

כ"ד תמוז תשפ"ו
9 יולי 2026

מכרז פומבי 09-2026
לניהול, הפעלה ואחזקה של מגרשי הטניס "נאות לון" ו-"נווה אילן",
עבור חברת כיוונים - החברה לתרבות הפנאי באר שבע בע"מ
פרוטוקול שאלות הבהרה מספר 1

כללי :

1. **פרוטוקול זה הינו חלק ממסמכי ההצעה ויש לצרפו למסמכי ההצעה, כשהוא חתום ע"י המציע.**
2. הוראות פרוטוקול זה גוברות על האמור במסמכי ההצעה והחוזה. כל תיקון לסעיפי ההצעה ו/או תשובה לשאלות הניתנות במסמך זה יתקנו/יפרשו/יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי ההצעה והחוזה, גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.
3. כיוונים תצרף מסמכי פרוטוקול זה ופרוטוקולים נוספים, באם יהיו, כחלק ממסמכי ההסכם שיחתמו בין הצדדים.

שאלות :

1. **שאלה :** במהלך ביקור במתחם נווה אילן התרשמנו כי קיימים מספר ליקויים בטיחותיים ותפעוליים, אשר עלולים להשפיע על בטיחות ואיכות הפעילות. מדובר בסכנה בטיחותית. המגרשים בנויים בשיפוע מעלה. ובמצב זה אינם ראויים כלל לפעילות כלשהיא של טניס וכלל לא לדרישת תשלום. בנוסף לעוד בעיות נוספות של המגרשים: אין הפרדה כלל בין המגרשים למטה הכדורים מתגלגלים באמצע. מהגדרות עפים הכדורים כי ישנם גדרות שאינן מותאמות למגרשי טניס(כמו בנאות לון) והיעדר חסמי רוח. ככל שלא מתוכננים תיקונים כאמור, האם ניתן יהיה שלא להפעיל את מתחם נווה אילן?

תשובה : על מנת לתת פתרון לכדורים העפים, חברת כיוונים תתלה יוטות עם לוגו "כיוונים" בדומה ליוטות בנאות לון. ההפרדה בין המגרשים דומה להפרדה בנאות לון, ולכן יישאר כך. לא מתוכננים תיקונים. לשיקול דעתו של המפעיל הזוכה בהתאם לניסיונו המקצועי אלו מגרשים ליעד לשימוש מקצועני. חברת כיוונים לא מתחייבת לעבודות פילוס/יישור במגרשים שאינן קשורות בעבודות ציפוי אקרילי כפי שמוגדר בתחומי האחריות במכרז.

2. **שאלה :** נשמח לדעת מתי היה הציפוי האחרון המגרשים ומה נעשה שם בדיוק, האם בוצע גם טיפול בסדקים ובתשתית או רק צביעה?
תשובה : השיפוץ בוצע ב-12/2021 כולל תיקוני סדקים.

3. **שאלה :** האם במהלך תקופת ההתקשרות צפויה להידרש מהזוכה השקעה נוספת בחידוש משטחי המשחק? חוץ מהפעם שכיוונים אמרה שתעשה בתחילת החוזה.
תשובה : חברת כיוונים תחליף את הציפויים האקריליים פעם אחת בלבד וזאת כעבור 24 חודשים מיום החתימה על ההסכם בין הצדדים. לשיקולו של המציע הנבחר האם לבצע השקעה נוספת במשטחים.

4. **שאלה:** אשמח לבחון מי משלם על תיקון תאורה בעת תקלה? מי משלם על תיקון מערכת מים? מערכות ניקוז? תשתיות חשמל?

תשובה: אם ייגרם נזק, אחריות הזכייין. תיקון בשל נזק שנגרם שאינו מכוח תקלה באחת המערכות יטופל באחריות המפעיל. באחריות כיוונים תיקון תקלות בשוטף כאשר החל מהשנה השנייה המפעיל יחויב בהשתתפות של 15% מעלות התיקון.

