

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041	חכל
תאריך	20.1.2026	

הנדון: קול קורא למתן שירותי ייעוץ מקצועיים
תכנון פרוגרמטי, כלכלי ורעיוני להקמת מתחם Food Truck ופנאי
יישוב ורדון – מועצה אזורית יואב

1. כללי:

(א) החברה הכלכלית יואב בע"מ [להלן "היזם"] מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעות למתן שירותי ייעוץ מקצועיים לצורך גיבוש תכנון פרוגרמטי, כלכלי ורעיוני להקמת מתחם Food Truck ופנאי ביישוב ורדון.

(ב) מטרת ההליך:

- (1) יצירת מסד תכנוני, כלכלי ורגולטורי **ישים**
- (2) הכנת תשתית מקצועית למכרז עתידי להתקשרות עם **יזם-מפעיל**
- (3) קבלת החלטת הנהלה מושכלת בדבר היתכנות, היקף ואופי המיזם
- (ג) העבודה תבוצע כליווי ייעוצי ממוקד, בלוח זמנים קצר, ואינה כוללת תכנון אדריכלי מפורט או היתרי בנייה.

2. תכולת שירותים:

(א) **תכנון פרוגרמטי ורעיוני**

היועץ יגבש פרוגרמה כוללת למתחם, שתכלול בין היתר:

- (1) שיטת פעולה לניהול ותפעול מתחם כזה
- (2) הגדרת תמהיל שימושים במתחם (חלוקת שטחים בין פודטראקים, אזורי ישיבה ומתקנים).
- (3) מספר עמדות Food Truck
 - (א) מינימום / מקסימום
 - (ב) קבועות / מתחלפות
 - (ג) פאב / עוגן קולינרי – תכנון רעיוני של הפאב הקהילתי כעוגן חברתי, תכנון שמתייחס לקיבולת, שעות פעילות, יחסי גומלין עם שאר המתחם.
- (4) שילוב מבנה נייד על גלגלים לייעוד משרדי/חלל עבודה משותף. המשרד יוכל לשמש גם כחלל אירועים קטן או חדר ישיבות להשכרה לפי שעה כדי להגדיל את התשואות
- (5) התייחסות לתשתיות נדרשות (חשמל, מים, ביוב, נגישות).
- (6) אזורי ישיבה ואירוח.
- (7) שטחי שירות ותפעול.
- (8) קיבולת מבקרים כוללת.
- (9) יחסי שטחים בין השימושים.
- (10) תפיסה רעיונית אחידה (Concept).

(ב) **מודל כלכלי ועסקי**

היועץ יציע מודל כלכלי מלא למתחם כיחידה אחת, הכולל:

- (1) ניתוח שוק וקהל יעד.
- (2) חלופות למודל הפעלה כלכלי - יחסים חוזיים בין היזם למפעילי הפודטראקים והפאב.
- (3) אומדן השקעות (CAPEX).

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041	חכל
תאריך	20.1.2026	

4) אומדן עלויות תפעול (OPEX) .

5) תחזית הכנסות.

6) חישוב נקודת איזון.

(א) ניתוחי רגישות – תפוסה, עונתיות, מספר מפעילים.

7) המלצה חד משמעית למודל מועדף

ג) **רגולציה ורישוי:**

1) בחינת התאמת התכנון לדרישות רשויות התכנון, הבריאות ואיכות הסביבה.

2) מיפוי דרישות רגולטוריות להפעלת מתחם Food Truck מרוכז.

3) זיהוי חסמים רגולטוריים.

4) המלצות אופרטיביות לצמצום סיכונים רגולטוריים.

5) בחינת היתכנות לרישיון עסק כולל.

ד) **שיתוף קהילה (מוגדר ומוגבל):**

1) ביצוע שלב קצר וממוקד לזיהוי רגישויות קהילתיות.

2) זיהוי פוטנציאל להתנגדויות.

3) המלצות להפחתת התנגדויות באמצעות התאמות תפעוליות.

3. **תוצרים נדרשים – פירוט מלא**

א) **תוצר 1: מסמך פרוגרמה מפורט (PDF)** , אשר יכלול את הפרקים הבאים:

1) תקציר מנהלים.

2) תיאור המתחם והשימושים.

3) טבלאות שטחים.

4) קיבולות.

5) עקרונות הפעלה.

6) מגבלות תכנוניות ותפעוליות.

7) פרק רגולציה.

