



יום ראשון כ"ד תמוז תשפ"א  
04 יולי 2021

לכבוד  
משתתפי המכרז

## מכרז פומבי מס' 12/2021 להקמה ותפעול לתקופה ארוכה של מרכז ספורט ופנאי ביישוב מבשרת ציון

### מסמך מענה לשאלות הבהרה

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
1.	מסמך א'	1.1	נבקש לקבל יותר פרטים על ההפקעה: 1. מה השלב בו היא מצויה ומה הצפי לסיום מוחלט של ההליכים בעניינה? האם יש סיכוי שההפקעה לא תושלם בשנתיים הקרובות? 2. האם יש התנגדויות? אם כן – ממי ובאיזה שלב הן מצויות. 3. מה המטרה בשינוי היעוד? האם הוספת זכויות? 4. האם שינוי התב"ע היא בסמכות הועדה המחוזית או המקומית? 5. אם במחוזית, האם הוועדה המקומית תסייע ליזם לקדם את הוצאת התבע, ככל שזו תיוותר באחריותו (שכן, בקשנו בהמשך כי הוצאת התבע לא תהא באחריות ועל חשבון היזם).	התייחסות המועצה: 1. ההפקעה בוצעה (פורסמה לפי סעיף 19) נמצאת בשלבי רישום בטאבו. 2. לא הייתה התנגדות. 3. רוב השטח הינו שטח למרכז אזרחי תב"ע מ"י 330 במידה ויתוכנן על השטח הירוק מבנה יהיה צורך בשינוי תב"ע לשינוי ייעוד. בכל מקרה הזוכה חייב להגיש תב"ע בסמכות מקומית

תשובת המועצה	נוסח השאלה	סעיף	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
<p>לעניין נספח הבינוי. לנושא הוספת השטחים ניתן להוסיף שטחים עד 20% מגודל המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן מביניהם בסמכות מקומית.</p> <p>יש לבדוק את התכנית הקיימת האם היא נותנת מענה לסה"כ השטחים במידה ולא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הוספת שטחים מעבר למה שהתכנית מאשרת, תב"ע צריכה להגיע לדיון במחוזית.</li> <li>כל הוצאת והכנת תכנית (תב"ע) הינה באחריות המציע ועל חשבונו.</li> </ul> <p>4. ראו תשובה לעיל.</p> <p>5. ראו תשובה לעיל.</p> <p>6. הופקע ראה סעיף 1.</p> <p>7. מרמ"י.</p> <p>8. לא.</p> <p>9. לא רלבנטי.</p> <p>הבקשה להוספת ההסתייגות לעניין האחריות וההוצאות ביחס להפקעה – מקובלת.</p>	<p>6. איזה חלק המועצה מבקשת להפקיע?</p> <p>7. ממי המועצה הפקיע את השטחים שבהליכי ההפקעה?</p> <p>8. האם אישור התב"ע קשור להפקעה ?</p> <p>9. אם כן, האם אישור התב"ע מותנה בסיום תהליך ההפקעה ?</p> <p>נבקש להוסיף סעיף כאמור: "הצדדים מסכימים כי לזוכה לא תהא אחריות כלשהי הוא לא יוציא הוצאה כלשהי הקשורה בהפקעת המקרקעין, בין במישרין ובין בעקיפין והאחריות הבלעדית על ההפקעה וכל הקשור בה, לרבות תוצאותיה ו/או הוצאות הקשורות בכך, תהא על המועצה ו/או מי שאליו יוסב ההסכם".</p>			

