

מסמך תשובות לשאלות הבהרה מכרז פומבי 01\2026

להפעלה וניהול של מגרשי פאדל

במעלה אדומים

- תשומת לב, כי על פי הנחיות המכרז, יש להדפיס את מסמך התשובות הרצ"ב, ולצרפו למסמכי המכרז.
- יש לחתום על כל עמוד מעמודי המסמך + חותמת.
- בהצלחה

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלוונטי	נוסח השאלה	תשובה
1	מסמך א'-הוראות והנחיות למשתתפים	סעיף 2.4 ושאלה כללית	מבקשים לקבל תשובה בנוגע לגדר ההקיפית, האם העיריה או המתנ"ס יקימו על חשבונם גדר היקפית מסביב למתחם הפאדל כיוון שלא ניתן להשאיר את המתחם ללא גידור.	הרשות מתכננת הקמת גדר היקפית . ככל שירצה המפעיל, באחריותו להתקין כניסה מבוקרת חשמלית באמצעות אפליקציה למגרשי הפאדל
2	מסמך א'-הוראות והנחיות למשתתפים	הצעת מחיר. סעיף 9.1.1.2	מבוקש להבהיר האם הסכום המינימלי כולל מע"מ או שאינו כולל מע"מ קיימת סתירה בנוסח הסעיף. בסכום עבור מגרש בודד רשום שהסכום אינו כולל מע"מ ובסכום עבור 4 מגרשים כתוב שהסכום כולל מע"מ.	ההצעה אינה כוללת מע"מ . הצעת המינימום היא: 6,000 ₪ + מע"מ למגרש ובעבור ארבעת המגרשים, 24,000 ש' לא כולל מע"מ לחודש.
3	מסמך א'	פרק 2 סעיף 2.2	מהו הגודל (במ"ר), המפרט הטכני והתכנון המיועד למבנה השירות ולמבנה השירותים? האם הם כוללים גם מקלחות ומחסן לציוד המפעיל? היכן בדיוק מתוכננים מבנים אלו להיות ממוקמים ביחס למתחם מגרשי הפאדל? ככל שמבנים אלו אינם כוללים מענה מלא לצורכי אחסון, שירותים או מקלחות – האם המציע הזוכה יהיה רשאי להציב במתחם מבנה יביל/מכולה ייעודית לשימושים אלו על חשבוננו (בכפוף לאישורים הרלוונטיים)? ואם כן, באילו מידות ומיקומים מותרים במתחם?	התכנון המיועד לטובת מבנה השירות והשירותים טרם הוסדר ברשות. מיקום וגודל מבנה השירות והשירותים יבחנו עם המפעיל לאחר זכייתו.

