

22.01.26

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

מכרז פומבי מס' 03 / 2026

מכרז לשדרוג, ניהול, הפעלה ואחזקה של מתחם "קאנטרי קלאב"

בעיר גני תקווה

הנדון : הבהרות החברה

להלן התייחסות החברה לפיתוח גני תקווה בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה"), לשאלות הבהרה בהליך שבנדון:

מס"ס	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
1	4	מועד הגשת הצעה	מבוקשת דחייה בהגשת הצעה.	הבקשה התקבלה. מועד ההגשה נדחה בזאת ליום רביעי 28.01.26 עד השעה 12:00 לתשומת לב המציעים - על כל המציעים שהגישו הצעה להתייצב בחברה לפיתוח, מרכז הספורט לידר רחוב הגליל 33, גני תקווה, בחדר ישיבות החברה ביום חמישי 29.01.26 לראיונות החל מהשעה 08:30. יש לזמן את הנציגים (סעיף 3) לטבלת האיכות.
2	6		מתבקשת הבהרה כי ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה לטובת הקמת קומה נוספת והגדלת חד"כ/סטודיו.	קיימות זכויות בנייה בשטח הקרקע. כרגע אין התחייבות לניצול הזכויות שכן זו שאלה מורכבת (לוחות זמנים, עלויות הקמה, תשלום שכ"ד לאחר הקמה).
3	22	3.6	מבוקש למחוק. מפאת מקום, אין אפשרות לתת משרד לטובת החברה.	הבקשה מתקבלת.
4	22	3.8	מבוקש למחוק. החברה לא צריכה לאשר מראש ובכתב אנשי צוות בקבלתם לעבודה.	הבקשה מתקבלת.
5	23	3.26	מבוקש לקבל את התשלום המקסימלי דרך משרד החינוך שעומד על 180-220 לכל תלמיד, לכל הפעילות. בנוסף מבוקש להבהיר האם צוות המדריכים הינו הוצאה של המפעיל/החברה/העיריה.	הבקשה לא מתקבלת. צוות המדריכים הם באחריות החברה ולא של הזוכה.

מס"ס	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
6	23	3.27	מבוקש להבהיר כי שלילת ספק מקומי שלנו לשחייה לא ייפסל ללא סיבה מספקת.	סיבה מספקת יכולה להיות מודל מתחרה למודל הקיים בבריכת לידר. עד היום המודל שפעל בקאנטרי גלים היה שיעורי שחייה "עד שידועים לשחות" וזו דוגמא למודל של ספק שיכול להיות שונה מהקיים במרכז הספורט לידר.
7	24	4	מבוקש להבהיר כי הסעיף יתקיים בהתאם לתנאי השטח והיקף השיפוץ. לא בהכרח יהיה אפשר להשאיר את המקום פתוח במקביל לשיפוצים.	יש להבדיל בין שיפוץ לבין הגדלת זכויות בניה. יש ציפייה כי המקום ימשיך לתת שירות בזמן שיפוץ המבנה הקיים. ככל וחלל מסוים כמו סטודיו יעבור שיפוץ יש להציג פתרון חלופין או משך זמן מקסימלי לשיפוץ.
8	25	5.1	מבוקש להאריך את האופציה לאור היקף ההשקעה בשיפוץ המקום. או לחילופין לשנות את השיפוי בהתאם לגובה ההשקעה.	הבקשה אינה מתקבלת
9	38	1	מבוקש להבהיר כי המחירון הכתוב אינו המחירון המחייב את המפעיל.	המחירון הקיים אינו מחייב. את המחירון המוצע יש להציג בהצעת המציע בהגשת המכרז.
10	6	4.5	מבוקש למחוק, שיקול הדעת בנוגע לעובדים שייך למפעיל.	הבקשה מתקבלת.
11	6	4.8	יובהר כי לצורך השיפוץ ובמהלכו יסגרו חללים שונים במועדון לסירוגין.	ראה תשובה לשאלה 7 לעיל
12	21	"הוצאות שוטפות"	מובהר כי הוצאות החלות על בעל הנכס בדרך כלל לא יחולו על נותן השירותים	הבקשה מתקבלת. למשל, איטום גג באחריות בעל הנכס.
13	22	3.9	מבוקש למחוק מאחר ונותן השירותים הינו מנוסה בקביעת כמות מתאמנים, ימי ושעות הפעילות וצריך אוטונומיה לצורך ניהול עסקו והשאת רווחים	הבקשה מתקבלת.
14	23	3.19	נודה להבהרה מהי פעילות בניגוד עניינים ולחילופין להחריג הפעלת חדרי כושר ו/או קאנטרי ו/או פעילות מתחרה	פעילות אגף הספורט בחברה ובעיר - חוגים בעיקר לילדים. כמוכן מוחרגת פעילות חדר כושר ו/או קאנטרי
15	23	3.21	מבוקש למחוק, ראה לעיל	הבקשה מתקבלת.
16	24	4	יובהר כי מועד סיום העבודות כפוף למועד אישור הזכייה, חתימת ההסכמים ומסירת החזקה בפועל	לוח הזמנים יילקח בחשבון על טווח של 9 חודשים ממועד המסירה.
17	25	5.1	מבוקש לתקן לדיווח שנתי או חצי שנתי	השאלה אינה ברורה

