



הנדון: פרוטוקול שאלות הבהרה מכרז מספר 11-26 הפעלת חניון לילה

פרק א' - כללי

- פרוטוקול זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו למסמכי ההצעה כשהוא חתום ע"י המציע.
- הוראות פרוטוקול זה גוברות על האמור במסמכי המכרז והחוזה. כל תיקון/הבהרה/תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה – תתקן/תפרש/תתייחס לכל הסעיפים הרלוונטיים במסמכי המכרז והחוזה, גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.
- מועד אחרון להגשת הצעות: 21/06/2026 עד השעה 12:00 במסירה ידנית במשרדי החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בכתובת: צבי בורנשטיין 904 (בניין ירוחם טק).

הערות מנהלתיות

- יש להקפיד על נוסח הערבות הנדרשת במסמכי המכרז וכל פרטיה, לרבות סכום, תוקף ומוטב.
- יש להקפיד על צירוף כלל המסמכים והאישורים הנדרשים במסגרת המכרז.
- יש להקפיד על חתימת המציע היכן שנדרש טפסים/הצהרות/נספחים, לרבות חתימה על פרוטוקול זה.

פרק ב- שאלות ותשובות

מס' סידורי	נוסח השאלה	תשובת החכ"ל
1	האם לצורך עמידה בתנאי הסף ניתן להסתמך על ניסיונו המקצועי והניהולי האישי של בעל השליטה ו/או מנהל החברה, אשר נצבר במשך שנים רבות טרם הקמת החברה שבאמצעותה מוגשת ההצעה?	אין שינוי במסמכי המכרז. לא ניתן להסתמך על ניסיון של בעל שליטה ו/או מנהל חברה.



מציע שאין לו ממוצע הכנסות ב-2023 לא יוכל לענות על תנאי הסף.	2 תנאי הסף דורשים מחזור הכנסות ממוצע בשנים 2023–2024. ככל שמציע הוא בעל ניסיון מקצועי משמעותי בתחום המלונאות והתיירות, אך החברה שבבעלותו הוקמה רק בשנת 2024 ולכן אין ברשותה דוחות כספיים לשנת 2023 — האם הוא רשאי להשתתף במכרז ולהוכיח את ניסיונו באמצעות פעילותו העסקית והניהולית הקודמת?	
ראה תשובה לשאלה 2 לעיל.	3 ככל שהתשובה לשאלה הקודמת חיובית, האם חברה חדשה שבבעלות אותו גורם מקצועי רשאית להגיש הצעה עצמאית מטעמה, אף שאין ברשותה דוחות כספיים לשנת 2023?	
לא תותר הגשת מספר הצעות על ידי מציעים המצויים בשליטה משותפת ו/או בעלי זיקה מהותית זה לזה, שכן הדבר מהווה תיאום אסור.	4 בנוסף, האם קיימת מניעה לכך שהחברה שבאמצעותה נרשמתי כנציג לסיור המציעים, תגיש הצעה למכרז ובמקביל תוגש הצעה נוספת באמצעות חברה אחרת שבבעלותי, כאשר מדובר בשתי ישויות משפטיות נפרדות לחלוטין? ככל שקיימת מגבלה בעניין זה, נבקש להבהיר את היקפה.	
החברה הכלכלית רואה חשיבות ביצירת ממשק חיובי וסינרגיה בין מתחם האירוח לבין פארק האגם ומוקדי התיירות הסמוכים. יחד עם זאת, אין באמור כדי להטיל חובה כלשהי על המפעיל מעבר להוראות ההסכם והמכרז.	5 כיצד רואה המזמין את שיתוף הפעולה ויחסי הגומלין בין חניון הלילה לבין הפארק, והאם קיימת ציפייה ליצירת פעילות משולבת והומוגנית בין המתחמים?	