<p>הרשות מתכננת הקמת גדר היקפית. ככל שירצה המפעיל, באחריותו להתקין כניסה מבוקרת חשמלית באמצעות אפליקציה למגרשי הפאדל</p>	<p>האם מתחם מגרשי הפאדל יימסר לזוכה כשהוא מגודר באופן מלא והיקפי? ככל שלא- האם הזוכה יהיה רשאי לבצע גידור היקפי למתחם על חשבונה המאפשר סגירה ונעילה של המתחם בסיום שעות הפעילות?</p>	<p>פרק 2-3</p>	<p>מסמך א'</p>	<p>4</p>
<p>המתנ"ס רואה בעין יפה ביצוע שדרוגים כאלה ואחרים במתחם, המיועדים לשיפור חוויית הלקוח. המפעיל יעביר מסמך מפורט של תכנית, המיועדת לאישור הנהלת המתנ"ס והרשות טרום ביצוע.</p>	<p>האם הזוכה יהיה רשאי לבצע על חשבונו שדרוגים קוסמטיים במתחם לטובת שיפור חוויית הלקוח ומיתוג המקום? (כגון: צביעה מעוצבת, הוספת אלמנטים דקורטיביים, צמחייה, פינות ישיבה מעוצבות, הצללות מעוצבות וכדומה)? ככל שכן, מהו מנגנון האישור הנדרש מול המזמינה?</p>	<p>סעיף 2.3</p>	<p>מסמך ג'</p>	<p>5</p>
<p>המגרשים הוזמנו, מועד התקנה יולי 2025. המתקנים שהוזמנו הם מתקני פאדל מחברת MEJORSET פאדל פאנורמי מלא</p>	<p>האם המגרשים הוזמנו, נשמח לפרטים על המגרשים ומועד מסירת המגרשים.</p>	<p>נושא המכרז 2.1</p>	<p>הוראות והנחיות המשתתפים</p>	<p>6</p>
<p>המגרשים הוזמנו, מועד התקנה יולי 2025. המתקנים שהוזמנו הם מתקני פאדל מחברת MEJORSET פאדל פאנורמי מלא. עדיין אין תכניות סופיות למבנה השירות.</p>	<p>נבקש לקבל תשריט, מפרט ותכניות של מבנה השירות הצמוד למתחם, לרבות פירוט האם המבנה יימסר ממוזג ומוכן לשימוש. כמו כן, האם מגרשי הפאדל כבר הוזמנו ו/או נמצאים בהליך אספקה והקמה? נבקש לציין את סטטוס הפרויקט ולוחות הזמנים הצפויים למסירת המגרשים לזוכה</p>	<p>נושא המכרז 2.2</p>	<p>הוראות והנחיות המשתתפים</p>	<p>7</p>
<p>המתקנים עדיין לא הותקנו לכן אישורים לא ניתן לספק. לאחר הזכייה המפעיל הזוכה יפעל להשגת כלל האישורים כפי שכתוב במכרז.</p>	<p>נבקש להבהיר האם נכון למועד פרסום המכרז קיימים כלל האישורים הנדרשים להפעלת מגרשי הפאדל, לרבות היתרי בנייה, אישורי בטיחות, חיבורי תשתית ואפשרות לקבלת רישיון עסק</p>	<p>נושא המכרז 2.7 וסעיפים נוספים בהם הנ" מופיע</p>	<p>הוראות והנחיות המשתתפים</p>	<p>8</p>

9	הוראות והנחיות המשתתפים	סעיף 2.5	האם ידוע לעירייה על תוכניות עתידיות באזור המתחם (סלילה, בנייה, תשתיות) העלולות להשפיע על הפעילות במהלך תקופת ההתקשרות?	בכוונת העירייה להמשיך לפתח ולשדרג את מתחם הפארק.
10	הוראות והנחיות המשתתפים	תקופת ההתקשרות 4.2	יש התחייבות להפעיל את המתחם ולפתוח אותו לקהל תוך חודש מהמסירה. מנגד בסעיף 4.1 תקופת ההתקשרות מיום החתימה על החוזה ולתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים. אז מתי החתימה? ביום המסירה? ביום הפתיחה בפועל?	המועד הקובע הוא מועד הודעת הזכייה, לאחר שהושלם תהליך המכרז
11	הוראות והנחיות המשתתפים	בדיקת המתחם ס' 8.1	(א) נודה לקבלת תוכניות. (ב) האם אתם מחברים את התשתיות לפתח המתחם? (ג) נבקש להוסיף הבהרה בסיפא: "נכון למועד זה, לא ידוע לנו על כל מניעה להפעלת מגרשי הפאדל".	א. תכנית העמדה צורפה לאתר. ב. חיבורי מתקן הפאדל לתשתיות חשמל באחריות הרשות ג. לא מתבצע בשלב זה כל שינוי בנוסח המכרז / הסכם
12	הוראות והנחיות המשתתפים	בדיקת המתחם 8.4	האם ידוע לכם על תוכניות מיוחדות שהעירייה עתידה לבצע ועלולות להשפיע על הפעילות? האם ישנן תשתיות שידוע שיכולים להשפיע על הפעילות? האם ישנן תוכניות (as-made) של עבודות התשתית וההקמה שביצעה העירייה? אם כן, האם ניתן לקבלן לעיון לפני הגשת ההצעות?	לא ידוע
13	הוראות והנחיות המשתתפים	דמי הזיכיון 9.1.1.3	האם ניתן לבצע תשלום חודשי בתחילת כל חודש בהוראת קבע חלף תשלום רבעוני בשיקים?	לא. התשלום יתבצע באופן המופיע בנוסח מסמכי המכרז וההסכם כפי שפורסמו
14	הוראות והנחיות המשתתפים	דמי הזיכיון 9.1.1.4	לא נמצאה הגדרת מדד בסיס במסמכי המכרז	מדד הבסיס - המדד שיפורסם ביום 15.5.26, או בסמוך לכך

