

מכרז פומבי מס' 9/2026 פנייה לקבלת הצעות למתן שירותי ניהול, ייזום ופיתוח זכיינויות מסחריות עבור החברה הכלכלית טבריה בע"מ

החברה הכלכלית מיסודה של עיריית טבריה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף המפורטים להלן, להגיש הצעות למתן שירותי ניהול, ייזום, פיתוח ובקרה בתחום הזכיינויות והפעילות המסחרית בנכסים ובמתחמים שבניהול החברה, ובכלל זה פארק ברקו, חופי הכינרת, הטיילת ומתחמים עירוניים נוספים (להלן: "השירותים").

1. הוראות פרוצדורליות ולוחות זמנים

1.1. ניתן לעיין בנוסח המלא של מסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <https://www.calcalit-tverya.co.il/Pages/tenders.aspx>.

1.2. **רכישת מסמכי המכרז תבוצע תמורת סך של 500 ₪ בתוספת מע"מ**, אשר לא יוחזרו, באמצעות העברה בנקאית לחשבון החברה: בנק הבינלאומי (31), סניף טבריה (002), חשבון 409-179000.

1.3. **שאלות הבהרה** בעניין המכרז יוגשו בכתב בלבד לגבי לימור דאלי לכתובת הדוא"ל: limor@tiberias.muni.il **וזאת עד ליום רביעי ה-28/10/26 בשעה 12:00.**

מענה לשאלות ההבהרה יפורסם באתר האינטרנט של החברה עד **ליום רביעי ה-4/11/2026 בשעה 12:00**. באחריות המציע להתעדכן באתר לגבי מסמכי הבהרות, ולא תישמע טענה כי מציע לא היה מודע למסמך שפורסם.

1.4. את ההצעות יש להגיש במעטפה סגורה עליה ייכתב **"מכרז מס' 9/2026 למתן שירותי ניהול, ייזום ופיתוח זכיינויות מסחריות"**, במסירה אישית לתיבת המכרזים במשרדי החברה, רחוב הירדן 100, טבריה, **וזאת עד ליום רביעי ה-11/11/2026 בשעה 12:00.**

2. מטרת ההתקשרות ופירוט השירותים המבוקשים

מטרת ההתקשרות הינה הגדלת הכנסות החברה מנכסים וזכיינויות, שיפור הבקרה על התקשרויות קיימות, ייזום פעילויות חדשות והשבחת חוויית המבקר במתחמי החברה. השירותים יכללו, בין היתר:

2.1. ניהול ובקרת זכיינויות קיימות: מיפוי מלא של ההרשאות והשכירויות, הקמת מאגר מידע הכולל תקופות התקשרות, ערבויות וביטוחים, מעקב אחר עמידה בתנאי המכרזים, ביצוע ביקורות שטח לבחינת רמת התחזוקה והנראות, וריכוז המלצות לטיפול בהפרות.

2.2. ייזום ופיתוח זכיינויות מסחריות: איתור נכסים בעלי פוטנציאל, גיבוש רעיונות לפעילויות תיירות, קולינריה ופנאי (לרבות פוד-טראקס, אטרקציות וספורט ימי), בחינת התאמה לתשתיות וגיבוש תוכנית עבודה שנתית לפיתוח עסקי.

2.3. בדיקות כלכליות ומסחריות: ביצוע סקרי שוק והשוואות למתחמים דומים, הכנת אומדנים ותחזיות הכנסה, והמלצה על מודלים כלכליים (דמי שימוש קבועים, אחוז מהפדיון וכיו"ב).

2.4. ליווי מכרזים והתקשרויות: הכנת פרוגרמות ומפרטים מקצועיים להליכים תחרותיים, השתתפות בסיוור מציעים, סיוע בבדיקת הצעות וליווי הזכיין הנבחר עד לשלב הפעלת המיזם.

2.5. בקרה ודיווח: ניהול לוח בקרה מרכזי, קביעת יעדי הכנסה, והגשת דוחות פעילות חודשיים הכוללים סטטוס התקשרויות, חסמים והמלצות להנהלת החברה ולדירקטוריון.