מס"ס	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
18	25	5.14	מבוקש למחוק	בקשה מתקבלת
19	26	7.4	מבוקש למחוק	הבקשה מתקבלת
20	30	13.2	וזאת למעט במקרה של נזקים ו/או תיקונים הדרושים בשלד המבנה ו/או תשתיות המבנה	הבקשה אינה מתקבלת
21	30	13.4	הסעיף לא ברור, תביעות שניתנו כלפינו אנו נתגונן בצורה המיטבית ולא סביר להגביל את ההתגוננות שלנו לאישור הרשות. בסיפא יש להוסיף – והכל כפוף לזכותו של נותן השירותים להתגונן כדין ולהפעיל את הביטוחים שברשותו	הבקשה אינה מתקבלת
22	32	17.7	למבוקש להוסיף: "ובלבד שלמפעיל תעמוד הזכות לפעול לשינוי ו/או ביטול ההוראה ו/או ביטול הצו".	הבקשה מתקבלת ובלבד שהמפעיל עצמו יפעל לשינוי/ביטול ההוראה/צו
23	32	17.9	נבקש לשנות מ10 ימים ל14	הבקשה מתקבלת
24	32	17.11.1	מבוקש למחוק "להנחת דעתו"	הבקשה אינה מתקבלת
25	32	17.11.3	נבקש לשנות מ30 ל-90	הבקשה אינה מתקבלת
26	32	17.11.4	נבקש לשנות מ30 ל-90	הבקשה אינה מתקבלת
27	32	17.11.6	מבוקש למחוק את המילים: "לדעת החברה". כמו כן, נבקש למחוק את המילים "תוך המועד הקבוע בהתראה שנמסרה" ולרשום ובלבד שקיבלת התראה של 14 יום ולא תיקן את ההפרה"	הבקשה התקבלה חלקית. יתוקן ל "בלבד שקיבלת התראה של 14 יום ולא תיקן את ההפרה"
28	32	17.11.7	יש להוסיף "כפוף למנגנון הקבוע בהסכם זה לנושא הפרה יסודית"	הבקשה אינה מתקבלת
29	32	17.11.9	נבקש למחוק סעיף זה, יש סעיף הפרות יסודיות	הבקשה אינה מתקבלת
30	33	17.11.11	לאחר המילים "שיסופקו על ידו" יש להוסיף והחזר עלויות שיפוץ"	הבקשה אינה מתקבלת

