

10 דצמבר 2025
כ' כסלו תשפ"ו

לכבוד
המשתתפים במכרז

ג.א.נ.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 107/2025

להשכרת והפעלת מעון יום לפעוטות בגילאי 6 חודשים - 36 חודשים ברחוב:
הרב ניסים 15 (חלק מהמכרז הקהילתי), ארניה אוסוולדו 8 (מתחם שרונה - מגרש 5),
אלכסנדר פן 1, דניאל מוריץ 12 ו-מנחם בגין 144 (מתחם מידטאון) בעיר תל אביב - יפו

1. מצורף למסמך זה קובץ הכולל תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והוראותיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

ב ב ר כ ה ,



אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו 16 עמודים):

שם המשתתף:

חתימה וחותמת של המשתתף:

שם/שמות החותם/החותמים:

10 דצמבר 2025
כ' כסלו תשפ"ו

קובץ הבהרות מס' 1 – מכרז פומבי מס' 107/2025

**להשכרת והפעלת מעון יום לפעוטות בגילאי 6 חודשים – 36 חודשים ברחוב:
הרב ניסים 15 (חלק מהמכרז הקהילתי), ארניה אוסולדו 8 (מתחם שרונה - מגרש 5),
אלכסנדר פן 1, דניאל מוריץ 12 ו-מנחם בגין 144 (מתחם מידטאון) בעיר תל אביב – יפו**

1. שאלה:

ראיתי במסמכי המכרז כי לא ניתנה האפשרות למשתתף במכרז לזכות ביותר מנכס אחד. האם ניתן לבטל את ההגבלה הזו?

תשובה:

העירייה תוכל בהתאם לשיקול דעתה וצרכיה התפעוליים והעירוניים להכריז על זכיה של זוכה אחד עבור הפעלת שני נכסים וזאת רק במידה ולא תהיינה חמש הצעות כשרות לחמשת הנכסים נושא המכרז.

בהתאם לאמור, **יוחלף נספח 8** למסמכי המכרז, בו המשתתפים יציינו כמה נכסים הם מעוניינים להפעיל ומתחייבים לעשות כן במידה וועדת המכרזים תכריז עליהם כזוכים.

הנספח החדש מצורף לקובץ זה.

2. שאלה:

האם ניתן לגשת למכרז בתור עוסק מורשה? אני שואלת מפני שנספח 7 אינו רלוונטי לעוסקים מורשים וקשור רק לגופים מורכבים יותר. האם נספח 7 רלוונטי אליי בתור עוסק מורשה? ובמידה וכן האם עלי לסמן "פרטי" בנספח 4 – הצהרה על מעמד משפטי.

תשובה:

ניתן לגשת למכרז כעוסק מורשה, ולצרף את המסמכים המעידים על כך. נספח 4 – ככל והנדק עוסק מורשה כדין, יש לסמן ב"משתתף במכרז פרטי" ולמלא אחר ההנחיות בהתאם לכך.

נספח 7 – ככל והנדק עוסק מורשה כדין, אין צורך להגיש את נספח מס' 7.

3. שאלה:

באמות המידה בעמוד 13 בסעיף 3 בראיון האישי, יש אזכור לתוכנית עסקית. האם התוכנית העסקית היא חלק מהמצגת שעליי להגיש עם המכרז או שהתוכנית העסקית תוצג בראיון?

תשובה:

כן. סעיף 9 לפרק ב' למסמכי המכרז מפנה למסמכים שיש להגיש במסגרת מכרז זה ובכלל זאת מצגת מודפסת להוכחת אמת מידה 3 בטבלה בסעיף 12.3. בהתאם לאמור בטבלה, הכנת המצגת כוללת בין היתר תכנית עבודה כלכלית.

4. שאלה:

במידה ואזכה, האם יש תאריך ידוע מראש על קבלת הנכס? האם יש מועד שעליו העירייה יודעת להגיד כי הגן יהיה מוכן?

תשובה:

ראו התייחסות למועד העברת החזקה בנכס בסעיף 3.1 לחוזה המהווה נספח 9 למסמכי המכרז ולתנאים הקבועים בו. כמו כן, ראו את עמודת ההערות בטבלה שלהלן בדבר מצב הנכסים או מועד פינויים:

הערה	כתובת המבנה	
נכס בבניה	הרב ניסים 15 (חלק מהמרכז הקהילתי)	1
נכס בבניה ראה גם מענה לשאלה 57 להלן	ארניה אוסוולדו (מתחם שרונה – מגרש 5)	2
נכס פנוי	אלכסנדר פן 1	3
מושכר עד ליום 15.08.2026	דניאל מוריץ 12	4
מושכר עד ליום 15.08.2026	מנחם בגין 144 (מתחם מידטאון)	5

העירייה אינה יכולה להתחייב למועד העברת החזקה בנכסים במדויק, שכן הוא תלוי, בין היתר, במועד השלמת העברת המסמכים הדרושים ע"י השוכר, קבלת טופס אכלוס, מסירת הנכסים ע"י היזם לעירייה, קבלת הנכסים ע"י השוכרים הקודמים ומצבם בעת פנויים וכיוצ"ב, כל נכס ונסיבותיו הפרטניות. על משתתפי המכרז להביא את האמור בחשבון במסגרת הצעתם. מבלי שהאמור יחייב את העירייה, יצוין כי העירייה שואפת כי בתחילת שנת הלימודים שתחל ביום 01.09.2026, או פרק זמן קצר לאחריה, יוכלו השוכרים להפעיל את מעון היום בנכס בו זכו.

5. שאלה:

האם יש להגיש את הסכם השכירות יחד עם הגשת המכרז על כל נספחיו כולל הערבות על סך 20,000 ש"ח?

תשובה:

במסגרת הגשת הצעה, חוזה השכירות הוא נספח למכרז שיש להגיש יחד עם כלל מסמכי המכרז וכל המסמכים הנדרשים בסעיף 9 פרק ב' למסמכי המכרז, חתומים.

נציין כי הזוכה במכרז בלבד, יחתום מול העירייה על חוזה השכירות ויידרש להחליף את ערבות המכרז בערבות החוזה על סך 20,000 ₪.

