

תאריך: 11/05/2026

לכבוד:

כלל משתתפי המכרז שבנדון

ג.א.נ.,

הנדון: מסמך הבהרות מספר (1)

מכרז פומבי מספר : 34/2026

למתן שירותים בתחום : תכנון והקמה

עבור : הפעלת השוק העירוני ומתחם תרבות בילוי וקולינריה בעיר אופקים

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

האמור במסמך זה גובר על האמור במסמכי המכרז.

ככל שיופץ מסמך הבהרות מאוחר בתאריך למסמך הבהרות זה, במסגרתו יינתן מענה אחר ביחס לסוגיה שניתן מענה לגביה במסמך הבהרות מוקדם יותר – יגבר האמור במסמך הבהרות המאוחר בתאריך.

חלק מהשאלות עברו שינוי ניסוח או הגהה על מנת להקל על המשתתפים.

אין ברישום השאלות משום הסכמה של המזמין להנחות היסוד של השואל או לאמור בשאלה ורק תשובות המזמין במסך הן אלו שתחייבנה.

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

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת ו/או התייחסות המזמין
1	החזר השקעה	עמ' 43-44 סעיף 20.5	מנגנון הערכת מוניטין בהתאם להוראות המכרז, מנגנון החזר ההשקעות מתייחס בעיקר להשקעות פיזיות ואינו מתייחס למוניטין העסקי שייצבר על ידי הזוכה במהלך תקופת ההפעלה. נבקש להבהיר האם בכוונת החברה לקבוע מנגנון מקצועי להערכת שווי המוניטין וההשבחה העסקית של המתחם באמצעות שמאי/מעריך שווי מוסכם, וזאת במקרה שבו בתום תקופת ההתקשרות ייבחר מפעיל חדש אשר ייחנה מהפעילות העסקית, קהל הלקוחות, המותג וההשבחה שנוצרו על ידי הזוכה היוצא. לחלופין, נבקש לשקול הוספת מנגנון מוסכם לקביעת שווי המוניטין והפעילות העסקית אשר ייווצרו במתחם במהלך תקופת ההפעלה.	לא יהא מנגנון הערכת מוניטין.

<p>בסעיף 2.10.3 למסמך א' ו-20.5.3 להסכם (מסמך ג') תחת הגדרת "השקעות" יכללו גם תשלומים לרמ"י ותשלומי הגדלת חיבורי תשתיות.</p> <p>הואיל והיזם הזוכה נהנה מההשקעות בעצמו, החזר השקעות אלו יהא באופן יחסי כקבוע במכרז.</p>	<p>החזר השקעה בגין תשלומי רמ"י והגדלת תשתיות נבקש הבהרה ביחס לשני רכיבי השקעה מהותיים במכרז:</p> <ul style="list-style-type: none"> תשלומים לרמ"י בהתאם לסעיף 2.3.4. השקעות בהגדלת חיבורי חשמל/מים ותשתיות אחרות בהתאם לסעיף 2.9.2. <p>מדובר בהשקעות קבועות ומהותיות אשר נשארות במתחם גם לאחר סיום תקופת ההתקשרות, ולא ניתן לפרקן או לקחתן חזרה.</p> <p>לאור זאת, נבקש להבהיר כי ככל שבתום תקופת 5 השנים יפורסם מכרז חדש והזוכה הנוכחי לא יזכה בהמשך ההפעלה, הזוכה היוצא יהיה זכאי להחזר מלא עבור:</p> <p>כל השקעה שבוצעה על ידי הזוכה בהגדלת חיבורי חשמל, מים, ותשתיות קבועות אחרות שבוצעו במתחם.</p> <p>כל תשלום ששולם על ידי הזוכה לרמ"י בקשר להפעלת המתחם.</p> <p>זאת מאחר שהשקעות אלו נשארות במתחם וממשיכות לשמש את המפעיל הבא גם לאחר סיום ההתקשרות.</p>	<p>עמ' 5 – 7 סעיף 2 + 2.3.4) (2.9.2</p>	<p>תנאים כלליים עיקרי ההתקשרות –</p>	<p>2</p>
--	--	--	--------------------------------------	----------

לתשומת לב משתתפי מכרז זה:

- א. מפורסמת באתר האינטרנט של החברה הכלכלית מהדורה לחוברת תנאי המכרז, והיא מיום 28/04/2026.
- ב. קיימת האפשרות כי בסמוך למועד ההגשה תועלה לאתר האינטרנט של החברה הכלכלית חוברת משפטית במהדורה מעודכנת הכוללת את כלל השינויים והעדכונים שיאושרו על ידי המזמין במסגרת חלון הזמנים שהוקצב להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים.
- ג. אולם, ככל ולא תפורסם חוברת משפטית במהדורה מעודכנת יותר מזו המפורסמת כעת באתר האינטרנט של החברה הכלכלית, אזי יתווספו השינויים והעדכונים המופיעים במסמך הבהרות זה (ובמסמכי הבהרות הבאים, ככל שיהיו), למהדורה הקיימת באתר האינטרנט של החברה הכלכלית, ויהו חלק בלתי נפרד הימנה.
- ד. **באחריות** המציעים להוריד את החוברת המשפטית, וכל נספח אחר המהווה חלק מחוברת המכרז, בנוסחים המעודכנים ביותר נכון למועד האחרון הקבוע במכרז זה להגשת הצעות, למלא אותם, לחתום ולאמת היכן שנדרש, ולהגישם.
- ה. המועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, **קבוע ליום רביעי, ה- 20/05/2026, בשעה 14:00 בדיוק.**

בברכה,

מוריה כהן | מנהלת חוזים ומכרזים
אופקים חדשים - החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