

26.10.25

החברה לפיתוח גני תקווה בע"מ (חל"צ), ח.פ. 512158668

מכרז פומבי מס' 2025 / 14

מכרז לניהול, הפעלה ואחזקה של מתחם "קאנטרי קלאב" בגני תקווה

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה

בהמשך למכרז שבנדון, כפי שפורסם ע"י החברה לפיתוח גני תקווה בע"מ (חל"צ) (להלן – **"החברה"**) לניהול, הפעלה ואחזקה של מתחם "קאנטרי קלאב" בגני תקווה, להלן תשובות לשאלות הבהרה שהופנו לחברה, ע"י מציעים/משתתפים.

1. ערבות מכרז: ערבות המכרז צמודה למדד של חודש ספטמבר המתפרסם בחודש אוקטובר 2025.
2. לתשומת לב המציעים, המחירון שפורסם היה חסר נתון למנוי שנתי יחיד ב 220 ₪ לחודש (לא כולל שבת) ו 250 ₪ (כולל שבת) | מנוי זוגי שנתי בתשלום של 400 ₪ לחודש (לא כולל שבת) ו- 425 ₪ לחודש (כולל שבת). יש לצרף זאת במכלול כלל המחירון של החברה.
3. מבנה המזנון: המבנה אינו שייך לחברה ויש לקחת בחשבון, כי אם המפעיל הקיים יעזוב, אין מבנה של מזנון קיים ועל המפעיל להעמיד על חשבונו מבנה חדש.
4. על המציע לא יחולו תשלומי ארנונה, והארנונה הנה באחריות החברה לפיתוח גני תקווה.
5. לתשומת לב המגישים: ראיונות למציעים העומדים בתנאי הסף בלבד יתקיימו ביום 3/11/2025.

6. עובדים של החברה המועסקים בקאנטרי המסיימים את עבודתם, עקב חילופי מפעילים, ימשיכו להיות מועסקים בקאנטרי, ע"י החברה, עד למיצוי תקופת ההודעה המוקדמת שניתנה להם ע"י החברה. החברה תשלם לעובדים את שכרם בגין תקופת ההודעה המוקדמת, תוך שתיערך התחשבות בין הזוכה לחברה בגין תשלום שכר לעובדים בתקופת ההפעלה בלבד (החל מיום 1/12/25 ואילך בלבד). כל האמור לעיל בכפוף שהעובדים יתייצבו בפועל לעבודה בקאנטרי. האמור אינו מתייחס למנהל הקאנטרי. כל האמור מתייחס אך לעובדים שלא יקלטו ישירות אצל המפעיל החדש. המדובר על: מצילים, מפעיל בריכה, מזכירת משרד שירות ומכירה, ומדריכות סטודיו.
7. הערה: כל מסמכי המכרז ונספחיו, כולל התשובות לשאלות ההבהרה שבנדון, מסמכי הבהרות שנשלחו למציעים או מי מהם, וכיו"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שייחתם בין הזוכה לחברה.
8. שאלות ההבהרה להלן מפורטות ללא ציון שם המציע.
9. כל התשובות תיחשבנה כאילו נכללו במסמכי המכרז מלכתחילה וכחלק בלתי נפרד מהם.
10. על המציעים לצרף מסמך זה להצעתם כשהוא חתום ע"י המציע.