ב) **תוצר 2: תשריט רעיוני (Concept Plan)**

1) חלוקת שטחים - הצגת חלוקת השטח בין השימושים השונים במתחם, לרבות שטחי פעילות, ישיבה, שירות ותפעול.

2) מיקומי שימושים - המחשת מיקום עמדות, Food Truck פאב/עוגן, אזורי ישיבה ושימושים נלווים, באופן קוהרנטי וישים.

3) זרימות קהל - הצגת תנועת קהל עיקרית במתחם, כניסות, יציאות וצירי הליכה, תוך התייחסות לנוחות, בטיחות וחווית משתמש.

4) אזורי שירות - סימון אזורי שירות ותפעול, לרבות אשפה, שמנים, תשתיות ונגישות, באופן שאינו פוגע בחוויית המתחם.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041 חכל	
תאריך	20.1.2026	

ג) **תוצר 3: מודל כלכלי (Excel) -**

- 1) גיליונות הנחות - גיליון מרכזי הכולל את כל הנחות המודל (תפוסה, מספר מפעילים, דמי שימוש, עלויות ותשתיות), באופן גלוי, מתועד וניתן לעדכון.
- 2) תרחישים - הצגת לפחות שלושה תרחישים (שמרני, בסיס, אופטימי) הכוללים הכנסות, הוצאות, רווח/הפסד ונקודת איזון.
- 3) ניתוחי רגישות - ניתוח השפעת שינוי בפרמטרים מרכזיים (תפוסה, מספר מפעילים, תעריפים ועלויות), בטבלאות ו/או גרפים ברורים.
- 4) אפשרות לעדכון עתידי - המודל יוגש כקובץ Excel פתוח, עם נוסחאות גלויות ומבנה ברור, ויאפשר עדכון עצמאי ללא תלות ביועץ.

ד) **תוצר 4: מצגת הנהלתית**

- 1) מצגת עד 15 שקפים הכוללת מסקנות והמלצות.
 - 2) בסיס להצגת הפרויקט.
- ה) **שיתוף ציבור** - מאחר ומדובר במושב ורדון ובפאב "קהילתי", יש לשלב בתוכנית שלב של הבנת צרכי הקהילה המקומית כדי למנוע התנגדויות עתידיות וליצור שיתוף של התושבים

4. **לוחות זמנים מחייבים**

מועד	שלב
עד 7 ימים	פגישת התנעה
שבוע 2	תוצר ביניים
שבוע 5	טיוטה מלאה
שבוע 8	תוצרים סופיים
2-3 חד'	סה"כ

5. **דרישות סף**

- רשאים להגיש הצעה מציעים העומדים בכל תנאי הסף המפורטים להלן, במצטבר. אי עמידה באחד או יותר מתנאי הסף – תביא לפסילת ההצעה על הסף.
- א) **זהות המציע**
- 1) עוסק מורשה, שותפות או תאגיד רשום כדין בישראל,
 - 2) בעל ניסיון מוכח במתן שירותי ייעוץ פרוגרמטי, כלכלי, עסקי או תכנוני לגופים ציבוריים, מוניציפאליים או יזמיים.
- ב) **מועמד לביצוע השירותים בפועל**
- 1) ההצעה תוגש על בסיס מועמד ספציפי לביצוע השירותים, אשר יעמוד בכל התנאים שלהלן. הבחירה במציע תהיה פרסונלית, ותתייחס למועמד המוצע בפועל.
 - 2) יש לציין במפורש:
 - (א) שם המועמד.
 - (ב) תפקידו אצל המציע.
 - (ג) היקף מעורבותו בפרויקט.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041 חכל	
תאריך	20.1.2026	

3) המועמד יהיה אחד מאלה: עובד המציע (יחסי עובד-מעביד) במשך 12 חודשים לפחות; או שותף הון; או מנהל בכיר; או המציע עצמו (במקרה של עוסק יחיד)

ג) ניסיון מקצועי מוכח

1) ניסיון מקצועי מוכח של **לפחות 7 שנים** בליווי, ייעוץ או תכנון פרוגרמטי-כלכלי לפרויקטים ציבוריים, מוניציפאליים או יזמיים.

2) **לפחות 2 פרויקטים** שבוצעו במהלך **5 השנים האחרונות**, עבור:

(א) רשות מקומית / מועצה אזורית.

(ב) תאגיד עירוני / חברה כלכלית.

(ג) גוף ציבורי.

אשר כללו בפועל: גיבוש פרוגרמה, בחינת היתכנות כלכלית, מודל הפעלה / שימושים, והובילו לקבלת החלטות יישומיות.