מס"ס	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
31	35	"סיום התקשרות"	מובהר כי המפעיל יהא רשאי לקחת עימו כל ציוד ו/או מיטלטלין שהוא שם במתחם על חשבוננו	הבקשה מתקבלת
32	64	1.3.4	ישנה דרישה לביטוח חבות המוצר. האם ניתן לוותר על דרישה זו בהתחשב שהמזיץ אינו יצרן ו/או יבואן והכיסוי שלו כולל פוליסת צד ג' עם ביטול חריג אחמ"ק? (למעט ביחס למכירת מזון אשר כיסוי חבות המוצר יחול לגביו).	הבקשה מתקבלת
33	64	1.3.7	ישנה דרישה לביטוח תאונות אישיות. האם לאור העובדה כי ביום 18/11/2021, במסגרת תיקון 36 בוטל סניף 2 (ד) לחוק רישוי עסקים תשכ"ח, כאשר כיום אין חובה לערוך ביטוח תאונות אישיות למכונני כושר בכלל ולסוג הפעילות בקאנטרי בפרט, ניתן לוותר על דרישה זו.	הבקשה אינה מתקבלת (הצורך קדם לחוק וגם אינו נובע רק מאותו סעיף בחוק)
34	7	4.1	מה גובה הארנונה החודשית?	הערכה לא מחייבת לשנה (12 חודשים): קיימים מבנים - 1014 מטר כפול 152.9 ש"ח למטר = כ 155 אש"ח סה"כ כל השטח 3.5 דונם בניכוי (ללא) מבנים 1014 מטר = 2486 מטר קרקע תפוסה כפול כ 46 ש"ח למטר = כ 115 אש"ח. סה"כ כ 270 אש"ח.
35	7	4.9	נבקש לקבל את כל האישורים לרבות רישיון עסק, כבאות, משטרה, משרה"ב, בטיחות, איכה"ס.	. יש לחתום על נספח א1 המעודכן (מצ"ב) בעמודי המכרז ולהעבירו למייל mihrazim@mygt.org.il . לאחר אישור קבלת הנספח חתום ישלחו הנתונים המבוקשים
36	7	4.9	האם יש נספח תנאים מטעם משרד הבריאות ברישיון העסק או תנאים אחרים?	. יש לחתום על נספח א1 המעודכן (מצ"ב) בעמודי המכרז ולהעבירו למייל mihrazim@mygt.org.il . לאחר אישור קבלת הנספח חתום ישלחו הנתונים המבוקשים
37	7	4.9	האם רישיון העסק יעבור בשינוי שם למפעיל החדש ללא הוצאת רישיון חדש?	נדרש לעבור תהליך חדש . לאחר פתיחת התיק שולחים לגורמים הרלוונטיים לאישור