מס'	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
1		כללי	האם יש זכויות בניה נוספות?	כן, קיימות זכויות בניה.
2			האם יש אפשרות להוסיף / להגדיל חד"כ/סטודיו ?	כרגע אין כוונה לקדם הוספה של חד"כ או סטודיו. הנושא יכול להבחן לפי בקשה ספציפית בעתיד, אך אין כל התחייבות מצד החברה/עירייה לקדם את הנושא/ולממנו.
3	6	4.3	במכרז מצויין כך "מובהר, כי לחברה הזכות לבטל כל החלטה של הזוכה ביחס לניהול, אחזקה והפעלת הבריכה"- לא סביר. מבוקש למחוק. יש לתחום את התערבותה של החברה בהחלטות הזוכה.	מצופה מהזוכה לקיים פעילות שלא מצריכה התערבות בניהול, אחזקה והפעלת הבריכה. סעיף זה נועד להגן על התושבים שאמורים לקבל שירות מיטבי. החברה מתחייבת לתת הודעה זמן סביר מראש (תלוי נסיבות המקרה) למפעיל – טרם קבלת החלטה על ביטול ההחלטה.
4	6	4.5	במכרז מצויין "החברה תהיה רשאית לדרוש החלפה של כל מדריך מטעם הזוכה, במקרה של חוסר שביעות רצון מתפקודו. הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הצהרה כי הוא לקח זאת בחשבון וכי יערך מראש עם כח – אדם מספק." לא סביר, מבוקש למחוק	מצופה מהזוכה לקיים פעילות שלא מצריכה התערבות כוח-אדם. סעיף זה נועד להגן על התושבים שאמורים לקבל שירות מיטבי. החברה מתחייבת לתת הודעה זמן סביר מראש (תלוי נסיבות המקרה) למפעיל – טרם קבלת ההחלטה.
5	6	4.6	במכרז מצויין "יובהר כי מספר התלמידים המירבי בכל חוג ייקבע בתיאום עם החברה. ככל שיהיה צורך יהיה ניתן לפתוח קבוצות נוספות. לחברה הזכות לשנות את ימים ושעות החוגים והפעילויות" לא סביר, לחברה אין זכות לשנות ימי פעילות/חוגים. מבוקש למחוק.	הבקשה מתקבלת חלקית, על הזוכה לשמור על היקף פעילות לכל הפחות, כפי שמוצג במסמכי המכרז.

6	6	4.9	במכרז מצויין " מובהר, כי תיקון (לא אחזקה) של בלאי רגיל של מכונות, תשתיות ומתקני חדר כושר, וכיו"ב – אלו יתוקנו מתוך כספים שיופקדו עבור "קרן אחזקה", במועדים שייקבעו ע"י החברה, עפ"י שיקול דעת בלעדי של החברה, ובכפוף לקיום תקציב מתאים) אין באמור לגרוע מזכות הזוכה לתקן ע"ח הבלעדי כל ליקוי שנתגלה על ידו). מובהר, כי מתוך שיעור הכספים שהזוכה יהיה זכאי לקבל מתוך ההכנסות בקאנטרי, יופחת 3% מהמחזור הכספי לטובת "קרן האחזקה" לתחזוקת המתקנים במתחם וחידושם." האם 3% יופחת מהרווחים של שני הצדדים?	
7	7	4.16	במכרז רשום "יש להדגיש, כי הגבייה תיעשה ע"י הזוכה מתוך המע" הקיימת של החברה בלבד, ועל הזוכה להציב פקידת גביה ונציגי מכירות מטעמו בקאנטרי." – מבוקש שמערכת CRN והסליקה תתבצע במערכות שלנו .	
8	7	4.17	במכרז רשום –"הזוכה מספק את כל הציוד הנדרש להפעלת הקאנטרי. הזוכה יידרש לרכוש ציוד חדש ע"ח הבלעדי." איזה ציוד הזוכר נדרש לרכוש?	
9	7	4.19	במכרז רשום – " ההתקשרות תהיה למשך שלוש שנים (3) שיחלו ממועד חתימת הצדדים על הסכם ההתקשרות. לחברה תהיה אפשרות להאריך את ההתקשרות, בשתי תקופות, בנות עד שנה כל אחת, עד למקסימום סה"כ 5 שנות התקשרות בלבד. אין באמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע באפשרות החברה לבטל את ההתקשרות לפני תום תקופת ההתקשרות, עפ"י שיקול דעת מוחלט של החברה." מבוקש להאריך את תקופת האופציה ל5 שנים נוספות	
			3% יופחת ממחזור ההכנסות המלא (לא מהרווח).	