6. תהליך בחירת הספק -

(א) **בדיקה מנהלית** - עמידה בדרישות סף ושלמות ההצעה.

(ב) **ניקוד מקצועי** - על פי הטבלה שלהלן.

(ג) **ראיונות אישיים** [ע"פ צורך] - לצורך התרשמות מזמינות, ניסיון ויכולת ביצוע.

(ד) **בחירת זוכה** - בהתאם לניקוד המצטבר.

7. טבלת ניקוד ושקלול

הניקוד יינתן על-ידי צוות מקצועי מטעם המזמין, על בסיס בחינת ההצעה הכתובה, המסמכים שצורפו, וכן – ככל שיתקיימו – ראיונות אישיים עם המציעים והמועמד לביצוע השירותים בפועל

מחיר - 30%

1) **דירוג יחסי** - ההצעות הכספיות שעמדו בתנאי הסף ידורגו ביחס זה לזה, כאשר:

(א) ההצעה הכספית הנמוכה ביותר תקבל את מלוא הניקוד (30 נקודות).

(ב) יתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי, לפי הנוסחה הבאה:

$$\text{ניקוד למחיר} = (\text{הצעה נמוכה ביותר} / \text{הצעת הנבדק}) \times 30$$

2) **בדיקת מחיר חריג** - הצעה כספית תיחשב כ"מחיר חריג" אם היא:

(א) נמוכה באופן משמעותי ביחס לממוצע ההצעות.

(ב) מעלה חשש לאי-יכולת לעמוד בתכולת השירותים ובלוחות הזמנים.

(ג) חורגת מהיקף של כ- 80,000 ש"ח כולל מע"מ מגבלת ההתקשרות.

(ד) במקרה כזה, המזמין יהיה רשאי: לדרוש הבהרות והסברים בכתב, לזמן את המציע לשימוע, להפחית ניקוד או לפסול את ההצעה, אם לא שוכנע כי היא ריאלית וישימה

3) **אי התחייבות למחיר הנמוך** - מובהר כי המזמין אינו מתחייב לבחור בהצעה הזולה ביותר, והבחירה תיעשה על בסיס שקלול כולל של איכות ומחיר.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041 חכל	
תאריך	20.1.2026	

70% – איכות – (ב)

קריטריון	משקל	אופן בדיקה
ניסיון מקצועי רלוונטי	20%	ניסיון מוכח בפרויקטים דומים (מתחמי מזון / פנאי / מסחר / פרויקטים מוניציפאליים), אשר הוקמו או הופעלו בפועל, לרבות היקף הפרויקט ותפקיד המציע
איכות הצוות המוצע	15%	הרכב הצוות, ניסיון המועמד לביצוע השירותים בפועל, שילוב תחומי תכנון וייעוץ כלכלי, זהות מנהל הפרויקט וזמינותו
מתודולוגיה ויכולת יישום	15%	בהירות שלבי העבודה, אבני דרך, לוח מוצע, איכות התוצרים, יכולת עבודה בלוחות זמנים קצרים
הבנת ההקשר המקומי	10%	התאמת ההצעה לאופי ורדון, מאפיינים כפריים-קהילתיים, רגישויות סביבתיות וחברתיות
התרשמות אישית	10%	התרשמות מהמציע ומהמועמד לביצוע השירותים בפועל, על בסיס ראיון ו/או מסמכי ההצעה
סה"כ	70%	

הערה: אי-הגעה לראיון, ככל שייקבע, עלולה להביא להפחתת ניקוד או לאי-מתן ניקוד בקריטריון זה

ג) ניקוד סופי ובחירת הזוכה

- 1) הניקוד הסופי של כל הצעה יחושב כסכום הניקוד המשוקלל של:
 - (א) רכיב האיכות (70%) .
 - (ב) רכיב המחיר (30%) .
- ההצעה בעלת הניקוד הסופי הגבוה ביותר – תדורג ראשונה.
- 2) המזמין שומר לעצמו את הזכות:
 - (א) לנהל מו"מ עם מציעים.
 - (ב) לבטל את ההליך.
 - (ג) או שלא לבחור באף הצעה.