למען הסר ספק, תיודרש נוכחות יומיומית במשרדי החכ"ל, תוך ששעות השירות תהיינה שוות
ערך למשרה מלאה (182 שעות חודשיות).

3. תנאי סף להשתתפות במכרז

על המציע לעמוד בכל התנאים המצטברים הבאים, ולצרף להצעתו את כל האסמכתאות הנדרשות
להוכחת עמידתו בהם :

3.1. המציע הינו עוסק מורשה או תאגיד הרשום כדין בישראל, המנהל ספרים כדין ובעל יכולת
להנפיק חשבונית מס כדין.

3.2. ניסיון מקצועי מוכח של שנתיים לפחות, החל **משנת 2024** באחד או יותר מהתחומים הבאים :
ניהול זכיינויות, ניהול נכסים מניבים, פיתוח עסקי, מסחר, תיירות, או ליווי מכרזים והתקשרויות
מסחריות.

3.3. זמינות מוכחת לביצוע עבודת שטח אינטנסיבית בעיר טבריה ובסביבת הכינרת, בהתאם לצרכי
החברה .

3.4. היעדר הרשעות פליליות בעבירות מסוג אלימות, רכוש, הונאה, מרמה, גניבה או הלבנת הון
במהלך 5 השנים האחרונות.

3.5. היעדר ניגוד עניינים מול החברה או עיריית טבריה, וחתומה על הצהרת סודיות.

4. אמות מידה לבחירת הזוכה

החברה תדרג את ההצעות שעמדו בתנאי הסף בהתאם למשקלות הבאים :

4.1. ניסיון מקצועי רלוונטי (30%) : בחינת היקף ואיכות הניסיון הקודם במתן שירותים דומים.

4.2. ניסיון ספציפי בזכיינויות ובנכסים מסחריים (20%) : דגש על ניסיון במתחמי תיירות, חופים
ופארקים.

4.3. איכות תוכנית העבודה והמתודולוגיה (20%) : התרשמות מהתוכנית הראשונית שתוצג למאה
הימים הראשונים ומהבנת צרכי החברה.

4.4. התרשמות מראיון ויכולת יזמית (15%) : בחינת היצירתיות, ההיכרות עם אזור טבריה והיכולת
להוביל מהלכים להגדלת הכנסות.

4.5. הצעת המחיר (15%) : הניקוד יינתן באופן יחסי להצעה הכלכלית הנותנת הנחה מסכום חודשי
של **25,000 ₪** לפני הוספת מע"מ כאשר על המציע לנקוב בהצעתו באחוז ההנחה (ולא
יותר מ-15% הנחה, אחרת תיפסל הצעתו) המיטיבה ביותר עם החברה.

5. מסמכים נדרשים להגשה

המציע יגיש את הצעתו בצירוף הנספחים הבאים, כשהם חתומים וממולאים כנדרש :

5.1. . נספח א' - טופס הגשת הצעה הכולל פרטי המציע, ניסיון מקצועי, המלצות והצעת מחיר.

5.2. נספח ב' - שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים.

5.3. נספח ג' - תצהיר בדבר היעדר הרשעות פליליות.

5.4. נספח ד' - תצהיר לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים.

5.5. נספח ה' - תצהיר היעדר קרבה לנושאי משרה ועובדים.

5.6. נספח ו' - נוסח הסכם התקשרות

5.7. נספח ז' - נספח ביטוחי

5.8. נספח ח' - קורות חיים, תעודת התאגדות/עוסק מורשה ואישור ניהול ספרים.

6. הוראות כלליות למשתתפים

6.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, לדחותו או לצאת בהליך חדש בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולמציעים לא תהיה כל טענה או דרישה בגין כך.

6.2. החברה רשאית לפנות למציעים לצורך קבלת הבהרות, השלמת מסמכים או הצגת המלצות נוספות הנדרשות לבחינת ההצעה.

6.3. החברה תהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המציעים בהתאם להוראות הדין החלות על חברות עירוניות.

6.4. אין בפרסום מכרז זה כדי ליצור מחויבות של החברה להתקשר עם מציע כלשהו, וההתקשרות מותנית בחתימה על הסכם מפורט ובקיומו של תקציב מאושר.