10	16	16.8	רשום במכרז- "כל אישור להעסקת קבלני משנה מטעם הזוכה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, ויחייב את הזוכה למסור את פרטי והסכם ההתקשרות בינו לבין קבלן המשנה." מבוקש למחוק. לחברה לא תהיה אפשרות להתערב בקבלני משנה (כגון ניקיון, אחזקה ועוד)	הבקשה מתקבלת חלקית. מצופה מהזוכה לקיים פעילות שלא מצריכה התערבות בניהול. סעיף זה נועד להגן על התושבים שאמורים לקבל שירות מיטבי. החברה מתחייבת לתת הודעה זמן סביר מראש (תלוי נסיבות המקרה) למפעיל טרם ביטול ההחלטה.
11	21	3.5.2	רשום במכרז "היה ונמצאו תקלות מהותיות או תיקונים מהותיים שיש לבצע ישמשו כספי הקרן לצורך ביצוע התיקונים, בכפוף לאישור ותקצוב החברה, ועפ"י שיקול דעתה המוחלט של החברה (החברה היא המחליטה אם להשתמש בכספי הקרן – ומה גובה התקצוב לצורך ביצוע התיקונים)" מבוקש למחוק. לא סביר שהחברה היא המחליטה הבלעדית בנוגע לשימוש הקרן.	מטרת מנגנון זה הוא לשמור על אחזקה של הקאנטרי ועל כן, כל בקשה שתוגש לתקצוב תבחן ברוח מטרת המנגנון ותדחה רק במקרים בלתי סבירים.
12	21	3.6	רשום במכרז- "החברה תפעיל משרד בתוך המתחם, במיקום שייקבע על ידה." משרד לטובת מה? יש מיעוט משרדים גם ככה. מבוקש למחוק	הבקשה מתקבלת. לחברה אין צורך במשרד.
13	22	3.19	רשום במכרז- "כל החוגים והפעילויות יופעלו תחת השם הקאנטרי, ו/או בהתאם להחלטת החברה, ונותן השירותים יהיה מנוע מלפרסם את עסקו הפרטי תוך שהוא מספק את השירותים לחברה. כמו-כן, נותן השירותים יהיה מנוע מלקיים פעילות שיש בה ניגוד עניינים עם הפעילות המתקיימת על ידו עבור החברה." לא מקובל, אנחנו מפעילים את המקום, השם שלנו על הדלת. וברור שאנחנו מקדמים את העסק שלנו. מבוקש למחוק	הבקשה מתקבלת.
14	22	3.24	במכרז רשום הזוכה מתחייב לקיים שחייה בהפרדה, פעמיים בשבוע, למשך כ- 4 שעות, ככל פעם למגזר הדתי (יום נשים – ויום גברים) בחודשים יולי ואוגוסט בכל שנה. המחיר לכניסה יעמוד על כ- 25 ₪ למשתתף, או בסכום גבוה יותר, כפי שיוסכם בין המזמין לנותן השירותים." – מבוקש להוריד לשעתיים כל פעם, בעלות של 50 ₪ לראש	הבקשה אינה מתקבלת. מצופה מהזוכה לעבוד עם הקהילה.

15	22	3.26	במכרז רשום- נותן השירותים מתחייב לארח את פרויקט השחייה של ביה"ס בעיר גני תקווה, מהשעה 08:00 עד השעה 13:30 – עד כ- 30 ימים, בכל שנת לימודים, לכל היותר, בתמורה לתשלום כרטיס בגובה של 10 ₪ לילד.- מבוקש לבצע בהתאם להנחיות משרד החינוך בגבייה של 220 ₪ לילד.	הבקשה אינה מתקבלת.
16	22	3.27	במכרז רשום -לגבי שיעורי שחייה: יש לאשר את בית הספר לשחייה לפני הפעלתו שכן לחברה קיים זכיון פעיל לנושא בתחום לימודי השחייה בבריכת מרכז הספורט "לידר." - מי המפעיל ? מה חלוקת הרווחים בינו לבין הזוכה? נוסח השאלה אינו רלוונטי. ככל והמפעיל ירצה להפעיל ביה"ס לשחייה, עליו לקבל את אישור מודל ההפעלה (בשנה החולפת שיעורי שחיה היו במודל "עד שלומדים לשחות" בשונה מהמודל הפעלה הקיים במרכז הספורט "לידר"). מובהר, כי המחירון ללימודי שחייה ללקוחות מצריך אישור החברה.	
17	22	3.28	במכרז רשום- בנוסף, הזוכה מאשרת בזאת, כי לחברה קיימת אפשרות לבקש מהזוכה להקצות 2 מסלולים לטובת אימוני נבחרת השחייה של העיר גני תקווה (לא חוגי שחיה) וזאת לפחות 4 פעמים בשבוע. התשלום לגבי כל מסלול יעמוד ע"ס של 50 ₪ לשעה כולל מע"מ לשעה. "מבוקש להעלות את הסכום השכרת מסלול ל150 + מע"מ." הבקשה מתקבלת חלקית. הסכום יעמוד על 75 ₪ (כולל מע"מ). יש לציין שהקצאת המסלולים לטובת הנבחרת תעשה בתיאום לשעות שאינן שעות שיא מתוך התחשבות במערך השוחים הכולל. דרישת המסלולים בשלב זה אופציונאלית בלבד טרם נכנסה לתוקף.	
18	35.	מחירון	מבוקש למחוק- יש לאפשר לנו לבצע שינוי במחירון הקיים בהתאם להיצע שניתן במועדון. כן נוכל לאפשר הנחת תושב, חיילים וגמלאים. בנוסף אנחנו לא מקיימים מנויי קיץ. הבקשה מתקבלת חלקית. במסגרת מדדי האיכות / תוכנית רעיונית יש להציג מחירון לשנה הקרובה וכן את מודל ההנחות לתושב, חיילים וגמלאים. בשנת ההפעלה השנייה והלאה המחירון אינו יכול לעלות / להתעדכן מעבר ל- 5% לשנה. היה ומבוקש ע"י הזוכה לעלות/לעדכן את המחירון מעבר ל-5% שנתי – הדבר מצריך אישור החברה / וועדה מטעם החברה, לדון בנסיבות הבקשה.	

