



יום שני ח' שבט תשפ"ג  
30 ינואר 2023

לכבוד  
משתתפי המכרז

## הנדון: מסמך הבהרות מכרז פומבי 12/22 להפעלת מתחם בריכת קדימה צורן לרבות ביצוע עבודות שדרוגים והתאמות במתחם

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

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 המועצה להנחות היסוד של השואל או לאמור בשאלה ורק תשובות המועצה הן אלו שתחייבנה.

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

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
1.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.4.2	תקופת ההפעלה- בהתאם להשקעות נדרשות מתבקש שתקופת ההפעלה תהיה 5+5+5 ובמידה ולא יהיה אישור משרד הפנים יהיה מנגנון לפי 1/3 השקעה ו 2/3 החזר מהזוכה החדש (אם יהיה כזה לפי סעיף 7.2) כמו כן רשום 9 שנים ובפועל יוצא 4.5 שנים + 4 אופציה סה"כ 8.5 שנים ולא 9.	לאחר בחינת הנושא נמצא שאין אפשרות למתווה המבוקש. א. מסמך א' - בסעיף 3.4.2 (א): במקום "ל-4 שנים" יירשם "ל-5 שנים". ב. מסמך א' - בסעיף 3.4.2 (א) בשורה השנייה במקום "(9 שנים סה"כ)" יירשם "(10 שנים סה"כ)". השינויים כאמור לעיל יחולו גם בסעיף 7(ב)(1) למסמך ג'.
2.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	3.22	מהו סכום הארנונה השנתי למתחם.	צו הארנונה לשנת 2023 מפורסם באתר המועצה. ראו סעיפים 2.30 – 2.34 שם.
3.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	4.1	בשוק כאמור, מטעמי ארגון ומיסוי אנו פועלים עם חברות בנות (מוחזקות על ידי אותם בעלי מניות), האם ניתן להסתמך על ניסיון של המוחזקת על ידי המציע?	כן. ניתן לעמוד בתנאי הסף גם בהסתמך על ניסיון של חברה המוחזקת על ידי המשתתף או המחזיקה בו בשיעור של 50% לפחות או שהם מוחזקות על ידי אותם בעלי מניות.
4.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	4.2	זה יותר משנתיים – האם מדובר בטעות?	לא. המועצה מבקשת לראות מחזור כספי בשנתיים מתוך השנים כאמור מתוך הבנה כי בשנת הקורונה היו קשיים בהפעלת מתחמים דומים.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
5.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	11 מדד איכות ב.: הצעות שדרוג מעבר להפיכת הבריכה העונתית למחוממת	הצעות נוספות א. האם יש מקום לבנות חדר חוגים וחדר כושר לפי התכנון? ב. במידה ומוסיפים שנים ל 25 שנות הפעלה (נשמח לבנות מצד שמאל של המתחם מבנה של כ 1000 מ"ר שיכלול חדר כושר ואולם חוגים. ג. האם מבחינה תכנונית יש אישור עקרוני למבנה נוסף?	א. המועצה תשקול בחיוב יוזמות שיבואו מטעם המפעיל לרווחת התושבים. ב. ראו תשובה לשאלה א' לעיל. בכל מקרה כל יוזמה תבחן בכפוף להוראות הדין החלות על המועצה. תשומת לב המציעים כי מתן הרשאה להפעלת המתחם לתקופה ארוכה יותר מהקבוע במכרז מחייבת אישורים שונים וקיימת אפשרות שאף הליכי מכרז אחרים. ג. בחינת נושאי התכנון הינה באחריות המפעיל.
6.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות	11 מדד איכות ג.: מחירון מנויים	מחירון לא יכול להיבנות לפי מחירון חודשי ברגע שהבריכה מקורה יש לבנות מחירון שנתי ומחירון מנוי קיץ (אלא אם זה יהיה מחירון חודשי בהתחייבות לשנת מנוי ויהיו מחירים גבוהים יותר למנויים קצרים)	המחירון לצורך בחינת ההצעות במכרז יהיה <b>מחירון לעונת הרחצה (קיץ)</b> . המחירים שיוצעו למנויים יהיו ביחס "למנוי קיץ" והכרטיסים לעונת הרחצה. לאחר סיום שדרוג הבריכה למחוממת יוכל המפעיל להציע גם מנויים שנתיים לקהל הרחב במחירים לפי שק"ד.
7.	מסמך א' (8) – מידע מתחם		<u>בשנת 2022</u> 1. כמה מנויים היו? 2. מה היה מחזור ההכנסות לפי פילוח (מנויים, חד פעמי, אירועים, הכנסות נוספות וכו')? 3. כמה שולם עבור החשמל לעונת קיץ 2022.	1. 11 מנויי יחיד. 8 מנויים זוגיים חול תושב. 9 מנויים זוגי שבת תושב. 7 מנוי זוגי + 1 חול תושב. 24 מנוי זוגי + 1 שבת תושב. 1 מנוי זוג + 1 חול חוץ. 16 16 מנוי זוג + 2 חול תושב. 68 מנוי זוג + 2 שבת תושב. 53 מנויים ילד נוסף. 25 מנוי שחיית בוקר. 76 כרטיסיות 10 כניסות חול. 78 כרטיסיות 10 כניסות שבת. 2. מחזור הכנסות ממכירות מנויים (מסוגים שונים) וכרטיסים עמד על כ-550,000 ₪. 3. מצ"ב ריכוז הוצאות חשמל 2021 – 2022.