תשובת המועצה	נוסח השאלה	סעיף	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
אין דרישה לביצוע עבודות פיתוח <u>מחוץ</u> לגבולות <u>המתחם</u> (הקו הכחול).	נבקש לוודא שכל הקשור בפיתוח הסביבתי (כלומר, מחוץ לשטח בו יוקם ויופעל המרכז) הוא באחריותה הבלעדית של המועצה ועל חשבונה, הן בתקופת ההקמה והן בתקופת ההפעלה.	3.2	מסמך א'	.2
הבקשה מקובלת.	נבקש למחוק את הפסקה השנייה, החל מהמילים "אופן ההקמה יהא כזה..."ועד המילים "עוד טרם תום תקופת ההקמה".	3.2	מסמך א'	.3
<b>הבקשה מקובלת:</b> 1. מצ"ב למסמך הבהרות זה טופס הגשת הצעת מחיר מעודכן. 2. <u>מסמך א' סעיף 3.22 (א) עמוד 9</u> : במקום "3%" יבואו המילים: "את השיעור שהוצע על ידו במכרז". 3. <u>מסמך א' סעיף 12.1.20 עמוד 20</u> : בטבלת המדדים לבחינה, מדד 4 שם: הניקוד המירבי יהיה 20 (במקום 25), בכל מקום לרבות בנוסחא בו רשום "25" יירשם: "20". 4. <u>יתוסף מדד חדש מס' 5 כדלקמן</u> : על המשתתפים להציע שיעור בין 1% - 3% מהכנסות המרכז אשר ישמש כקרן אחזקה כאמור בסעיף 3.22א למכרז. לא ניתן להציע פחות מ-1%.	האחוז ממחזור ההכנסות אשר מבוקש ע"י הרשות, מאד גבוה. אנו מציעים לפתוח סעיף זה להצעות.	3.22	מסמך א'	.4

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
				<p>המשתתף אשר יציע 3% יקבל 5 נקודות ויתר המשתתפים יקבלו ניקוד יחסי אליו בהתאם לנוסחא הבאה:</p> $\text{ציון} = 5 \times \frac{\text{השיעור הנבחן}}{3\%}$ <p>5. <u>מסמך ד', סעיף 4.16 (עמוד 72)</u>: במקום "3%" יירשם לאחר הזכיה השיעור שהוצע במכרז.</p>
5.	מסמך א'	3.23	מהם תעריפי הארנונה הנהוגים כיום ברשות למתקן נשוא המכרז לרבות שטחים מקורים, שטחים פתוחים (מדשאות ומגרשי ספורט) ובריכות חיצוניות?.	המשתתפים מופנים לצו הארנונה לשנת 2021 המפורסם באתר האינטרנט של המועצה.
6.	מסמך א'	3.23	האם בכוונת הרשות לשנות את צו הארנונה בזמן הקרוב לשימושים נשוא מכרז זה?	לא.
7.	מסמך א'	3.3	האם כוונת הרשות שעל הזוכה לקדם תב"ע בכדי לאפשר את השימושים השונים נשוא המכרז? או שהרשות אחראית לקידום התב"ע?	הכוונה היא שהזוכה יהא אחראי על קיום התב"ע כאשר המועצה תסייע ליזם בקידום התוכנית ככל יכולתה.
8.	מסמך א'	3.3	האם המפעיל יידרש לשנות את התב"ע הנוכחית לשימוש ספורט ונופש או שהדבר יבוצע ע"י הרשות?	ראו תשובה לסעיף 1

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
9.	מסמך א'	3.3	האם התבי"ע תחת שימוש ציבורי (מגרש חום) מספקת את הרשות המקומית והמועצה המקומית?	ראו תשובה לסעיף 1
10.	מסמך א'	3.3	מהו משך הזמן אשר יוקצב למפעיל לצורך תכנון מפורט והוצאת היתרים (ואולי גם קידום ת.ב.ע)?	במסמכי המכרז נקבע 6 חודשים להשלמת כלל עבודות התכנון.  המועצה תוכל להאריך מועד זה לבקשת הזוכה במכרז וזאת ככל שעיכובים אינם נובעים ממעשה או מחדל שלו.
11.	מסמך א'	3.3	נבקש כי יחול האמור להלן : 1. כמקובל בפרויקטים כאלו, התבי"ע תהא באחריות המועצה, בטיפול הבלעדי ועל חשבונה. 2. בתום הליך האישור הסופי של התבי"ע ושל ההיתר, יחל הלו"ז הנדרש לתכנון מפורט, הוצאת צו עבודה וכו'. 3. אישור התבי"ע בתוך זמן יתווסף לתנאים המתלים של המכרז/הסכם. על מנת שלא יהיה מצב בו העבודות יחלו ואף יסתיימו ומצד שני, התבי"ע לא תקבל תוקף ולא ניתן יהיה להפעיל את המרכז כדון, על אף שהיזום/מפעיל השקיע כספים רבים.	1. המועצה תסייע ליזם ככל יכולתה לקידום ואישור התבי"ע. 2. אין שינוי במסמכי המכרז – יש חשיבות להסדיר את הנושא התכנוני על מנת לקדם את הקמת המתחם. 3. אין שינוי במסמכי המכרז – יש חשיבות להסדיר את הנושא התכנוני על מנת לקדם את הקמת המתחם.
12.	חניות		להערכתנו ידרשו כ-200 מקומות חניה לשימוש המתקן.  מהן דרישות החניה?  היכן יתאפשר להקים חניות אלו?	ע"פ תקן חניה ומדיניות חניה של המועצה