6. שאלה:

האם כלל המבנים שבמכרז עומדים בדרישות הפרוגרמה של משרד החינוך למעונות יום? והאם ברשות העירייה נמצאים מסמכי המבנה הרלוונטיים (אישור אדריכל, אישורי בטיחות וכדו') הנדרשים לצורך קבלת רישיון הפעלה ממשרד החינוך?

תשובה:

העירייה משכירה את הנכסים במצבם (as is) במועד מסירת החזקה, כמו כן העירייה נותנת 3 חודשים גרייס בתשלום שכ"ד על מנת שהשוכר יוכל להתאים את הנכס לצרכי המעון אותו הוא מפעיל.

הנכסים נבנו/שופצו בהתאם לדרישות הפרוגרמה של משרד החינוך. אולם ככל שתהיינה דרישות נוספות של משרד החינוך או כל גוף אחר אשר אישורו נדרש לצורך הפעלת מעון היום, לביצוע התאמות לשם עמידת הנכס בדרישות הפרוגרמה, ביצוען תהיינה באחריותו ועל חשבונו של השוכר.

כמו כן, ראו סעיף 3 – מסירת החזקה – לחוזה השכירות בכלל וסעיף 3.5 בפרט, המתחייבים לכלל האישורים אשר יימסרו למפעיל עם העברת החזקה ולאחר מכן כלל הבדיקות, קבלת האישורים וחידושם הינם באחריות השוכר ועל חשבונו.

7. שאלה:

אילו מהמבנים המוצעים נמצאים נכון להיום בשכירות אצל צדדיים שלישיים.

תשובה:

הנכסים מס' 4 ו-5 בטבלה המצויינת בסעיף 4 לעיל, הנכסים ברחובות דניאל מוריץ 12 ו מנחם בגין 144 (מתחם מידיטאון) מושכרים עד לתאריך 15.08.2026. כמו כן, ראו מענה לשאלה 57 שלהלן.

8. שאלה:

במקרה של תאגיד יש להציג תעודת רישום של תאגיד ולא ת.ז.?

תשובה:

במקרה של תאגיד – יש להגיש דו"ח מעודכן של רשם החברות, כמו כן יש לצרף צילום ת.ז. של מורשה החתימה.

9. שאלה:

לגבי נספח 6, לדעתי החלק הראשון של הנספח לא רלוונטי לתאגיד שרק לאחר הזכייה יאתר ויקלוט מנהלת לתפעולו השוטף של הגן. מבוקש להסתפק בהצהרה הכללית של התאגיד שהמנהלת תהיה בעלת ניסיון/תארים רלוונטיים.

תשובה:

לא מאושר. בהתאם להוראת סעיף 8.6 פרק ב' למכרז "תנאי המכרז" - תחשב החברה כעומדת בתנאי סעיף 6 אם למנהלה ו/או למי מבעלי המניות בחברה שהוא לפחות בעל 20% ממניות החברה עומד בניסיון המוגדר בהם. לכן, על השאלון להתייחס לאחד מגורמים אלה בחברה.

10. שאלה:

על מנת שלא ליצור מאזן שלילי כתוצאה ממעונות יום שהמפעיל הציע פחות מ-3 שנים, ששם הרי אין עובדות בעלות ותק של 3 שנים, מבוקש שנתוני אנשי הצוות הכלליים שמעסיק המציע יתבססו רק על מעונות שהוא מפעיל 3 שנים ומעלה.

תשובה:

החישוב יתייחס למעונות שהמשתתף במכרז מפעיל 3 שנים ומעלה בלבד.

11. שאלה:

האם הנכסים נמסרים עם מתקני חצר יעודיים ומותאמים לפעוטות?

תשובה:

הנכסים נמסרים עם מתקני חצר (בודדים) לגיל הרך במצבם as is במועד מסירת החזקה.

12. שאלה:

האם המעון עצמו מותאם לפעוטות כיוורים נמוכים, חדרי החתלה, פתרונות החשכה על מנת (לאפשר לפעוטות לישון בוקר / צהריים)?

תשובה:

הנכסים הותאמו להפעלת מעונות יום לפעוטות ויימסרו במצבם as is במועד מסירת החזקה. במקרה שנדרש לבצע התאמות ו/או תוספות ו/או התקנות ו/או הוספת ציוד, הנ"ל באחריות השוכר ועל חשבונו בלבד.

13. שאלה:

סעיף 6.1- האם תנאי הסף אומר כי רק מי שהפעיל מעון יום מגיל 6 חודשים עומד בו ז"א (מעון אשר פעל ב 3 השנים החולפות מגיל 18 חודשים למשל, איננו עומד בתנאי הסף)?

תשובה:

למען הסר ספק, לצורך עמידה בתנאי סעיף 6.1, ניסיון ייחשב גם אם גיל הפעוטות גדול מ 6 חודשים ועד 5 שנים ובכפוף לעמידת המשתתף ביתר תנאי הסעיף.

14. שאלה:

מה גובה התשלום המאושר לקייטנה בחוה"מ פסח ובאוגוסט?

תשובה:

כל תשלום נוסף יש לאשר מול מנהל אגף נכסי העירייה, ראו סעיף 6.3 ו-8.21.3 לחוזה השכירות המהווה את נספח 9 למסמכי המכרז.

15. שאלה:

סעיף 8.8- מהי ההגדרה ל"פינת חי". אני מניח שהכוונה היא רק לחיות משק.

תשובה:

כוונת הסעיף היא שלא תהיה פינה בה יש גישה חופשית של הילדים לחיות, וללא שהילדים יכולים באופן חופשי לגעת בחיות, גם אם מדובר בארנב או קביה, על אחת כמה וכמה בחיות משק.

16. שאלה:

סעיף 12.3 האם "חוג חיות", כזה שפוגע באופן ישיר בבע"ח הסעה ברכבים שאינם ייעודיים לכך, חשיפה להמון ילדים, רעש, סטרס... יזכה את המפעיל בניקוד?

תשובה:

נוסח הסעיף לא ישונה.

17. שאלה:

סעיף 8.21.1- מעונות היום אינם פועלים בערבי חג. האם מדובר בטעות?

