

חברה לפיתוח ולבנין בע"מ

ספיר, ד.נ. ערבה, 8682500

טלפון: 08-6592241

מכרז פומבי מס' 10-09/2026 לאספקת שרותי הפקה לאירוע "היום הפתוח" בערבה

הבהרות ומענה לשאלות מטעם החברה

החברה מבקשת להבהיר ולמסור תשובות לשאלות שהתקבלו אצלה בקשר עם המכרז כמפורט להלן.

ההבהרות הנמסרות להלן מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על כל מציע לאשר בחתימתו את קבלת ההבהרות ולהגיש מסמך זה יחד עם ייתר מסמכי המכרז.

ככל שיידרש ובהתאם להחלטת החברה, לאחר הכרזה על זוכה במכרז, החברה תכלול את השינויים במסמכי המכרז שאושרו על ידיה כמפורט להלן בחוזה ההתקשרות המעודכן שייחתם עם המציע הזוכה והמציע הזוכה יהיה מחויב לחתום על הנוסח המתוקן.

א. מענה לשאלות :

מסמך	סעיף	שאלה/הערה	תשובה/הבהרה
נספח ב' לכתב ההצעה	נספח ב' (סעיף 2.ב)	בנספח ב' תחת "נתונים משנים קודמות" מצוין כי עלויות ההקמה בשנת 2026 היו סכום חריג, גילמו בתוכן טיפול בליקויים ובלאי שנצברו בשנות המלחמה. מסר זה גם הועבר במהלך סיור הספקים. אך מבדיקת הנתונים הכספיים מראה שסכום דומה מאד (כ 350 אש"ח) מופיע כהוצאה גם בשנים 2022-2023. נבקש להסביר את הסתירה, ולהציג במפורט את תתי הסעיפים המרכיבים שורות אלו, וכן לבדוק ולהבהיר האם יש הוצאות נוספות שלא כלולות בטבלה, ושולמו ע"י גורמים אחרים, המסבירות את הפער.	הערת המציע במקומה. הטיפול בבלאי ובנזקי המלחמה התחלק בין שני סעיפים : א. הוצאות הפקה : כ-140 אלפי ₪ מתוך סעיף זה בשנת 2026 הוקדשו ישירות לעבודות של שיקום תשתיות, אחזקת שבר והכשרת המתחם לאחר שנתיים ללא פעילות (נתון המסביר את הגידול בסעיף זה ל-519 א"ש). ב. הקמה וציוד : בשנת 2026 חלק מהסכום הופנה לתיקוני קבע במבנים ובגגות, בעוד שבשנים 2022-2023 סכום זה שימש בעיקר לבינוי זמני מודולרי (אוהלים והצללות).
מפרט לביצוע שירותי הפקה (נספח א')	סעיף ג' 3.	בסיור הקבלנים צוין כי קיים אתר אינטרנט ומערכת הרשמה/סליקה ייעודית שפותחו במיוחד לתערוכה . נבקש להבהיר : (א) האם ניהול האתר והמערכת הקיימת מועברים לזכיין כולל הרשאות אדמין מלאות, וללא תמורה נוספת, לרבות החלפת פרטי הסליקה בפרטי הסליקה שלנו, כדי שההכנסות יגיעו לזכיין ולא לחברה הכלכלית? (ב) לחילופין, האם כזכיין נהייה רשאים להשתמש באתר הרישום ומערכת הסליקה שלנו במקום האתר הקיים?	לסעיף (א) : כן. אתר האינטרנט ומערכת ההרשמה הקיימת של התערוכה יועמדו לשימוש המפיק/הזכיין הזוכה, ויימסרו לו הרשאות ניהול בהתאם לצורך. יובהר כי לא קיימת כיום מערכת סליקה פעילה מטעם החברה. ככל שהזוכה יבקש לשלב מערכת סליקה מטעמו או לבצע התאמות טכנולוגיות באתר, העלויות הכרוכות בכך יחולו עליו בלבד. לסעיף (ב) : כן. הזכיין רשאי להשתמש באתר אינטרנט, במערכת הרשמה או במערכת סליקה עצמאיים מטעמו, ובלבד שהם יאפשרו את כלל הפונקציות הנדרשות במכרז, לרבות רישום מוקדם והפקת תגים, יעמדו בדרישות אבטחת המידע והדין, ויקושרו באופן תקין מאתר האירוע הרשמי.