15	הוראות והנחיות המשתתפים	דמי הזיכיון 9.1.1.5	האם ניתן שהתשלום יועבר לחברה תוך 30 ימים מתום הרבעון הרלוונטי חלף 14 ימים?	לא ניתן
16	הוראות והנחיות המשתתפים	ביטוחים 11	מהם דרישות המתנ"ס לעניין ביטוחים?	נספח ביטוחים מצורף לחוברת המכרז.
17	הוראות והנחיות המשתתפים	ביטוחים 11.4	נדרשת הבהרה- נכתב כי יש לבצע את הביטוחים ולהציגם למזמין לא יאחר ממועד קבלת המתחם לידי המפעיל וזאת לא יאחר מ- 7 ימים מיום קבלת הודעת הזכייה. האם זה אומר שהמפעיל מקבל את המתחם תוך 7 ימים?	לאור העובדה כי הקמת מתקני הפאדל החדשים צפויה להסתיים במהלך החודשים יולי-אוגוסט, יעביר המציע הזוכה את מסמכי הביטוח התקפים, בהתאם לדרישות המכרז, לאחר קבלת הודעת המתנ"ס בדבר השלמת הקמת מתקני המתחם, ולא יאחר מ-7 ימים ממועד מסירת הודעה זו. יובהר כי הפעלת המתחם בפועל תתאפשר רק לאחר הגשת כלל הביטוחים הנדרשים ובתוקף, כאמור לעיל.
18	הוראות והנחיות המשתתפים	שיקולי המתנ"ס 15.6.6	מאחר ואנחנו חברה ציבורית נבקש להבהיר כי לא נוכל להביא "כל אישור ו/או מסמך שיתבקש על ידה",	ככל ואפשר ע"פ חוק, המפעיל נדרש להמציא כל אישור שיידרש.
19	הוראות והנחיות המשתתפים	הודעה בדבר תוצאות מכרז 17.2	נבקש להאריך את המועד ל14 ימים	הבקשה מתקבלת
20	הוראות והנחיות המשתתפים	הודעה בדבר תוצאות מכרז 17.3	ערבות קיום הסכם נמסרת במעמד החתימה על ההסכם? אם כן המדד צריך להיות המדד הידוע באותה עת (מדוע 15.4.26?)	מדד הבסיס יהא המדד שפורסם ביום 15.5.26, או בסמוך לכך. לפיכך, במסמך הערבות לקיום ההסכם, יש לעדכן למדד זה
21	הוראות והנחיות המשתתפים	הודעה בדבר תוצאות מכרז 17.6.2	נבקש להגביל את תקופת הכשיר השני ל30 יום	הבקשה לא מתקבלת.

22	טופס הצעה, הצהרות והתחייבויות	סעיף 2 סיפא	נבקש להוסיף "ובלבד שלא היה בידי המתנ"ס כל מידע מהותי בנוגע להפעלת הפעילות אשר הוסתר במסגרת מכרז זה"	הבקשה לא מתקבלת.
23	טופס הצעה, הצהרות והתחייבויות	סעיף 2.2	מתי צפויה עיריית מעלה אדומים להשלים את בניית מבנה השירות ומבנה השירותים הצמודים למגרשים? האם ניתן לקבל לוח זמנים מחייב?	לא ניתן לקבל לו"ז מחייב. ההערכה היא כי ההקמה תסתיים עד לחודש אוגוסט 2026
24	אישור בדבר ניסיון	סעיף 3	אחרי המילים "מתחם הפאדל" יש להוסיף "או הטניס"	מסעיף 2 לנספח (ב' 5 ב) עולה בבירור כי הניסיון מתייחס גם לניהול מגרשי טניס. בהתאם לכך, בסעיף 3 ניתן לציין את כתובת מגרש הטניס, כפי שהוגדר בסעיף קודם 2.
25	שאלון ניגוד עניינים	כללי	אנחנו חברה ציבורית, האם נוכל שהמנכ"לית בלבד תמלא את הטופס?	התשובה חיובית
26	מסמך ג' הסכם התקשרות	סעיף 2.2.	עומד בסתירה לניקוד במכרז בין היתר שבו מנקדים על תוכנית הפעלה לאירועים, חוגים ותחרויות? המפעיל יצטרך למכור שתיה וחטיפי אנרגיה לכל הפחות באמצעות המשרד ו/או מכוונות אוטומטיות כפי הנהוג מתחמי פאדל	המפעיל ינהג וינהל את המתחם בכפוף להסכם.
27	מסמך ג' הסכם התקשרות	הצהרות והתחייבויות 5.10	מובהר כי שעות המינימום המחייבות הינן כפופות לאמור להלן: (1) שעות תפוסה מאחר ומבוצע רישום מראש (כלומר המקום יוצע לקהל לפחות 2 שעות אבל בפועל יהיה פתוח בהתאם לתפוסה) (2) סגירה ו/או אי הפעלה בימים גשומים/ ימים שעל פי דין עסקים סגורים ו/או ימים בהם פיקוד העורף הנחה על סגירת עסקים לא תהווה הפרה של סעיף זה.	המפעיל ינהג וינהל את המתחם בכפוף להסכם.

