



## חברת מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ ("החברה")

מכרז פומבי מס' 12/2024

הזמנה להציע הצעות להקמה, ניהול ותפעול של מגרשי פאדל

מסמך הבהרות מספר 4 מיום 05/02/2025

1. בהתאם לסמכותה על פי מסמכי המכרז, החברה מתכבדת להציג תשובות לשאלות הבהרה ועדכונים למסמכי המכרז.
2. כל ההבהרות בהודעה זו ייחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז והמציע נדרש לצרף עותק ממסמך זה להצעתו (בצירוף חתימתו).
3. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים האמורים בהודעה זו תהיה המשמעות שנקבעה להם במסמכי המכרז.
4. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם החברה או על ידי כל גורם אחר.
5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך הבהרות זה.

להלן ההבהרות והעדכונים:

**\*תשומת הלב כי במסגרת מסמך הבהרות זה צורף נספח ערבות הצעה מעודכן.**

**\*\*מסמכי מכרז והסכם התקשרות עדכניים יעלו לאתר בנפרד**

מס"ד	ס' בהסכם ההתקשרות/במכרז	שאלה/נושא	תשובה/עדכון
1	ס' 7.1.4 ההזמנה למסמכי	מצוין בסעיף 7.1.4 : המציע ניהל הפעיל והחזיק במשך שנה רצופה לפחות שני מגרשי פאדל ו/או מתחם מגרשי טניס וזאת בחמש השנים האחרונות.  אנחנו בעלי חברת פאדל המתמחה ובעלת ניסיון וידע רב בהקמה של מתחמי פאדל בכל העולם, כבר כמעט 20 שנה, לא עסקנו בפועל (בישראל) בכל נושא ההפעלה. האם אנחנו עדיין עומדים בתנאי הסף?	לא ניתן להסתפק בניסיון של הקמה בלבד. תנאי הסף הינם מצטברים ומציע נדרש לעמוד בכל תנאי הסף במלואם.  כמו כן, אין מניעה להכיר בניסיון של הקמה ו/או הפעלה של מגרשים בחו"ל, בכפוף לעמידה ביתר דרישות תנאי הסף והצגת אסמכתאות מתאימות.



כפי שמצוין במסמכי המכרז, השטח שיימסר הינו כ-1500 מ"ר.	מה גודלו של השטח שיימסר לזוכה להקמה של מגרשי הפאדל (שטח ברוטו כולל). לא ניתן להבין זאת מהתשריט שצורף	תשריט	2
פינוי ו/או עקירת עצים כרוך בקבלת היתרים ואישורים מהרשויות והדבר אינו כפוף לשיקול דעת ו/או להחלטה של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, החברה לא תתנגד לבקשות לעקירת עצים שיוגשו מטעם הזוכה. כן יובהר, כי כל האמור כמובן הינו באחריות הבלעדית של הזוכה ועל חשבונו.	האם הזוכה יהיה רשאי לפנות עצים הנטועים בשטח שיימסר להקמת המגרשים		3
לא.	האם תהיה זכות ראשונים למפעיל בתום שש השנים לסיום ההסכם?	ס' 1 למסמכי ההזמנה	4
הבקשה נדחית	האם ניתן להאריך את תקופת ההסכם לתקופה של 10 שנים לפחות?	ס' 1 למסמכי ההזמנה	5
למסמכי המכרז מצורף תשריט	האם ניתן לקבל שרטוט מדויק של השטח המוקצה לבניה? כולל השטח הקטן יותר	תשריט	6
ראה תשובה לשאלה 3 לעיל.	במקרה והעצים המסומנים בשטח המיועד לבניה יפריעו, האם ניתן יהיה לעקור/להעתיק אותם ואם כן, במה זה כרוך?		7
באחריות המציע לבדוק מול גורמי הרישוי ובהתאם לאופי העבודות	האם נדרש היתר?		8
בשים לב לכך שמדובר בDBOT, על המציע להיוועץ בבעל מקצוע מטעמו ולבחון באם נדרש הדבר.	האם צריך לבצע בדיקת קרקע?		9