תשובה:

נוסח הסעיף לא ישונה.

18. שאלה:

כל שיהיה שינוי במע"מ, האם המחיר ללקוח משתנה בהתאם?

תשובה:

ככל ותהיה עליה/ירידה במע"מ, העירייה תבחן את הסוגיה לגופה באותה עת ומבלי שהדבר יחייב את העירייה. לצורך כך העירייה תיבחן, בין היתר, האם המפעיל כלל את האפשרות מראש בהסכם מול ההורים.

19. שאלה:

סעיף 10.5 האם מזגנים, גופי תאורה, מפוחי אוויר, דלתות... נכללים תחת "מערכות התשתית הקבועות"?

האם ניתן לקבל רשימת "מערכות תשתית קבועות" אשר באחריות העירייה לתחזוק?

תשובה:

העירייה אינה מתחזקת מערכות, כל תחזוקת המערכות הינה באחריות ועל חשבון השוכר. תיקון ליקויים שהתגלו בבדיקות – במקרה שבבדיקות התקופתיות יימצאו ליקויים, השוכר מתחייב לתקן אותם על חשבונו תוך פרק זמן סביר, כפי שייקבע על ידי הגורם המקצועי ובפרט:

בדיקת חשמל תקופתית

השוכר מתחייב לבצע אחת לשנה בדיקת תקינות מערכת החשמל בנכס באמצעות יועץ חשמל מוסמך, ולהמציא למשכיר אישור בכתב כי המערכת עומדת בדרישות התקן והבטיחות.

בדיקת יציבות עצים וגינות

השוכר מתחייב להזמין אחת לשנה אגרונום מוסמך לבדיקת מצב העצים והצמחייה בשטח הנכס, לרבות יציבותם ובריאותם, ולהמציא דו"ח המאשר כי אין סיכון לנפילת עצים או מחלות העלולות לגרום לנזק.

תחזוקת מערכות אינסטלציה

השוכר אחראי לביצוע בדיקות תקופתיות למערכות אינסטלציה, לרבות בדיקת צנרת מים וביוב, ולבצע תיקונים דרשים למניעת נזילות או סתימות.

תחזוקת מערכות מיזוג אוויר

השוכר מתחייב לבצע בדיקות תקופתיות למערכות מיזוג אוויר, לרבות ניקוי מסננים ובדיקת תקינות היחידות, ולהבטיח פעולה תקינה וחסכונית באנרגיה.

בדיקות בטיחות מבנה

השוכר אחראי לביצוע בדיקות בטיחות מבנה אחת לשנה באמצעות מהנדס מוסמך, לרבות בדיקת יציבות קירות, תקרות ואלמנטים מבניים.

תחזוקת מערכות גילוי אש

השוכר מתחייב לבצע בדיקות תקופתיות למערכות גילוי אש, ספרינקלרים ומטפים, בהתאם להוראות החוק והתקנים, ולהמציא אישורים תקפים למשכיר.

ניקיון ותברואה

השוכר מתחייב לשמור על ניקיון השטח החיצוני והפנימי, לרבות טיפול במזיקים, ולבצע פעולות מניעה בהתאם להנחיות הרשויות.

ניקוי מרזבים

לפני כל חורף יש לבצע ניקוי יסודי לכל המרזבים וכן לחזור על פעולה זו כחודש לאחר תחילת הגשמים, על מנת לוודא שכל התעלות פתוחות מניילונים, עלים או כל דבר אחר.

20. שאלה:

במידה וימצאו במבנה ליקויים אשר יחייבו את פינוי, האם העירייה תישא בעלות הנזק אשר ייגרם בשל כך?

תשובה:

ככל שיהיה ליקוי במבנה אשר יחייב את פינוי המפעיל, העניין יובא בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים לבחינה ומענה תוך עדכון ויידוע השוכר.

21. שאלה:

האם במקרה כזה מתחייבת העירייה למצוא מקום חלופי במרחק סביר?

תשובה:

העירייה אינה יכולה להתחייב על מציאת מקום חלופי למבנה מעון היום. עם זאת, העירייה מחזיקה בשוטף "גני קסטה" שיכולים לקלוט לתקופה מוגבלת כיתת גן חלופית. מאחר שאין כמות כיתות גן רבות פנויות בעיר, העירייה מוגבלת לנכסים אשר ברשותה וזמינים לאירוע מסוג זה באותה עת. אין העירייה יכולה להבטיח כי המעון החלופי יהיה בקרבת מעון היום אותו השוכר מפעיל.

22. שאלה:

במידה והגנת המובילה היא גם הבעלים של הגן כעוסק מורשה, כך שאין לה משכורת והיא לא מעסיקה את עצמה באופן שבו מפורט במכרז. יחד עם זאת היא הגנת המוסמכת, היא גם הגנת בפועל והניסיון שלה והתפקיד שלה צריך להשתקף בטבלה גם של נספח 4 וגם של נספח 5, בעבור ניקוד לשימור צוות. היא הגנת בגן כבר למעלה מעשור שלם. כיצד עלינו לנסח זאת כך שזו לא תהיה פסילה טכנית אבל כן ייחשב במהות של העניין?

תשובה:

ניתן לציין את ניסיון מנהלת הגן, המשמשת גם כגנת מובילה, כחלק מהצוות בטבלה שבסעיף 5 לנספח 5 א5 תוך מתן הסברים ונתונים בדבר העדר תלוש השכר, וכל פירוט נוסף שיידרש ע"י העירייה לרבות במסגרת הריאיון האישי, וניסיונה יובא בחשבון לצורך דירוג איכות הניסיון באמת המידה המופיעה בסעיף 2 לטבלה.

