



18 במרץ, 2026

קול קורא מס' 03/2026 לקבלת רעיונות והצעות להפעלת פעילויות מתחם חקלאי קהילתי במועצה

האזורית דרום השרון

להלן יפורטו התשובות לשאלות ההבהרה שנשאלו במסגרת הליך ההבהרות. תשובות אלה, והשינויים הנובעים מהן, מחייבים את המציע כאילו נכתבו במסמכי ההליך המקוריים והאמור בהן מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך ומהסכם ההתקשרות שייחתם עם מציע זוכה.

1. כל יתר תנאי ההליך והוראותיו עומדים בתוקפם ללא כל שינוי.
2. במקרה של סתירה בין האמור במסמך זה לבין האמור במסמכי ההליך ו/או בכל מסמך קודם בקשר עם המכרז, יגבר האמור במסמך זה.

תשובה	שאלה	עמ' סעיף	#
תנאי סף 4.4 – המציע השתתף במפגש המציעים - מבוטל.	הבהרה יזומה		1.
המועד האחרון להגשת ההצעות נדחה ונקבע ליום 29.03.2026 בשעה 14:00.	הודעה על דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות		2.
עמ' 8 סעיף 9 למסמכי ההליך יעודכן כדלקמן: המפעיל ימלא בטופס מס' 4 את הסכום שבכוונתו לשלם לעמותה עבור קיום הפעילות במתחם: 9.1 תשלום חודשי קבוע שלא יפחת מ- 6,000 ₪; או 9.2 תשלום שנתי שיחושב כאחוז מהיקף ההכנסות השנתי על פי דו"ח 0 חתום ומאושר ע"י רואה חשבון. יובהר כי אחוז התמורה מההכנסות לא יפחת מ- 6% מהמחזור. הסכומים המפורטים בסעיפים 9.1-9.2 יכוננו יחד להלן: דמי ההפעלה . יובהר כי אין להציע תשלום חודשי הנמוך מ-6,000 ₪ או אחוז מפדיון הנמוך מ-6%. הצעה שתנקוב במחיר או אחוז נמוכים יותר תיפסל על הסף ולא תיבדק ע"י העמותה. לנוחות המציעים מצורף בזאת טופס הצעה כספית מעודכן, והוא הטופס המחייב לצורך הגשת ההצעות. על המציעים מוטלת	הבהרה יזומה		3.

<p>האחריות הבלעדית לוודא כי הצעת המחיר מוגשת אך ורק על גבי טופס ____ המצורף למסמך זה. יובהר כי הגשת הצעת מחיר שלא על גבי טופס זה תוביל לפסילת ההצעה על הסף.</p>			
<p>עמ' 25, סעיף 7 להסכם ההתקשרות ועמ' 31, סעיף 2 לנספח ב' להסכם ההתקשרות, יעודכנו כדלקמן:</p> <p><u>התמורה - דמי ההפעלה</u></p> <p>א. המפעיל מתחייב לשלם לעמותה דמי הפעלה החל ממועד תחילת תקופת הפעילות ובמשך כל תקופת הפעילות, כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן כאמור בהסכם זה, את הסכום הגבוה מבין השניים, בהתאם למפורט להלן:</p> <p>ב. דמי הפעילות החודשיים בתקופת הפעילות יהיו בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪).</p> <p>או</p> <p>ג. דמי הפעילות השנתיים שישלם המפעיל לעמותה יהיו בשיעור של _____% מתוך סך הפדיון השנתי כתוצאה מהפעילות על פי דו"ח 0 חתום ומאושר ע"י רואה חשבון.</p>	<p>הבהרה יזומה</p>		<p>.4</p>
<p>כרגע קיימים 2 תאי שירותים בסמוך לעגלת הקפה. על המציעים לקחת בחשבון שצריך להתחלק עם זכייני העגלה בעלות ניקיון תאי השירותים. בנוסף, ישנם שירותים במפלס התחתון של היכל התרבות שנמצא במרחק של 3 דקות הליכה שניתן להשמיש. אין כוונה לאשר בניית תאי שירותים נוספים בסביבה החוות הקהילתית.</p>	<p>השירותים הקיימים אינם מספיקים למאות אנשים בו זמנית במתחם - מה עושים בנידון?</p>		<p>.3</p>
<p>המועצה תדאג להסדיר את סוגיית החממה טרם מסירת המתחם למציע הזוכה. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>החממה בנויה ללא היתר בניה- יש לבצע הסדרה של המבנה לפני השכרת החלקה לגורם חיצוני שבעצם שכירת</p>		<p>.4</p>