<p>בשים לב לכך שמדובר בDBOT, על המציע להיוועץ בבעל מקצוע מטעמו ולבחון באם נדרש הדבר.</p>	<p>האם צריך חישובים קונסטרוקטיביים?</p>		10
<p>בשים לב לכך שמדובר בDBOT, על המציע לתכנן את הביסוס הנדרש, והדבר יהיה כפוף לאישור החברה.</p>	<p>איזה סוג ביסוס נדרש מצע מהודק בכמה שכבות או כלונסאות. בטון מוחל מפולס או מספיק יציקת בטון רגילה?</p>		11
<p>בשים לב לכך שמדובר בDBOT, על המציע לתכנן את מיקומי המגרשים במיקום שנקבע, התכנון יהיה כפוף לאישור החברה.</p>	<p>אם לא נדרש היתר מי קובע את מיקומי המגרשים והמרחקים ביניהם והעמדה שלהם והגדלים ברוטו שלהם?</p>		12
<p>בשים לב לכך שמדובר בDBOT, על המציע להציג לוחות זמנים בהלימה לתוכנית שיאושרו ע"י החברה.</p>	<p>מה לוחות הזמנים?</p>		13
<p>לא.</p>	<p>תקופת ההפעלה, האם הנושא פתוח לדיון?</p>	<p>ס' 9 למסמכי ההסכם</p>	14
<p>בהתאם להוראות הדין, התקנות וחוקי העזר העירוניים.</p>	<p>האם שעות העבודה בשטח בתקופת ההקמה מוגבלות?</p>	<p>ס' 5 למסמכי ההסכם</p>	15
<p>לא</p>	<p>האם תהיה הרשאה להציב בשטח מבנה יביל לצורך השכרה ומכירת ציוד לפאדל?</p>		16
<p>כן. להסכם יתווסף סעיף 10.5 בנוסח הבא: 10.5. בר הרשות מתחייב לשלם במשך כל תקופת השכירות, בנוסף לתשלומים שפורטו בהסכם, גם את כל התשלומים שלהלן: 10.5.1. תשלום עבור צריכת חשמל (על פי מונה שיונתקן למתחם על חשבון בר הרשות במידת הצורך). מובהר בזאת כי מרכז הספורט הוא בעל הזכויות הבלעדיות באספקת חשמל ובר הרשות מותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד מרכז הספורט לעניין זכויותיו הבלעדיות לאספקת חשמל כאמור. בר הרשות ישלם למרכז הספורט את חשבון החשמל שיוגש</p>	<p>האם יש עוד תשלומים מלבד מה שהופיע במכרז כדמי הרשאה למגרש לחודש(6000 ש"ח, כגון ארנונה)?</p>	<p>ס' 10 למסמכי ההסכם</p>	17



<p>לו על ידי מרכז הספורט, בהתאם לחשבון, וזאת בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון, וזאת על פי תעריפי תעו"ז של חברת החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך (ללא תלות בזהות ספק החשמל) ו/או לפי התשלום שיידרש לשלם למרכז הספורט בפועל, וע"פ הצריכה בפועל של בר הרשות. יובהר כי בר הרשות יהיה רשאי לבצע מפעם לפעם בדיקה של קריאות החשמל ושל המונה באמצעות חברה ו/או גוף חיצוני</p> <p>10.5.2 בר הרשות ישלם עבור צריכת מים, טלפון, וכיו"ב תשלומים החלים לפי הנוהג ו/או לפי הדין על בר הרשות</p> <p>10.5.3 במשך כל תקופת ההסכם ישלם בר הרשות את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו בעתיד על פי כל דין על המשתמש ו/או מחזיק בנכס מקרקעין ו/או הנוגעים לשטח ההרשאה ו/או הפעלתו ו/או החזקתו, וזאת בנוסף לכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במפורש, וכן יחולו על בר הרשות כל המסים או היטלים ו/או היטל השבחה ו/או התשלומים שיוטלו בקשר להוצאת היתרים, שיוטלו על שטח ההרשאה עקב שימוש חריג בשטח ההרשאה בניגוד לתב"ע או היתר בניה החלים על שטח ההרשאה בקשר לשימוש בשטח ההרשאה, הפעלתו והחזקתו. על אף האמור לעיל, מוסכם כי מיסים החלים על פי דין על הבעלים של נכס יחולו על מרכז הספורט. יובהר כי תשלומי הארנונה יחולו בכל מקרה על בר הרשות.</p> <p>10.5.3 כל מס ו/או אגרה או תשלום החלים ו/או שיחולו על ניהול עסקי בר הרשות, לרבות מסי עסקים ותשלומים עבור רישיונות, שיוצאו על חשבונו ואחריותו של בר הרשות, ושישולמו על ידי בר הרשות במועד החוקי שיש לשלם לרשויות כאמור</p>			
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>האם ניתן לקבל מפה מצבית?</p>		<p>18</p>