23. שאלה:

- סגירת המעון במקרה של כוח עליון (מלחמה/מגפה/כל עניין אחר):
- a. האם במקרה של סגירת הגן בהנחיית פיקוד העורף למשל, או כל גוף מוסמך אחר שבל מצב חירום או מלחמה או מגפה או כל דבר אחר – התשלומים עבור שכירות וארנונה מהספק הזוכה לעירייה ימשיכו כסדרן או שהעירייה במצב עניינים כזה לא תדרוש תשלום על גן שסגור בגלל אילוצים שהמדינה או כל גוף מוסמך אחר קבע
- b. באותו נושא – מדיניות הגבייה של מפעיל הגן מההורים במקרים שבהם הגן יהיה סגור בגלל כח עליון – האם המפעיל רשאי לעגן בחוזה מול ההורים סעיף המחייב המשך תשלום מלא או חלקי בתקופות אלה לצורך המשך שימור צוות הגן והמשכיות עסקית, כפי שנהוג בשוק?

תשובה:

גם במקרה של כוח עליון יידרש המפעיל לשאת בתשלומי השכירות והארנונה, בכפוף להוראות הדין. המפעיל יהיה רשאי לעגן בחוזה מול ההורים סעיף המחייב המשך תשלום מלא או חלקי בתקופות אלה, כפי שנהוג בשוק, אולם ככל שבהוראות הממשלה/המדינה או בכל הסדר חוקי אחר, ייקבע אחרת, יהיה על המפעיל לנהוג לפיהם.

24. שאלה:

- בנספח 5 א, סעיף 5, עמוד 29 ישנה טבלה שבה צריך למלא שמות של עובדים ואותה טבלה בדיוק קיימת גם בנספח 5 ב בעמוד 30 – מה ההבדל בין 2 הטבלאות? כיצד למלא אותן נכון?

תשובה:

על המשתתף למלא את שני הנספחים כמפורט וכנדרש בהם.

25. שאלה:

- בחוזה שלנו מול ההורים – מדיניות ביטולים: האם המפעיל הזוכה במכרז יהיה רשאי לקבוע בחוזה מול ההורים סעיפי יציאה ומדיניות ביטולים הכרוכה בתשלום, כפי שמקובל בשוק?

תשובה:

כן ובלבד, שהנושא הוסדר מראש ועוגן חוזית מול ההורים.

26. שאלה:

- רציתי לשאול האם במקרה של הצעה משותפת של 2 גופים, שניהם צריכים להיות בעלי ניסיון של מעל 3 שנים או שיתכן שגוף אחד יהיה בעל 20 שנות ניסיון והשני על גבול תנאי הסף?

תשובה:

בהתאם לסעיף 8.8.1 לפרק ב' למסמכי המכרז, במסגרת הצעה משותפת, אחד מיחידה הצעה צריך לעמוד בתנאי הסף.

27. שאלה:

- האם כל המתמודדים יפגשו עם נציגי העירייה ויצטרכו להציג מצגת?

תשובה:

משתתף במכרז שהגיש את כל מסמכי המכרז ועמד בכל תנאי הסף של המכרז יוזמן לוועדת הבדיקה, במסגרת הוועדה יהיה על המשתתף להציג את המצגת אותה הגיש במסגרת מסמכי המכרז.

28. שאלה:

- לתשומת לב העירייה, מעון יום מפוקח בעל רישיון פטור ע"פ חוק מתשלום ארנונה.

תשובה:

ארנונה יש לשלם לפי הדין. פטורים אינם ניתנים אוטומטית והם כפופים לעמידה בתנאים הקבועים בתקנות. משתתף במכרז שסבור שמגיע לו פטור עליו להגיש בקשה מתאימה עם כל המסמכים הנדרשים לאגף לחיובי ארנונה. כל ההתנהלות לעניין בדיקת הזכאות לקבלת פטור הינה באחריותו הבלעדית של המפעיל.

29. שאלה:

בגנים בהם החצרות גדולות האם ידוע מה יהיה גובה הארנונה לחצר?

תשובה:

העירייה תפנה את המשתתפים לתעריפי הארנונה שנקבעו בצו הארנונה של העירייה לשנת 2025 (והמתעדכנים מדי שנה), ולסעיף 3.3.23 לצו, לפיו "חצר המשמשת גני ילדים" (בקומת קרקע) תחוייב בתעריף של 32.64 ש"ח למ"ר.
יש לשים לב, כי בחלק מהנכסים השטחים המיועדים לשמש כחצרות המעון, מהווים את מרפסות המושכר, ולכן לצורך חישוב הארנונה, שטחים אלה **אינם** נחשבים כ-"שטח חצר" אלא כחלק מהמבנה.

30. שאלה:

האם יש אפשרות לעשות תינוקיה של 8 תינוקות או שחייבים להגיע למקסימום של 16? האם בתינוקיה אפשר להפעיל גן 5 ימים (מפאת מחסור בצוות).

תשובה:

המפעיל מחוייב להפעיל כיתת תינוקיה אחת לפחות. נציין כי התפוסה המצוינת הינה מקסימאלית, ולא מחוייבים להגיע למקסימום. הבחירה בידי המפעיל להפעיל יותר מכיתה אחת, כל עוד מספר אנשי הצוות בהתאם לתקינה הקבועה בהוראות המכרז והחוזר. ראו סעיף 2.6 ו 2.7 לפרק א למסמכי המכרז.

לגבי האופציה להפעלת 5 ימים, זה לא רלוונטי כי כל הכיתות מוגדרות ל-5 ימים.
ימי שישי הם אופציונליים למפעיל, וככל שהוא מחליט להפעיל אותם זה בהתאם לתעריף הנקוב בסעיף 8.21.2 לחוזר השכירות נספח מס' 9 למסמכי המכרז.

31. שאלה:

האם ניתן שיהיו יותר ילדים בתינוקיה?

תשובה:

ניתן בקבלת אישור מראש ובכתב לפתוח קבוצה נוספת, זאת בהינתן שיש מרחב שמאפשר חלוקה לקבוצות לפי מספר הילדים ובהתאם לתקנות הפיקוח וכוח אדם בהתאם לתקינה הקבועה בהוראות המכרז, החוזה והדין.

32. שאלה:

הבנתי שיש 3 חודשים "גרייס" שבהם לא משלמים שכירות כדי שנוכל להכין את הגן. האם יש אפשרות לא לשלם ארנונה באותם 3 חודשים עד שהגן מתייצב?