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
13.	מסמך א'	3.4	<p>מניסיוננו, לא ניתן לעמוד בלוח הזמנים המוצג בהסכם, לרבות חלק התכנון וההיתר (6 חודשים).</p> <p>הזוכה יכול להתחייב למועדים בפעולות שתלויות בו בלבד (למעט ההחרגה המקובלת בכל מה שאינו בשליטתו). הזוכה אינו יכול להתחייב למועד קצוב בפעולות שאין לו שום שליטה עליהן כגון תב"ע (שכלל לא אמורה להתבצע על ידי הזוכה) והיתר בניה, הליך שיכול להמשך חודשים ארוכים או אף שנים – כאשר ההיתר תלוי בתב"ע שיש להגיש ולאשר.</p> <p>על כן נבקש כדלקמן:</p> <p>1. למחוק מסעיף זה את הסיפא – "לרבות קבלת היתר בניה" ולרשום: "היזם יוציא את היתר הבניה בתוך 12 חודשים ממועד קבלת אישור התבע וסיום התכנון ואישורו, המאוחר מביניהם".</p> <p>2. להוסיף בסיפא את האמור להלן: "ככל שההיתר לא יוצא ו/או שהוצאתו תתעכב מסיבה שאינה תלויה ביזם ו/או אין לו שליטה עליה, אזי הלוז יידחה בהתאמה והעיכוב ו/או אי ההוצאה לא ייחשבו כהפרה, וככל שהעיכוב יימשך למעלה מ-12 חודשים ליזם תהא אפשרות לבטל את ההסכם והכספים שהשקיע עד אז יושבו לו".</p> <p>3. נבקש שככל שהזוכה יחל בתכנון קודם להוצאת צו העבודה על מנת לעמוד בזמני הלוז, הוא יהא רשאי לקבל את ההוצאות שהוציא בכל אחד מהמקרים הבאים:</p> <p>א. אם אחד מהתנאים המתלים לא יתקיים בתוך 12 חודשים.</p> <p>ב. אם הזכיה ו/או ההסכם יבוטלו.</p>	<p>קיים חשש במועצה שסוגיית התכנון והתב"ע תתעכב שלא לצורך.</p> <p>מובהר כי המועצה תהא קשובה למציע ולעיכובים שיהיו שאינם שליטתו ותנסה לסייע למציע ככל יכולתה לקידום הליכי התכנון.</p> <p>לעניין לוח הזמנים לביצוע התכנון: במקום 6 חודשים יירשם 9 חודשים (מניסיון המועצה מדובר בזמן סביר בהתחשב ברשויות התכנון באזור).</p> <p>עיכובים שאינם נובעים ממחדל או מעשה של היזם לא יהוו הפרה של התחייבויות היזם (על היזם יהא להראות למועצה כי ביצע מצידו את כלל התפקידים/המשימות/המטלות/התיקונים) שהתבקש לבצע על ידי רשויות התכנון ו/או המועצה. ללא עיכוב מיותר ובמזנים סבירים.</p> <p>המועצה אינה יכולה להתחייב להשבת כספים ליזם.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.14	מסמך א'	3.6	נבקש להפחית את הערבות לתקופת ההקמה לסך של 1 מיליון ₪, שכן סכומה גבוה במיוחד.	הבקשה מקובלת.
.15	מסמך א'	3.7	נבקש להפחית את הערבות לתקופת ההפעלה לסך של 300,000 ₪, שכן סכומה גבוה במיוחד.	מוסכם כי הערבות לתקופת ההפעלה תעמוד ע"ס של 500,000 ₪.
.16	מסמך א' +מסמך ד'	3.14, 3.1 6+4.8+ 4.10	נבקש לוודא את האמור להלן: 1. החיובים אותם על הזוכה לשלם בתקופת ההפעלה, לרבות "עתידיים", הינם אך ורק בגין תקופת ההפעלה. 2. הזוכה ייחוב רק בחיובים החלים מעצם טיבם על שוכר ו/או מחזיק ולא ייחוב בחיובים החלים מעצם טיבם על בעל נכס.	1. נכון. 2. נכון.