19	מספר המגרשים. מצוין במסמך שאפשר להקים 4-6 מגרשים. אם נוכל להכניס יותר מרגשים במתחם האם זה בסדר מבחינתכם?	ככל והדבר יהיה אפשרי, אין התנגדות מצד החברה לכך אולם הדבר יהיה בכפוף לאישורה את התכנון קודם לכן בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
20	האם יש אפשרות לפתוח במתחם בית קפה ו/או חנות לקניה והשכרת ציוד פאדל?	בשלב זה, לא.
21	האם השירותים והמלתחות של מתחם הטניס ישמשו את מתחם הפאדל גם כן?	ניתן יהיה להשתמש בהם.
22	רשום מחיר מקסימום להשכרת מגרש 220 מ"ש לשעה – הסכום הוא לפני הוספת מע"מ?	הסכום המקסימלי כולל מע"מ.
23	רשום שהתמורה החודשית היא 6000 מ"ש (כולל מע"מ?) למגרש לחודש או 20% מההכנסות? האם זה נכון ואם כן האם מדובר רק ב-20% מסכום השכירות שזה עושה שכל ולא קשור לשאר אופציות ההכנסה כמו שיעורים פרטיים וקבוצתיים, השכרת ומכירת ציוד ו/או הכנסות אחרות מהמתחם.	נספח ד' להסכם
24	ההתקשרות היא ל-3 שנים עם אופציה אצלנו לעוד 3 שנים. בתום 6 שנים האם ההפעלה נפתחת למכרז? האם יש לנו יתרון כלשהו?	ההחלטה על יציאה למכרז חדש ו/או על מאפייניו ו/או על כל צורת התקשרות טרם התקבלה ותתקבל במועד המתאים ובכל מקרה החברה אינה מתחייבת לדבר.
25	ההגשה נדחתה ל-13.2.25?	הגשה נדחית לתאריך 20.2.25
26	במסמכי המכרז כתוב להכין ערבות בהתאם לנוסח בנספח ז' להסכם, אבל שם זה נוסח לערבות הסכם, ולא לערבות מכרז	אכן נפלה טעות טכנית במסמכי המכרז, מצ"ב למסמך הבהרות זה נוסח מעודכן של הערבות הבנקאית שיש לצרף להצעה.

מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ



א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום של 75,000 ש"ח (שבעים וחמש אלף ש"ח) (להלן: "סכום הקרן") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן: "סכום הערבות"), להבטחת התחייבותיו של המציע כלפיכם בקשר עם מכרז פומבי מס' 12/2024 - הזמנה להציע הצעות להקמה, ניהול ותפעול של מגרשי פאדל (להלן: "המכרז").
2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:  
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") והידוע במועד התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהיה ידוע במועד הוצאת ערבות זו ואשר התפרסם ביום 15.1.2025 (להלן: "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. היה והמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי ישאר סכום הערבות בגובה סכום הקרן.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, וזאת מבלי שנטיל עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהמציע. כמו כן, מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לפנות בדרישה מוקדמת למציע ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זו על ידינו.
4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידנו בגין ערבות זו, לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת. אנו נשלם מעת לעת הסכומים הנדרשים במועד ועל פי הקבוע בסעיף 3 לעיל.
5. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות מכל סיבה שהיא. כמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מתשלום על פי כתב ערבות זה מכל סיבה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת למציע על פי הדין.
6. הערבות תהיה בתוקף עד לתקופה של שישה חודשים מיום הוצאתה וכל דרישה מכם חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(בנק)

**הערה: נוסח אחר לא יתקבל!**