19	5	4.2	מה המשמעות של "בנעלי". לאשר – אנחנו לא לוקחים שום מחויבות או התקשרויות של החברה הכלכלית	מובהר, כי אין התחייבות אחורה של הזוכה.
20	6	4.9	הגדרה חד-משמעית למה יחשב תיקון. הרי נגבים 3% לטובת תיקונים. שיהיו הגדרות ברורות למה מיועד הכסף.	ההגדרה במכרז ברורה. ראו מענה להלן בשאלה מספר 22
21	6	4.11	פירוט ההוצאות בסכומים לרבות ביוב, אגרת שילוט וכיו"ב.	כל החתומים על תצהיר סודיות קיבלו נתונים רלוונטיים לבקשתם. מצופה מהזוכה להכיר את התוכנית העסקית שלו
22	8	7.5	מה ההתייחסות להוצאות אחזקה או שיפוץ נדרשות שאינן תוצאה של בלאי למשל חידוש או החלפת מכשור, פגיעה במבנה או בגג וכו'...	ראו סעיף 4.9 למסמכי המכרז רכוש קבוע כגון: רכישת ציוד מתכלה לסטודיו אינו במסגרת 3% והם ע"ח המפעיל, אך תיקונים או החלפה של מכשירים בחדר כושר כגון הליכון, מכונות להרמת משקולות הם במסגרת אותם 3% הנגבים לטובת קרן אחזקה. דוגמאות נוספות: החלפת חלפים בחדר מכונות זה במסגרת אותם 3% המיועדים לטובת קרן אחזקה. קרי מה שמהווה בגדר רכוש קבוע נכלל במסגרת אותם 3% הנגבים לטובת קרן אחזקה. כנ"ל לגבי פגיעה במבנה או בגג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל והחברה תידרש לתקן נזק הכלול במסגרת קרן האחזקה, כמפורט לעיל, תחילה ימוצו הכספים המופקדים בקרן האחזקה, והשלמה (בגין תיקון הנזק), ככל שתידרש, תיעשה ע"י החברה (עפ"י דין כבעלים של הנכס).

23			מנגנון עליית מחירים ללקוחות.	ראה תשובה לעיל – שאלה מס' 18
24	20-21	3.5	הסבר על מודל התשלום קרן האחזקה ואישור התיקונים	מענה לעיל שאלה מספר 22
25	21	3.6	משרד לחברה – הבהרות. מיקום. גודל	מענה לעיל שאלה מספר 12
26	21	3.7	פעילות הקפיטריה לא מפורטת, הבהרות בנושא המבנה וקו בניין שנאמר במהלך הסיור	מענה אודות קפיטריה בסעיף 2 במעלה העמוד. ככל ויחליט השוכר לפעול מתוך המבנה הקיים, עליו לקבל אישורים להצבת מבנה מהעירייה (המיקום הקיים היום אינו מאושר להמשך).
28	22	3.19	במקרה של בירורים או טעויות יתקיים מנגנון בירור והתאמה בין הצדדים.	ככל והכוונה היא עניין ניגוד עניינים, הבקשה מתקבלת.
29	22	3.25	לוודא - ההוצאות הישירות ישולמו על ידי החברה כגון מציל שומר חשמל וכו..	הוצאות ישירות הקשורות בכח אדם ייעודי לאירוע ישולמו ע"י החברה
30	22	3.28	על כמה שעות מדובר בכל פעם ? והאם זה קיים היום?	ראו מענה לעיל שאלה מספר 17
31	4.11 , 4.4 , 14.2.1, 3.4		בכל ההוצאות במכרז מפורט שיש צורך לשלם ארנונה, בדוחות ששלחתם על ההוצאות העיקריות לא מופיע שיש תשלומי ארנונה	ראה עדכון סעיף 3 במעלה העמוד בהבהרות החברה.
32			האם כל המבנים הקיימים במתחם הם בעלי היתר וכלולים ברישוי הקיים ?	לקאנטרי יש רישיון עסק עד ליום 31.12.2035 כפוף לעמידה בתנאי משרד הבריאות, כבאות ומשטרה לפי פריט 7.4'א' בריכת שחייה תפוסת קהל עד 300 איש.