5. **שאלה:** נבקש להבהיר האם בעת קביעת דמי השכירות המינימליים נערכה בחינה כלכלית או חוות דעת מקצועית. והאם היה פירוט מקיף של יועץ עסקי? במכרז הקודם חשבנו שנוכל לבנות פדאל כבר בחודשים הראשונים לחתימת החוזה, עכשיו שהתברר לנו שההקמה תלויה בכם ובזמן שלכם. נשמח להבין את השתלמות הגשה למכרז שכזה מדובר בסכומים גבוהים.

תשובה: אכן נערכה בחינה כלכלית ואף בחינה מול רשויות אחרות. הקמת פאדל תתבצע במכרז נפרד בקדימות למציע הזוכה במכרז זה כפי שנרשם. כדאיות ההגשה היא עניינו של המעוניין להציע ויכולותיו.

6. **שאלה:** אשמח לבחון האם כיוונים לקחה בחשבון את ההוצאות השוטפות כולל השקעות עתידיות משמעותיות שעולות טרם המכרז בהצעת מחיר? והאם נלקחו בחשבון היקף ההשקעות והתחזוקה הנדרשים מהזוכה? בנוסף, נבקש להבהיר האם במסגרת הבחינה הכלכלית נלקחו בחשבון נתוני השוק והביקוש באזור, ובכלל זה היקף הפעילות בענף הטניס בעיר באר שבע, מספר המשתתפים הפוטנציאליים ורמת התחרות מול מועדוני טניס נוספים, ככל שנתונים אלו שימשו בסיס לקביעת דמי השכירות המינימליים.

תשובה: כיוונים לקחה בחשבון את כלל המשתתפים ואף בחנה עפ"י הכנסות בפועל במגרשי הטניס.

7. **שאלה:** אשמח לבחון את נושא זכות הקדימה לפאדל האם מדובר בזכות השתתפות בלבד, או בזכות לקבלת קדימות בבחינת ההצעה?

תשובה: זכות לקבל קדימות בבחינת ההצעה.

8. **שאלה:** אשמח לבחון אם כיוונים כן רוצה להקים פאדל נשמח לדעת מתי התכנון העתידי? **תשובה:** מעוניינים להקים פאדל. התכנון להוצאת המכרז – חציון ב' לשנת 2027 אך אין לכך התחייבות וההחלטה לגבי כך, מסורה לשיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף למגבלות תקציביות ותזרימיות הקיימות בחברת כיוונים, ובהתאם לצורך.

9. **שאלה:** אשמח לקבל נתונים היסטוריים לגבי היקף פעילות במתחמים או פירוט לגבי ההכנסות של המגרשים בנאות לון חורף ובקיץ. ובנוסף גם שעות השכרה בפועל. לצורך בדיקה כלכלית מושכלת.

תשובה: על בסיס מאזני הבוחן של מרכז הטניס בשנתיים האחרונות 2024-2025, ההכנסות מדמי שימוש במגרשי הטניס נאמדו בכ-100 אש"ח פר שנה. שעות ההשכרה בפועל – הינן 2,857 שעות שנתיות המתפרסות באופן שרירותי לאורך השנה. תלוי בתקופות פעילות יותר או פעילות פחות.

10. **שאלה:** נשמח לברר לגבי 20% מהרווחים האם מדובר ברווחים מהשכרות המגרשים בלבד? האם מדובר ברווח לפני מס או לאחר מס? האם החישוב מבוצע לאחר ניכוי כלל הוצאות העסק, לרבות שכר עובדים במקום, ביטוחים, ציוד שוטף, תחזוקה, הנהלת חשבונות, פרסום, אגרות, פחת והוצאות תפעול נוספות?