.17	מסמך א'	3.15.1+ 3.27	היות ואין מקומות קאנטרי דומים בסביבה, נבקש להשוות את מחירי המנויים והכרטיסים למחיריהם במקומות קאנטרי אחרים של הזוכה.	הבקשה נדחית. יחד עם זאת הזוכה יוכל לפנות למועצה בבקשה מנומקת לעניין מחירי המנויים והכרטיסים כמקובל במקומות אחרים של המציע – זאת ככל שאין בנמצא קאנטרי דומה.
.18	מסמך א'	3.15.3	נבקש לוודא שהכוונה הינה לכרטיסי כניסה חד פעמיים לבריכה בלבד.	נכון.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
19.	מסמך א'	3.15.3	נבקש להוסיף כי "הכרטיסים שיינתנו יהיו לתקופת מימוש קצובה בסך 6 חודשים. מימוש הכרטיסים לא יהא אפשרי בימי שישי ושבת. ככל שתהיה מגבלת כמות בכניסה לבריכה, אזי בעלי כרטיסים כאמור, יהיו רשאים להגיע לבריכה על בסיס מקום פנוי".	מקובל כי הכרטיסים שיינתנו יהיו לתקופת מימוש קצובה בסך 6 חודשים. לא יהיו מגבלות אחרות.
20.	מסמך א'	3.15.5	נבקש למחוק סעיף משנה זה. המרכז הינו גוף מסחרי ואינו יכול לממן פעילות כגון זו.	המרכז יקבל תמורה כמקובל כנגד סעיפים אלו
21.	מסמך א'	3.15.7	נבקש לשנות את הסעיף כדלקמן: "המועצה תהא רשאית לקיים עד 5 אירועים בשנה בהתאם לרישיון העסק של המפעיל, על חשבונה, ללא סגירת המועדון למנויים ובתיאום מראש עם הזוכה. המועצה תוודא כי בתום כל האירוע, השטח יושב למפעיל עד לבוקר שלמחרת האירוע נקי ובמצב שנמסר לה ותישא בכל נזק שייגרם למקום, לגוף ו/או לרכוש כתוצאה מן האירוע".	במקום "20 ימים" יירשם "10 ימים". יבוצע תיאום מראש. המועצה תהא אחראית לנזקים שנגרמו כתוצאה ישירה מהשימוש שנעשה על ידה.
22.	מסמך א'+מסמך ד'	3.19+4.13	מסעיף זה משתמע כי על המפעיל לשלם עבור הכנסות שלא קיבל (וככל הנראה המפעיל הבא יקבל). נבקש למחוק את סעיף 3.19.	הבקשה נדחית (אין כוונה לכספים שלא התקבלו). הואיל ומערך קבלת הכספים עשוי להתייחס לתקופות בהם המפעיל כבר אינו מפעיל את המרכז – הרי שההיגיון הכלכלי הוא שכספים אלו בניכוי הוצאות ורווח ימשיכו לשמש את הקאנטרי.
23.	מסמך א'	3.22(א)	נבקש למחוק את הסעיף. המפעיל מחויב לשמור על תקינות המרכז משך כל תקופת ההפעלה ולהחזירו במצב תקין.	הבקשה נדחית.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.24	מסמך א'+מסמך ד'	3.18, 3.21, 3.22(א) 4.12, 4.15	הזוכה נדרש להעביר דוחות לפי סעיף 3.18 (אחת לשנה או ככל שיידרש), סעיף 3.21 (מדי רבעון) ו סעיף 3.22 (מדי רבעון). במקום הדרישות הקיימות לדוחות בהסכם כולו (לרבות בסעיפים אחרים אם נשמטו), נבקש לרשום: "המפעיל ימציא למועצה, לפי דרישתה בכתב, דוח על סכום ההכנסות השנתי במרכז, ולכל היותר פעם בשנה קלנדרית".	על אף האמור בכל מקום בהסכם דו"ח יועבר לפי דרישת הרשות ובכל מקרה אחת לחצי שנה.
.25	מסמך א'	3.24	נבקש להוסיף: 1. "מוסכם כי מימוש הכרטיסים לנזקקים, עמותות או ארגונים לא יהא כרוך בשינוי ו/או בהוצאות נוספות על ההוצאות השוטפות ו/או בהיערכות מיוחדת או אחרת." 2. במקום הסיפא ("הכל לפי שיקול דעתה..."), יירשם "מוסכם כי הכרטיסים יינתנו לפי שיקול דעת ותבחיני המועצה ובתיאום עם המפעיל".	1. הבקשה אינה ברורה – אין צורך בהיערכות מיוחדת של המפעיל. 2. כרטיסים ניתנים לפי ועדה של המועצה, עם קריטריונים קבועים מראש. לא ברורה הבקשה לתיאום עם המפעיל.