	<p>השטח יהיה חשוף לביצוע עבירה על חוק התכנון והבניה.</p>		
<p>הספק רשאי לפעול להסדרת נושא הקצאות המים החקלאיות מול רשות המים לאור אופייה של הפעילות המבוקשת בתחום החקלאות.</p> <p>לעניין התמורה עבור זכות הפעלת המתחם = ראו מענה לשאלות הבהרה 3-4 לעיל.</p>	<p>ההתמחרות לא הגיונית:</p> <p>א - שטח חקלאי היום עם מכסת מים נסחר במחיר של 1000 ש"ח + מעמ לדונם לשנה. כאן זה שטח מדובר בשטח לגינון ללא מכסת מים חקלאים מסודרת. נכון הושקעו בשטח סכומים רבים בתשתיות- גידור, פרגולות, משטחי דק וכיו"ב. יש חניה בשפע. לכן המחיר הריאלי צריך להיות בסביבות 1,000 ש"ח + מע"מ לדונם לחודש. קרי לכל החלקה 2,000 ש"ח לחודש + מע"מ.</p> <p>ה- % מההכנסה הם מנותקים קשר למציאות העסקית השברירית במשק, מה גם שעסק כזה חשוף ב-100% לנושא מזג האוויר. יש למחוק את הסעיף לאלתר.</p>		.5
<p>למען הסר ספק יובהר: ההצעה הגבוהה ביותר תזכה במלוא ניקוד רכיב המחיר ויתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר כך שבכל מקרה, לא מתאפשר מצב בו הצעה לא תזכה לניקוד עבור רכיב המחיר.</p> <p>לגבי ס' 9.2 העמותה לא מנתחת את יכולות הספק לגבי משכורות והוצאות שונות בעסק ולכן הדרישה נקבעה לאחוזים בודדים מההכנסות, כאמור במסמך זה, במצב שההכנסות לא מגיעות לתקרת המינימום של האחוזים, לא יגבו אחוזים מהזוכה במכרז ותושלם רק סכום המינימום בגובה 6,000 ש"ח לחודש.</p>	<p>ניקוד המכרז, סעיף 11.1 - מי שמציע הצעה גבוהה יותר מקבל אוטומטית 40 נקודות יותר מהמתחרה ואז 11.2 כמעט ומתיייתר.</p> <p>אני הייתי כותב זאת באופן יחסי כלומר לוקח את ההצעה הגבוהה מבין המתמודדים כ-100% ששווה 40 נקודות ולפי זה באופן יחסי מנקד את ההצעה ה-2.</p> <p>למשל בשביל החשבון הפשוט- ההצעה הגבוהה היא 10,000 שח לחודש היא 100% = 40 נקודות.</p> <p>ההצעה השניה היא 8000 שח לחודש.</p> <p>אזי ההצעה השנייה מזכה בניקוד כדלקמן:</p>		.6

<p>לעניין התמורה עבור זכות הפעלת המתחם = ראו מענה לשאלות הבהרה 3-4 לעיל.</p>	<p>$0.8 = 8000/10000$ מקדם * 40 נקודות = 32 נקודות.</p> <p>אותו רעיון תופס כמובן כלפי הפדיון החודשי / שנתי של ההכנסות.</p> <p>כמו כן בשביל להיות הוגנים - סעיף 9.2 צריך להיות מהרווח התפעולי ולא ממחזור ההכנסה. כפי שאתם בוודאי רואים בישראל יש חוסר ודאות כלכלי די גדול ליזמים, והצמדה לרווח מאפשר גמישות תפעולית במקרה של השבתה.</p> <p>תפרסמו בהקדם בבקשה אם שיניתם ואז אוכל למלא את כל טפסי הקול הקורא ולהעביר לכם בזמן.</p> <p>כמו כן חשוב ליידע אותנו לפני ההגשה לגבי נושא הלינה - האם מותר לינה באוהלי סיירים זמנים בשטח המיזם - כן / לא.</p>		
<p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>מבוקש להפחית את התמורה החודשית המינימלית ל-4,000 ₪</p>		.7
<p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>מבוקש להפחית את ה-% מההכנסות ל-3%</p>		.8
<p>תשומת לב המציעים להוראות הסכם ההתקשרות בקשר עם ערבות הביצוע, עמוד 26, סעיף 11.</p> <p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>מהם תנאי הערבות לבנק שצריך למלא? עמוד 36 בקול הקורא.</p>		.9
<p>ע"פ דין.</p> <p>מבחינת דיני התכנון והבניה, אנו לא רואים בעיה בהקמת אוהלי לינה בשצ"פ כל עוד מרכיבים אותם בלילה ומקפלים בבוקר.</p> <p>מדובר במתקנים זמניים, שאינם דורשים היתר בניה.</p>	<p>האם אפשר לקיים לינה בשטח?</p>		.10