תשובה : 20% מהרווח נטו של המפעיל, קרי : כלל ההכנסות למפעיל בניכוי כלל ההוצאות למפעיל. בכפוף לתוצאות הדוח הכספי של המפעיל חתום ע"י רואה חשבון. המחשה מספרית בלבד : הכנסות צפויות למפעיל - 500 הוצאות כוללות צפויות למפעיל בגין : שכר, ביטוחים, תחזוקה, הנהח"ש, פרסום, אגרות, דמי שימוש לכיוונים וכו' - 400 רווח צפוי למפעיל - 100 חלוקת רווחים - 20 לכיוונים (20%) ו- 80 נשאר בידי המפעיל (80%). בכפוף לתוצאות הדוח הכספי של המפעיל חתום ע"י רואה החשבון שלו.

11. **שאלה :** נבקש להבהיר כיצד תפעל החברה במקרה של מניעה או הגבלה על הפעלת המתחם עקב מצב ביטחוני, הנחיות פיקוד העורף, אירוע כוח עליון או כל הוראה של רשות מוסמכת, במקרה שבו המתחם ייסגר ביוזמת חברת כיוונים או העירייה (למשל לצורך עבודות תחזוקה, שיפוץ או כל סיבה אחרת שאינה תלויה בזוכה), אשר אינה מאפשרת את קיום הפעילות באופן מלא או חלקי. האם במקרים כאמור יינתן קיזוז או התאמה בדמי השכירות, הקפאת תקופת ההתקשרות או כל מנגנון אחר שיפצה את הזוכה בגין התקופה שבה לא ניתן יהיה להפעיל את המתחם?

תשובה : במקרה של ביטול פעילות בעקבות כוח עליון או מטעמי בטיחות שנקבעו ע"י ממונה בטיחות מטעם חברת כיוונים או גורם עירוני רשמי, ולתקופה ממושכת תתבצע התאמה בדמי השכירות או מנגנון פיצוי אחר שייקבע בהסכמה ובכתב בין הצדדים. מקרים של הפסקת פעילות מכל סיבה אחרת, יובאו לדיון ויהיו כפופים להחלטת חברת כיוונים.

12. **שאלה :** בנושא השקעות במתחם, אשמח לבחון לגבי המתחם בנאות לון. כיום קיים תא שירותים אחד, במצב מאוד רע שדורש שיפוץ מקיף. בתור בעלים של מועדון טניס אנו רואים חשיבות רבה בכך שכלל המשתמשים במתחם יוכלו ליהנות ממנו באופן שוויוני, נגיש ומכבד. ולאפשר לכל אדם באשר הוא להרגיש בנוחות להיכנס למתחם. למיטב ידיעתנו אין שירותי נכים, האם קיימת תוכנית להקמת שירותי נכים וגם שירותי נשים וגברים בנפרד עם הפרדה מגדרית מוגדרת. אם לא, האם נוכל להתקזז בתשלום החודשי ואנחנו נקים זאת? כי בכל זאת אנחנו לא משקיעים אלה רק מפעילים.

תשובה : נכון להיום אין תכנון לשיפוץ ו/או הקמה של תאי שירותים. ככל והמציע הזוכה יהיה מעוניין להקים תאים נפרדים ניתן יהיה לדון על הנושא בהתאם למגבלות תקציביות ותזרימיות.

13. **שאלה :** בנושא השקעות במתחם, אשמח לבחון לגבי עבודות תחזוקה שיש במקום כגון גדרות המתחם שאינן מתאימות לטניס ונמצאות, בלי קשר, במצב לקוי. עפים כל הזמן הכדורים ושיפוצם אינו נכלל כתחזוקה שוטפת, אלה השקעה חריגה. האם בכוונת החברה להחליף את הגדרות או לשפצן? או שמדובר באחריות הזוכה? בהמשך לשאלה, כשהחליפו תאורה במגרשים ביצעו פתחים גדולים של הגדרות וההשלמה שלהן הייתה בלהחזיק את הגדר עם אזיקונים. מדובר בשני חורים ענקיים שניתן לפתוח בקלות בעזרת מספריים. האם יתוקן כראוי?

