

מכרז פומבי מס' 12/2025 להקמת והפעלת מגרשי טניס ופאדל- קובץ הבהרות מס' 4

פרוטוקול כנס מציעים שני ומענה לשאלות

1. נוכחים:

מטעם החברה הכלכלית:

עו"ד אופיר ששון	יועמ"ש מטעם החברה הכלכלית
בת חן כהן	מנהלת לשכת מנכ"ל החברה הכלכלית
סיגל רוזנפלד	מהנדסת החברה הכלכלית
ים יצחקי	יועץ עסקי חכם כלכלה

2. מקום ומועד עריכת הסיור:

סיור הקבלנים נערך ביום 23/12/2025 בשעה 15:00 באתר ביצוע העבודות נשוא המכרז (סמוך לגינה הקהילתית שממול רחוב האתרוג 22 בכפר יונה).

3. פרטי מציעים שנכחו בסיור:

שם החברה	איש קשר	טלפון	כתובת דוא"ל
אלדר טניס בע"מ	אלדר	054-5851416	eldaraber@gmail.com
מרכז הטניס בישראל	אלעד רוט	054-4967725	eladr@tennis.org.il

4. להלן עיקרי הסיור

ים:

- בוצע סיור בשטח האתר.
- הובהרה מהות המכרז - הקמת 4 מגרשי פאדל ו-21 מגרשי טניס לפי המפרטים והתכניות המצורפים למכרז והפעלתם.
- הובהר כי לחכ"ל נתונה אופציה להגדלת מספר המגרשים שיוקמו ויופעלו ע"י המפעיל הזוכה, בהתאם לשיקול דעת החכ"ל ובכפוף לכל דין.

אופיר:

- המציעים עודכנו שמדובר בסיור נוסף אחרי שנערך סיור ראשון בתאריך 8.12.2025. פורט המועד האחרון להגשת הצעות (המעודכן) אשר יחול בתאריך 7.1.2026 וחודדה חשיבות עמידה בזמנים.
- הובהר תנאי הסף המקצועי בדבר ניסיון קודם (לאחר התיקון) וכן הודגש כי יש לצרף את כל המסמכים הנדרשים להוכחת כל תנאי הסף.

- הוסבר מנגנון בחירת ההצעה הזוכה הכולל רכיב איכות (60%) ורכיב מחיר (40%), פורטו מרכיבי ציון האיכות.
- הובהר כי ככל ותמומש האופציה להוספת מגרשים, התשלום בגין כל מגרש נוסף יהיה בשיעור של 1/6 מהסכום הכולל, כמפורט במכרז.
- הובהר כי תקופת ההתקשרות 4 שנים + 11 חודש ללא אפשרות להארכה.
- צוין כי תקופת ההיערכות הראשונית, מחוץ לאתר, נקצבה לארבעה חודשים כולל הוצאת היתר בניה, והיא אינה נמנית בתוך תקופת ההתקשרות (4 שנים ו-11 חודשים). תקופת ההקמה באתר עצמו, אשר הועמדה על 4 חודשים נוספים, נמנית בתקופת ההתקשרות.
- דמי הרשאה חודשיים מינימליים 21,000 ₪ + מע"מ, התוספת שתוצע המחיר הגבוה ביותר יקבל את הניקוד הגבוה (40 נקודות) ושאר ההצעות ידורגו באופן יחסי.
- הוסבר מנגנון קביעת ציון המחיר ואופן קביעת ההצעה הכספית הטובה ביותר.
- הודגש כי יש לכלול בתוך מעטפת המכרז 2 מעטפות נפרדות.

5. בנוסף, להלן פירוט שאלות שנשאלו במהלך הסיור ומחוצה לו ותשובות החכ"ל בנוגע אליהן-