3	מפרט שירותי ההפקה (נספח א')	סעיף 1.ו'	אנא אשרו שהכנס המקצועי ייערך על פני יומיים במקביל לתערוכה. קביעת תכני הכנס, המרצים וכל העלויות הקשורות בהפקתו (ככל שקיימות) יחולו עליכם	הכנס המקצועי מתקיים ביום אחד בלבד – יום רביעי (2027.2.17), ולא על פני יומיים. הכנס מופק, מנוהל וממומן במלואו על ידי מו"פ ערבה תיכונה וצפונית (לרבות קביעת התכנים, המרצים וכלל העלויות הישירות הכרוכות בו), בהתאם לסעיף 1.ו' לנספח א' של המכרז.
4	מפרט שירותי ההפקה (נספח א')	סעיפים ג'1, ג'4, ג'6	עלויות הקשורות לתערוכה "שנספגו" על ידי המועצה ולא מופיעות בדו"ח ההכנסות וההוצאות שהוצג. במהלך שיחתנו צוינו מספר עלויות ששולמו על ידי המועצה ולא חויבו לתקציב שהוצג ובהן (ככל שהבנתי נכון) : <ul style="list-style-type: none"> שימוש בתשתית חשמל וצריכת חשמל (להוציא צריכת סולר לגנרטורים). גנרטור גיבוי של המועצה פינוי אשפה מעורבות קב"ט המועצה בכל תהליכי הרישוי ככל שישנן עלויות אחרות בהן נושאת המועצה, נודה על פירוטן. 	בהמשך למסמכי המכרז ולסיוור המציעים, להלן ההבהרות ביחס לממשקים ולעלויות המוזכרות : <ul style="list-style-type: none"> תשתיות וצריכת חשמל : השימוש בתשתית החשמל הקבועה הקיימת באתר ועלות צריכת החשמל (רשת חח"י) לא יחויבו ולא יושתו על המפיק הזוכה. כל תוספת תשתית זמנית, חלוקה, כבילה, בדיקת חשמלאי בודק מוסמך, וכן גנרטורים וסולר לשימוש שוטף – יחולו במלואם על הזוכה. גנרטור גיבוי של המועצה : הגנרטור של המועצה מיועד לחירום בלבד ויופעל אך ורק במקרה של תקלה ברשת החשמל. אין לקחת אותו בחשבון בתחשיב כמות הגנרטורים לאירוע, ועל המפיק הזוכה לספק מענה מלא ועצמאי של גנרטורים וגיבוי לכלל צורכי התערוכה בהתאם למפרט. פינוי אשפה והטמנה : עלויות פינוי האשפה וההטמנה באתר המורשה יבוצעו על ידי המועצה ועל חשבונה. עם זאת, הצבת הפחים, המכולות, השקיות, מתקני המחזור וצוותי הניקיון השוטף במתחם חלים במלואם על המפיק הזוכה ועל חשבוננו (בהתאם לסעיף ג'6 למפרט). מעורבות קב"ט המועצה ותהליכי רישוי : קב"ט המועצה יסייע בתיאום מול משטרת ישראל וגורמי החירום ללא חיוב כספי של הזוכה. עם זאת, הוצאת רישיון העסק, הכנת תוכניות הבטיחות, העסקת יועץ בטיחות/נגישות, שכר סדרנים, אבטחה, כבאות, מד"א ותשלום כל האגרות והדרישות הרגולטוריות חלים במלואם על המפיק הזוכה. הכנס המקצועי מופק וממומן ע"י מו"פ ערבה תיכונה ותמר. למעט המפורט לעיל אין עלויות תפעוליות נוספות הנספגות על ידי המועצה, ומלוא האחריות והמימון לתפעול ולהפקת האירוע חלים על המפיק הזוכה.