תשובה:

לא. הגרייס הינו אך ורק לשכ"ד, כל יתר התשלומים (ארנונה, מים, חשמל ועוד) יחולו על המפעיל ממועד מסירת החזקה.

33. שאלה:

מבחינת תשלומי הורים ממה שהבנתי יש הגבלה לתשלום של 4800 ש"ח ללא ימי שישי שצמוד למדד ז"א אחרי שנה אוכל להעלות את המחיר לפי העלייה במדד?

תשובה:

ראו סעיפים 8.19 ו 8.21 לחוזה השכירות נספח 9 למסמכי המכרז המתייחסים בין היתר לתשלומי הורים, תנאי ההפעלה ושעות פעילות מעון היום.

34. שאלה:

ימי השישי- לפי המודל שכתוב במכרז יש 4 אפשרויות של ימי שישי (בלי שישי , עם שישי אחד , עם 2 ימי שישי ועם כל ימי השישי) . האם תהיה אפשרות לתת להורים 3 אפשרויות. בלי ימי שישי 2. ימי שישי לסירוגין 3. כל ימי שישי) זה יצור מצב שיהיה יותר פשוט לתת לילדים מענה מבחינת צוות.

תשובה:

ראו סעיף 8.21.2 לחוזה השכירות נספח מס' 9 למסמכי המכרז. הפעלת הגן בימי שישי היא רשות של המפעיל. ככל שהמפעיל ירצה לתת את השירות בימי שישי, אזי הוא יהיה בהתאם לתעריף הנקוב בסעיף זה. המפעיל רשאי לבחור איזה אפשרות של ימי שישי בה הוא מעוניין להציעה להורים (אם בכלל). כלומר אין מחויבות לתת להורים את כל האפשרויות.

35. שאלה:

בסעיף 8.19.2 נקבע תשלום הורים חודשי בסך 4,800 ש"ח כולל מע"מ, ובסעיף 8.19.10 נאסר על השוכר לגבות תשלום נוסף כלשהו. האם המפעיל יכול לגבות בנפרד דמי רישום (חד-פעמי) ודמי ביטוח (חד-פעמי) עבור הפעוטות.

תשובה:

דמי ביטוח ניתנים לגבייה (חד פעמי)
דמי רישום - ניתנים לגבייה באופן חד- פעמי לצורך הבטחת הרישום, אולם, יש להשיבם להורים, לרבות באמצעות קיזוז מתשלומי ההורים, בחודש הראשון בו הפעוט נרשם למעון היום.

36. שאלה:

בסעיף 8.19.2 - מחירים של מפעילים הפועלים כחברה בע"מ אל מול מוסדות ללא כוונת רווח (מלכ"ר) לא שוויוניים. העיוות הזה מוכר במעונות תמ"ת ונענה בדרך של מחירים שונים כדי לשמור על שוויון והוגנות .
נבקש לעדכן את המחירים בהתאם למבנה התאגידי של המפעיל.

תשובה:

נוסח הסעיף לא ישונה.

37. שאלה:

בסעיף 9.2 נקבע כי דמי השכירות יוצמדו למדד (לרוב באופן חודשי שוטף). לעומת זאת, בסעיף 8.19.3 נקבע כי תשלום ההורים יעודכן אחת לשנה בלבד (ב-16 באוגוסט). מצב זה יוצר חשיפה כלכלית לשוכר, שכן ההוצאות עולות במהלך השנה בעוד ההכנסה נשארת קבועה ונשחקת ריאלית. המפעיל מבקש להצמיד את מנגנון הצמדת שכר הלימוד למנגנון הצמדת שכר הדירה.

תשובה:

נוסח הסעיף לא ישונה.

מצורפת דוגמא לתחשיב לשנת הלימודים שתחל ב 1/9/2027 (התחשיב יערך ב 16/8/2027):

מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15/8/2026 – 100 נק'
מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15/8/2027 – 103 נק'
שיעור עליית המדד לתקופה זו: 3%

שני תרחישים:

השכר החציוני בין 12/2025 ל – 12/2026 (להלן התקופה)

1. השכר החציוני לתקופה עלה ב 3.5%

2. השכר החציוני לתקופה עלה ב 5.5%

תרחיש מס' 1

כיוון שהפער בין שיעור עליית מדד השכר החציוני לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן נמוך מ 1% (3%-3.5%), שכר הלימוד יוצמד במלואו לשינוי שיעור מדד המחירים לצרכן 3% :

$$\text{שכר לימוד מוצמד במלואו למדד המחירים לצרכן: } 4,945 = 1.03 * 4,800$$

תרחיש מס' 2

כיוון שהפער בין שיעור עליית מדד השכר החציוני לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן גבוה מ 1% (3%-5.5%), שכר הלימוד יוצמד בצורה הבאה :

- $3.85\% = 70\% * 5.5\%$

- $0.9\% = 30\% * 3\%$

סה"כ הצמדה = $0.9\% + 3.85\% = 4.75\%$
שכר לימוד מוצמד: $5,030 = 1.0475 * 4,800$

שאלות הנוגעות לנכס ברחוב אלכסנדר פן 1:

38. הבהרה:
המפעיל הקודם בנכס קנה והתקין בגן מצלמות על חשבונו. יובהר, כי ככל שהזוכה במכרז יבקש לרכוש את המצלמות מהמפעיל הקודם, ניתן יהיה לפנות לעירייה עם הזכייה לצורך יצירת קשר עם המפעיל הקודם. במידה והזוכה במכרז לא ירצה לרכוש את המצלמות שהותקנו על ידי המפעיל הקודם, העירייה תפנה למפעיל הקודם להסרת המצלמות.

39. שאלה:
אשמח לדעת מה עלות הארנונה הדו חודשית למבנה? מים וחשמל הם על פי צריכה?

תשובה:
מים וחשמל הינם על פי צריכה. כמו כן, ראה מענה לשאלה 29 לעיל. ארנונה יש לשלם לפי הדין. תעריפי הארנונה ייקבעו לכל יחידת שטח בהתאם לשימוש, לאזור וכמפורט בצו הארנונה של העירייה. מבלי שהדבר יחייב את העירייה, העירייה תפנה את המשתתפים לתעריפי הארנונה שנקבעו בצו הארנונה של העירייה לשנת 2025 (והמתעדכנים מדי שנה), ולסעיף 3.3.23 - לצו, שכותרתו: "גני ילדים, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".