מנגנון קבלת הכנסות/תקבולים ישירות אצל הזוכה:

"מחזור ההכנסות": הכוונה ל – "מחזור הכספי" כהגדרתו במסמכי המכרז כולל מע"מ המשולם לזוכה.

"דמי הפעלה": כהגדרתם במסמכי המכרז.

ככל וההכנסות והתקבולים מהגבייה יכנסו ישירות לזוכה (שלא דרך החברה), על הזוכה לשלם לחברה מראש (ע"ח) "דמי הפעלה".

הזוכה יפקיד מראש בחברה בשנת ההתקשרות הראשונה (מייד עם קבלת הודעה זכייה) 12 שיקים חתומים עם תאריכי פירעון חודשיים לשנת ההתקשרות הראשונה, כאשר כל שיק יעמוד בשנה הראשונה להתקשרות ע"ס כולל של 25,000 ₪ להבטחת תשלום דמי ההפעלה. בנוסף, יפקיד הזוכה מראש בחברה 12 שיקים ע"ס כולל של 7,500 ₪ להבטחת תשלום קרן אחזקה, כהגדרתה במסמכי המכרז.

עד 20 לכל חודש עוקב תיערך התחשבנות בין החברה לזוכה, תוך שיקבע הסכום הסופי לתשלום בגין אותו חודש (בגין דמי הפעלה וקרן אחזקה), והמקדמה ששולמה תהווה חלק מההתחשבנות. התשלום בגין דמי הפעלה וקרן אחזקה תבוצע כנגד הוצאת קבלה מהחברה לפיתוח גני תקווה בע"מ (חל"צ).

הזוכה יצרף להתחשבנות החודשית דו"ח מע"מ חודשי (במידה והדיווח לא כולל פעילות אחרת של הזוכה) ודו"ח הכנסות חודשי מתוך תוכנת הגביה המאושר ע"י רו"ח הזוכה שממנו החברה תשקף את תשלום דמי ההפעלה החודשי וקרן האחזקה לחודש הרלוונטי.

ההתחשבנות בין הצדדים תושלם בתוך 14 יום.

בנוסף, הזוכה יעביר לחברה אחת לשנה (עד ליום 31/3 לשנה העוקבת) אישור רו"ח למחזור ההכנסות השנתי ביחס לקאנטרי בלבד, תוך שרו"ח יאשר את מחזור ההכנסות השנתי של הזוכה בקאנטרי בלבד.

עד ולא יאוחר מ – 30 ימים לפני תום שנת ההתקשרות הראשונה יעביר הזוכה 12 שיקים נוספים בגין שנת ההתקשרות השניה כולל שיק נוסף בגין "קרן האחזקה", וחוזר חלילה, לכל אורך תקופת ההתקשרות (הסכום הכולל של כל שיק בגין "דמי הפעלה" יעמוד על 1/12 מתוך מחזור ההכנסות הכספי השנתי (כולל מע"מ) בשנה החולפת אף לא פחות מ – 300,000 ₪ שנתי, והשיק בגין קרן אחזקה יעמוד על 3% מתוך מחזור ההכנסות הכספי השנתי (כולל מע"מ) בשנה החולפת אך לא פחות מ – 90,000 ₪ שנתי). ההתחשבנות תיערך בהתאם לאמור לעיל.

החברה ו/או מי מטעמה זכאית לבדוק את ספרי הנה"ח של הזוכה, בכל עת, ולבקש לעיין בספרי הנה"ח, ולקבל הבהרות מהזוכה.

על המציעים לסמן בהצעתם את המנגנון המועדף:

○ הגבייה תיעשה דרך החברה לפיתוח גני תקווה (חל"צ)

○ הגבייה תיעשה ע"י המפעיל

○ המציע מותיר את קביעת המנגנון לשיקול דעת החברה

כל האמור לעיל מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ו/או הסכם ההתקשרות שייחתם בין הזוכה לחברה.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח גני תקווה בע"מ (חל"צ)

חתימה המציע:
