

תשובות לשאלות הבהרה – מכרז 2026/01 להפעלת קיר הטיפוס "בועז"

סיום התקשרות ביוזמת המפעיל

שאלה:

בחוזרה או במכרז לא מפורטת אפשרות סיום התקשרות למפעיל מיוזמתו. מה עושים במקרה כזה? האם ניתן לקבוע מנגנון למצב כזה?

תשובה:

המכרז וההסכם אינם כוללים כיום מנגנון סיום התקשרות ביוזמת המפעיל, בעוד שלחברה שמורה זכות להביא את ההסכם לידי סיום בהתראה של 90 ימים מראש.

למען הבהירות החוזית ושמירה על רציפות השירות לציבור, החברה תאפשר כי גם המפעיל יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של 120 ימים מראש, בכפוף להמשך הפעלה מלאה בתקופת ההודעה המוקדמת ולהשלמת הליך חפיפה מסודר מול החברה או מפעיל חלופי. נתון זה יתוקן בהסכם ההפעלה.

גבולות האחריות לתחזוקת המתקן

שאלה:

מהם גבולות האחריות של המפעיל למתקן? האם האחריות כוללת גם החלפת דשא סינטטי, שיפוצים מבניים או רכיבים מרכזיים במתקן?

תשובה:

הוראות המכרז מטילות על המפעיל אחריות לתחזוקה השוטפת של קיר הטיפוס, ציוד הבטיחות, ציוד ההפעלה, הצביעה התקופתית והבטחת תקינות המתקן לצורך הפעלתו השוטפת.

עם זאת, אין בכוונת החברה להטיל על המפעיל אחריות להשקעות הוניות חריגות או להחלפת רכיבי תשתית מרכזיים שנובעים מבלאי טבעי של המתקן, כגון החלפת משטחי דשא סינטטי, אלמנטים מבניים, שלד המתקן וכיוצא באלו, אלא אם הנזק נגרם עקב מעשה או מחדל של המפעיל.

לפיכך, יש להבחין בין:

- תחזוקה שוטפת ותיקונים שגרתיים - באחריות המפעיל;
- החלפות הוניות, שיקום מבני או בלאי יסודי של המתקן - באחריות החברה, אלא אם מקורם ברשלנות או שימוש בלתי תקין מצד המפעיל.

ארנונה, מים, חשמל ותשלומים שוטפים

שאלה :

האם יש כרגע חיובים קיימים בארנונה/מים/חשמל למתחם? מה גובה העלויות החודשיות הממוצעות/הערכה, ואיך מתבצעת המדידה (מונה נפרד/שיפוי/חיוב קבוע)?

תשובה:

בהתאם להוראות המכרז, כלל התשלומים השוטפים חלים על המפעיל, לרבות ארנונה, מים, חשמל, ניקיון, שמירה, ביטוחים ותשתיות אבטחה. נכון להיום אין עלויות ארנונה, מים וחשמל נפרדות למפעיל והן חלות על החברה. ייקבע מנגנון חיוב יחסי שיימסר לזוכה.

אישורים ורישיונות מול רשויות

שאלה :

מהידוע לי למתחם קיימים כבר אישורים/תשתיות קיימות מטעם המתנ"ס (כיבוי אש/חשמל/וכו'). מה נדרש בפועל מהזוכה להוציא מחדש, ומה לוחות הזמנים הריאליים לקבלת האישורים?

תשובה:

קיר הטיפוס פועל תחת רשיון עסק בתוקף ומחזיק בכל האישורים הנדרשים להפעלה. החברה תעמיד את האישורים הקיימים לעיון הזוכה. יחד עם זאת, האחריות להחזיק בכל אישור, רישיון או היתר הנדרשים להפעלת המתקן בתקופת ההתקשרות חלה על המפעיל בלבד.

המפעיל יידרש להשלים אך ורק אישורים הנדרשים לפי דין לצורך הפעלתו בפועל.

הגדרת פעילות קיר הטיפוס

שאלה:

מה הם גבולות ההגדרה של הפעילויות? האם פעילויות אחרות (כגון ימי שטח וכל דבר אחר שלא נמצא ברשימה) אינן כלולות בחישוב הפדיון והגדרת הפעילות מוגבלת לכתוב (חוגי טיפוס, ליגת טיפוס, ימי הולדת, קייטנות ומחנות ספורט)?

תשובה:

הרשימה המופיעה בסעיף 3.29 נועדה להמחיש את סוגי הפעילויות העיקריים ואינה מהווה רשימה סגורה.

לעניין חישוב הפדיון, יכללו כלל ההכנסות הנובעות משימוש מסחרי או קהילתי בקיר הטיפוס, לרבות ימי שטח, אירועי גיבוש, פעילויות חוץ, ימי שיא ופעילויות דומות.

שירותים

שאלה:

בסמוך לקיר הטיפוס אין שירותים- על אילו שירותים מדובר?

תשובה:

הכוונה היא לשירותים הציבוריים הקיימים במתחם המרכז הקהילתי הסמוך לקיר הטיפוס. אין בסעיף כדי להטיל על המפעיל חובה להקים שירותים חדשים.

שימוש בחלקי חילוף של היצרן בלבד

שאלה:

אשמח להבין מאיפה מגיעה הדרישה הזו... והאם ניתן לשנות את הדרישה לשימוש בציוד תקני.

תשובה:

מטרת הסעיף היא לשמור על בטיחות המתקן ועל אחריות היצרן. יחד עם זאת, החברה מאשרת כי ניתן יהיה להשתמש בציוד או רכיבים חלופיים העומדים בתקנים אירופיים או אמריקאיים מוכרים, ובלבד שאושרו מראש על ידי היצרן או מהנדס מוסמך. עמדה זו אף עולה בקנה אחד עם סעיף 3.11 להסכם.

שעות פעילות מינימליות

שאלה: האם שעות הפעילות המינימליות חלות לאורך כל השנה (קיץ/חורף/חופשות)? אם כן, אין בכך כל היגיון. מה התועלת בפתיחת הקיר עד לשעה 22:00 בלילה, לא רואה איך זה מסתדר עם לוחות חוגים.

תשובה:

שעות הפעילות שנקבעו במכרז מהוות מסגרת מקסימלית שנועדה להבטיח נגישות לציבור, אולם החברה תהיה רשאית לאשר תכנית הפעלה עונתית המותאמת לחורף, לקיץ, לחופשות ולביקושים בפועל.

החברה תאפשר לזוכה להגיש לאישור תכנית שעות גמישה המבוססת על נתוני פעילות בפועל.

רישיון עסק

שאלה:

ממה שאני מכיר לקיר יש רישיון עסק. אז בשביל מה צריך את הסעיף הזה? האם הוא אכן תקף?

תשובה:

לקיר הטיפוס קיים רישיון עסק בתוקף והחברה תעמידו לעיון הזוכה. עם זאת, האחריות להחזיק ברישיון תקף לאורך כל תקופת ההפעלה מוטלת על המפעיל, בהתאם להוראות ההסכם.

AS-IS

שאלה/הערה:

ברצוני להבהיר כי לדעתי יש להוסיף במכרז אפשרות לזוכה לרכוש את הציוד מהמפעיל הקיים. ההגדרה הנוכחית עלולה להטעות – הקיר אינו מועבר "AS IS" אלא ללא הציוד של המפעיל הנוכחי.

תשובה:

הכוונה בסעיף היא שהמתקן עצמו נמסר במצבו הקיים (AS IS) בעוד שציוד ההפעלה והציוד הנייד של המפעיל הקיים אינם חלק מהמכרז.

חישוב הפדיון בפועל

שאלה:

אבקש הבהרה מספרית לגבי חישוב הפדיון: כיצד מחושב "הפדיון בפועל"? לדוגמה: 50,000 ש"ח פדיון $\times 0.8 = 40,000$; $40,000 \times 1.18 = 47,200$ — האם זה החישוב הנכון?

תשובה:

הפדיון בפועל מוגדר כהכנסות המפעיל לפני מע"מ. בהתאם לכך, אם הפדיון החודשי הינו 50,000 ₪ כולל מע"מ, תחילה יש לנטרל את המע"מ ורק לאחר מכן לחשב את אחוז התמורה שנקבע בהצעה.

הדוגמה שניתנה בשאלה אינה תואמת בהכרח את מנגנון החישוב.

ספר תחזוקה

שאלה:

אבקש/ת לקבל את ספר התחזוקה שעל פיו אתם רוצים שאני אעבוד.