40. שאלה:
ראיתי בגן באלכסנדר פן שיש חצר מאוד גדולה שלא בשימוש (יש בה חול וערוגת ירק) האם יהיה אפשר להסב אותה לחצר גדולה נוספת לילדים ?

תשובה:
בכל שינוי שמבוקש בנכס, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מפורטת ותשריט וכל נתון ו/או מסמך אחר שיידרש לעירייה לצורך בחינה נקודתית והתייחסות בהתאם.

41. שאלה:
האם שאנחנו נכנסים לנכס בפעם הראשונה האם יש אפשרות להעלות סוגיות בנושא תחזוקה היות והגן לא היה פעיל יכול להיות שיש דברים לדוגמא מצלמות שלא יעבדו ומי אחראי לתקן אותם. בנוסף מה האחריות של העירייה לתיקונים בשגרה, למשל במידה ויש נזילה מהגג או בעיות אינסטלציה יותר מורכבות מסתימה וכו'.

תשובה:
ראו סעיף 14 לחוזה "אחזקת המושכר והשימוש בו" (המהווה את נספח מס' 9 למסמכי המכרז).
הבהרה לעניין המצלמות – התקנת מצלמות וכל פריט אחר (אינטרקום וכו'..) הינה באחריות ועל חשבון המפעיל – אין לעירייה אחריות בעניין זה.

42. שאלה:
בנוגע למטבח- במטבח יש 2 כיורים ולפי משרד הבריאות המטבח לא מורשה לבשל בשר. האם תיהיה אפשרות להוסיף עוד עמדת כיור מנירוסטה על מנת להפוך את המטבח למטבח מבשל (שמבשל גם בשר). בנוסף האם יש הכנה למדיח?

תשובה:
בכל שינוי שמבוקש בנכס, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מפורטת ותשריט וכל נתון או מסמך אחר שיידרש לעירייה לצורך בחינה נקודתית והתייחסות בהתאם.

43. שאלה:
האם יש אפשרות לעשות חציצת גבס אחת נמוכה בכיתות על מנת לייצר פינות עבודה לילדים?

תשובה:
בכל שינוי שמבוקש בנכס, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מפורטת ותשריט וכל נתון ו/או מסמך אחר שיידרש לעירייה לצורך בחינה נקודתית והתייחסות בהתאם.

שאלות הנוצרות לפני האינטראקציה:

44. שאלה:

האם ניתן לחלק את החללים במידטאון?

תשובה:

בכל שינוי שמבוקש בנכס, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מפורטת ותשריט וכל נתון ו/או מסמך אחר שיידרש לעירייה לצורך בחינה נקודתית והתייחסות בהתאם.

45. שאלה:

אם כן, היות שמדובר במבנה חדש הכולל מערכות מורכבות מעל התקרה וקירות. מסך, האם העירייה תבצע את ההתאמות או לכל הפחות תספק שירותי תכנון ודרישות על מנת שההתאמות יעמדו בדרישות העירייה?

תשובה:

בכל שינוי שמבוקש בנכס, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מפורטת ותשריט וכל נתון ו/או מסמך אחר שיידרש לעירייה לצורך בחינה נקודתית והתייחסות בהתאם.

46. שאלה:

במידטאון אין אגניות רחצה ומקום לשידות החתלה. במצב הקיים לא ניתן להפעיל תינוקיה במידטאון. גם בגילאי שנה שזה ממש מורכב. ככל שהעירייה תבצע את ההתאמות הנדרשות, ניתן יהיה להפעיל את המעון לגילאים הצעירים.

תשובה:

הנכסים נמסרים במצבם as is במועד מסירת החזקה. ככל שנדרש לערוך התאמות, הנ"ל באחריות השוכר ועל חשבונו.

47. שאלה:

במידטאון - הכיתה הקטנה ביותר בגודל 141.45 מ"ר, זה גדול מאוד ל 15 תינוקות בערך פי 3 מהנדרש בחוק כיצד על הזוכה לפעול?

תשובה:

ניתן בקבלת אישור מראש ובכתב מהעירייה לפתוח קבוצה נוספת, זאת בהינתן שיש מרחב שמאפשר חלוקה לקבוצות לפי מספר הילדים ובהתאם לתקנות הפיקוח ובהוספת כוח האדם הנדרש בהתאם לתקינה הקבועה בהוראות המכר, החוזה והדין. לכל שינוי שמבוקש בנכס ו/או בכמות הילדים, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מנומקת בכתב. כל בקשה תיבחן לגופו של עניין ולמתן התייחסות בהתאם.

שאלות הנוצרות לפני הארכי 5 פרונה:

48. שאלה:

האם נתוני גודל המבנה שמצוינים במכרז הם הקובעים עבור חישוב הארנונה, או שיעשה חישוב מחדש ע"י העירייה? כי אם יעשה חישוב אחר אז זה עשוי לשנות לגמרי את החישוב שעשינו עבור התכנית העסקית.

תשובה:

מדובר במבנה חדש שטרם נמדד לצרכי ארנונה וטרם חוייב בארנונה. השטח החייב בארנונה ייקבע בהתאם למדידה שתבצע ע"י מודד מטעם האגף לחיובי ארנונה בעירייה ובהתאם לחישוב שטח המושכר לפי שיטת החישוב הקבועה בצו הארנונה ועפ"י חוק. יש לשים לב, כי השטחים המיועדים לשמש כחצרות המעון, מהווים את מרפסות המושכר, ולכן לצורך חישוב הארנונה, שטחים אלה אינם נחשבים כ-"שטח חצר" אלא כחלק מהמבנה. יובהר למען הסדר הטוב, כי השטחים המפורטים בטבלה בפרק א' למסמכי המכרז נגזרו מהיתר הבנייה ולא ממדידה שנערכה לצרכי ארנונה אשר, כאמור, טרם נערכה.