מס"ס	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
38	4	4.18	האם העירייה מבצעת גמר חשבון לכל העובדים הקיימים?	ככתוב בסעיף. בעצם כל עובד שייקלט אצל הזוכה יסיים את גמר החשבון שלו באופן מלא בחברה.
39	25	5.6	האם יש הגבלת מוסיקה בשבת? האם היו בעבר תלונות מהשכנים	יש הגבלת רעש על פי דין. היו תלונות בעבר שהגיעו למוקד העירוני. הרעש חייב להיות כפוף לכל דין.
40	5	4.1	האם ניתן לדחות את תחילת ההפעלה ליום 1.4.26?	תחילת הפעלה נקבע ל 01.04.26 ובכפוף לקיום והתאמה של מועדים ע"פ הוראות המכרז זה. בהתייחס לסעיפים 5.1 להסכם ההתקשרות, וסעיף 4.19 במסמכי המכרז יצוין כי ההתקשרות תסתיים ב 01.04 ובכל שנה עוקבת במקום ה 01.03 בכל שנה עוקבת כפי שמצוין
41	7	4.16	האם ניתן להעביר לעירייה את ציוד חד"כ הקיים, להתקין במקומו ציוד של הזוכה ולפנותו בתום תקופת ההפעלה?	הבקשה מתקבלת
42	7	4.14	האם ומתי יימסר מידע ממערכת הניהול של הקאנטרי?	הבקשה מתקבלת. יש לחתום על נספח 1א המעודכן (מצ"ב) בעמודי המכרז ולהעבירו למייל mihrazim@mygt.org.il לאחר אישור קבלת הנספח חתום ישלחו הנתונים המבוקשים
43	21	3.5.1	האם כל מערכות הקאנטרי תקינות? מיזוג, מנועים, ציוד בריכה? סאונה וכיו"ב.	מערכות הקאנטרי מתוחזקות. ניתן להגיע עם אנשי מקצוע מטעם המציע לבחינת המערכות
44	21	3.5.1	האם יש נזילות מהבריכה, האם צנרות תקינות?	מערכות הקאנטרי מתוחזקות. ניתן להגיע עם אנשי מקצוע מטעם המציע לבחינת המערכות
45	22	3.6	מה הכוונה "תפעיל משרד בתוך המתחם"?	תשובה לעיל - שאלה מס' 3
46	23	3.3	האם קיימת הגבלה לכמות המשתתפים	על פי אישור העסק הקיים יש הגבלה כרגע עד 300 אנשים. החברה ביקשה להגביל את עצמה מטעמי סוג רישוי עסק
47	23	3.25	מהן דרישות העירייה לאירוע ללא עלות? האם רק המקום ניתן בחינם ויתר ההוצאות בתשלום (מנקים, מצילים וכיו"ב)?	המקום והצוות הקיים. כל תוספת צוות תשולם ע"י העירייה
48	34	מפרט שיפוץ	מדוע נדרשת בקרה חדשה ונפרדת לחדר כושר?	דרישה זו מבוטלת

מס"ס	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
49	34	מפרט שיפוץ	מה הכוונה ומה המטרה של עמדת קבלה בחדר כושר?	דרישה זו מבוטלת
50	37	מע' חוגים	מה המחויבות לחוגי הסטודיו כפי שמופיע במכרז?	אין מחויבות לגבי מערכת השעות הקיימת אך יחד עם זאת על המפעיל להציג מערכת חוגי סטודיו בסעיף האיכות
51	38	מחירון	האם המחירון מחייב או ניתן לשינוי?	ניתן לשינוי - יש להציג אותו במסגרת מדדי האיכות
52	5	3.1	האם ניתן להגיש ערבות בנקאית דיגיטלית?	הבקשה מתקבלת לערבות מכרז בלבד
53	6	4.6+4.7	האם כל שינוי בחוגים דורש הסכמת החברה?	לא
54	6	4.8	ככל שקיימת קרן אחזקה, נבקש להבהיר מדוע אין התחייבות לתיקון קלקולים והאם מימון התיקונים מתוך הקרן נתון לשיקול דעת מלא של החברה	כעולה מהוראות סעיף 4.8 הזוכה זכאי לתקן כל קלקול ו/או נזק שייגרם למתחם ומערכותיו ולהציג לחברה חשבונית בגין ביצוע התקיון, כאשר החברה תבחן במרוכז אחת לרבעון את התיקונים שבוצעו תוך שיפוי הזוכה מתוך כספי הקרן. ההחלטה נתונה לשיקול דעת החברה במקרה של הצגת חשבון המצריך בירור כגון: עלות התיקון גבוה מהמקובל. מומלץ בכדי להימנע ממחלוקות יש להציג את הנתונים טרם ביצוע.
55	32	17.11.2	המנגנון אינו ברור, בשיקול דעת נקבע הדבר וביחס לאיזו הפרה?	הסעיף מתייחס למקרה ובו הזוכה הפר את הוראות ההסכם.
56			מה התפוסה המקסימלית של המקום?	תשובה לעיל- תשובה לשאלה מס' 46.
57	23	3.19	מה הכוונה ניגוד עניינים? אנחנו פועלים באותו התחום....	תשובה לעיל - תשובה לשאלה מס' 14
58			האם יש התחייבות ששטח החנייה יישאר פתוח וללא עלות ללקוחות?	שטח החנייה פתוח וללא עלות ללקוחות ולא ידוע כרגע על כוונת העירייה לשנות מציאות זו.
59			האם יש דרישות מיוחדות מצד משטרת ישראל?	קיים רישוי עסק. ראה תשובה לשאלה מס' 37
60			מדוע אין היתר רעלים והאם המועצה מתחייבת לדאוג לכך?	היתר רעלים קיים למתחם

