

לכל משתתפי המכרז,

הנדון: מכרז פומבי מס' 17/25
לשדרוג, ניהול, תפעול ותחזוקה של מתחמי הבריכות בקריית טבעון

מסמך הבהרה מס' 1

1. במענה לשאלות קבוצת משה, משה ונמרוד מיום 5.10.25:

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט השאלה	מענה
1	4.1.3	7	האם המועצה תדאג לטפל בכל הדרישות הרגולטוריות לגישה, היתרי בניה (בכלל זה קירוי הבריכה) חניות בהתאם ללוחות הזמנים המוצעים?	מלוא הטיפול והעלויות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר ובהקמה של הבריכה ללא קירוי יהיו באחריותו המלאה של המציע, הכל כמפורט במסמכי המכרז. בכל הנוגע לקירוי, המציע ייקח בחשבון במסגרת התכנון המבוצע על ידו גם את תכנון הקירוי. המועצה תישא באופן נפרד במימון עלויות תכנון הקירוי בלבד. המועצה איננה מתחייבת על מועד לביצוע הקירוי והוא יהיה נתון לשקול דעתה של המועצה בהתאם לזמינות תקציבית. המועצה תפעל לכל אשר לאיל ידה לזרז מתן ההיתרים.
2	4.1.3	7	בקשה לשינוי המכרז להגיד במפורש שבאחריות המועצה (עלות ורישוי) לקירוי הבריכה במהלך הבניה (ולא בתאריך עתידי כלשהו) בהתאם ללוחות הזמנים שהוצעו.	ראה התייחסות בסעיף 1 לעיל. מובהר כי המועצה אינה יכולה להתחייב על מועד ביצוע הקירוי ומדובר באופציה עתידית של המועצה ו/או מי מטעמה בתנאים שיקבעו על ידיה.
3	4.1.4 4.1.5	7	שינוי ניסוח מ-"המועצה תשלם בעבור ההפעלה עד לסך של ".... לנוסח "המועצה תשלם בעבור ההפעלה סך של 800,000 ש"ח לשנה בצמוד למדד" ובנוסף נבקש שהסכום ישולם גם אם לא תהייה פעילות בחודש כזה או אחר	הבקשה נדחת. אין שינוי בנוסח הסעיף

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט שאלה	הצעת מענה
4	4.1.5	7	השמטת המילה "עד" מההצמדה לסכום והצמדת הסכום למדד תשומות הבניה מיום חתימת ההסכם/המכרז.	הבקשה נדחית. סעיף 4.1.5 יתוקן באופן שיצוין כי הסכום של עד 800,000 ₪ לשנה יעודכן אחת לשנה עם הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת בתחילת כל שנה קלנדרית החל מיום 1.1.27. נציין כי התשלום לא ישולם במקרה של השבתת הברירה שלא נובעת מהחלטה של אגודות המים שלא להשתמש בברירה. ככל והברירה שמישה ישולם הסכום כפי שנקבע.
5	4.3	8	בקשה לשנות את הנוסח לכך שגם האופציה השניה תהיה לזכות המפעיל	הבקשה נדחית. אין שינוי בסעיף.
6	4.8	8	ולמעשה למספר סעיפים דומים שבהם ישנה התערבות תפעולית מעט "חודרנית" מדי לעסק שמהותו תפעולית.	נדרשת הקפדה על המוצג במסגרת תוכנית ההפעלה, כפי שתוגש במסגרת המכרז ותאושר ע"י המועצה
7	3	12	מתבקשת הבהרה לכך שהמציע לא יוכל לחרוג מהמחיר שהוצג ביותר מ 5% בשנה הראשונה בלבד.	הבקשה מתקבלת חלקית. המציע לא יוכל לחרוג מהמחיר שהוצג ב-36 חודשים הראשונים למעט עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן שיבוצע אחת לשנה.
8	2.4	33	נדרשת הבהרה של המועצה שבחנה את המתחמים תיעדה את מצבם (כולל בדיקת מכוונות ככל שקיימות) ובסמוך להעברת המקל על המפעיל לוודא נכוונות מסמך זה וזו התחייבותו והבנתו של המצב הקיים	הבקשה נדחית. אין שינוי בנוסח הסעיף.
9	2.9	34	מתחם חנה סנש אינו יכול להוות עילה לאי כשירות מתחם בכל מצב שהוא ועד לבנייתו מחדש אחריות המפעיל לגביו היא כמפעיל בלבד וכל בעיה/השבתה/הוצאה-חריגה אינן באחריותו פיננסית או רגולטורית ובטוח לא יוכל להוות עילה להיחשב כחריגה מההסכם	ההבהרה מתקבלת.
10	4.11	34	נבקש למחוק סעיף זה או לבנות מנגנון הוגן ל 2 הצדדים שיכלול לכל הפחות 2 התראות עם מרווח תיקון ביניהן ומנגנון בוררות וגישור הוגן.	הסעיף יתוקן באופן שיירשם כי תוצא למפעיל דרישה לתקן את המחדל תוך 30 ימים. היה ולא יתוקן המחדל בחלוף 30 יום תוצא למפעיל דרישה לסילוק ידו תוך 60 יום נוספים. הוראות סעיף 20 יחולו על סעיף זה. ככל ויבוצע הליך היפרדות יתבצע הליך בוררות מוסכם ע"י 2 הצדדים במסגרת לוחות הזמנים הנ"ל.
11	3.1	34	ראה לעיל סעיף 5	הבקשה נדחית. אין שינוי בסעיף.