תשובה:

ספר התחזוקה והוראות היצרן יועברו לזוכה עם תחילת ההתקשרות. דרישות התחזוקה והצביעה התקופתית יבוצעו בהתאם למסמכים אלו.

הכשרת 16-20 מפעילים אצל היצרן

שאלה:

מה הסיבה לדרישה להסמכה דווקא אצל היצרן ובטווח של 16–20 מפעילים? ליצרן אין כל יכולת מיוחדת בהסמכת מדריכים, ואין כל צורך (שלא לומר אפשרות) להעסיק כל כך הרבה אנשים. לא ברור לי הסעיף הזה ומתוך מה הוא נקבע.

תשובה:

הדרישה נקבעה מתוך שיקולי בטיחות, רציפות תפעולית והבטחת זמינות כוח אדם לאורך כל שעות הפעילות.

עם זאת, החברה תבחן האם ניתן להעמיד דרישה מידתית יותר, המבוססת על מספר מינימלי של עובדים מוסמכים בפועל אל מול המפעיל, במקום קביעה קשיחה.

גילוי נאות – יועצים שערכו את המכרז

שאלה:

אבקש לפרט מי הם היועצים/גורמים מקצועיים (חברות או בעלי תפקיד) שסייעו בכתיבת מסמכי המכרז/המפרט, ומהו היקף מעורבותם. בנוסף, האם מי מהם (או גורם קשור/מסונף אליהם) רשאי להגיש הצעה למכרז, ואם כן—אילו מנגנונים ננקטו כדי למנוע יתרון מידע/ניגוד עניינים?

תשובה:

המכרז נערך על ידי החברה בסיוע גורמים מקצועיים רלוונטיים בתחומי המשפט, הבטיחות והביטוח. ככל שקיים גורם שהיה מעורב באופן מהותי בעריכת מסמכי המכרז, הוא לא יהיה רשאי להשתתף במכרז או שיחולו עליו מגבלות בהתאם לדיני המכרזים וניגוד העניינים.

חלק ב' – סתירות ואי התאמות

שאלה:

במסמך 1 סעיף 13.5 קיימת הפניה ל'נספח 5' כנוסח אישור קיום ביטוחים, אך בחוברת נספח אישור קיום ביטוחים מופיע כנספח 4. אבקש הבהרה מהו הנספח המחייב (ומה מספרו הנכון) לצורך הגשת ההצעה והשלמת ההתקשרות.

תשובה:

אישור קיום הביטוחים המצורף למסמכי המכרז הינו נספח 4. ההפניה לנספח 5 בסעיף 13.5 הינה טעות סופר, והנספח המחייב הוא נספח 4.

גבולות אחריות בביטוחים

שאלה:

אבקש הבהרה מהן דרישות המינימום המחייבות בפועל לעניין גבולות האחריות/סכומי הביטוח בכל אחת מהפוליסות (צד ג', אחריות מקצועית, אחריות מעבידים), ומהו המסמך הקובע במקרה של סתירה (ההסכם מול נספח אישור קיום ביטוחים).

תשובה:

במקרה של סתירה בין גוף ההסכם לבין אישור קיום הביטוחים, יגברו דרישות נספח הביטוחים, שכן הוא מהווה את המסמך הייעודי והמפורט לעניין הכיסוי הביטוחי. הזוכה במכרז יקבל נספח ביטוחי תקין.

תנאי סף – מחזור כספי

שאלה:

במסמך 1 סעיף 2.3 מצוין תנאי סף למחזור כספי של 350,000 ₪ לשנה, ואילו בנספח 7 נדרש מחזור של 2,000,000 ₪ לפחות בכל אחת מהשנים 2018–2019. אבקש הבהרה מהו תנאי הסף המחייב בפועל, לאילו שנים הוא מתייחס, והאם נספח 7 הוא אכן נספח חובה לתנאי הסף או מסמך רלוונטי רק לניקוד/שלב אחר.

תשובה:

אכן קיימת סתירה בין תנאי הסף שנקבעו בסעיף 2.3, הקובע מחזור של 350,000 ₪ לשנה, לבין נספח 7 המחייב מחזור של 2,000,000 ₪ בשנים 2018–2019.

עמדת החברה היא כי תנאי הסף המחייב הוא זה שנקבע בסעיף 2.3 למסמך תנאי המכרז 350,000 ₪. נספח 7 הינו טעות סופר שתתוקן.