מס"ס	העמוד במכרז	סעיף במכרז	השאלה	תשובה
61			האם כל השטחים הבנויים בקאנטרי מאושרים ותחת היתר? האם הזוכה יידרש להסדיר היתר?	לא תחול על הזוכה הסדרת הבנוי הקיים, ככל שיש נושאים להסדיר במבנה הקיים בלבד, ללא שינוי במבנה הקיים.
62			האם העירייה מתחייבת ליציבות המבנה ובאחריותה תיקון הנזילות במבנה?	איטום הגג באחריות העירייה/חברה. השאלה לגבי יציבות המבנה אינה ברורה ויש התייחסות במכרז ביחסי האחריות בין הזוכה לחברה/עירייה
63			האם העירייה עושה גמר חשבון עם כל הלקוחות?	העירייה אינה קשורה לגמר חשבון. החברה לפיתוח גני תקווה היא זו שגובה את הכסף. המשך התשובה יינתן ביום ראשון כחלק מסמך הבהרות נוסף.
64			האם ניתן לשנות את שם המקום על שם הזוכה?	הבקשה מתקבלת
65			האם קיימת מחויבות לזכיינים קיימים כגון קפיטריה, ביי"ס לשחייה, קייטנות וכיו"ב?	לא
66			האם יש אישור עבודה בשבת?	המקום פועל בשבת ואין מניע להפעיל את המקום בשבת.
67			מה סטטוס של הקפיטריה? מפעיל, רישוי היתר וכיו"ב. באחריות מי להזיז לתחום המותר?	המבנה הקיים צריך לזוז משם. באחריות המפעיל של הקפיטריה להזיז את המבנה.
68			נודה לקבלת תשריט של המקום	מצורף צילום אוויר + מסמך RFI שפורסם בעבר ויכול ללמד על נתונים. הזוכה מוזמן להגיע למתחם עם אנשי מקצוע מטעמו.
69			האם ניתן לפתוח את גג הבריכה?	לבריכה קיים מנגנון עם אפשרות פתיחה. הגג לא נפתח 6 שנים וייתכן כי על הזוכה תחול עלות נוספת לטיפול במנגנון. הזוכה מוזמן להגיע למתחם עם אנשי מקצוע מטעמו.
70			בצד בריכת הפעוטות מקטע דשא לטובת הקייטנות, כיצד מבטיחים שנשאר כחלק מהמועדון.	מקטע הדשא אינו מהווה חלק מהמתחם ואינו נשוא המכרז.
71			אין תקרה מלתחות גברים – מי דואג לכך?	במסגרת השיפוץ שיוגש על המפעיל לקחת בחשבון את שיפוץ התיקרה
72			האם לוח החוגים במים ניתן לשינוי?	לוח חוגי המים ניתן לשינוי אם לא מדובר במנוי

תשובה	השאלה	סעיף במכרז	העמוד במכרז	מס"ס
תשובה לעיל - תשובה לשאלה מס' 10	האם אנחנו מחויבים לקלוט עובדים כלשהם?	4.18	7	73

מצ"ב נספח א1 המעודכן להתחייבות על שמירת הסודיות לחתימה ושליחה חזרה למייל mihrazim@mygt.org.il לטובת קבלת נתונים.

מצ"ב מסמך ה RFI

יש לצרף מסמך שבנדון, כשהוא חתום על ידי המציע, להצעת המציע.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח גני תקווה