מס"ד	שאלה	תשובה
1	האם ישנו היתר בניה להקמת המגרשים?	לא, מדובר באחת המטלות המוטלות על המפעיל הזוכה, כמפורט במסמכי המכרז
2	האם יש אופציה להארכת ההתקשרות מעבר ל-5 שנים?	לא
3	מה עלות הקמת המגרשים?	על המציעים לערוך את חישוביהם הכלכליים בעצמם.
4	מהו משך תקופת ההרשאה הקבועה במכרז, וממתי היא נספרת – ממועד הזכייה או ממועד תחילת ההפעלה בפועל?	בהתאם למפורט בקובץ הבהרות מס' 3, פרק הזמן הכולל להשלמת התכנון והביצוע יעמוד על 8 חודשים ממועד הוצאת צו תחילת עבודה, מתוכו 4 החודשים הראשונים (המשמשים לתכנון, רישוי והזמנת חומרים) אינם נמנים בתקופת ההרשאה, ואילו 4 החודשים האחרונים (המיועדים לביצוע עבודות ההקמה) נמנים בתקופת ההרשאה.
5	לאור היקף ההשקעה הנדרש בפרויקט, שמדובר בהשקעה של מיליוני שקלים בהקמת תשתיות קבועות ומגרשי ספורט, האם קיימת אפשרות לקבוע תקופת התקשרות ארוכה יותר, בטווח של כ-10 עד 15 שנים, או לכל הפחות במקרה של סיום מוקדם של ההתקשרות שלא עקב הפרת ההסכם מצד הזכיין – האם קיימת התייחסות כלשהי להגנה על ההשקעה שבוצעה או להסדרת הפסקת ההתקשרות?	1. אין אפשרות להאריך את תקופת ההרשאה הנקובה בהסכם 2. ראו סעי' 22 להסכם במקרה שבו תינתן הוראה מחייבת על-ידי רשות מוסמכת או יינתן צו שיפוטי מחייב לפיהם יש הכרח בביטול ההסכם ו/או בפינוי המקרקעין/ המתחם, וההוראה/ הצו לא בוטלו בתוך 30 ימים מנתינתם

<p>כמפורט בהסכם, כל ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות התקנת מוני מים וחשמל תבוצענה ע"י המפעיל הזוכה ועל חשבונו</p>	<p>האם קיימות כיום בשטח תשתיות פעילות של חשמל, מים וביוב, או שכל הפיתוח התשתיתי הינו באחריות הזכ"ן.</p>	<p>6</p>
<p>אין לחכ"ל מידע בעניין, על המשתתפים לבצע את הבדיקות הנדרשות מול חכ"ל. המפעיל הזוכה יידרש להזמין מונה חשמל בעצמו ובמימונו</p>	<p>מהו ההספק החשמלי הקיים בשטח, והאם הוא מתאים להפעלת תאורה מלאה למתחם ספורט בשעות ערב</p>	<p>7</p>
<p>אין לחכ"ל מידע בעניין, על המשתתפים לבצע את הבדיקות הנדרשות מול תאגיד המים והביוב. המפעיל הזוכה יידרש להסדיר מול תאגיד המים והביוב את נושא הזרמת הביוב בעצמו ובמימונו.</p>	<p>האם קיימת נקודת חיבור מוסדרת לביוב, או שנדרש פתרון עצמאי.</p>	<p>8</p>
<p>על המציעים לבצע בעצמם את כלל הבדיקות הנדרשות, לרבות הבדיקות מול הועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>האם קיימות מגבלות תכנוניות ידועות על גובה גידור, תאורה או מבנים קלים?</p>	<p>9</p>
<p>על המפעיל הזוכה מוטלות החובה והאחריות הבלעדית לקבל בעצמו מהרשויות המוסמכות את כל האישורים, רישיונות וההיתרים הנדרשים לפי דין לצורך קיום ההסכם ואספקת השירותים, לרבות לצורך הקמת, ניהול והפעלת המתחם. כל העלויות הכרוכות בהשגת האישורים כאמור וכל אישור נדרש אחר - תחולנה על המפעיל בלבד.</p>	<p>מי אחראי להוצאת היתרי בנייה ו/או פטורים נדרשים – הזכ"ן בלבד או בליווי ותמיכת העירייה</p>	<p>10</p>
<p><u>הבקשה מתקבלת, החכ"ל מורה על תיקון סעיף 65 להסכם, להלן נוסח הסעיף המתוקן:</u> "בכפוף לכל דין, המפעיל יהא רשאי לקיים פעילות במתחם בכל ימות השבוע בין השעות 07:00 עד 23:00, למעט במהלך יום כיפור וערב יום הזיכרון". מובהר כי אין בתיקון האמור כדי לגרוע מהתחייבויות המפעיל, לרבות ההתחייבות להימנע ממטרדי רעש בהתאם לכל דין.</p>	<p>במכרז מצוין כי שעות הפעילות המאושרות הינן עד השעה 22:00. בהתאם להוראות הדין והנהוג במתחמי ספורט מסוג זה, נבקש להבהיר כי נדרשת אפשרות להפעלת המתחם עד השעה 23:00 בכפוף לעמידה בדרישות רעש, תאורה וכל דין רלוונטי</p>	<p>11</p>
<p>תקופת הפעילות של הזכ"ן הינה בהתאם לתקופת ההרשאה הקבועה בהסכם.</p>	<p>במקרה של עבודות עירוניות עתידיות או שינויי תשתית בסמוך למתחם – כיצד מובטחת רציפות הפעילות העסקית של הזכ"ן?</p>	<p>12</p>
<p>1. נכון להיום לא ידוע לחכ"ל על תכניות כאלו 2. לעניין משך תקופת ההרשאה- ראו ההוראות המופיעות בהסכם.</p>	<p>האם קיימות כיום תוכניות עתידיות, תכנוניות או אחרות, ביחס לקרקע נשוא המכרז, אשר עשויות להשפיע על משך ההתקשרות או על המשך פעילות המתחם בעוד מספר שנים?</p>	<p>13</p>
<p>ראו תשובות דלעיל בנוגע לתקופת ההרשאה</p>	<p>האם העירייה רואה בפרויקט זה מיזם ארוך טווח, והאם קיימת פתיחות לבצע התאמות במסמכי המכרז כך שישקפו את היקף ההשקעה הנדרש ואת הצורך ביציבות תפעולית לאורך זמן.</p>	<p>14</p>

