



יום שני י"ז אדר תשפ"ה
17 מרץ 2025

לכבוד
משתתפי המכרז

הנדון: מסמך הבהרות מכרז פומבי 1/2025 לניהול אחזקה והפעלה של האצטדיון העירוני החדש בקריית אנו

בהמשך לפרסומו של המכרז שבנדון, להלן התייחסות העירייה לשאלות אשר הגיעו אליה ממשתתפים פוטנציאליים במכרז שבכותרת וכן הבהרות יזומות מטעם העירייה.

האמור במסמך זה גובר על האמור במסמכי המכרז. חלק מהשאלות עברו שינוי ניסוח או הגהה על מנת להקל על המשתתפים. אין ברישום השאלות משום הסכמה של העירייה להנחות היסוד של השואל או לאמור בשאלה ורק תשובות העירייה הן אלו שתחייבנה.

על המציעים להגיש מסמך זה כשהוא חתום בכל עמוד ועמוד יחד עם הצעתם במכרז.

דחיית המועד האחרון להגשה:

המועד האחרון להגשת הצעות נדחה ונקבע ליום 27/03/2025 בשעה 12:00. אין שינוי ביתר המועדים במכרז לרבות אין שינוי בתוקף הערבות הבנקאית.

מענה לשאלות הבהרה:

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
1.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	1.3	נבקש לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות ל-7 ימים לאחר מענה העירייה לשאלות. העובדה שהמועד האחרון להגשת שאלות קבוע ליום 12.3.25 והמועד האחרון להגשת הצעות ליום 19.12.25 עלולה להוביל למצב בו מענה העירייה לשאלות לא יותיר זמן מספיק להגשת הצעות. הכנת הצעה לוקחת זמן (בין היתר לוקח זמן להנפיק ערבות בנקאית) ולכן אנו מבקשים דחייה כאמור.	ראו הודעה על דחיית מועדים ברישא של מסמך זה.
2.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.1.2	סעיף זה דן בחובת הזוכה להקפיד על "העסקת עובדים ראויים" אך הוא דן בעובדי שרותי שמירה גינון וכד', כל אלו הינם קבלני משנה הנבחרים ע"י המזמין ואין לזוכה שליטה על איכות	על הזוכה קיימת אחריות ניהול כללית וככל שהוא מוצא שאיכות העובדים אינה מספקת עליו להתריע בפני העירייה או לחלופין ככל שהוא מעסיק את קבלני המשנה לפעול לשיפור השירותים.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			העובדים הללו, נבקש לתקן בהתאם.	
3.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.1.15	נבקש להסיר סעיף זה או לחלופין לשפות את המפעיל בגינו לרבות תשלום תקורה קבועה כפי שתקבע העירייה. עלות הקמת אתר מוערכת באלפי שקלים כאשר לאחר מכן נדרש תפעול ותחזוקה שוטפת שלו. הותרת דרישה זו עלולה לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפעילות נושא המכרז.	הבקשה נדחת – אין שינוי במסמכי המכרז לעניין זה.
4.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.2.2	נא הבהרתכם כי העלות בגין האמור בסעיף זה כלולה בהוצאות בהן תישא העירייה כמפורט בטבלה בסעיף 3.4.3.	נכון.
5.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.3.1	סעיף 3.3 דן בשעות הפעילות ושעות פתיחת האינטרדיין (7 ימים בשבוע), סעיף זה אינו מתאים לשעות העבודה של המנהלים המוגדרים במכרז, מי ממלא מקום המנהלים/ אנשי התחזוקה של חברת הניהול בשעות שמעבר לשעות המשרה הקבועה במכרז?	באחריות חברת הניהול לדאוג לממלאי מקום – אין שינוי בתנאי המכרז.
6.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.3.1	איך נעשית התחשבות כספית בגין שעות נוספות, שעות שבת וחג וכי"ב	אין תוספות והתחשבוניות לעניין שכר צוות האצטדיון.
7.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.3.3	נבקש כי שימוש של העירייה כאמור ייעשה עד 5 פעמים בשנה ובהתראה של 30 ימים לפחות ובכפוף לזמינות המגרש (לצורך הדוגמה, אם למשל נקבע טורניר מסוים, לא ייתכן כי העירייה תדרוש ביטולו בשביל להשתמש במגרש). כמו כן נא הבהרתכם כי בתום כל אירוע תפנה העירייה את המגרש ותשיב אותו למפעיל כפי שקיבלה אותו.	אין שינוי במסמכי המכרז לעניין זה.
8.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.3.4	לשעות הפעילות של האצטדיון יש השלכות משמעותיות עם המפעיל.	שינוי כאמור יהא במקרים בהם יש צורך/כורח לרבות הוראות פקע"ר ו/או משטרה