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט שאלה	הצעת מענה
12	6.11 6.12	36	ראה לעיל סעיף 6	בהתייחס לסעיף בסעיף 6.11 – הבקשה נדחית. בהתייחס לסעיף 6.12 – במקום " טעם רלוונטי אחר " יירשם " טעם סביר אחר הקשור לאי קיום התחייבויות המפעיל. הועלתה דרישה כאמור יוכל המפעיל להעלות את טענותיו בקשר עם הדרישה בפני המועצה ואלו יוכרעו ע"י מנכ"לית המועצה ". במקום " לא יאוחר מ-30 ימים מיום דרישת המועצה " יירשום " לא יאוחר מ-30 ימים מיום החלטת מנכ"לית המועצה ".
13	7.1	37	ראה לעיל סעיף 3	הבקשה נדחית. אין שינוי בנוסח הסעיף.
14	7.10	38	דו"ח חודשי כזה אינו סביר ולכן נבקש לוודא שיהיה חצי שנתית	הסעיף יתוקן באופן שבמקום " המפעיל יידרש למסור דוחות תקופתיים חודשיים ו/או רבעוניים ו/או שנתיים " יירשם " המפעיל יידרש למסור דוחות חצי שנתיים ו/או שנתיים ".
15	9	38	שעות פעילות והגדרת שעות פעילות תהייה קבועה וברורה וללא יכולת התערבות ל"קביעה" ע"י המועצה	השעות המפורטות בסעיף זה הן השעות שהמציע מתחייב להפעיל את הקאנטרי. המציע רשאי להגדיל את שעות הפעילות בקאנטרי תוך הקפדה על הוראות חוקי העזר העירוניים. שעות ההפעלה לא יפחתו מהמפורט בתוכנית ההפעלה, אלא אם תואם אחרת מול המועצה.
16	9.3	38	נבקש הבהרה לתאריך ההתחלה של אירועים כאלה במהלך השנתיים-שלוש הראשונות שגם ככה הינן שנים של בניה ופגיעה פוטנציאלית במנויים בשל אילוצים קונסטרוקטיביים	הבקשה מתקבלת חלקית. על אף האמור בסעיף זה בשנה הראשונה להפעלה המועצה תהיה זכאית לקיום אירוע אחד. בשנה השנייה המועצה תהיה זכאית לקיום שני אירועים. מהשנה השלישית ואילך תהיה המועצה לקיום עד 3 אירועים שנתיים כמפורט בסעיף זה.