תשובה : קיים תכנון להחלפת גדרות, אך אין לכך התחייבות וההחלטה לגבי כך, מסורה לשיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף למגבלות תקציביות ותזרימיות הקיימות בחברת כיוונים, ובהתאם לצורך.

14. **שאלה:** בנושא השקעות במתחם נשמח לברר לגבי ממ"ד או מקלט. האם כיוונים שוקלת להציב במתחם נאות לון? בהתחשב במצבים המורכבים שיש לנו במדינה, לעשות חוג עם ילדים שאין מקלט בסביבה יכולה לפגוע לנו בפעילות הרציפה במתחם. אם נחשב גם את ההקלות שעושים בפקוד העורף וכן שנותנים עדיפות והתרה של פעילות במקומות המכילים מרחב מוגן.
תשובה: ישנו מרחב מוגן באולם הסמוך למגרשים, פעילות במצבי חירום תהיה כפופה להנחיות והוראות פיקוד העורף. אין תכנון להצבת מקלט/ממ"ד נוסף במתחם.

15. **שאלה:** לגבי השקעות במתחם - המקום חווה הרבה וונדליזם. והגדרות נפרצים הרבה במהלך השנה אנחנו מאמינים שמצלמות אבטחה יפחיתו את זה ולכן אנו מאמינים שזה יעזור. אם במידה וההתקשרות תסתיים עוד 6 שנים המצלמות עדיין יישארו במתחם ואנחנו לא ניקח אותן. האם כיוונים תשתתף בהוצאה או שנוכל לקזז בתשלום החודשי?
תשובה: ניתן יהיה לדון על הנושא בכפוף להצגת הצעות מחיר ולשיקולה של חברת כיוונים.

16. **שאלה:** אשמח לבחון בנושא השקעות את העובדה כי במכרז דרשתם אפליקציה, אנו רוצים גם להקים איתה שער חכם. האם כיוונים תשתתף בהוצאה זו או כקזוז בתשלומים?
תשובה: ניתן יהיה לדון על הנושא בכפוף להצגת הצעות מחיר ולשיקולה של חברת כיוונים.

17. **שאלה:** אשמח לבחון האם יש במקום רשתות חדשות? חלק מהרשתות מאוד ישנות וצריכות החלפה.
תשובה: רשתות הינן במסגרת ציוד מקצועי שהינו באחריות המפעיל.

18. **שאלה:** נבקש להבהיר ולבחון האם מטרת המכרז הינה בחירת מפעיל לצורך ניהול, הפעלה ותחזוקה שוטפת של המתחם בלבד, או שקיימת גם ציפייה לביצוע השקעות הוניות משמעותיות מצד הזוכה לצורך שדרוג ופיתוח המתחם. ככל שקיימת ציפייה כאמור, נבקש לפרט אילו השקעות צפויות להיות באחריות הזוכה ואילו באחריות חברת כיוונים.
תשובה: פירוט תחומי האחריות מופיע בפרטי המכרז. מטרת המכרז הכוללת היא קידום ופיתוח ענף הטניס בעיר.

19. **שאלה:** אשמח לבחון בנושא תקופת ההתקשרות - ככל שהזוכה יבצע על חשבונו השקעות הוניות במתחם (כגון מצלמות, שער חכם, שדרוג תשתיות או השקעות דומות), האם במקרה שההתקשרות לא תוארך או תסתיים בתום התקופה, יהיה זכאי הזוכה לפירוק הציוד שהתקין, לפיצוי או לכל מנגנון אחר שיסדיר את ההשקעות שבוצעו?
תשובה: כל עניין ייבחן לגופו, בהתאם למענה לסעיפים הקודמים. בכפוף להצעות מחיר, מסגרת תקציבית ובהסכמה כתובה בין הצדדים.

