



לכבוד

מציעים המשתתפים במכרז

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מס' פ/8/2026 לתכנון, הקמה והפעלה של מגרשי פאדל באבן יהודה

קובץ תשובות הבהרה

(קובץ הבהרות מס' 1)

1. כללי

- 1.1. בהתאם להוראות המכרז מצ"ב בטבלה מסכמת שאלות ותשובות, הבהרות ושינויים.
- 1.2. כל התשובות, ההבהרות והשינויים האמורים במכתב זה, ייחשבו כאילו נכללו במסמכי המכרז מלכתחילה.
- 1.3. יובהר כי נוסח השאלות המפורט להלן אינו זהה בהכרח לנוסח שנשאל על ידי המשתתפים.
- 1.4. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המועצה ו/או ועדת המכרזים של המועצה, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט במכתב זה בלבד, ובמכתבי הבהרות נוספים שיצאו מטעם המועצה, אם וככל שיצאו.
- 1.5. בהתאם להוראות המכרז **על כל מציע להגיש כחלק מהצעתו מסמך זה חתום על ידו** בעת הגשת ההצעה.
2. להלן טבלת התשובות, ההבהרות והשינויים-

מס"ד	עמוד	סעיף	נוסח השאלה/הבקשה לשינוי	תשובה
1	40	3.15	מה גובה תשלומי הארנונה?	חייב הארנונה יעשה בהתאם לצו הארנונה של המועצה. המציעים מוזמנים לבדוק את הצו באתר המועצה.
2	5	1.1	מתחם הפאדל (כ- 1,250 מ"ר) יוקם בחלק מחלקה 133 בגוש 9228, ששטחה כ- 5,315 מ"ר. מה עתיד להיבנות בנוסף בשטח החלקה? כלומר, מי יהיו "השכנים" של מתחם הפאדל?	נכון להיום אין תכנון לשימוש נוסף ספציפי ביתרת המגרש יחד עם זאת המועצה שומרת לעצמה את הזכות לממש את יתרת המגרש במידה ויהיה צורך
3	6	1.5	מה קורה בסיום תקופת ההתקשרות? האם לזוכה במכרז תעמוד זכות קדימה להפעלה לתקופה נוספת?	תקופת ההפעלה מוגדרת במסמכי המכרז ועומדת על 4 שנים ו- 11 חודשים. לא תתאפשר הארכת התקופה; בתום תקופה זו תפעל המועצה לפרסום מכרז חדש.
4	6	1.5	מהו הבסיס הכלכלי והתחשיבי שעל פיו נקבע משך תקופת ההפעלה? נבקש להבין האם במסגרת קביעת התקופה בוצע תחשיב כלכלי הכולל, בין היתר:	נקבעה על בסיס בחינה כלכלית שבוצעה בהתבסס על נתוני שוק רלוונטיים, אומדני עלויות השקעה, וכן בחינת מאפייני ההתקשרות, וזאת במטרה לקבוע תקופת

חתימת המציע + חותמת



מס"ד	עמוד	סעיף	נוסח השאלה/הבקשה לשינוי	תשובה
			1. אומדן עלויות הקמה נדרשות לזוכה (לרבות השקעות, פיתוח ותשתיות). 2. הוצאות תפעול שוטפות לאורך תקופת ההפעלה. 3. תחזית הכנסות ריאלית מהפעלת המתחם. 4. שיעור תשואה נדרש / סביר לזוכה במכרז. ככל שבוצע תחשיב כאמור - נבקש לקבל פירוט עקרונותיו או הנחות היסוד שעמדו בבסיסו. ככל שלא בוצע תחשיב כלכלי כאמור - נבקש הבהרה כיצד נקבעה תקופת ההפעלה, וזאת בשים לב להיקף ההשקעה הנדרש להקמת מתחם פאדל ברמה מקצועית וכמובן לצורך בהבטחת כדאיות כלכלית סבירה לזוכה.	הפעלה סבירה המאזנת בין צרכי הפרויקט, האינטרס הציבורי והיתכנות כלכלית להפעלתו ומגלמת בין היתר את היקף ההשקעה הנדרש, הוצאות התפעול הצפויות ופוטנציאל ההכנסות מהפעלת המתחם, ותוך שקילת שיקולי כדאיות כלכלית מקובלים ויתר שיקולי הרשות. מובהר כי הרשות אינה רואה מקום לפרט במסגרת הליך זה את המודלים, ההנחות או התחשיבים הפנימיים שעמדו בבסיס קביעת תנאי המכרז, וכי לא חל שינוי בתנאי המכרז בעניין זה.
5	6	1.7	נבקש הבהרה מהם מרכיבי עבודות הפיתוח והתשתיות הכלולות בסכום, ועל בסיס אילו הנחות נקבע האומדן של עד 350,000 ₪ + מע"מ. האם קיים פירוט/כתב כמויות לעבודות אלו?	עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרשות שעלותן הוערכה במכרז בסכום של עד 350,000 ₪ + מע"מ הן העבודות הדרושות לפיתוח <u>השטח ההיקפי</u> למתחם, ולא לפיתוח <u>הקרקע והתשתיות במתחם עצמו</u> (המגרש בו יוקמו המגרשים והמתקנים הנלווים). למען הסדר הטוב מודגש, כי פיתוח המתחם עצמו יבוצע על ידי הזוכה במכרז ועל חשבונו.
6	9	6.2	האם המועצה תאשר כי עמידה בתנאי הסף הנדרשים תתאפשר גם למציע המציג את שני התנאים המצטברים הבאים: ניסיון מוכח בהקמה של מועדון פאדל מול גופים פרטיים וקימו של הסכם חתום ומחייב להקמה של מתחם פאדל מול רשות מקומית? מבוקש להבהיר כי שילובם של שני נתונים אלו יחדיו עונה על תכלית תנאי הסף שבסעיף 6.2. במלואה	הבקשה נדחת נדרש ניסיון ביצועי מוכח מול רשות/תאגיד
7	9	6.3	האם המועצה תאשר כי עמידה בתנאי הסף הנדרשים תתאפשר גם למציע המציג את שני התנאים המצטברים הבאים: ניסיון מוכח בהפעלה של מועדון פאדל מול גופים פרטיים וקימו של הסכם חתום ומחייב להפעלה של מתחם פאדל מול רשות מקומית? מבוקש להבהיר כי שילובם של שני נתונים אלו יחדיו עונה על תכלית תנאי הסף שבסעיף 6.3 במלואה	הבקשה נדחת נדרש ניסיון ביצועי מוכח מול רשות/תאגיד
8	75	4.1	האם המפעיל יהיה רשאי להפעיל בשטח המתחם עמדת מכירה למכירת שתייה קלה, שתייה חמה, חטיפים ומזון?	כן, בכפוף לקבלת כל האישורים, והצגת כל התנאים הדרושים לשם כך על פי דין וכמפורט במסמכי המכרז.
9	75	4.1	האם יתאפשר הקמה ו/או הצבת מבנה יביל לטובת שירותים ומלתחות במתחם?	כן, בכפוף לקבלת כל האישורים, והצגת כל התנאים הדרושים לשם כך על פי דין,