תשובת המועצה	נוסח השאלה	סעיף	מסמך/נספח	מס"ד
בגין מים שולם בשנת 2022 כ-171,000 ₪. היו בעבר איבודי מים שתוקנו על ידי המועצה.	כמה שולם עבור המים לשנת 2022 והאם ידוע על איבודי מים מהבריכות (אם כן מאיזה בריכה) לפי הידוע לנו הבריכות מאבדות המון מים האם טופל?	כללי	מסמך א' – להציע הצעות	8.
הבריכה היתה פעילה בקיץ האחרון וכל האישורים היו קיימים.	האם היו דרישות מגורמי רישוי? משרד הבריאות, כיבוי אש, משטרה? מבקשים לקבל את דוחות הביקורת האחרונים	כללי	מסמך א' – להציע הצעות	9.
כן.	האם היה רישיון עסק לבריכה? ולמזנון?	כללי	מסמך א' – להציע הצעות	10.
הבקשה מקובלת.	החזרת המתחם בכפוף לבלאי סביר.	4.18	מסמך ג' – ההסכם	11.
מדובר בתקלה בקובץ שעלה לאתר המועצה. מצ"ב למסמך הבהרות זה נספח א'1).	יש חוסר במחירים		נספח א'1 – מחירון מוצרים קפיטריה	12.
ביטוח זה נועד למערכות האלקטרומכניות של הבריכה כגון משאבות, מערכות הזנת כלור, מערכות סירקולציה, בריכות מאזנות, לוחות חשמל, פיקוד ובקרה, מערכות חימום מים ומיזוג, מערכות הספורט החשמליות בחדר הכושר וכד'. דרישה סטנדרטית בכל חוזה הפעלה.	ביטוח שבר מכני- אין צורך בביטוח זה ואינו נדרש בשום קאנטרי.		נספח ג'2 – אישור ביטוחי התחזוקה וההפעלה	13.
המועצה הודעה על ביטול חובת הנוכחות במפגש המציעים. ניתן לתאם ביקור באתר בפרטים המופיעים בהודעת המועצה.	האם ניתן לקבוע מפגש נוסף?	ללא	כללי	14.
ועדת המכרזים לבחון את גובה מחירי הכרטיסים ווהמנויים שהוצעו על ידי המציע ביחס לאתרים אחרים ש"ע /דומים לבריכה מושא המכרז – ככל שיהא פער מהותי בין המחירים (פער של 10% ומעלה) כאמור תוכל ועדת המכרזים שלא לבחור בהצעה כהצעה כזוכה.	הבהרה יזומה		הבהרה כללית	15.

המועצה המקומית קדימה צורן

עמוד 3 מתוך 6

חתימה וחותמת המציע: \_\_\_\_\_



## נספח א'1 – מחירון מוצרים קפיטריה

להלן יפורטו המחירים של המוצרים בקפיטריה.

### מוצרי בסיס ומחירי מקסימום (חל איסור למכור את המוצרים שלהלן מעל למחיר המצוין בצידם):

א. בקבוק מים מינרלים 500 מ"ל: 6 ש. בקירור 8 ש.

ב. בקבוק מים מינרלים 1.5 ליטר: 8 ש בקירור 10 ש.

ג. קרטיב (קרח): 3 ש ליחידה.

ד. קפה הפוך: 8 ש.

ה. חטיף קטן (ביסלי, במבה): 6 ש.

ו. חטיף גדול (בסלי במבה): 10 ש.

### מוצרים נוספים (באישור המועצה):

יושלם לאחר זכיית המפעיל בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 10.3.



## ריכוז הוצאות חשמל

חודש חשבון	חשבון חוזה	יישוב	כתובת אספקה	תיאור מ מתח	סה"כ צריכה מחח"ש בקוט"ש	סה"כ צריכה מחח"ש בקוט"ש	סה"כ צריכה בפסגה	סה"כ צריכה בגבע	סה"כ צריכה בשפל	חיוב (שו) מע"מ	חיוב (שו) מע"מ	ימי חיוב
01/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	2,504	1,318.87	704	640.88	284	1,516	521.37	30
02/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	2,328	1,186.39	640	560.58	268	1,420	481.95	28
03/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	2,660	1,220.67	1,052	644.63	336	1,272	421.56	30
04/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	3,028	1,113.50	1,404	614.81	560	205.24	298.65	31
05/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	2,864	1,094.50	1,404	614.82	544	199.38	280.3	30
06/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	2,864	1,094.50	1,404	614.82	544	199.38	280.3	30
07/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	5,802	1,634.09	-68	-258.98	1,160	4,660	1,490.05	335
08/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	22,012	10,511.05	4,472	4,311.46	4,912	12,628	3,989.19	35
09/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	2,504	1,159.04	648	502.66	636	1,220	382.87	20
10/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	4,940	1,791.31	1,524	667.36	1,300	2,116	647.5	39
11/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	4,176	1,560.73	1,752	767.2	856	1,568	479.81	33
12/2021	346003651	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	בריכה נמוך	3,332	1,400.81	1,076	609.58	544	1,712	559.15	27
<b>Total</b>					<b>59,014</b>	<b>25,085.46</b>	<b>16,012</b>	<b>10,289.82</b>	<b>11,944</b>	<b>49,711.18</b>	<b>9,832.7</b>	<b>668</b>