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט שאלה	הצעת מענה
17	9.3	38	נבקש שתאפשר התייחסות לעלות הימים האלה כתרומה לקהילה דרך עמותות מוכרות שקשורות לשוב והמועצה לצורכי מס	אין שינוי בנוסח הסעיף. מובהר כי המועצה תבחר בדרך החוקית המיטבית שתועיל גם למפעיל
18	13.2	40	אישור הסבת זכויות - נבקש לבטל סעיף זה או להגדיל את האחוזים ל 51%	הסעיף יתוקן באופן שבמקום "25%" יירשם "51%".
19	3.4	49	נבקש תיקון ההגדרה לקירוי מלא בכיסוי הרשות	הבקשה נדחת. נבהיר כי הסעיף מתייחס לבריכת הקיץ הדרישה להצללה קלה חלקית על הבריכה הקייצית העתידית הינה בהתאם לתקנות הבניה ותבוצע על חשבונו של המפעיל כמפורט במסמכי המכרז.
20		50	נבקש תיקון בטבלה להפעלה החל מ-1.3.2026 והשיפוצים בבריכה הראשוני שלא יוגבל בזמן ויאפשר דירוג השיפוצים כדי להימנע מהשבתה של הפעילות	מאושר כי ההפעלה תחל לכל המאוחר ביום 1.3.26. אין מניעה ששיפוצים יבוצעו בהדרגה ובלבד שלא תפגע הפעילות השוטפת.
21	ג	61	הדרישה לביקורת חודשית ואישורים חודשיים אינה ריאלית. צריך להיות שנתי (אם בכלל).	הבקשה נדחת. אין שינוי בנוסח הסעיף. מובהר כי לא בהכרח יבוצעו בדיקות על בסיס חודשי אך המועצה שומרת על זכותה לביצוען כאמור.
22		83	ניתן ליצור טבלה מקבילה לפיצוי המפעיל? לדוגמא איחורי תשלום/ התנהלות עובדי מועצה בשטח המפעיל וכד'	הבקשה נדחת. אין שינוי בנוסף הסעיף. סעיף 7 בעמ' 37 יתוקן באופן שיתווסף מנגנון עדכון לפיו איחור בהעברת תשלום מטעם המועצה מעבר ל- 21 ימים יחויב בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כחוק.
23	2.1	84	נדרשת הבהרה בדומה לסעיף 16 לעיל – נדרש שיעבור דרך עמותה מוכרת כתרומה לקהילה לעונת הקיץ	אין שינוי בנוסח הסעיף. מובהר כי המועצה תבחר בדרך החוקית המיטבית שתועיל גם למפעיל
24			נבקש הגדרה ברורה למועד קירוי בריכת הכדור מים והשחייה ע"י המועצה	אין מועד לעת הזאת.
25			אנו לא נספק ציוד ספורט תחרותי לקבוצות הכדור מים והשחייה	מוסכם
26			אנו קבוצה של תושבי טבעון בעלי יכולות פיננסיות גבוהות ומוכחות, חלק מהשותפים בעלי חברה לבניה רישיון ג'5 בלתי מוגבל	ראה הוראת סעיף 5.2 לתנאי המכרז.

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט שאלה	הצעת מענה
27			אנו נגיש את הצעתנו כרשומים כקבוצה של יחידים. במידה ונזכה נתאגד כחברה בע"מ	ראה סעיף 5.1 פסקה 3 לתנאי המכרז. נדרש לפרט את הרכב השותפים, עמידתם בתנאי הסף והסכם מייסדים לכל הפחות המצהיר על כוונתם להתאגד ככל ויזכו במכרז.

2. בהתייחס לשאלות אלי פינס מיום 19.10.25

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט שאלה	הצעת מענה
1	4.1.1	6	האם הזוכה צריך לשלם ארנונה גם לבריכות חנה סנש וגלי טבעון?	מובהר כי בריכת חנה סנש, המשמשת כיום את אגודות הספורט, לפני השיפוץ – פטורה מארנונה. לאחר השיפוץ – תחול ארנונה כדין. בריכת גלי טבעון עד לשיפוץ – תחויב בארנונה כדין. לאחר השיפוץ, תשמש את אגודות הספורט – פטורה מארנונה, למעט שטחים שיש להם שימוש מסחרי של המציע ו/או צד ג ברשותו של המציע שיהיו מחויבים בארנונה כדין בגין השימוש.
2	4.1.1	6	אם כן לפי מה תחושב הארנונה ומה התעריף נכון להיום?	עפ"י הוראות והתעריפים הקבועים בצו הארנונה.
3	4.1.1	6	מה כולל תשלום "דמי הזיכיון" האם גם עבור התמורה מניהול בריכת האגודות?	ככל והכוונה לתשלומים לזכיין בגין הפעלת בריכת אגודות הספורט, האם עשויים להיחשב כחלק מהמחזור לצרכי הסעיף הנ"ל, התשובה היא – לא.
4	שאלה ללא סעיף		מי נושא בעלויות חשמל, מים, בהפעלת "בריכת האגודות"?	הזוכה
5	4.1.3	7	קירוי בריכת האגודות סעיף זה נוגד את ההסכם.	ראה מענה בסעיפים 1 ו-2 בטבלה שלעיל.
6	4.1.3	7	כיצד תפעל הבריכה בחורף עם ילדים וללא קירוי וחימום?	כפי שפועלת בריכת אסא תל אביב. ככל ויבחר הזוכה להקים קירוי קל, באפשרותו לעשות כן על חשבון ובכפוף להיתרים כנדרש.