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			נבקש כי שינוי בשעות כאמור ייעשה בתיאום עם המפעיל.	ו/או רשויות מוסמכות ו/או צרכים עירוניים שונים. העירייה תבחן, טרם שימוש בזכותה בסעיף זה אלטרנטיבות אחרות למזעור הפגיעה ככל שניתן.
9.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.4.3	סעיף 7 לטבלה- נבקשכם להבהיר כי מדובר בכל עלות שבר או אחזקה ולא רק עלות "מיוחדת".	עלויות אחזקה שוטפות מוסדרות בסעיף 5 בטבלה.
10.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.4.5	לא מקובל שהעירייה, כגוף ציבורי, עליה חלה חובת תום לב מוגברת תוכל לסיים את ההתקשרות בגין אי הסכמה של המפעיל למודל הכלכלי. המודל הכלכלי הוא ליבת המכרז ושינויו מהווה שינוי משמעותי הדורש את הסכמת המפעיל. הותרת הסעיף על כנו למעשה תאפשר לעירייה לסיים את ההסכם בכל עת על בסיס היעדר הסכמה למודל כלכלי.	הבקשה נדחית. מודל המכרז הוא מודל חדשני יחסית ברשויות בארץ ומצריך גמישות חוזית לצורך שמירה הן על כספי ציבור והן על האינטרסים של הצדדים.
11.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.6	נבקש לקבוע כי המפעיל יהיה רשאי להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע מטלות אד הוק גם ללא אישור העירייה. לעיתים ייתכן כי יידרשו ביצוע פעולות דחופות על ידי ספקים חיצוניים (למשל בעיות אינסטלציה) ואין כל הגיון או טעם כי לצורך העסקה כאמור יפנה המפעיל לקבל את אישור העירייה לקבלן משנה.	במקרים דחופים (ומעבר לשעות העבודה) ינתן אישור טלפוני (של מנהל האגף ו/או מי מטעמו) או בהודעת טקסט לביצוע הפעולה.
12.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	4.2	תנאי הסף כרגע מונע הגשת הצעות מבעלי מקצוע מעולים ומנוסים ואשר ניהלו אצטדיונים בהיקפים משמעותיים וזאת רק בגלל שעשו זאת כשכירים (וזאת בסתירה לתנאי הסף לעניין ניסיון אשר מאפשר הצגת ניסיון כשכיר).	הבקשה נדחית. המודל הכלכלי מחייב שלמציע תהא אפשרות כלכלית לנשיאה במימון ביניים, לרבות תשלומי שכר או תשלומים לספקים עוד בטרם התקבלה תמורה או התקבלו החזרי תשלומים מהעירייה.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			<p>מדובר בצמצום מעגל המשתתפים שלא לצורך ובחסם מיותר.</p> <p>מעבר לכך, אין במחזור כספי כדי להעיד בהכרח על איתנותו הפיננסית של המציע. ייתכן מצב בו מציע בעל היקף כספי של מאות מיליוני ש"ח אך נמצא בקשיים כספיים גם מבלי שמופיעה לו הערת עסקי חי בדוחות הכספיים.</p>	
13.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	4.2	<p>נבקש לבטל את הדרישה להיקף פעילות כספי. נוכח העובדה כי תנאי הסף הנקוב בסעיף 4.1 מאפשר הצגת ניסיון גם כשכיר, תנאי הסף בסעיף 4.2 למעשה מאיין אפשרות זו. ויוסבר, הח"מ בעל הניסיון הנדרש בסעיף 4.1 (ולמעלה מכך) עבור גוף ציבורי בעל היקף כספי של מאות מלש"ח אך רק לאחרונה יצא לדרך עצמאית, בהתאם, אין לו דוחות כספיים בשנים האמורות בתנאי הסף.</p> <p>יצוין כי מאז יציאתו לדרך עצמאית מספק הח"מ את שירותים כגון אלה נושא המכרז.</p> <p>כמו כן, הדרישה למחזור כספי אין כה כדי להעיד על יכולת המציע לספק את השירותים ויש בו לצמצם את מעגל המשתתפים שלא לצורך.</p> <p>נוכח האמור נבקש לבטל דרישה זו.</p>	ראו תשובה לשאלה 12.
14.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	6.9	<p>נבקש להפחית את סכום הערבות. תקופת ההתקשרות עומדת על 12 חודשים (עם אופציות של עד 12 חודשים נוספים בכל פעם).</p> <p>היקף ההתקשרות השנתי (ההסכם הוא לשנה כאמור) עומד על סך מוערך של</p>	<p>הבקשה נדחית.</p> <p>הסכום לחישוב סכום הערבות צריך לקחת בחשבון את כלל ההיקפים הכספיים של השירותים ולא רק את הוצאות כ"א.</p>