חודש חשבון	חשבון חוזה	סטאטוס החוזה	יישוב	כתובת אספקה	תיאור מקום אספקה	מתח	תעו"ז	סה"כ צריכה מחח"ש בקוט"ש	סה"כ צריכה בגין חיוב	סה"כ צריכה	חיוב (שו) לא ימי חיוב
02/2021	346003681	פעיל	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	מזנון הבריכה	נמוך	לא		0	0	183
04/2021	346003681	פעיל	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	מזנון הבריכה	נמוך	לא		0	0	61
06/2021	346003681	פעיל	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	מזנון הבריכה	נמוך	לא	5,671	2,573.50	5,671	2573.5
08/2021	346003681	פעיל	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	מזנון הבריכה	נמוך	לא	5,320	2,414.68	5,320	2414.68
10/2021	346003681	פעיל	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	מזנון הבריכה	נמוך	לא		0	0	59
12/2021	346003681	פעיל	קדימה-צורן	שדרות הדקלים 4	מזנון הבריכה	נמוך	לא		0	0	59
<b>Total</b>								<b>10,991</b>	<b>4,988.18</b>	<b>10,991</b>	<b>4,988.18</b>

עמוד 5 מתוך 6

חתימה וחותמת המציע: \_\_\_\_\_



חודש חשבון	חשבון חוזה	יישוב	כתובת אספקה	תיאור מקום אספקה	מתח	סה"כ צריכה מח"י	סה"כ צריכה בפסגה	סה"כ חיוב בגין צריכה בפסגה (ש"מ)	סה"כ צריכה בגבע ללא מע"מ	סה"כ צריכה בשפל	חיוב (ש"מ) בשפל ללא מע"מ	ימי חיוב		
01/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	4,072	1,927.67	836	732.25	492	264.11	2,744	931.31	34
02/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	3,356	1,644.32	696	635.69	404	225.1	2,256	783.53	28
03/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	3,060	1,423.26	988	647.76	428	206.3	1,644	569.2	25
04/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	4,432	1,753.78	1,904	888.03	884	341.31	1,644	524.44	35
05/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	3,928	1,510.87	1,448	667.43	920	351.15	1,560	492.29	31
06/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	12,404	4,288.46	2,500	913.89	3,000	1,186	6,904	2,188.57	303
07/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	12,220	5,250.58	4,092	2,422.93	2,332	987.86	5,796	1,839.79	27
08/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	13,372	6,943.86	2,844	3,005.76	3,112	1,493.99	7,416	2,444.11	28
09/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	15,744	8,170.61	4,256	3,684.04	3,676	1,785.38	7,812	2,701.19	36
10/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	5,548	2,198.21	1,232	613.17	1,728	709.52	2,588	875.52	41
11/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	2,986	1,148.69	984	489.74	664	272.64	1,176	397.85	22
12/2022	346003651	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	בריכה	נמוך	3,368	1,535.93	844	544.01	648	311.75	1,876	680.17	26
<b>Total</b>						<b>84,490</b>	<b>37,796.24</b>	<b>22,624</b>	<b>15,244.7</b>	<b>18,288</b>	<b>8,135.11</b>	<b>43,416</b>	<b>14,427.97</b>	<b>636</b>

חודש חשבון	חשבון חוזה	סטטוס	יישוב	כתובת אספקה	תיאור מקום אספקה	מתח	תע"ז	סה"כ צריכה מח"י בקוט"ש	סה"כ צריכה בגין צריכה מח"י	סה"כ צריכה לא תע"ז	חיוב (ש"מ) לא תע"ז	ימי חיוב
02/2022	346003681	פעיל	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	מזטן הבריכה	נמוך	לא			0	0	181
04/2022	346003681	פעיל	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	מזטן הבריכה	נמוך	לא			0	0	58
06/2022	346003681	פעיל	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	מזטן הבריכה	נמוך	לא	6,314	3,004.67	6,314	3,004.67	64
08/2022	346003681	פעיל	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	מזטן הבריכה	נמוך	לא	5,317	2,551.31	5,317	2,551.31	55
10/2022	346003681	פעיל	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	מזטן הבריכה	נמוך	לא			0	0	76
12/2022	346003681	פעיל	קדימה-צורן	הדקלים 4 שדרות	מזטן הבריכה	נמוך	לא			0	0	51
<b>Total</b>								<b>11,631</b>	<b>5,555.98</b>	<b>11,631</b>	<b>5,555.98</b>	<b>485</b>