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט שאלה	הצעת מענה																																								
7	שאלה ללא סעיף		מה עלויות המועצה כיום בהפעלת " בריכת האגודות" ומה הן השעות והימים הפנויים לשימוש המפעיל?	להלן פירוט עלויות המועצה ביחס ל- 3 שנים האחרונות בבריכת האגודות : <table><tr><th colspan="4">הוצאות בריכת חנה סנש</th></tr><tr><th></th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr><tr><td>תשלום לקאנטרינטו</td><td>248,815</td><td>352,198</td><td>294,870</td></tr><tr><td>מים</td><td>47,926.8</td><td>50,731.2</td><td>57,311.7</td></tr><tr><td>חשמל</td><td>80,879.1</td><td>80,719.2</td><td>80,974.0</td></tr><tr><td>מתנס ללא כ"א</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>כלור/חומצה</td><td>44,888.3</td><td>52,327.0</td><td>47,679.0</td></tr><tr><td>גז</td><td>219,613.1</td><td>176,262.9</td><td>155,053.1</td></tr><tr><td>שונות</td><td>30,128.5</td><td>18,888.2</td><td>25,051.2</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>672,250.7</td><td>731,126.5</td><td>660,939.0</td></tr></table> הימים והשעות הן כמפורט בתנאי המכרז ובהתאם לסיכום בפועל עם האגודות	הוצאות בריכת חנה סנש					2022	2023	2024	תשלום לקאנטרינטו	248,815	352,198	294,870	מים	47,926.8	50,731.2	57,311.7	חשמל	80,879.1	80,719.2	80,974.0	מתנס ללא כ"א				כלור/חומצה	44,888.3	52,327.0	47,679.0	גז	219,613.1	176,262.9	155,053.1	שונות	30,128.5	18,888.2	25,051.2	סה"כ	672,250.7	731,126.5	660,939.0
הוצאות בריכת חנה סנש																																												
	2022	2023	2024																																									
תשלום לקאנטרינטו	248,815	352,198	294,870																																									
מים	47,926.8	50,731.2	57,311.7																																									
חשמל	80,879.1	80,719.2	80,974.0																																									
מתנס ללא כ"א																																												
כלור/חומצה	44,888.3	52,327.0	47,679.0																																									
גז	219,613.1	176,262.9	155,053.1																																									
שונות	30,128.5	18,888.2	25,051.2																																									
סה"כ	672,250.7	731,126.5	660,939.0																																									
8	שאלה ללא סעיף		מה הסכום שיגבה המפעיל מהאגודות עבור שעות נוספות וממי?	ראה סעיף 8.5 עמוד 67																																								
9	שאלה ללא סעיף		למי יינתנו מפתחות למתחם?	ניהול המתחם במלואו באחריות הבלעדית של הזכיין .																																								
10	שאלה ללא סעיף		האם האגודות יחתמו על הסכם מול המפעיל ומה הנוסח?	ההתחשבות מוסדרת בסעיף 8.5 בעמ' 67. באפשרות המפעיל לחתום על הסכם בנוסח שיקבע על ידו ובלבד שתואם את תנאי המכרז.																																								
11	4.3	8	תקופת האופציה האם דמי הזיכיון יישארו זהים לתקופה הראשונה?	כן																																								
12	שאלה ללא סעיף		מה הם עמדני המועצה לגודל ההשקעה בכל אחד מהמתחמים?	התכנון הכנת אומדנים להקמת כל הדרוש במסמכי המכרז מצוי באחריותו המלאה של המפעיל.																																								
13	16 לביטוח	42	האם האגודות מחויבות לבטח ואם יינתן שיפוי למפעיל? מי מבטח את בריכת האגודות?	אגודות הספורט מספורט מבטחות את השחיינים הרשומים באגודה בביטוח ספורטאים ע"פ חוק הספורט. עלויות ביטוח מתחמי הבריכות מצוי באחריות מלאה ועל חשבוננו של המפעיל																																								