20. **שאלה:** אשמח לבחון בנושא תקופת ההתקשרות - לגבי תום תקופת ההתקשרות של 6 השנים האם יצא מכרז חדש? או שכיוונים משאירה לעצמה את הזכות להאריך את החוזה לאחר מכן?
תשובה: חברת "כיוונים" מבהירה כי ההתקשרות מוגבלת ל-6 שנים לכל היותר, ועם סיומה החוזה יגיע לקיצו המוחלט. המשמעות היא שלחברה אין זכות להאריך את החוזה הקיים מעבר לתקופה זו, והמשך השירותים יתאפשר אך ורק באמצעות פרסום מכרז פומבי חדש, וזאת בכפוף לשיקול דעתה המקצועי והחלטתה של החברה באותה עת.

21. **שאלה:** אשמח לבחון בנושא תקופת ההתקשרות - האם קיימים כיום הסכמים או התחייבויות קיימות מול גורמים שלישיים? אשר הזוכה יהיה מחויב להמשיך לקיים לאחר קבלת המתחם?
תשובה: התחייבויות הזוכה הן על פי הדרוש במסמכי המכרז.

22. **שאלה:** אם מדובר בהצעות שוות ויש התלבטות האם הוראת סעיף 22 לחוק חובת המכרזים יחולו גם במכרז זה, ככל שיתקיימו תנאי? להלן: בשנת 2002 תוקן חוק חובת המכרזים בתיקון מס' 15 לחוק על ידי הוספת סעיף 22. שתכליתו להגביר את השתתפותן של נשים במכרזים ציבוריים, באמצעות העדפתן במכרזים. מנגנון ההעדפה המגולם בתיקון לחוק מקנה עדיפות במכרז להצעה המוגשת על ידי עסק בשליטת אישה – במקרה שבו בשקלול תוצאות ההצעות שהוגשו במכרז, שתי הצעות או יותר קיבלו תוצאה משוקללת זהה, שהיא הגבוהה ביותר – ואחת מהן היא הצעה של עסק בשליטת אישה. במקרה כאמור, יזכה במכרז עסק שבשליטת אישה.

תשובה: לא, הוראת סעיף 22 לחוק חובת המכרזים (העדפת עסק בשליטת אישה) אינה חלה במכרז זה. חברת "כיוונים" היא תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית באר שבע. תאגידים עירוניים אינם כפופים באופן ישיר לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 (ולתקנות חובת המכרזים מכוחו), אלא פועלים מכוח פקודת העיריות ותקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987. תיקון 15 לחוק חובת המכרזים (סעיף 22) חל על משרדי ממשלה ויחידות סמך ממשלתיות, ואינו חל באופן אוטומטי על רשויות מקומיות ותאגידים עירוניים, אלא אם הדבר אומץ במפורש במסמכי המכרז. בסעיף 2 במסמכי המכרז (תחת סעיף קטן יא', עמוד 11) נקבע מנגנון הכרעה בלעדי ומפורש למקרה של הצעות זהות: כאשר הוגשו שתי הצעות זהות או יותר שהן הגבוהה ביותר, רשאית החברה לבקש מהמציעים הזהים להגיש הצעה כספית משופרת ואחרונה (במעטפה סגורה או בהתמחרות דינמית). המציע שיגיש את המחר החודשי הגבוה ביותר בשלב זה – יוכרז כזוכה.

23. **שאלה:** האם קיימים כיום במתחם ליקויים, דרישות תיקון או צווי בטיחות הידועים לחברת כיוונים, אשר טרם טופלו, ושעשויים לעבור לאחריות הזוכה עם תחילת ההתקשרות?
תשובה: לא קיימים צווי בטיחות הידועים לחברת כיוונים שלא טופלו.

24. **שאלה:** נבקש לבחון ולהבהיר באיזה מצב יימסרו המגרשים לזוכה, האם כיוונים מודעת לכלל הסוגיות לעיל שהועלו בשאלות? האם יימסר פרוטוקול מסירה מסודר?
תשובה: אכן יתקיים פרוטוקול מסירה.

פרוטוקול זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש להגישו חתום בעת ההגשה

שם המציע _____
ת"ז/ח"פ _____
תאריך _____
חתימה _____