<p>כל זאת בדומה לכך שבכל שצ"פ בין אדם פרטי יכול לשים אוהל, לישון בלילה, לקפל אותו בבוקר ולעזוב. חשוב להדגיש שלא מדובר באתר קמפינג קבוע עם תשתיות של שירותים ומקלחות, מטבחים, אחסנה וכדו'. מובהר כי אין בכך בכדי ליצור התחייבות מטעם העמותה ו/או המועצה האזורית דרום השרון לאפשר לינה בשטח והמציעים לא רשאים להסתמך על כך. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>			
<p>התב"ע התקפה לא מאפשרת הקמת מבנה למגורים חינוכיים בשטח החום ליד המתחם אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>האם יש אפשרות להקים מבנה למגורים חינוכיים בשטח החום ליד המתחם?</p>		.11
<p>נכון להיום אין מכסה בתעריף חקלאי, המועצה בודקת את הנושא מול רשות המים באמצעות אגף המים אך אין התחייבות להצלחת ההליך ואין להסתמך על כך בשום אופן. הזוכה בהליך יוכל גם הוא לפעול בעניין לפי שיקול דעתו ועל חשבונו. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>האם יש מכסה לשימוש במים?</p>		.12

מסמך זה הינו חלק ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כאשר הוא חתום בחתימת ידו של המציע ובחותמת חברת המציע יחד עם שאר מסמכי הקול הקורא, וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע את האמור במסמך זה.

בכבוד רב,

עמותת תפוח (תרבות, פנאי, ותיקים וחינוך) בישובי דרום השרון



טופס 4

הצעת המציע

קול קורא 03/2026 - קול קורא לקבלת רעיונות והצעות להפעלת פעילויות מתחם חקלאי קהילתי במועצה

האזורית דרום השרון (להלן: "המתחם").

אני הח"מ: _____, בשם המציע

הארגון, העמותה), לגבי תאגיד: מצורפת בזאת תעודת התאגדות. _____ (שם החברה,

כתובת:

טלפון:

פקס':

דוא"ל:

1. מאשר בזה שקראתי והבנתי את האמור בכל מסמכי הקול קורא לרבות תנאי הקול קורא וההוראות הכלליות לרבות הסכם ההתקשרות ותנאיו.

2. הנני לאשר כי צורפו על ידי כל המסמכים והאישורים הנדרשים עפ"י תנאי הקול קורא.

3. עבור קיום הפעילות אשלם לעמותה תמורה חודשית בסך של _____ ₪ (במילים: _____).

4. בתום כל שנה קלנדרית, אשלם לעמותה שיעור של _____ % (במילים: _____ אחוזים) ממחזור הפעילות המוצעת בתוספת מע"מ כדין על פי דו"ח 0 חתום ומאושר ע"י רואה חשבון. (להלן: "התמורה").

• **יובהר כי אין להציע תשלום חודשי הנמוך מ-6,000 ₪ או אחוז מפדיון הנמוך מ-6%. הצעה שתנקוב במחיר או אחוז נמוכים יותר תיפסל על הסף ולא תיבדק ע"י העמותה.**

5. ידוע לי, כי התשלום יבוצע בתנאים המפורטים בחוזה.

6. לכל תשלום יתווסף מע"מ בשיעור החוקי התקף במועד ביצוע התשלום (ככל יחול).

7. טופס זה יהווה את נספח התמורה של הצעת המציע.

8. ידוע לי כי ועדת הבחירה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להזמין את בעלי ההצעות לצורך בירור פרטים ומתן הסברים ביחס להצעותיהם.

9. הועדה תהיה רשאית לברר ולחקור בדבר יכולת האשראי וכושר המימון של המציע, והמציע יהיה חייב למסור לוועדה ו/או למי שמונה על ידיה לצורך כך את מלוא המידע והנתונים להנחת דעתה.

10. אין העמותה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

11. הצעתי זו תהיה בתוקף ותחייב אותי במשך תקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

12. הריני מצהיר, כי ידוע לי שהצעתי לעיל כוללת בתוכה את כל השירותים אשר עלי לספק בהתאם לקבוע בחוזה.

שם המציע: _____

ח.פ.ת.ז.:

חתימת המציע: _____

תאריך: _____