6.5. המציע הנבחר יידרש לחתום על הסכם ההתקשרות בד בבד עם ההודעה על זכייתו ולקראת תחילת ההתקשרות.

**החברה הכלכלית מיסודה
של עיריית טבריה בע"מ**

נספחי הצעה - נספחים א'-ח'

נספח א' - טופס הגשת הצעה למתן שירותי ניהול, ייזום ופיתוח זכיינויות מסחריות

לכבוד : החברה הכלכלית מיסודה של עיריית טבריה בע"מ (להלן : "החברה")

1. אני הח"מ, _____ נושא ת"ז _____ מגיש בזאת את הצעתי למתן שירותי ניהול, ייזום, פיתוח ובקרה בתחום הזכיינויות והפעילות המסחרית בנכסי החברה (להלן : "השירותים"), בהתאם לתנאי המכרז .

2. הנני מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, על כל נספחיהם והם מקובלים עלי במלואם ללא כל סייג או הסתייגות .

3. הנני מצהיר כי ברשותי הניסיון המקצועי הנדרש, כפי שפורט בתנאי הסף, וכי ביכולתי לספק את השירותים ברמה המקצועית הגבוהה ביותר ובהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו על ידי החברה.

4. **פירוט ניסיון מקצועי והמלצות:** (המציע יצרף פירוט ניסיון של שנתיים לפחות בתחומי הניהול המסחרי, פיתוח עסקי או ליווי מכרזים, בצירוף פרטי 3 ממליצים לפחות).

5. הצעת המחיר :

הנני מציע לבצע את השירותים תמורת סך ריטיינר חודשי קבוע בסך של _____ בתוספת מע"מ ועד לתקרה חודשית מאושרת, המהווה % _____ (לא יותר מ-15%) הנחה מהסכום שצוין במכרז.

ידוע לי כי הצעת המחיר כוללת את מלוא ההוצאות הכרוכות במתן השירותים, לרבות נסיעות, ציוד, ביטוחים ומיסים.

6. הצעתי זו הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה למשך 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

חתימת המציע: _____ תאריך: _____

אישור עו"ד/רו"ח: אני הח"מ, עו"ד/רו"ח _____ מאשר כי המציע חתם בפני על טופס זה וכי הוא מוסמך לחייב את המציע לכל דבר ועניין.

נספח ב' - שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1. איני נמצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין התחייבויותיי לפי הצעתי זו לבין פעילויותיי האחרות או קשריי האישיים, העסקיים או המקצועיים.
2. אין לי, לקרוב משפחתי (בן זוג, הורה, צאצא, אח/אחות), לסוכני או לשותפי, קשר עסקי או אישי עם נושאי משרה, חברי דירקטוריון או עובדים בחברה או בעיריית טבריה, באופן שעלול להקים חשש לניגוד עניינים.
3. במידה וקיים קשר כאמור, או ספק וקיים, לרבות קשר הטעון בדיקה משפטית (ובמידת הצורך גיבוש הסדר למניעת ניגוד עניינים), להלן פירוטו: _____.
4. אני מתחייב להודיע לחברה באופן מיידי על כל חשש לניגוד עניינים שיתעורר במהלך תקופת ההתקשרות.

חתימת המציע: _____ תאריך: _____

נספח ג' - תצהיר בדבר היעדר הרשעות פליליות

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ מצהיר בזאת כי במהלך 5 השנים האחרונות לא הורשעתי, וכן לא הורשעו בעלי השליטה במציע או מנהליו, בעבירה פלילית מסוג אלימות, רכוש, הונאה, מרמה, גניבה או הלבנת הון. הנני נותן הסכמתי לחברה לעיין במרשם הפלילי ככל שיידרש לצורך בחינת הצעתי.

חתימת המציע: _____ אישור עו"ד לחתימת המציע בפניו: _____

נספח ד' - תצהיר לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

אני הח"מ, _____ ת"ז _____ מצהיר בזאת כי המציע עומד בכל דרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, לרבות ניהול פנקסי חשבוניות ורשומות לפי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, ודיווח על הכנסותיו כדן .