6	האם ניתן להפעיל סיורים מודרכים? האם ניתן להפעיל השכרת אופניים? האם ניתן להפעיל השכרת קיאקים או סאפ באגס? האם ניתן להפעיל טיולי זריחה ושקיעה? האם ניתן להפעיל תצפיות כוכבים? האם ניתן להפעיל מתחם יוגה ומדיטציה בפארק? האם ניתן להקים מתחם פיקניקים בתשלום? האם ניתן להפעיל פעילויות לילדים ומשפחות? האם ניתן להפעיל סדנאות טבע, הישרדות ותוכן חינוכי?	ביצוע פעילויות תיירות, פנאי, ספורט, תרבות, הדרכה, השכרה או כל פעילות אחרת במתחם יהיה כפוף להוראות כל דין, לייעודי הקרקע החלים, לקבלת כלל האישורים והרישיונות הנדרשים ולתנאי ההסכם. אין במענה זה משום אישור מוקדם לביצוע פעילות כלשהי.
7	האם לזוכה תהיה זכות בלעדית או עדיפות להפעלת פעילויות תיירותיות בפארק?	לא תינתן לזוכה בלעדיות להפעלת פעילויות תיירותיות בתחום פארק האגס או בתחומי היישוב ירוחם, אלא אם ייקבע אחרת במפורש בהסכם.
8	האם קיימים עסקים נוספים בפארק המוכרים שירותי לינה?	למיטב ידיעת החברה קיימים כיום באזור ירוחם ובסביבתה פתרונות אירוח ותיירות נוספים, אולם הדבר אינו מהווה מצג מחייב מצד החברה. באחריות המציע לבצע את בדיקותיו העסקיות באופן עצמאי.
9	האם מתוכננים בעתיד עסקים נוספים בתחום הלינה?	החברה אינה מתחייבת כי בעתיד לא יוקמו או יופעלו מיזמי תיירות ו/או לינה נוספים באזור.
10	האם החברה הכלכלית מתכננת להקים יחידות אירוח נוספות בפארק?	החברה שומרת לעצמה את מלוא הזכות לקדם בעתיד מיזמים תיירותיים נוספים בהתאם לשיקול דעתה ובהתאם לכל דין.
11	האם קיימת התחייבות לאי הקמת מתחרים במתחם?	לא תינתן התחייבות לאי הקמת מתחרים ו/או לאי קידום מיזמים מתחרים בעתיד.
12	האם לזוכה תינתן זכות ראשונים להרחבת פעילות?	לא תינתן לזוכה זכות ראשונים או זכות בלעדית להרחבת פעילותו מעבר לזכויות המוקנות לו במסגרת ההסכם, אלא אם יוחלט אחרת בהתאם להוראות הדין.