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			<p>230,000 ₪ (תקורה+תשלום קבוע).</p> <p>בהתאם לעמדת מרכז השלטון המקומי מיום 13.9.18 מומלץ כי הרשות המקומית תדרוש ערבות הצעה בהיקף של 2.5% מההתקשרות כאשר במקרה שבפנינו מדובר בלמעלה מ-20% יצוין כי גם אם לוקחים את תקופת האופציה בחשבון (ואין סיבה לעשות כן) אזי עדיין מדובר בערבות בגובה של כ-5% מהיקף ההתקשרות.</p> <p>בהתאם נבקש להפחית את גובה הערבות ולהעמידה על סך של 15,000 ₪.</p>	
15.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	10.1.2 מדד איכות "תקורה"	<p>נבקש כי התקורה בגין שכר עובדי האצטדיון תיגזר מהעלות המירבית של 3 העובדים, קרי, 47,000 ₪.</p>	<p>המספר "37,000" נרשם לשם ניקוד ההצעות בלבד, גם מתוך הנחה שאין הכרח שעלות העובדים תגיע לסכום המירבי שנקבע.</p> <p>התקורה תשולם לפי עלויות בפועל עד סכום התקרה שנקבעה.</p>
16.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	10.1.2 מדד איכות "ניסיון" נוסף	<p>נבקש כי בגין כל שנה נוספת יינתן ניקוד של 5 נק' ולא 2.5. מתן 2.5 נק' משמעו כי רק מי שבעל ניסיון של 12 שנים יוכל לקבל את מלוא הניקוד.</p>	<p>הבקשה נדחית - ככל ובאופן עקרוני לצורך שמירה על עקרון השוויון - לא יבוצעו שינויים באמות המידה של איכות להתאמת הניקוד למציע כזה או אחר.</p>
17.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	11	<p>נבקש כי תשולם תמורה חלקית בגין תקופת ההתארגנות.</p>	<p>העירייה תשלם סך של 20,000 ש"ח לא כולל מע"מ לחודש ההתארגנות ובלבד שבתום החודש הזוכה סיים את כלל המטלות בתקופת ההתארגנות כאמור.</p> <p>לאט תשולם תמורה נוספת בגין התארגנות (גם אם הזוכה לא סיים את כלל המטלות בתקופה זו וגם אם תקופה זו הוארכה על ידי העירייה).</p>