חתימת המציע: _____ אישור עו"ד לחתימת המציע בפניו: _____

נספח ה' - תצהיר בדבר היעדר קרבה

אני הח"מ, _____ ת"ז _____ מצהיר בזאת כי איני קרובו, סוכנו או שותפו של מי מחברי מועצת עיריית טבריה, חברי דירקטוריון החברה או עובדיהם הבכירים, וכי לא כיהנתי כחבר מועצה ב-18 החודשים שקדמו למועד הגשת ההצעה .

חתימת המציע: _____ אישור עו"ד לחתימת המציע בפניו: _____

נספח ו' - נוסח הסכם התקשרות

הסכם התקשרות למתן שירותי ניהול, ייזום ופיתוח זכיינויות מסחריות

שנערך ונחתם בטבריה ביום _____

בין: החברה הכלכלית מיסודה של עיריית טבריה בע"מ

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____ ע.מ.

מר _____ מרחוב _____

(להלן: "נותן השירותים")

מצד שני;

הואיל: והחברה פועלת בשמה ומטעמה של עיריית טבריה (להלן: "העירייה") לניהול, פיתוח והשבת נכסים ומתחמים עירוניים, לרבות פארק ברקו, חופי הכינרת והטיילת;

והואיל: והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 9/2026 לקבלת שירותי ניהול, ייזום, פיתוח ובקרה בתחום הזכיינויות והפעילות המסחרית (להלן: "המכרז");

והואיל: ונותן השירותים הגיש הצעה למכרז, הצהיר כי הוא בעל הניסיון, הכישורים, הידע והיכולת המקצועית הנדרשים לביצוע השירותים, וועדת המכרזים של החברה בחרה בהצעתו כהצעה הזוכה;

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם במסגרת הסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כתוכנו.
- 1.2. מסמכי המכרז, הצעת נותן השירותים וכל הבהרה בכתב שניתנה על ידי החברה במסגרת הליך המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. במקרה של סתירה בין מסמכי המכרז לבין הסכם זה, יגברו הוראות ההסכם, אלא אם צוין אחרת במפורש.
- 1.3. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.

2. הגדרת השירותים והתחייבויות נותן השירותים

נותן השירותים מתחייב לספק לחברה את השירותים המפורטים להלן, ברמה המקצועית הגבוהה ביותר ובנאמנות מלאה לצרכי החברה :

2.1. **ניהול ובקרת זכיינויות קיימות:** מיפוי מלא של ההתקשרויות, הקמת מאגר מידע ממוחשב, מעקב אחר עמידה בתנאי חוזים, ביצוע ביקורות שטח לבחינת רמת התחזוקה והנראות, ודיווח על הפרות .

2.2. **ייזום ופיתוח עסקי:** איתור נכסים בעלי פוטנציאל מסחרי, גיבוש רעיונות למיזמים תיירותיים וקולינריים (כגון פוד-טראקס ואטרקציות), ואיתור מפעילים פוטנציאליים .

2.3. **בדיקות כדאיות וליווי מכרזים:** ביצוע סקרי שוק, הכנת אומדנים כלכליים, המלצה על מודלים מסחריים, והכנת מפרטים מקצועיים למכרזים חדשים של החברה .

2.4. **דיווח ובקרה:** הגשת דוחות פעילות חודשיים הכוללים סטטוס ביצוע מול יעדי הכנסה, חסמים והמלצות אופרטיביות להנהלת החברה .

2.5. נותן השירותים מתחייב להקצות את כוח האדם והמשאבים הנדרשים לצורך עמידה בלוחות הזמנים ובתוצרים שייקבעו על ידי מנכ"ל החברה או מי מטעמו .

למען הסר ספק, תידרש נוכחות יומיומית במשרדי החכ"ל, תוך ששעות השירות תהיינה שוות ערך למשרה מלאה (182 שעות חודשיות).

3. תקופת ההתקשרות

3.1. תקופת ההתקשרות הראשונית תהיה למשך שנה החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת ההסכם**").

3.2. לחברה תעמוד הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההסכם בארבע תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (להלן: "**תקופות האופציה**"), וזאת בהודעה בכתב שתימסר לנותן השירותים 30 ימים מראש.