	<p>כמו כן- מובהר כי המפעיל יבחר באילו שעות וימים להפעיל את המתחם בהתאם לביקוש, עונות השנה ו/או משתנים אחרים והכל כפוף לחובת מינימום שעות שבועיות וההחלטות המפורטות לעיל.</p> <p>יש למחוק את "בהתחשב בצרכי העיר", מדובר בעסק כלכלי אשר בנוי במודל שעות. נבקש כי העירייה והמתנס יוכלו להתחייב למינימום השעות הכתובות במכרז.</p>			
28	מסמך ג' הסכם התקשרות	סעיף 5.12	<p>בהנחה והמתחם מחובר לכלל התשתיות (אפילו צוין שיש מונה חשמל), על איזה עבודות אחראי המפעיל?</p>	<p>תחומי האחריות של המפעיל מפורטים בחוברת המכרז. חיבור התשתיות למתחם, באחריות הרשות.</p>
29	מסמך ג' הסכם התקשרות	סעיף 5.14	<p>נבקש לצמצם ל5 ימים ובכפוף לתיאום מראש</p>	<p>הבקשה נדחית</p>
30	מסמך ג' הסכם התקשרות	עבודת המפעיל מול סעיף 7.3	<p>נבקש להאריך את ה30 דקות ליום לפני</p>	<p>הבקשה מתקבלת ומאושר תוספת זמן של 30 דקות בסה"כ 60 דקות.</p>
31	מסמך ג' הסכם התקשרות	סעיף 6.3	<p>אילו תשתיות הוכנו על ידי המתנ"ס/הרשות ואליהן נדרש המפעיל להתחבר (חשמל, מים, ביוב, תאורה)? האם קיים מפרט טכני של התשתיות הקיימות?</p>	<p>חיבור חשמל של מתקני הפאדל באחריות הרשות. קיימות תוכניות מפורטות של התשתיות כולל אזמדים</p>
32	מסמך ג' הסכם התקשרות	פגיעה בזכויות קניניות סעיפים 8.1 ו 8.2	<p>חובת השיפוי ו/ואו הפיצוי כפופות לקבלת התראה מראש וזכות ראויה להתגונן.</p>	<p>למפעיל תינתן זכות תגובה תוך 72 שעות מרגע הפנייה, בטרם נקיטת הליכים, על פי סעיף זה. ובהמשך לסעיף 8.2, נדרש המפעיל לעמוד בתשלומי זכויות יוצרים, באופן מידי, עם דרישת הרשויות השונות.</p>
33	מסמך ג' הסכם התקשרות	המקרקעין 13.4	<p>האם יוסבו האחריות למתקנים מגרשים למפעיל? מהי האחריות שקיימת בגין המוצאים?</p>	<p>קיימת אחריות מטעם המתקין לתקופה של 12 חודשים, על הציוד וההתקנה. ככל שתהא תקלה בציוד או בהתקנה, אחריות זו תעמוד</p>

