות ולאחר גיבוש כלל ההצעות לצאת למכרז המבוסס עליהן.

שאלה : המכרז הקודם שהוצאתם היה לא מגובש וגם כעת לא נראה שאתם יודעים מה אתם רוצים בדיוק.

סלאבן : המכרז הקודם אכן לא היה נכון ונתקענו בשלב שאלות ההבהרה ולכן לא היה בסוף מפעיל, אבל זה לא כ"כ רלוונטי בשלב זה.

ההנהלה החדשה רואה את זה באור שונה, לכן פנינו לאנשים שמבינים לקבלת מידע/ מודל עסקי ללא הגבלות כל שלהן אם מבחינת הסכום, שימוש ויכולות וזאת ע"מ לעזור לנו לגבש תוכנית עסקית ולצאת למכרז חדש.

שאלה : כמה כסף צריך כדי לסיים את הפרוייקט?

סלאבן : 16 מלש"ח לא כולל החוב לקבלן (10 מלש"ח), אבל החוב לא מעניין אנחנו מעוניין במודל העסקי שיש לכם להציע.

שאלה : כבעל נסיון של 30 שנה בתחום, ישנן מס' אפשרויות הפעלה, כמה כסף אתה רוצה? או שאתה רוצה שאני אציין?

סלאבן : אנו מעוניינים שאתה תציע.

שאלה : האם יש תוכנית של רמת גמר?

סלאבן : בעיקרון זה מוגדר, כשהוצאנו את המכרז הגדרנו ברמה מסויימת אבל אתם יכולים להציע בהתאם לתוכנית העסקית שתגישו, הכוונה שאתם תגדירו זמן הפעלה ורמה.

שאלה : האם יש לכם תוכנית העמדה? הכנות לנקודות חשמל?

סלאבן : יש תוכנית העמדה גם לגבי הכנות של נקודות חשמל.

שלומי : יש תוכנית העמדה מסודרת.

שאלה : אם אני נותן 16 מלש"ח האם תבקשו עוד? אני לא רוצה שתבקשו אח"כ עוד.

סלאבן : אתה קובע את הסכום והתנאים שלך.

עו"ד עמיחי : כדי להכין תוכנית עסקית הם צריכים לדעת מה המשקולת שיש (חוב לקבלן) וכמה נותר כדי להעמיד את המרכז ספורט.

סלאבן : לי חסר 16 מלש"ח, לגבי החוב כרגע לא יכול להגיד ולא רלוונטי עבורם המועצה אחראית לכך.

שאלה : כבעל ניסיון עסקי בכמה תחומים, אתם כרשות צריכים להגדיר מה אתם רוצים. אני מייצג משקיע ואתם אמורים להגדיר לנו בכל הרמות.

סלאבן : זה לא מכרז הפעלה, אתם מוזמנים להציע תוכנית עסקית שמתאימה לכם ועל בסיס ההצעות/רעיונות שלכם נצא למכרז.

עו"ד עמיחי : אנחנו מאפשרים ליזמים להציע איזה גימור ושיטת הפעלה שמתאימה להם, על בסיס זה אנו נצא למכרז.
רוני : במכרז הקודם הכל רשום.

עו"ד עמיחי : ב-RFI הכל נזיל, אנחנו רוצים להבין לאן זה הולך. כל אחד עם תזה/תוכנית אחרת ולבסוף מתוך שלל ההצעות אני בונה מכרז.
שאלה : כדי שנוכל לבנות תוכנית עסקית, מהן המגבלות?
עו"ד עמיחי : מבחינת שנות הזיכיון- לפי הדיונים עם משרד הפנים מדובר על מקסימום 25 שנה, אנחנו ניתן את המקסימום האפשרי של 24 ו-11 חודשים כמובן שנשמח לפחות.
מבחינת הסכומים- יש הגבלות, רשום ב RFI.
יש גמישות מול מפעל הפיס.

רמי : מפעל הפיס גמיש, יש מחירון רשמי אבל ניתן להיחלץ עם מחירון מקביל. לגבי שנות הזיכיון, יש מגבלה של משרד הפנים של 25 שנה.
עו"ד עמיחי- כאמור המקסימום שאנחנו ניתן זה 24 ו-11 חודשים.
שאלה : מה תפוסת המקום במתקנים השונים?
שלומי : יש פירוט בתוכניות.

שאלה : האם ניתן עדיין לעשות משהו עם הגג?
עו"ד עמיחי : ברשות יש עוד בריכה, בריכת קיץ שכבר 3 שנים לא מופעלת וזקוקה לשיפוץ רציני. אנחנו עומדים לצאת למכרז, חשבתי על אפשרות שיזם יקח את 2 המבנים, אחד כמרכז ספורט והשני כבריכת קיץ.

סלאבן : הבריכה ממוקמת בכנפי נשרים 1, השקעה נדרשת בין 5-8 מלש"ח של הכשרה מן היסוד. התחלנו אישור תכנית מול משרד הבריאות ויש דוח מפורט לשינויים הנדרשים, בשלב א' שינוי תעלות הבריכה ושיפוץ המסננים, בשלב ב' הגדלה של המלתחות. הגענו לאומדן של 4-5 מלש"ח רק הבריכה, כמובן שנדרש גם פיתוח מסביב.
עו"ד גלית : רעיון מבריק, הקאנטרי הוא יותר מבנה ספורט לכן שילוב של בריכת קיץ יכול להיות מעולה.

עו"ד עמיחי :

סיכום : אתם יכולים להציע תוכנית לקאנטרי או תוכנית משולבת עם בריכת הקיץ. אנחנו נענן את את כל המידע על בריכת הקיץ ונעביר אליכם.

מועדים :

- העברת מידע על הבריכה - עד יום ב' 1/7/2024.
- שאלות הבהרה- עד יום ה' 4/7/2024.
- מענה לשאלות הבהרה- עד יום ד' 10/7/2024.
- הגשה על כל מה שרוצים- עד יום ד' 17/7/2024.