13	האם ניתן להפעיל מסעדה? האם ניתן למכור אלכוהול? האם ניתן להפעיל פודטראקס? האם ניתן להפעיל בר קבוע? האם ניתן לקיים אירועי קולינריה? האם ניתן לקיים שוקי אוכל וירידים?	כל פעילות מסחרית, קולינרית או הסעדית, לרבות מסעדה, בר, מכירת אלכוהול, פודטראק, אירועי מזון ופעילויות דומות, תהיה כפופה להוראות כל דין, ליעודי הקרקע, לרישוי עסקים, להיתרי בנייה ככל שיידרשו ולאישור הגורמים המוסמכים.
14	האם ניתן למתג האתר בשם מסחרי עצמאי? האם ניתן לשלב חסויות מסחריות? האם ניתן לקיים שיתופי פעולה עם גופים מסחריים? האם ניתן להציב שילוט מסחרי בתוך המתחם? האם החברה הכלכלית מתחייבת לשלב את האתר במערך השיווק של ירוחם?	מיתוג האתר, הצבת שילוט, חסויות מסחריות ושיתופי פעולה מסחריים יהיו כפופים לאישור מראש ובכתב של החברה ובהתאם להוראות ההסכם וכל דין. החברה תפעל לשיווק המתחם במסגרת פעילותה השוטפת אך אינה מתחייבת להיקף חשיפה או שיווק מסוים.
15	האם האתר יופיע באתרי התיירות הרשמיים של הנגב וירוחם?	החברה תפעל לבחון את שילוב המתחם בערוצי הפרסום והשיווק הרלוונטיים העומדים לרשותה, אולם אינה מתחייבת לפרסום באתר מסוים או בהיקף מסוים.
16	4 אוהלי משפחה — מי רוכש? 2 אוהלי קבוצות — מי רוכש? 1 אוהל גדול קיים — מי אחראי לשיפוצו? האם התב"ע מאפשרת תוספת אוהלים? מתחם האוהלים הפרטיים — תשתית?	4 אוהלי משפחה – יירכשו על ידי הזוכה ועל חשבונו. 2 אוהלי קבוצות - יירכשו על ידי הזוכה ועל חשבונו. אוהל גדול קיים – החברה באמצעות הקבלן המבצע מטעמה אמון על שיפוץ האוהל, ולא תתקבל כל טענה או דרישה או תביעה מהזוכה בקשר עם השיפוץ ו/או היקפו. תוספת אוהלים – באחריות המציעים לבחון את הוראות התב"ע. מתחם האוהלים הפרטיים – התשתית תבוצע בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם.



17	מוזגנים — בכל מבני/אוהלי האתר. מי אחראי?	האחריות להתקנה, תחזוקה והפעלה של מערכות מיזוג נוספות, ככל שיידרשו, תחול על הזוכה, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם.
18	מערכות — הספקת מים חמים. האם מתוכנן? מטבח — מה נכלל בתשתיות המטבח?	תכולת המתחם, לרבות מערכות מים חמים, מטבח ותשתיות נוספות, היא בהתאם למפורט במסמכי המכרז. על המציע לבצע בדיקות עצמאיות טרם הגשת הצעתו.
19	תשתיות תקשורת — מה נכלל? תשתיות גינון ותאורה חיצונית — מה נכלל?	התשתיות הקיימות במתחם יימסרו במצבן כפי שהוא (AS IS). החברה אינה מעניקה מצגים מעבר לאמור במסמכי המכרז.
20	יש להתנות את כניסת ההסכם לתוקף רק אחרי קבלת אישור אכלוס ע"י מוסד הרישוי הרלוונטי. יש לאפשר עד 6 חודשים להתאמות, הצטיידות והתארגנות לפני שניתן להפעיל את האתר. התחלה בפעולות התאמה רק אחר מסירת האתר ע"י הקבלן. ראוי לקבל הערכה על גובה הארנונה המיועד. לאפשר תקופת גרייס לפני תחילת גבייה מלאה.	מועד מסירת המתחם ותחילת תקופת ההפעלה יהיו בהתאם להוראות ההסכם. כל מציע נדרש להביא בחשבון את הצורך בקבלת רישיונות, אישורים, ביצוע התאמות והצטיידות במסגרת בדיקותיו המוקדמות והצעתו הכספית.
21	תקופת שכירות של 5 שנים אינה הגיונית מול ההשקעה הנדרשת. סמכות הארכה ע"י החברה באישור משרד הפנים אינה הגיונית. בתנאים הקיימים ובהינתן תשובות מתחשבות לשאלות שהועלו, עדיין קיים סימן שאלה גדול על כלכליותו של הפרויקט, ולכן שכר חודשי של 25 אלף ₪ נראה לא מציאותי.	תקופת ההתקשרות, מנגנון ההארכה ודמי השימוש נקבעו על ידי החברה בהתאם לשיקול דעתה ובהתאם להוראות הדין והאישורים הנדרשים. החברה אינה מוצאת מקום לשינוי תנאים אלה.

חתימת המציע:

טל: 08-9201208 פקס: 08-9201207 מייל: edc@ylc.org.il

מבנה ירוחם-טק, ירוחם