8. אופן הגשת ההצעה

- (א) **מבנה ההצעה** - ההצעה תוגש כמסמך אחד PDF מסודר וממוספר, ותכלול את כל המסמכים המפורטים להלן. הצעה שלא תכלול את כל המסמכים הנדרשים - **רשאי המזמין לפסול אותה על הסף**, לפי שיקול דעתו.
- (ב) **מסמכים חובה לצירוף:**
 - 1) מכתב מקדים - הכולל התייחסות להבנת מטרת ההליך, מאפייני המתחם והצהרה על זמינות לביצוע בלוחות הזמנים הקצרים.
 - 2) מסמך מתודולוגיה ולוחות זמנים - פירוט שלבי העבודה, תוצרים, אבני דרך וחלוקת אחריות בצוות.
 - 3) קורות חיים של המועמד לביצוע השירותים בפועל לרבות פירוט ניסיון רלוונטי.
 - 4) פירוט ניסיון מקצועי רלוונטי - כנדרש בתנאי הסף.
 - 5) הצעה כספית - חתומה, בסכום כוללהתאם לטופס ייעודי / הצהרה מפורשת.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041 חכל	
תאריך	20.1.2026	

6) המלצות - לפחות 2, בצירוף: שם הממליץ, תפקיד, טלפון, כתובת דוא"ל.

7) מסמכים מנהליים:

(א) תעודת עוסק מורשה / רישום תאגיד.

(ב) אישור ניהול ספרים תקף.

(ג) כל מסמך נוסף התומך בעמידה בתנאי הסף.

ג) אופן ההגשה ודרכי תקשורת:

1) את ההצעה יש להגיש בדוא"ל בלבד לכתובות הבאות (במקביל):

(א) alon@yoav.org.il

(ב) sarit@yoav.org.il

2) לאחר שליחת ההצעה בדוא"ל, על המציע לאשר טלפונית את קבלתה

מול שרית, מזכירת החברה, בטלפון - **08-8500704**

3) שאלות וביורורים ניתן להפנות בדוא"ל לכתובות שלעיל בלבד עד לתאריך 3.2.2026 יום ג'

בשעה 16:00. מענה, ככל שיינתן, יועבר לכלל המציעים ופורסם באתר החברה.

4) מועד אחרון להגשה: יום ה' **12.2.2026 בתאריך בשעה 15:00 בדיוק. הצעה שתתקבל**

לאחר מועד זה – לא תידון.

9. אבני דרך ותנאי תשלום

א) שכר הטרחה בגין ביצוע כלל השירותים בהתאם לקול הקורא יהיה **בסכום כולל** אשר לא יעלה על **80,000 ₪ [לא כולל מע"מ]**.

ב) התשלום למציע הזוכה יבוצע בהתאם לאבני הדרך המפורטות להלן, ובכפוף לאישור המזמין על ביצוע בפועל של כל שלב ותוצריו:

ג) **שלב א' – התנעה, לימוד והצגת כיוונים ראשוניים – 35% משכר הטרחה.** השלב יכלול, בין היתר:

1) פגישת התנעה עם המזמין

2) לימוד מצב קיים

3) גיבוש כיוונים פרוגרמטיים ראשוניים

4) הצגת חלופות עקרוניות למבנה המתחם ולמודל הפעלה

5) התשלום יבוצע לאחר הגשת תוצר ביניים ואישורו על ידי המזמין.

ד) **שלב ב' – גיבוש תכנון פרוגרמטי ומודל כלכלי מלא -40% משכר הטרחה.** השלב יכלול:

1) גיבוש פרוגרמה מלאה למתחם

2) הכנת תשריט רעיוני (Concept Plan)

3) בניית מודל כלכלי מלא, כולל ניתוחי רגישות

4) התייחסות רגולטורית ורשויות

5) התשלום יבוצע לאחר הגשת טיוטה מלאה ואישורה על ידי המזמין.

ה) **שלב ג' – סיכום, המלצות והגשת תוצרים סופיים – 25% משכר הטרחה.** השלב יכלול:

1) הגשת כלל התוצרים הסופיים

2) מצגת סיכום והמלצות

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041	חכל
תאריך	20.1.2026	

- (3) התאמות נדרשות בהתאם להערות המזמין
- (4) הגשת מסמכים בפורמט סופי
- (5) התשלום יבוצע לאחר אישור סופי של התוצרים על ידי המזמין.