5	נספח ב' לכתב ההצעה	נספח ב' (סעיף א.2)	תמיכה וחסינות חיצוניות – על סך 254 אלפי ש"ח נודה על קבלת פרוט התמיכות והחסינות. כפי שציננתם בפגישתנו, התמיכה המרכזית נתקבלה מלקט ישראל בקשר לפעילות משותפת על החקלאים (לא בהכרח בקשר לתערוכה).	הסכום המוצג בדוחות שנת 2026 בסעיף תמיכות וחסינות חיצוניות (בסך 254,237 ₪ לפני מע"מ) הורכב משני מקורות: 1. שיתוף פעולה עם "לקט ישראל": סך של 169,492 ₪ (לפני מע"מ) בגין מיזם משותף ליצירת קשרים מול חקלאי הערבה. 2. תמיכת משרד החקלאות (באמצעות המועצה האזורית): סך של 84,746 ₪ (לפני מע"מ) במסגרת קול קורא ודוח ביצוע לאירוע. 3. במסגרת המודל העסקי של המכרז, למפיק הזוכה מוקנית הזכות לפעול לגיוס חסויות מסחריות, שיתופי פעולה ותמיכות מגופים שונים כראות עיניו (בכפוף לסעיף ו'.3 לנספח א' בדבר שמירה על צביון האירוע), וכל הכנסה שכזו תהווה חלק מהכנסות האירוע של המפיק הזוכה.
6	נספח ב' לכתב ההצעה	נספח ב' (סעיף ב.2)	דמי ניהול והפקה- על סך 519 אלפי ₪ נודה על קבלת פירוט ההוצאה.	הסכום המוצג בסעיף "דמי ניהול והפקה" לשנת 2026 (בסך 519,195.75 ₪ לפני מע"מ) מורכב משני כרטיסי הנהלת חשבונות עיקריים: שכר טרחת מפיק ראשי – 250,000 ₪ (לפני מע"מ): תשלומים עבור ניהול הפרויקט, תכנון התערוכה, ניהול המציגים והפקת האירוע בפועל. תפעול והפקה בשטח – 269,195.75 ₪ (לפני מע"מ): כרטיס זה כולל הוצאות כוח אדם, תפעול, וכן עבודות שיקום תשתיות שבוצעו לקראת פתיחת האתר. יובהר כי: כפי שצוין במענה לשאלה 1, כ-140 אלפי ₪ מתוך סעיף זה בשנת 2026 יוחדו לעבודות של שיקום תשתיות ואחזקת שבר לקראת חידוש האירוע, והן לא צפויות לחזור בהיקף זהה. במסגרת המכרז הנוכחי, שירותי ההפקה והתפעול מבוצעים במלואם על ידי המפיק הזוכה ועל חשבוננו.
7	נספח ב' לכתב ההצעה	סעיף 1.ג ונספח ב'	נודה על קבלת פירוט (ככל שתיאורו לפרט). אבחנה בין מציגים מסחריים לבין תצוגות של איגודים/ עמותות/ מועצות אזוריות או כל גורם אחר שאינו מציג מסחרי.	מניתוח נתוני המציגים באירוע 2026 עולה התמונה הבאה: א. מציגים מסחריים (כ-85%-90%) מכלל המציגים וההכנסות מביתנים): מרבית המציגים הינם חברות מסחריות פרטיות הפועלות בענפי החקלאות והתעשייה הנלווית, אשר משלמות דמי שכירות מלאים עבור שטחי התצוגה (מחירון לפי שטח במ"ר, מיקום בחממות/בשטח פתוח ותוספות חשמל): • חברות זרעים, השקיה וטכנולוגיית מים • חברות דישון, הזנה והגנת הצומח • מיכון חקלאי כבד, טרקטורים ורכבי שטח • תשתיות פלסטיק, חממות וציוד טכני. ב. גופים שאינם מסחריים / ציבוריים / עמותות (כ-10%-15% מהמציגים): עמותות, ארגונים חברתיים ומועצות: משתתפים כגון ארגון השומר החדש, לקט ישראל, מועצה