3.3. מובהר כי הארכת ההסכם כפופה לשביעות רצונה המלאה של החברה מאיכות השירותים, לקיומו של תקציב מאושר ולצרכי החברה המשתנים.

4. התמורה ותנאי התשלום

4.1. בתמורה לביצוע השירותים במלואם, תשלם החברה לנותן השירותים סך חודשי של _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין כפוף לזכותה של החברה להפחית את היקף ההתקשרות ואת סכום ההתקשרות בהתאם, בכל עת.

4.2. התשלום יבוצע כנגד הגשת חשבונית מס כדין. התשלום מותנה באישורו בכתב של נציג החברה המוסמך.

4.3. התמורה הינה סופית וכוללת את מלוא הוצאות נותן השירותים, לרבות נסיעות, ציוד, תקשורת, ביטוחים, מיסים ותשלומי חובה מכל סוג שהוא. נותן השירותים לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מעבר לתמורה המוסכמת.

5. מעמד נותן השירותים והיעדר יחסי עובד-מעסיק

5.1. מוצהר ומוסכם בזה במפורש כי היחסים שבין החברה לבין נותן השירותים הם יחסים שבין מזמין לבין נותן שירותים עצמאי (Independent Contractor), וכי אין בהסכם זה או בתנאיו כדי ליצור יחסי עובד-מעסיק בין החברה לבין נותן השירותים או מי מטעמו.

5.2. נותן השירותים מצהיר כי הוא פועל כעסק עצמאי, מנהל פנקסי חשבוניות כדיון, וכי הוא האחראי הבלעדי לתשלום כל המיסים, היטלים, דמי ביטוח לאומי, הפרשות סוציאליות וכל תשלום חובה אחר החל עליו על פי דין.

5.3. נותן השירותים לא יהיה זכאי לכל זכות סוציאלית או הטבה המוקנית לעובדי החברה, לרבות פיצויי פיטורין, חופשה, מחלה, הבראה או הפרשות פנסיוניות.

5.4. ככל שייקבע על ידי רשות מוסמכת או ערכאה שיפוטית, בניגוד למוסכם בין הצדדים, כי התקיימו יחסי עובד-מעסיק בין החברה לבין נותן השירותים, מתחייב נותן השירותים לשפות את החברה באופן מיידי בגין כל עלות, תשלום או נזק שייגרמו לה עקב קביעה זו, לרבות הפרשי שכר ותשלומים סוציאליים.

6. סודיות, נאמנות ומניעת ניגוד עניינים

6.1. נותן השירותים מתחייב לשמור בסודיות מוחלטת כל מידע, מסמך או נתון שיגיעו לידיהו במסגרת ביצוע השירותים, ולא לעשות בהם כל שימוש אלא לצורך מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה.

6.2. נותן השירותים מצהיר כי אין לו, במישרין או בעקיפין, כל ניגוד עניינים בין עיסוקיו האחרים לבין מתן השירותים לחברה, ומתחייב להימנע מכל פעולה המקימה חשש לניגוד עניינים כאמור לאורך כל תקופת ההסכם.

6.3. כל התוצרים, הדוחות, התוכניות והנתונים שיוכנו על ידי נותן השירותים במסגרת ההסכם יהיו קניינה הבלעדי של החברה, והיא תהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה.

7. ביטול ההסכם

7.1. החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם באופן מיידי וללא צורך בהתראה מוקדמת בכל אחד מהמקרים הבאים: הפרה יסודית של ההסכם שלא תוקנה תוך 7 ימים מקבלת דרישה בכתב; הגשת בקשה לפירוק או כינוס נכסים נגד נותן השירותים; או גילוי כי נותן השירותים מסר הצהרה כוזבת במכרז.

7.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל צד להסכם זה רשאי להביא את ההסכם לסיומו מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של 60 ימים, מבלי שתחול עליו חובת פיצוי כלשהי כלפי משנהו מעבר לתשלום עבור השירותים שבוצעו בפועל עד למועד הסיום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נותן השירותים

החברה הכלכלית טבריה בע"מ

נספח ח' - קורות חיים, תעודת התאגדות/עוסק מורשה ואישור ניהול ספרים

- הוספת המסמכים על ידי המציע