10. תנאי תשלום כלליים

- (1) תנאי התשלום יהיו **שוטף + 45 ימים**, וכפי שייקבע בהסכם ההתקשרות.
- (2) כל תשלום מותנה בהגשת חשבונית כדין, באישור המזמין על ביצוע בפועל של השלב הרלוונטי.
- (3) המזמין שומר לעצמו את הזכות: להזמין רק חלק מהשלבים, לשנות את סדר השלבים, ככל שיידרש, ובמקרה זה – יעודכן התשלום בהתאם לשלבים שבוצעו בפועל בלבד

10. תנאים כלליים לקול קורא:

- (א) הליך זה אינו מרכז כמשמעותו בדיון.
- (ב) המזמין שומר לעצמו שיקול דעת מלא בבחירת ההצעה הזוכה.
- (ג) המזמין אינו מתחייב לבחור בהצעה הזולה ביותר.
- (ד) המזמין רשאי:
 - (1) לנהל מו"מ עם מציעים.
 - (2) לזמן מציעים לראיונות.
 - (3) לבטל את ההליך, כולו או חלקו.
- (ה) אי הגעה לראיון – עלולה להביא להפחתת ניקוד.
- (ו) עם המציע הזוכה ייחתם הסכם התקשרות בנוסח המקובל אצל החברה הכלכלית.
- (ז) המציע הזוכה יידרש להמציא ביטוחים מתאימים, לפי דרישת המזמין.
- (ח) המציע הזוכה יירשם במאגר הספקים של המזמין, ככל שאינו רשום.
- (ט) למציעים לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המזמין בגין ההליך או תוצאותיו.

לוט

נספח א' – נספח הצעת המחיר

בכבוד רב,
גיל
נוחמוביץ
מנכ"ל החברה הכלכלית
לפיתוח יואב בע"מ



מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041 חכל	
תאריך	20.1.2026	

נספח – הצעת מחיר למתן שירותי ייעוץ מקצועיים
תכנון פרוגרמטי, כלכלי ורעיוני להקמת מתחם Food Truck ופנאי – יישוב ורדון

פרטי המציע

שם המציע / המשרד _____
 מס' עוסק מורשה / ח.פ. _____
 כתובת _____
 שם המועמד לביצוע השירותים בפועל _____
 תפקיד _____
 טלפון נייד _____
 דוא"ל _____

הצעת מחיר

אני הח"מ _____, מצהיר בזאת כי לאחר שקראתי בעיון את כל מסמכי הקול הקורא, לרבות תכולת השירותים, תנאי ההתקשרות ולוחות הזמנים, ולאחר שביצעתי את כל הבדיקות הנדרשות, הריני מציע לבצע את **כלל השירותים הנדרשים** במסגרת הקול הקורא, תמורת שכר טרחה כולל כדלקמן:
שכר טרחה כולל _____ ₪ [לא כולל מע"מ]
 מע"מ כחוק יתווסף כדין.

הצהרות והתחייבויות המציע

- ידוע לי ומוסכם עליי כי:
 - סכום ההתקשרות הכולל **לא יעלה על 80,000 ₪ (לא כולל מע"מ)**.
 - הצעה החורגת מתקרה זו – עלולה להיפסל על הסף.
- שכר הטרחה המוצע כולל:
 - את כלל השירותים הנדרשים במסמכי הקול הקורא
 - את כל ההוצאות הנלוות, לרבות פגישות, נסיעות, הכנת מסמכים, מצגות ותוצרים
 - ולא יתווספו לו תשלומים נוספים מכל סוג שהוא, אלא אם אושרו מראש ובכתב על ידי המזמין.
- אני מצהיר כי:
 - אין ולא יהיה לי ניגוד עניינים בין עיסוקיי האחרים לבין השירותים נשוא הצעה זו.
 - אני זמין לביצוע השירותים בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בקול הקורא.
 - ההצעה ניתנת לאחר הבנת מהות הפרויקט, היקפו ומאפייניו.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	041	חכל
תאריך	20.1.2026	

4. ידוע לי כי:

- התשלום יבוצע בהתאם לאבני הדרך שייקבעו בהסכם ההתקשרות.
- תנאי התשלום הינם **שוטף + 45 ימים** [כפי שייקבע בהסכם].
- כל תשלום כפוף לאישור המזמין על ביצוע בפועל.

5. אני מתחייב כי:

- אם הצעתי תיבחר, אחתום תוך 7 ימים על הסכם ההתקשרות בנוסח המקובל אצל החברה הכלכלית.

- אמציא את כל המסמכים, האישורים והביטוחים הנדרשים לצורך ההתקשרות.

6. תוקף הצעה זו הינו **60 ימים** ממועד האחרון להגשת הצעות.

חתימה

שם החותם _____

תפקיד החותם _____

חתימה _____

תאריך _____

חותמת (ככל שרלוונטי) _____