לזכות המפעיל. יובהר כי בשום תנאי, לא תהיה למתנ"ס אחריות בגין ליקוי כזה או אחר.				
לציין כי במסגרת ליקוי הנובע מפגם הנושא באחריות ספק מתקני הפאדל. ליקוי הנובע מבלאי - האחריות היא על מפעיל המתחם.	מי אחראי לתיקון ליקויים במגרשי הפאדל עצמם (מבנה, רשתות, מסגרות) כאשר הליקוי נובע מפגם יצרן או בלאי טבעי – המפעיל, המתנ"ס, או יצרן המתקן?	סעיף 13.6	מסמך ג' הסכם התקשרות	34
האחריות המלאה על התחזוקה והניקיון של המתחם הינה אחריות בלעדית של המפעיל. המפעיל נדרש לספק ציוד איכותי וברמה העומדת בסטנדרטים של מגרשי פאדל בארץ.	מה זה אומר הסוג המשובח ביותר וברמה גבוהה בהתאם להנחיות המתנ"ס? אין לנו שליטה בלעדית?	14.8	מסמך ג' הסכם התקשרות	35
הבקשה נדחית.	יש למחוק "תיקוני בלאי"	14.9	מסמך ג' הסכם התקשרות	36
ההגדרה המדויקת מפורטת בסעיף	מהי ההגדרה המדויקת של "תקלה הנובעת מפגם בתשתיות שבאחריות המתנ"ס" לעומת תחזוקה שוטפת באחריות המפעיל? מבוקש פירוט	סעיף 14.10	מסמך ג' הסכם התקשרות	37
בתום שנתיים ימים, יתאפשר עדכון מחיר, בהתאם לעליית המדד	מבוקש להוסיף, צמוד למדד	עמוד 56 סעיף 14.13	מסמך ג' הסכם התקשרות	38
הבקשה נדחית.	מבוקש לשנות את אחוז ההנחה- תושב, גמלאים וחיילים 10% ,	עמוד 56 סעיף 14.14	מסמך ג' הסכם התקשרות	39
זמן ההדרכה והליווי, יצומצם לתקופה של חודש ככל הנדרש. לא התבקשה / נדרשה הסבה של האפליקציה של המפעיל, למפעיל הבא ו/או לצד ג' ו/או למתנס....	מבוקש למחוק ליווי המפעיל ל 3 חודשים ולרשום ליווי של חודש ימים ככל הנדרש. מובהר כי הצגת פרטי לקוחות תהיה כפוף לחוק הגנת הפרטיות וחוק הגנת הצרכן. כמו כן, ככל והמפעיל יעבוד באפליקציה פרטית שלו (לדג' אפליקצית הולמס פלייס) הזכויות בה ו/או השימוש בה לא תוסב למפעיל הבא ו/או לצד ג' ו/או למתנס.	15.7.5	מסמך ג' הסכם התקשרות	40

קיים מונה אחד לכל המתחם. לשיקול דעתו של המפעיל התקנת מונה חשמל נפרד למתחם שבאחריותו, על חשבוננו.	האם קיים מונה חשמל משני נפרד לכל מגרש, או מונה אחד לכלל המתחם? מה המתח והעוצמה המותקנים (kW)?	סעיף 17.3		41
מסירת המתקן לא קשורה להשלמת הקמת מבנה השירות. המתנ"ס והרשות, יעשו כל שביכולתם לזרז הקמתם של מבני השירות והשירותים, לרווחת משתמשי המתחם ומפעיליו.	מהו לוח הזמנים להקמת מבנה השירות ומבנה השירותים על ידי העירייה? האם מסירת המתחם למפעיל מותנית בהשלמתם?	סעיף 17.8		42
מקובל	פעילות זו תנוהל בתוך ח.פ קיים וההפרדה החשבונאית המוחלטת תבוא לידי ביטוי בכרטיסי הנהלת חשבונות יעודים לפעילות.	18.1	מסמך ג' הסכם התקשרות	43
מצופה מהמפעיל לסיים את מחויבויותיו לספקיו, בהתאם למועד סיום ההתקשרות, ולכלכל את צעדיו בהתאם. שירותים שסופקו בתקופת הפעלה למפעיל, עליו לדאוג לשלם בעבורם. ככל וקיימות התקשרויות שירות שוטפות למתחם, ראוי לחבר המפעיל המחליף, עם נותני השירות, לכריתת הסכמים בניהם, להמשך תפעול תקין של המתחם.	ובניכוי הוצאות המשויכות למתחם אשר טרם חויבו אך השירות כבר ניתן בתקופת הפעלה	18.4	מסמך ג' הסכם התקשרות	44
הבקשה מתקבלת, כאשר המטרה היא עמידה בקריטריונים הנדרשים	נבקש כי ככל וימצא פגם בתפעול הוא יובא לידיעת המפעיל שיוכח להסביר ולדון עם המתנ"ס לגבי הדרישות ומשמעותן	18.6	מסמך ג' הסכם התקשרות	45