49. שאלה:

האם אנחנו צפויים לשלם דמי ניהול במבנה? כי במבנה של 1,000 מ"ר ועם מעליות, דמי הניהול עלולים להיות גבוהים במידה כזו שהם יגרמו להפסד כספי. אם כן צפויים דמי ניהול - נשמח לדעת כמה הם יהיו?

תשובה:

ייתכן חיוב בנכס זה, בגין דמי אחזקה בגין מערכות משותפות בסכום של עד 1,000 ש"ח, יצורף לחוזה סעיף בגין האמור.

50. שאלה:

בגנים פרטיים רבים אשר עובדים עם תינוקיה בגילאי 6-13 חודשים בד"כ גובים סכום גבוה יותר מאשר בכיתות הבוגרות יותר, זאת בשל יחס ילדים-צוות קטן יותר. נשמח אם תשקלו שכר לימוד מעט גבוה יותר לכיתת התינוקות תמורת התחייבות ליחס של 1:4 בכל מקרה, על מנת לשמור על איכות הטיפול בתינוקות.

תשובה:

לא מקובל

51. שאלה:

בכל החצרות ישנן אדניות עץ. האם מתוכננות להיות גדרות סביב האדניות הללו כך שהילדים לא יוכלו לטפס עליהן או לרוץ וליפול עליהן?

תשובה:

העירייה משכירה את הנכסים במצבם (as is) במועד מסירת החזקה, כמו כן העירייה נותנת 3 חודשים גרייס בתשלום שכ"ד על מנת שהשוכר יוכל להתאים את הנכס לצרכי המעון אותו הוא מפעיל. כל שינוי יהיה על חשבון השוכר ובאחריותו. בכל שינוי שמבוקש בנכס, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מפורטת ותשריט וכל נתון או מסמך אחר שיידרש לעירייה לצורך בחינה נקודתית והתייחסות בהתאם.

52. שאלה:

בכיתות ישנם חלונות רבים הפונים לחצר ומכניסים אור רב פנימה. בחלק לא מבוטל של החלונות הללו אין יכולת החשכה. האם העירייה מתכננת להתקין וילונות נגללים לחלונות הללו?

תשובה:

מרבית החלונות הותקנו צלונים חשמליים. ככל שהמפעיל יהיה מעוניין להוסיף מתקני הצללה נוספים יהיה זה על חשבון המפעיל ובאחריותו. לכל שינוי שמבוקש בנכס, יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מנומקת בכתב. כל בקשה תיבחן לגופו של עניין ולמתן התייחסות בהתאם.

53. שאלה:

במבנה כולו יש רק תא שירותים אחד שמיועד למבוגרים. במבנה צפויים להיות כ-15 אנשי צוות. האם יש אפשרות/מתוכנן להוסיף תאי שירותים נוספים?

תשובה:

לא מתוכנן. לכל שינוי שמבוקש בנכס יש להעביר למנהל אגף נכסי העירייה בקשה מנומקת בכתב. כל בקשה תיבחן לגופו של עניין ולמתן התייחסות בהתאם.

54. שאלה:

במכרזים הקודמים ניתנו 8 חודשי גרייס ואילו עכשיו רק 3 חודשים. מדובר על הקמה של 3 כיתות + מחסן + ממ"ק + מטבח בכל אחד מהמכרזים. נשמח אם תשקלו לתת יותר חודשי גרייס שיסייעו למפעילים בהקמת הגנים.

תשובה:

לא מקובל

55. שאלה:

האם יש הסדר חנייה כלשהו להורים, לעובדים שמגיעים מרחוק, למפעילי חוגים? האזור בעייתי מאוד לחנייה. בעיקר להורים שמגיעים להוריד את ילדיהם.

תשובה:

הנושא נמצא בבחינה מול אגף התנועה והיזום אולם מבלי שהדבר יחייב את העירייה. על משתתפי המכרז להביא את האמור בחשבון במסגרת הצעתם. ככל שיתאפשרו הסדרי חנייה לבאי מעון היום ויתקבלו האישורים הדרושים לצורך כך, יעודכן המפעיל בנושא זה.

56. שאלה:

האם קיים למטה אזור להשאר עגלות?

תשובה:

עגלות ניתן להשאיר במבואה בכניסה לגן (בשטח של כ-100 מ') ליד המעליות.

57. שאלה:

בעת הביקור שנערך בשרונה היה ספק אחד שטען שהוא נכנס לנכס כבר כעת, עוד בטרם המכרז הגיע לסיומו, כלומר מקבל את הנכס ללא מכרז כבר עתה. כמה שאלות בעניין:

a. האם זה נכון? אם זה נכון, מה המשמעות של AS IS? האם יבצעו סקירת מסירה מסודרת (פרוטוקול מסירה)?

b. אם זה נכון, האם עצם העובדה שספק מסויים שגם משתתף במכרז, ישקיע בקנייה של ציוד, עבודה של כמה חודשים במקום וכדומה – לא נותנת לו יתרון מובנה בבחינת "לא נוציא עכשיו ספק שכבר השקיע עשרות אלפי שקלים בריהוט הגן"? וכדומה....

c. אם זה נכון, האם זה אומר שהספק הנוכחי יהיה בנכס, בעצם, עד לסוף שנת הלימודים הזו – אוגוסט 2026?

תשובה:

הנכס יימסר בהתאם לסעיף מסירת החזקה בחוזה השכירות במצבו as is במועד המסירה ולאחר השלמת הבנייה וכלל האישורים הנדרשים להפעלת מעון היום בנכס. כמו כן, רא מענה לשאלה מס' 4 לעיל.

במהלך שנת 2025 נאלץ אחד ממפעילי הגנים לפנות נכס אחר אותו הוא שוכר מכוח מכרז עירוני קודם.

מדובר בשנת השכירות האחרונה של אותו מפעיל שמסתיימת תקופת השכירות שלו ב 15/8/2026.

נכון להיום המפעיל מפעיל את מעון היום בנכס עירוני אחר, וקיימת אפשרות שלאחר השלמת הבנייה של הנכס באוסוולדו 8, פעילות מעון היום הנזכרת לעיל תעבור באופן זמני לתקופה קצרה ועד ליום 15/8/2026 לנכס באוסוולדו 8. במקרה שכזה, המפעיל הנ"ל יוכל להעביר עמו ציוד להפעלת הגן אך לא יוכל לעשות עיצוב פנים ו/או השקעה באלמנטים מאחר ומדובר בתקופה קצרה. על משתתפי המכרז להביא את האמור בחשבון במסגרת הצעתם.