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
18.	מסמך א' (1) – פרטי המשתתף ופרטי הניסיון הנוסף	2	בסוף סעיף אמת המידה יש לתקן ל-20 במקום 15.	הבקשה מקובלת - הניקוד יהא לפי הטבלה בסעיף 10.2 למסמך א'.
19.	מסמך ג' - הסכם	10.3	אחריות כאמור תהא למשך 12 חודשים מתום תקופת ההסכם בלבד ובכפוף לפסק דין חלוט המטיל עליו אחריות.	אין שינוי בסעיפי האחריות במכרז.
20.	מסמך ג' - הסכם	10.4	בסוף הסעיף תתווספנה המילים "או בשל מעשה או מחדל שלהם"	הבקשה נדחית.
21.	מסמך ג' - הסכם	11	על מי חל עלות הביטוח המבוקש, ואיך מתחשבים על סעיף זה.	על הקבלן הזוכה. תשומת לב המציעים כי האצטדיון וציוד העירייה באצטדיון נמצא תחת ביטוחי העירייה.
22.	מסמך ג' - הסכם	13	כאמור ביחס לערבות ההשתתפות, גם כאן מדובר בדרישה שאינה סבירה. בהתאם לעמדת מרכז שלטון מקומי אשר הוזכרה לעיל הרשות תעמוד ערבות ביצוע על 5%-10% מהיקף ההתקשרות. בהתאם נבקש להעמיד את ערבות הביצוע על סך של 50,000 ₪.	ערבות הביצוע תהא בסך של 50,000 ₪. מובהר כי בסעיף 13.1 להסכם במקום "200,000 ₪" יירשם "50,000 ₪" (לרבות במילים).
23.	מסמך ג' - הסכם	13.3	נבקש כי חילוט הערבות ייעשה לאחר שניתנה למפעיל התראה בת 7 ימים וזכות להתגונן מטענות העירייה.	חילוט ערבות יעשה לאחר קיומו של שימוע/מתן זכות טיעון לפי דין.
24.	מסמך ג' - הסכם	16	הסכומים בטבלה אינם סבירים ויש בהם לפגוע במפעיל במידה העולה על הנדרש. 1. שורה 1 בטבלה – נבקש לקבוע 1,000 ₪ לכל שבוע איחור אשר אינו מונע הפעלה והפרה יסודית כאשר ההפעלה נמנעת למעלה מחודש. כמו כן נבקש לקבוע כי כאשר לא ניתן רישוי בגין סיבה שלא תלויה במפעיל אזי	אין שינוי בטבלת הקנסות.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			לא יחול האמור לעיל. 2. שורות 2 – 3 בטבלה – נבקש לקבוע כי הפרה יסודית תהא רק מצב בו לאחר ניתנה למפעיל התראה של 7 ימים לתקן את ההפרה והוא לא עשה כן. 3. שורה 4 בטבלה – נבקש כי קנס כאמור בסעיף ייושם רק לאחר 7 ימים.	
25.	מסמך ג' – הסכם	21.8	נבקש כי הדרכה כאמור תהא כנגד תשלום או כי לא תעלה על שעתיים מדי יום. דרישה לפיה המפעיל יידרש לעבוד ללא תמורה במשך 90 ימים אינה הגיונית.	במקום "90" יירשם: "30". הדרכה תהא ללא עלות לעירייה.
26.	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	2.5.3	סעיף זה דן בעלות מעסיק למשרה מלאה למנהל האיצטדיון, מהו המענה במקרה צורך של שעות נוספות, יש לתת מענה על פי חוק. בנוסף, שעות עבודתו משרה מלאה אינן מכסות את שעות פתיחת האיצטדיון (סעיף 3.3.1), מי ממלא מקומו בשעות בהן אינו נמצא.	ראו תשובה לשאלה 5 לעיל.
27.	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	2.5.4	סעיף זה דן במנהל אחזקה, ניכר כי יש צורך להגדיר במסמכי המכרז לתפקיד זה חובת רישיון חשמלאי, נציין כי לא ניתן לגייס חשמלאי עם רישיון לפי עלות המעסיק המוצעת, נבקש להתאים עלות למציאות בשטח.	מדובר בחלופה אחת מתוך מספר חלופות של השכלה הקבועות בסעיף.
28.	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	2.5.4	עובד אחזקה שני, נציין כי לא ניתן לגייס עובדי אחזקה בעלות המוצעת לעובד השני, נבקש להתאים עלות למציאות בשטח.	הבקשה נדחית.
29.	כללי	כללי	יש להוסיף הצמדה למדד, הצמדות שכר ושכר המינימום על פי חוק.	הבקשה נדחית. השכר הקבוע במכרז הוא גבוה משכר מינימום.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
30.	כללי	כללי	אבקש להיות מוזמן לפתיחת מעטפות	כל אדם יכול להיות נוכח בפתיחה.
31.	כללי	כללי	נא הבהרתכם כי המפעיל לא נדרש לשלם ארנונה	נכון. ראה סעיף 19 להסכם.

עיריית אונול