				<p>אזורית תמר ומוסדות נוספים. גופים אלו משלמים עבור השתתפותם.</p> <p>ג. מתחם הסטארט-אפים וחברות הזנק (אגרו-טק): חברות הזנק צעירות המציגות טכנולוגיות חדשניות אשר שילמו דמי השתתפות בסיסיים ומופחתים (כ-1,500 ₪ לדוכן) כדי לעודד חדשנות באירוע.</p> <p>ד. מוסדות מחקר ומו"פ: מיוצגים כחלק ממתחם תחנת הניסיונות של מו"פ ערבה. הקצאות ללא תשלום מכוח המכרז: נזכיר כי בהתאם לסעיף ו'2 למפרט שירותי ההפקה (נספח א'), מחויב המפיק הזוכה להקצות 4 ביתנים / שטחי תצוגה בלבד ללא תשלום לטובת החברה לפיתוח והמועצה האזורית ערבה תיכונה (כולל תשתיות מקובלות).</p> <p>למציע הזוכה נתונה הגמישות והאוטונומיה המלאה לנהל את המחירון המסחרי, לקבוע את תמהיל המציגים ולייצר חבילות חסות ותצוגה מגוונות כדי למקסם את הכנסות האירוע.</p>
8	מפרט שירותי ההפקה (נספח א')	סעיף ג'2. וסעיף ו'3.	מתחם הסטארט-אפים - ככל שהבנתי נכון, יש כוונה להמשיך ולקיימו והפעילות בשנה קודמת לא נכללה בתקציב שהוצג. אנא פרטו צפי הכנסות והוצאות בפעילות זו.	<p>פעילות מתחם החדשנות והסטארט-אפים נכללה במלואה בתקציב ובדוחות שהוצגו לשנת 2026 (תחת סעיף הכנסות מביתנים): במסגרת המתחם השתתפו 9 חברות הזנק (סטארט-אפים) ששילמו דמי השתתפות מופחתים בסך של 1,500 ₪ לדוכן.</p> <p>בנוסף, פעל מתחם חדשנות של חממת/מרכז "אינגב" אשר שילם סך של 5,000 ₪. סך כל ההכנסות הישירות שנגבו ממתחם זה בשנת 2026 עמד על 18,500 ₪.</p> <p>מבחינת הוצאות – מתחם החדשנות שובץ כחלק ממתחם התצוגה המקורה (בחממות), והוצאותיו נכללו במסגרת ההקמה, השילוט וחלוקת החשמל הכוללת של התערוכה, ללא שורת עלות מבודדת.</p> <p>צפי והנחיות למכרז הנוכחי: החברה רואה במתחם האגרו-טק / סטארט-אפים עוגן מקצועי ומוקד משיכה מרכזי וחשוב, ומעודדת את המשך קיומו ואף את הרחבתו.</p> <p>צפי הכנסות והוצאות: במסגרת המודל העסקי של המכרז, החברה אינה מציגה צפי כספי מחייב לפעילות זו. למפיק הזוכה מוקנית האוטונומיה המלאה לנהל את המתחם כראות עיניו – לרבות קביעת מודל התמחור לסטארט-אפים, גיוס חברות חדשות, והאפשרות לגייס חסות מסחרית ייעודית למתחם החדשנות (למשל מקרנות הון סיכון, בנקים או חברות טכנולוגיה). כל הכנסה שתגויס מפעילות זו תהווה חלק מכלל הכנסות האירוע של המפיק הזוכה.</p>

--	--	--	--	--

יובהר כי בהתאם לסעיף 1.9 להוראות המכרז, השטח נמסר במצבו 'כפי שהוא' (AS IS), והנתונים ההיסטוריים הוצגו לצורך אינדיקציה בלבד.

הננו לאשר קבלת ההבהרות המפורטות לעיל המהוות חלק בלתי נפרד מהצעתנו במכרז

שם המציע : _____

חתימת המציע : _____

(יש לצרף את מסמך ההבהרות החתום כחלק ממסמכי המכרז)