



20 במאי 2026

לכבוד

המשתתפים במכרז מס' 4/2026

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מספר 4/26 לקבלת הצעות לקבלת הרשאה לניהול, הפעלה, ותחזוקה של הבריכה העירונית בבאר יעקב

מסמך הבהרות מס' 2

1. על פי סמכותה כאמור במסמכי המכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), מתכבדת העמותה לפנאי וקהילה בבאר יעקב (להלן: "העמותה"), למסור למשתתפים את ההודעה דנא הכוללת את סיכום סיור המציעים שנערך ביום 29.4.2026 (להלן: "הסיור") וכן מענה לשאלות הבהרה שנתקבלו מהמתמודדים.
2. הודעה זו מהווה תוספת למסמכי המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.
3. הודעה זו מפורסמת באתר העמותה ומופצת לכל המתמודדים אשר רכשו את חוברת המכרז או פנו לעמותה בשאלות הבהרה.
4. למונחים בהודעה זו תהיה אותה המשמעות אשר יוחסה להם במסמכי המכרז.
5. **להלן עיקרי הדברים אשר נמסרו בסיור:**
 - 5.1. הסיור נערך בבריכה העירונית.
 - 5.2. בפתח הסיור ניתנה סקירה כללית ותמציתית אודות המכרז, לרבות עקרונותיו המרכזיים. הודגש בפני המשתתפים כי כל שאלה בקשר לתנאי המכרז והוראותיו יש להגיש בכתב בדרך הקבועה במכרז, עד למועד האחרון למשלוח שאלות הבהרה שנקבע במכרז.
 - 5.3. בהמשך לכך התקיים סיור בכלל מתחמי הבריכה, במסגרתו ניתנו הסברים ודגשים לגבי החללים הקיימים, התשתיות והמערכות. המשתתפים הורשו להסתובב באופן חופשי במתקן לצורך התרשמות מעמיקה.



6. הפרטים והמידע שנמסרו בסיור הינם להתרשמות כללית בלבד והם אינם מחליפים ואינם גוברים על הוראות מסמכי המכרז, אלא אם נאמר במפורש אחרת במסגרת הבהרות העמותה בכתב בסעיף 7 להלן. על המתמודדים ללמוד היטב את מסמכי המכרז והוראותיהם.

7. להלן הבהרות ועדכונים מטעם העמותה בקשר עם מסמכי המכרז וכן תשובותיה לפניות המתמודדים שהוגשו בכתב:

מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
1.	סעיפים 3.1 ו-6 <u>למסמך 1</u> (מידע והוראות למשתתפים)	מבוקש לאפשר לתאם סיור מציעים נוסף ולהאריך את המועד להגשת שאלות ההבהרה.	הבקשה נדחת.
2.	סעיף 3.4 <u>למסמך 3</u> (החוזה)	כמה אירועים בשנה העמותה תזמין בשנה, והאם המתחם יהיה סגור בזמן זה?	העמותה אינה מוגבלת בכמות האירועים שיוזמנו על ידי ותיק האירועים שיוזמנו על ידי העמותה נתון לשיקול דעתה. מובהר, כי קיום אירועי העמותה בבריכה יתקיימו במתכונת עליה תורה העמותה.
3.	סעיף 3.5 <u>למסמך 3</u> (החוזה)	מה נדרש כדי להעביר את הרישיון על שם הזוכה?	הליך העברת רישיון העסק על שם הזוכה תיעשה באחריות הזוכה ועל חשבונו ובהתאם להוראות עיריית באר יעקב ויתר הרשויות המוסמכות בעניין. מבלי לגרוע מהאמור, ההליך לביצוע שינוי רישום הרשיונות כולל את שינוי שם ברישיון העסק ולאחר מכן את ביצוע שינוי בריכות הסביבה.
4.	סעיף 4.9 <u>למסמך 3</u> (החוזה)	מה שעות הפעילות לנשים בלבד שנדרש להקצות?	הנכם מופנים לסעיף 6.1.1 למרט הטכני (נספח א' לחוזה).



מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
5.	סעיף 6.1.1 <u>למסמך 3</u> (החוזה)	יש למחוק את הסעיף.	הבקשה נדחית. אין שינוי בהוראות המכרז.
6.	סעיפים 6.2 – 6.3 <u>למסמך 3</u> (החוזה)	מבקשים לקצוב את התקופות ל 36 חודשיים תקופה ראשונה ועוד 24 חודשיים.	הבקשה נדחית.
7.	סעיף 9.4 <u>למסמך 3</u> (החוזה)	כמה פעמים מבקשים רחצה לילית לקהל השני?	הנכם מופנים לסעיף 6.1.1 למרט הטכני (נספח א' לחוזה). מבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי הפעלה הברירה ברחצה לילית נפרדת תיעשה רק אם יהיה לכך ביקוש, על פי הוראות העמותה ובתיאום מול המפעיל.
8.	סעיף 4 <u>לנספח א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך 3</u> (החוזה)	האם המקום מוכן להפעלה על פי דרישות משרד הבריאות, פיקוד העורף?	מתחם הברירה פועל תחת רישיון עסק בתוקף.
9.	סעיף 4.1 <u>לנספח א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך 3</u> (החוזה)	1. האם למקום יש אישור משרד בריאות, אישור נגישות? 2. באחריות מי החידוש? 3. האם יש ליקויים בדוח של משרד הבריאות?	1. רישיון עסק ואישור משרד הבריאות מצורפים כנספחים ב-1 ו-ב-6 למפרט הטכני, בהתאמה. 2. תשומת לב המתמודדים להוראות סעיף 3.6 לחוזה (מסמך 3). 3. ראו בנספח ב-6 למפרט הטכני. הליקויים המפורטים בנספח ב-6 הנ"ל באחריות העמותה.
10.	סעיף 6 <u>לנספח א'</u> (המפרט)	האם יש חובה להפעיל את הברירה לאורך כל השנה או לתקופות הקיץ בלבד?	על המפעיל הזוכה להפעיל את הברירה בהתאם להוראות המכרז



מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
	הטכני <u>למסמך</u> 3 (החוזה)		והחוזה ובזמנים המפורטים בסעיף 6 למפרט הטכני (נספח א' לחוזה).
11.	סעיף 7 <u>לנספח</u> <u>א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך</u> 3 (החוזה)	מבקשים פירוט איזה פעילות התאגיד מבקש לעשות בברכה כולל בפעילות משרד החינוך?	פעילויות העמותה בברכה תיעשה לפי צרכיה ועל פי הוראותיה. דוגמאות לאירועים כאמור: מסיבות סיום תיכונים, פעילויות לילדי הגנים, ימי כיף לבני הנוער וכיוצ"ב. הדוגמאות הנ"ל לא מהוות רשימה סגורה או ממצה ואינן מהוות התחייבות או מצג בדבר הפעילויות שיוזמנו על ידי העמותה, ככל שיוזמנו. מבלי לגרוע מהאמור, תשומת לב המתמודדים לסעיף 3.4 לחוזה (מסמך 3) וכן לתשובת העמותה בשאלה מס"ד 2 לעיל.
12.	סעיף 7 <u>לנספח</u> <u>א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך</u> 3 (החוזה)	מבקשים להקטין את פעילות מפעל הברכה של משרד הבריכות למספר מסלולים?	ככלל, לא ניתן להקטין את פעילות מפעל השחייה של משרד החינוך למספר מסלולים. עם זאת ומבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי מתכונת הפעלת מתחם הברכה בזמני פעילות מפעל שחייה של משרד החינוך תהא על פי הוראות העמותה ובתיאום עם המפעיל.
13.	סעיף 11 <u>לנספח</u> <u>א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך</u> 3 (החוזה)	מה נדרש לתת למפעיל שחייה למשרד הבריאות – נשמח לפירוט יותר מפורט.	הבקשה אינה ברורה. אין שינוי בהוראות המכרז.



מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
14.	סעיף 13 <u>לנספח א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך 3</u> (החוזה)	מבקשים להכין מחירון חדש שיהיה מינימום 10 אחוז נמוך מהקנטרי החדש.	הבקשה נדחית. מבלי לגרוע מהאמור, תשומת לב המתמודדים לסעיף 13.1 למפרט הטכני (נספח א' לחוזה), לפיו למפעיל קיימת האפשרות לייצר מבצעים ומסלולים נוספים למכירת כרטיסים ומנויים, אך תמיד יש לתת לתושב באר יעקב הנחה של מינימום 15% על פני תושב חוץ ע"פ מדיניות העמותה.
15.	סעיף 14 <u>לנספח א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך 3</u> (החוזה)	המזנון יהיה בדומה למחיר המוצרים בקנטרי החדש.	הבקשה נדחית. אין שינוי בהוראות המכרז.
16.	סעיף 15 <u>לנספח א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך 3</u> (החוזה)	באחריות מי תחזוקת המבנים נזילות ועוד? מקלט?	כאשר מדובר בבעיות מבנה מהותיות כגון נזילות, סדקים בעלי משמעות, תזוזות קרקע באחריות התאגיד
17.	סעיף 15 <u>לנספח א'</u> (המפרט הטכני) <u>למסמך 3</u> (החוזה)	באיזה מצב המתחם ימסר?	המקום יימסר במצבו AS IS לאחר שהעמותה ביצע חידוש לאיטום, צביעה פנים וחוץ, כפי שהוצג בסיור הקבלנים ובשים לב להבהרות העמותה בסעיף 32 להלן.
18.	כללי	מה היה מספר המבקרים בבריכה לפי חודשים בשנים 2024 ו-2025?	מערכת ניהול ובקרת כניסת המבקרים אינה פעילה, ולכן אין בידי העמותה את הנתונים המדויקים. עם זאת, העמותה מעריכה כי מספר



מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
			המבקרים בשנים אלה היה כ- 20,000 מבקרים בשנה. מובהר, כי מדובר באומדן בלבד ואין בו כדי לייצר התחייבות או מצג מצד העמותה למספר המבקרים שיגיעו לברכה.
19.	כללי	כמה מנויים נמכרו בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025, ובחלוקה לפי סוגי מנויים?	ראו את תשובת העמותה לשאלה 18 לעיל.
20.	כללי	מה היה מחזור ההכנסות השנתי הכולל של הברכה בשנים 2024 ו-2025?	בשנת 2024 – כ- 900,000 ₪, במהלך תקופת פעילות הברכה בחודשים יוני עד ספטמבר. בשנת 2025 – כ- 1,000,000 ₪ במהלך תקופת פעילות הברכה בחודשים יוני עד ספטמבר. מובהר, כי אין בנתונים אלה כדי להוות מצג מצד העמותה או התחייבות כלשהי להיקף הכנסות של המפעיל הזוכה מהפעלת הברכה.
21.	כללי	מה היה מחזור ההכנסות ממכירת כרטיסי כניסה יומיים בכל אחת מהשנים?	ראו את תשובת העמותה לשאלה 18 לעיל.
22.	כללי	מה היה מחזור ההכנסות ממכירת מנויים בכל אחת מהשנים?	ראו את תשובת העמותה לשאלה 18 לעיל.
23.	כללי	מה היה מחזור ההכנסות מפעילות בית הספר לשחייה	מחזור ההכנסות הממוצע מפעילויות אלו עמד על כ- 90,000 ₪ בשנה.



מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
		/ חוגי שחייה / שיעורי שחייה פרטיים?	מובהר, כי אין בנתון זה כדי להוות מצג מצד העמותה או התחייבות כלשהי להיקף הכנסות של המפעיל הזוכה מהפעלת הבריכה.
24.	כללי	מה היה מחזור ההכנסות מהמזנון בבריכה בכל אחת מהשנים?	המזנון הופעל על ידי מפעיל חיצוני, ולכן אין בידי העמותה את נתוני ההכנסות.
25.	כללי	מה היה היקף ההכנסות מפעילות קייטנות, מפעל השחייה, בתי ספר וגופים עירוניים?	אין לעמותה את הנתונים המבוקשים.
26.	כללי	כמה אירועים עירוניים או פרטיים התקיימו בבריכה בכל אחת מהשנים, ומה הייתה ההכנסה מהם?	כ- 10 אירועים בשנה. לא קיימים נתונים בדבר ההכנסות מאירועים. אין באמור כדי להוות מצג או התחייבות מצד העמותה לקיום אירועים בהיקף כלשהו בבריכה או להיקף הכנסות כלשהו למפעיל מאירועים כאמור. מבלי לגרוע מהוראות המכרז, הנכם מופנים לסעיף 7 למפרט הטכני (נספח א' למסמך 3) וכן לתשובות העמותה לשאלות מס"ד 2 ו- 11 לעיל.
27.	כללי	האם קיימים הסכמים פעילים או התחייבויות קיימות מול מפעילי חוגים, מדריכי שחייה, בתי ספר, קייטנות או גורמים חיצוניים אחרים?	נכון למועד זה לא קיימים הסכמים מול צדדים שלישיים בקשר עם הבריכה לרבות ביחס לפעילויות שצוינו בשאלה. בכוונת העמותה להתקשר עם צדדים שלישיים לביצוע פעילויות כמפורט במסמכי המכרז



מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
			לפי שיקול דעתה והודעה על כך תימסר למפעיל הזוכה בסמוך לאחר ביצוע התקשרות כאמור.
28.	כללי	מה היו ההוצאות השנתיות העיקריות של הבריכה בשנים 2024 ו-2025, לרבות חשמל, מים, ארנונה, כימיקלים, תחזוקה, ניקיון, שמירה ושכר עובדים?	הנכם מופנים לסעיף 12 למפרט הטכני (נספח א' למסמך 3) בו מפורטים נתוני צריכת מים וחשמל. לעניין הארנונה – ראו את תשובת העמותה לשאלה מס"ד 30 להלן.
29.	כללי	מבוקש לקבל פירוט של ההכנסות וההוצאות, ככל שניתן, לפי חודשים ולפי סעיפי פעילות מרכזיים.	ראו את תשובת העמותה לשאלה 18 לעיל.
30.	כללי	מה העלות של הארנונה השנתית?	עלות הארנונה תהא על פי הוראות צו הארנונה של העירייה כפי שיעודכן מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור, תשומת לב המתמודדים למדידה עדכנית למתחם אשר מצורפת כנספח ג' למפרט הטכני (נספח א' לחוזה).
31.	כללי	מבקשים לקבל כסף על אירועי הנוער.	הבקשה נדחית.
32.	כללי	הבהרות מטעם העמותה	העמותה מביאה בזאת לידיעת המתמודדים את הדברים כדלקמן: 1. בוצע שחרור סתימה לקו המיינדרין (נקז תחתון) של הבריכה הגדולה. 2. בבריכת הפעוטות, קו המיינדרין (נקז תחתון) מחובר



מס"ד	מספר הסעיף והמסמך במכרז	נושא/שאלה	הבהרה
			ישירות למערכת ריקון הבריכה באמצעות מגוף, ואינו מחובר למערכת הסחרור. 3. במתחם הבריכה קיים קירוי, כמפורט במפרט הטכני. על המפעיל הזוכה לפעול בהתאם להנחיות ההפעלה והתחזוקה הנדרשות לצורך שמירה על בטיחות, תקינות ושלמות הקירוי כפי שאלה יועברו לו על ידי העמותה או מי מטעמה.

8. ההודעות, ההבהרות והתיקונים דלעיל הינם חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, מהווים חלק מתנאיו ויחולו עליהן כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז.

על המציע לצרף מסמך זה להצעתו, במסגרת כל מסמכי ההצעה מטעמו, כשהוא חתום על ידו.

בכבוד רב,

העמותה לפנאי וקהילה בבאר יעקב