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט שאלה	הצעת מענה
14	סעיף 7.4 לחוזה	37	למה צריך להגיש דוח שעות הפעילות אם נקבע שהמועצה תשלם 800 א' ש' לשנה? למה לקזז מהתמורה עבור שעורים, ימים, שבועות בהם בחרו האגודות לא להתאמן?	הסעיף יתוקן באופן שבמקום "המפעיל יעביר למועצה ב- 10 לכל תחילת רבעון דיווח בדבר שעות שימוש בפועל של אגודות הספורט ביחס לרבעון שקדם לו בצירוף חשבון לתשלום" יירשם "המפעיל יעביר למועצה ב- 10 לכל תחילת רבעון דיווח בדבר ימי שימוש בפועל של אגודות הספורט ביחס לרבעון שקדם לו בצירוף חשבון לתשלום." מובהר כי המטרה הינה לוודא את עצם פעילותה של הברכה, כאשר התשלום של המועצה יהיה ע"פ שימוש בפועל של אגודות השחייה באופן חודשי ולא יותר מסכום כולל של עד 800,000 ש' בשנה כנגד דיווח מסודר.
15	נספח ג' 1 סעיף 2	55-57	עומד בניגוד למכרז לעניין קירוי הברכה כתוב שהעבודות כוללות קירוי כבר בשלב הראשון..., מה נכון?	ראה מענה בסעיפים 1 ו- 2 בטבלה העליונה.

3. בהתייחס לשאלות של נמרוד גינדי מיום 21.10.25

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט השאלה	מענה
1.	5.1	9	כידוע בהתאם לסעיף 6 לפקודת השותפויות תשל"ה ה-1975 "אי רשומה של שותפות לא ישפיע בשיקול אם השותפות קיימת ואם לאו" מבוקש להבהיר, להסרת כל ספק כי ייסוד שותפות כאמור בפסקה השלישית של סעיף 5.1 לתנאי המכרז, אינו מחייב את רישומה (מבלי שיש בכך לגרוע מהוראות כל דין)	ראה מענה בטבלה הראשונה שורה 27.

הצעת מענה	פירוט שאלה	עמוד	סעיף	מס"ד
2.	5.3	9	*דרישת ניסיון של 3 שנים רצופות מתוך תקופה של 4 שנים, ככתוב בסעיף, אינה סבירה *מבוקש להרחיב את התקופה ל- 8 שנים ובהתאם לאשר, כי הניסיון הנזכר בסעיף 5.3 לתנאי המכרז נצבר בין השנים 2017-2025	סעיף 5.3 יתוקן באופן הבא: המציע הינו בעל ניסיון קודם של 3 שנים לפחות אשר נצבר בין השנים 2015 - 2025 במתן שירותי ניהול והפעלה של מרכזי ספורט ונופש, כאשר היקף המנויים/משתמשים בכל אחד מהם היה 1,000 מנויים לפחות. לעניין זה יובהר כי שירותי הפעלת בריכות באופן טכני לבד, אינם מספקים ונדרש כי המציע ניהל בפועל מרכז ספורט הכולל גם בריכת שחייה וגם חדר כושר לפחות.

4. נוכח התיקון בתנאי הסף, סעיף 5.3 יעודכנו לוחות הזמנים למכרז כדלקמן:

- סיור חובה 30.10.25 שעה 13:00.
- שאלות הבהרה עד 3.11.25.
- מענה לשאלות הבהרה, 6.11.25.

5. הגשה ללא שינוי ב 18.11.25 שעה 17:45.

6. תוקף ערבות בנקאית להגשה עד 18.2.26.

7. בשאר תנאי המכרז לא יחול שינוי.

בכבוד רב,

דור לקריף
מנהל מכרזי המועצה

העתק: תיק מכרז