שאלות בנושא למרכז קהילתי קהילי:

58. שאלה:

- מה השטח הכולל במבנה ברחוב הרב ניסים 15, כולל חצרות, כדי לדעת לברר עלויות ארנונה.
- האם החצרות יהיו מקורים עם סככות בטיחותיות ומתקני חצר תואמי גיל?
- באיזו רמת גימור יהיה הגן? האם יהיו מזגנים? האם יהיו מתקני חצר? איזה ריהוט מגיע עם הגן?

תשובה:

- מדובר במבנה חדש שטרם נמדד לצרכי ארנונה וטרם חוייב בארנונה ולכן נכון להיום טרם ידוע מה יהיה שטח הנכס החייב בארנונה.
- השטח החייב בארנונה ייקבע בהתאם למדידה שתתבצע ע"י מודד מטעם האגף לחיובי ארנונה בעירייה ובהתאם לחישוב שטח המושכר לפי שיטת החישוב הקבועה בצו הארנונה ועפ"י חוק. יובהר למען הסדר הטוב, כי השטחים המפורטים בטבלה בפרק א' למסמכי המכרז נגזרו מהיתר הבנייה ולא ממדידה שנערכה לצרכי ארנונה אשר, כאמור, טרם נערכה.
- החצרות יקורו בהצללות צל בלבד, כמו כן יותקנו מתקני משחק לפי גיל על פי בחירת יועץ הפיתוח מטעם העירייה.
- בגן יהיו מזגנים, מטבחונים בכיתות גן, ומטבח כללי, מעבר לכך לא יהיה ריהוט.

59. שאלה:

בסיור ראינו כי דלת יציאה מהמטבח לפטיו המשותף למרכז הקהילתי. האם העירייה מתכוונת לוודא כי הדלת היא חד צדדית ושלא תתאפשר גישה של מבקרי המרכז הקהילתי לתוך הגן או לחילופין האם ניתן לגדר את האזור, כל פיתרון שישמור על בטיחות הילדים חייב להיעשות.

תשובה:

דלת היציאה לפטיו היא ממחסן המטבח, לדלת זו יש מנעול והגישה אליה היא רק מהמטבח. באחריות צוות הגן לדאוג שהדלת נעולה. לא תוצב גדר הפרדה. שימו לב שהיציאה לפחי האשפה היא מדלת זו, במקום לעשות סיבוב גדול מאוד כדי להגיע לחדר האשפה.

60. הבהרה:

הגנים בבלי הינם חלק ממבנה המרכז הקהילתי. עם כניסת הזוכה במכרז לגן, תתקיים ישיבת תיאום עם מינהל קהילה.

לגבי בדיקות שנתיות של אנשי מקצוע למערכות חשמל, כיבוי אש, ספרינקלרים וכו' - המרכז הקהילתי יבצע את כלל הבדיקות למתחם והזוכה יחויב באופן יחסי בעלויות הבדיקות. ככל שבבדיקת היועצים /חברות הבדיקה יתגלו ליקויים הקשורים במושכר, על המפעיל יהיה לתקן ליקויים אלה, על חשבונו ובאחריותו.

נספח 8 למסמכי המכרז - יוחלף בנספח זה

נספח מס' 8

לאחר שעיינו במסמכי המכרז על נספחיו, הצעת המשתתף במכרז הינה עבור השכרת והפעלת הנכסים אשר סומנו על ידי בטבלה שלהלן, וזאת בהתאם לתנאי המכרז, לרבות חוזה השכירות המצורף כנספח מס' 9 למכרז, על נספחיו וכדלקמן:

הצעת המשתתף במכרז דירוג מ 1-5	כתובת הנכס
	הרב ניסים 15 (חלק מהמכרז הקהילתי)
	ארניה אוסולדו 8 (מתחם שרונה – מגרש 5)
	אלכסנדר פן 1
	דניאל מוריץ 12
	מנחם בגין 144 (מתחם מידטאון)

- יש לדרג את הנכסים בהם המשתתף מעוניין להפעיל את המעון בסדר עולה מ 1-5 (כאשר 1 הוא הנכס אותו המשתתף הכי מעוניין להפעיל ו-5 הוא הנכס אותו הוא הכי "פחות" מעוניין להפעיל).
יובהר כי ככל שהמשתתף אינו מעוניין כלל בהפעלת מעון בנכס מסוים – אין לדרגו. דהיינו על המשתתף לדרג אך ורק את הנכסים בהם הוא מעוניין להפעיל מעון, והכל בהתאם למסמכי המכרז על נספחיו.
- מבלי שהדבר יחייב את העירייה, בחירת ההצעה הזוכה במכרז ושיבוץ הנכסים למי מבעלי ההצעות הזוכות ייעשו, ככל הניתן בהתאם לדירוג ההצעות והכל בהתחשב, בין היתר, בשיקולים השונים של העירייה, לרבות שיקולים פדגוגיים ומקצועיים, במספר ההצעות הכשרות, ניקוד ההצעות ובצרכי העירייה והכל על מנת להפעיל מספר רב ככל שניתן של מעונות יום לפעוטות בנכסים נשוא המכרז.
- העירייה תהא רשאית שלא להכריז על שום הצעה כהצעה זוכה, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לצרכיה הבלעדיים.
- למרות האמור לעיל, העירייה תאפשר זכיה בשני נכסים במידה ולא תהיינה חמש הצעות כשרות.
לאור האמור, יש לציין את מספר הנכסים אותם המשתתף יכול להפעיל וכמפורט להלן:
אני _____ המשתתף במכרז, מצהיר בזאת כי ביכולתי וברצוני להפעיל: (2 / 1)
יש להקיף את המספר (מעון / מעונות יום לפעוטות במקביל מתוך חמשת הנכסים).

חתימה וחותמת המשתתף במכרז

11123\215\1