

תאריך: 27/05/2026

לכבוד:

כלל משתתפי המכרז שבנדון

ג.א.נ.,

**הנדון: מסמך הבהרות מספר (3)**

**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	בהמשך להוראות המכרז ולמנגנון החזר ההשקעות שנקבע בו, נבקש מהחברה לשוב ולבחון את מנגנון החזר הקבוע כיום בשיעור של 67.5% בלבד מההשקעות המוכרות. בפועל, משמעות הסעיף היא כי במקרה שבו בתום תקופת 5 השנים ייבחר מפעיל אחר למתחם, הזוכה היוצא סופג הפסד ודאי של כ-30% מהשקעתו, וזאת ללא קשר להצלחת הפרויקט, לאיכות ההפעלה או להיקף ההשקעות שבוצעו בפועל. בהתאם למנגנון הקיים, ככל שהזוכה לא יוכל להמשיך בהפעלת המתחם לאחר 5 שנים, המשמעות היא הפסד מובנה של מיליוני שקלים, אף שכלל ההשקעות, התשתיות וההשכחות נשארות במתחם וממשיכות לשרת את המפעיל הבא. מדובר למעשה בהשקעות קבועות ומהותיות אשר אינן ניתנות לפירוק או להשבה, וביניהן: עבודות פיתוח והקמה, תשתיות וחיבורים, התאמות מסחריות, השקעות תפעוליות ארוכות טווח, השבחת המתחם והפיכתו למתחם מסחרי פעיל.	הבקשה נדחית.
			לאור האמור, נבקש לעדכן את מנגנון המכרז כך שבמקרה שבו בתום תקופת ההתקשרות ייבחר מפעיל אחר, הזוכה היוצא יהיה זכאי להחזר השקעה מלא	

	<p>בשיעור של 100% בגין כלל ההשקעות המוכרות אשר נותרות במתחם וממשיכות לשמש את המפעיל הבא. לטעמנו, מנגנון כאמור נדרש לצורך יצירת איזון כלכלי סביר, עידוד השקעות משמעותיות במתחם ומתן ודאות בסיסית למציעים המשתתפים במכרז.</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- 04/06/2026, בשעה 14:00 בדיוק.

בברכה,

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