15	האם הורחבה האפשרות להציג ניסיון קודם במגרשי טניס מבחינת הפעלה או גם הקמה ?	תנאי הסף הורחב והוא כולל אפשרות להציג ניסיון קודם בהקמה ובהפעלה של מגרשי טניס, כמפורט בקובץ הבהרות מס' 3
16	האם נלקחו בחשבון עלויות הקמה ?	עלויות ההקמה כמובן נלקחו בחשבון בקביעת גובה התמורה המינימלית וכן ההקלות בתשלום במהלך השנים הראשונות להפעלה
17	מדוע אתם לא פועלים כפי שפועלות עירייות אחרות שמקימות בעצמם את המגרשים ומפרסמות מכרזי הפעלה בלבד ?	מתכונת המכרז כוללת הקמה והפעלה
18	החוזה של ה 5 שנים הוא מסגרת להפעלת חוזה חכירה/הקצאה ?	השאלה לא ברורה, לזוכה במכרז ניתנת הרשאה להקים ולהפעיל את המגרשים, לתקופת ההרשאה המפורטת דלעיל
19	האם בתום 5 השנים היזם נשאר עם זכויות כלשהן לאור העובדה שהקים את המגרשים?	לא, בסיום תקופת ההרשאה (מכל סיבה שהיא) המתחם יימסר בחזרה לרשות החכ"ל כשהוא במצב תקין המאפשר את המשך הפעלתו המיידית, הכל כמפורט בהסכם.
20	האם קיימות תשתיות בקו המגרש?	לא קיימות, ראו תשובות לשאלות דלעיל
21	האם מותר לבנות חניות בתוך השטח עצמו המיועד להקמת המגרשים? האם יש תכנון חניות?	כמפורט בהסכם, לא קיימים במקרקעין או בסביבתו חניונים ייעודיים למתחם, ואולם קיימות באיזור חניות ציבוריות אשר יכולות לשרת גם את באי המתחם. בנוסף, הזוכה יהא רשאי להכשיר שטח חניה בתוך המתחם בעצמו ועל חשבונו, ובכפוף לקבלת כל היתר ואישור הנדרשים עפ"י דין ועפ"י ההסכם.
22	האם יהיו חניות או שחניה באחריות המקיים ?	ראו תשובה דלעיל

6. מובהר כי הוראות מסמך זה מתקנות את האמור במסמכי ההזמנה והוראותיו גוברות על האמור במסמכי ההזמנה.
7. כל תיקון לסעיפי ההזמנה ו/או תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה יתקנו ו/או יפרשו ו/או יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי ההזמנה גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.
8. יש לצרף מסמך זה כנספח למסמכי ההצעה בהזמנה כאמור כשהוא חתום על ידי המציע כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההזמנה.
9. ההסכם שייחתם בין החכ"ל לבין הזוכה בהזמנה יהיה כפוף לאמור במסמך זה על תיקוניו, ככל והיו כאלה.
10. מספר העמודים במסמך הבהרות זה הוא : 5 עמודים.

בברכה,

בנימין בן משה , מנכ"ל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