מס"ד	עמוד	סעיף	נוסח השאלה/הבקשה לשינוי	תשובה
				וכמפורט במסמכי המכרז.
10	44	10.3	במידה ויוגשו התנגדויות שכנים או תביעות למניעת מפגעים, מהי עמדת המועצה לגבי גיבוי משפטי לזוכה, והאם צמצום שעות הפעילות עקב דרישת שכנים יזכה את המפעיל בהפחתה בדמי השכירות?	אין שינוי מהוראות המכרז. ככל שיהיה צמצום בשעות הפעילות מכל סיבה שהיא במהלך תקופת ההפעלה - המועצה תפעיל שיקול דעת גם בעניין דמי השכירות
11	9	6	מדוע לא מתאפשרת הגשת הצעה באמצעות שותפות שתתאגד לאחר הזכייה, כאשר הניסיון הנדרש בהקמה ובהפעלה מתחלק בין גורמים שונים, כפי שנהוג במכרזים דומים? נודה להבהרת הרציונל מאחורי תנאי זה והאם נשקלת אפשרות להתיר מבנה כזה בכפוף להתחייבות משותפת של הצדדים לעמידה מלאה בכל דרישות המכרז.	שני גורמים יהיו רשאים להגיש הצעה משותפת ולהוכיח במשותף עמידה בתנאי הסף וייחשבו כמציע אחד, בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן: א. יוכיחו עמידה בכל תנאי הסף במשותף כאשר בכל אחד מהם מתקיים לפחות אחד מתנאי הסף המקצועיים. ב. במסגרת הצעתם למכרז יצרפו מסמך התקשרות מחייב חתום על ידי שני הגורמים, המצהיר על כוונתם להתאגד כחברה או כשותפות ("להלן: "הישות החדשה") ככל ויזכו במכרז. ג. תוך 30 ימים ממועד משלוח הודעת הזכייה, תציג הישות החדשה למועצה את המסמכים הבאים: - מסמכי התאגדות מלאים כולל תעודת התאגדות, תדפיס עדכני מרשם התאגידים, תעודת שינוי שם (ככל שקיימת) ואישור רואה חשבון - אישור רואה חשבון לפיו לישות החדשה נפתח תיק ברשויות המס הרלוונטיות. לא יוצגו מסמכים כאמור בתוך פרק זמן של 30 ימים מיום הודעת המועצה על הזכייה, תהיה המועצה רשאית לבטל את זכיותם במכרז של שני הגורמים האמורים. כן תהיה המועצה רשאית במקרה כאמור ומבלי שתידרש לתת כל הודעה או התראה, לחלט את ערבות המכרז, ולהתקשר בהסכם עם מציע אחר, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלגורמים האמורים תהיה כל טענה ו/או



תשובה	נוסח השאלה/הבקשה לשינוי	סעיף	עמוד	מס"ד
תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב התקשרותה של המועצה עם מציע אחר במקומם. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות המועצה כנגד הגורמים האמורים עקב הפרת ההתחייבויות שנטלו על עצמם עם הגשת הצעתם למכרז.				

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ועל המשתתפים במכרז להגישה, ביחד עם יתר מסמכי המכרז, כשהיא חתומה על ידם.

למעט האמור לעיל אין שינוי בהוראות מסמכי המכרז.

מספר העמודים במסמך הבהרות זה הוא : **4** עמודים.

בכבוד רב,

רינת אורן

מנכ"לית המועצה