.26	מסמך א' +מסמך ד'	3.25+4. 19	נבקש להוסיף בסוף הסעיף את האמור להלן: המפעיל יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מערכת החוגים מעת לעת וכנהוג במקומות קאנטרי אחרים אותם הוא מפעיל".	הבקשה מקובלת.
.27	מסמך א'	3.26	נבקש למחוק את הסעיף.	הבקשה נדחית. נדרש שת"פ עם ביי"ס, כפוף לתיאום עם המפעיל.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
28.	מסמך א'	3.30	נבקש למחוק את הסעיף.	מדובר ב-6 מוצרי בסיס בסה"כ. ביתר המוצרים אין מגבלה. ככל שהזוכה יסבור שיש מקום להעלות מחירים הוא יוכל לפנות למועצה בבקשה מנומקת להעלות מחירים כאמור.
29.	מסמך א'	3.31	נבקש לדעת האם ברישיון העסק של המרכז יותר לקיים את פריט "אירועים מתחת לפני השמיים".	מבחינת המועצה וככל שהדבר יהא תלוי בה לא תהא מניעה.
30.	מסמך א'	12.1.2	1. בשורה הראשונה נבקש לדעת מה ההבדל בין סעיף 1 לסעיף 2 (בעמודה השמאלית בטבלה). 2. האם ניתן להגיש את המסמכים הנדרשים כתכנון ראשוני בסעיפים 1-4 מפרויקט דומה שבוצע/מבוצע על ידי היזם/מפעיל?	1. אין הבדל ניתן להתייחס כאחד. 2. לא. יש להגיש את ההצעה התכנונית באופן ייעודי לאתר ומגבלות המכרז.
31.	מסמך ב' – הצהרת המשתתף		התצהיר הינו אישי, כאשר ההצהרות בו משויכות ורלוונטיות לחברה הזוכה. <b>כידוע וכמקובל, מי שחותם על ההצעה למכרז ועל ההסכם הינם מורשי חתימה שהוסמכו על ידי החברה, אלו לא אנשים שחותמים באופן אישי, ועל כן, הם לא יוכלו לחתום על הצהרות ו/או התחייבויות החברה כאילו הן התחייבויות אישיות.</b> כך, מי שעורך את הבדיקות, מי שאצלו הידע והמימון, מי שעומד בתנאים הנדרשים, מי שמקבל על עצמו את ההתחייבויות, מי שמגיש את ההצעה וכו' זו אך ורק החברה ולא החותמים, ועל כן: 1. נבקש לשנות את נוסח זהות המצהירים/חותמים אל נוסח שיתייחס אל החברה כמצהירה ומתחייבת הן בגוף	

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			<p>ההצהרה/התחייבות והן בחתימה בסוף ההצהרה, על מנת שניתן יהיה לחתום עליה.</p> <p>2. סעי' 8 – האם הכוונה במילים "במסמך זה" היא למסמך ההצהרה?</p> <p>3. סעי' 14 – כוונת הסעיף, החל מהמילים "והננו מוותרים" ועד לסוף המשפט, אינה ברורה דיה ונראה כי זהו נוסח גורף הפוגע בזכויות הבסיסיות של זוכה או מציע להעלות טענות: האם כוונת הסעיף הינה שהזוכה לא יוכל אף פעם להעלות טענה כלשהי בקשר עם האמור בחוזה או במסמכי המכרז?</p> <p>4. ככל שהכוונה בסיפת סעיף 14 מצומצמת יותר, נודה לנוסח מדויק יותר, כגון: "החברה מוותרת ויתור סופי ומוחלט על טענה כי אינה יכולה לעמוד בתנאי המכרז ו/או הוראותיו ו/או דרישותיו, הרשומים במכרז במפורש".</p> <p>ככל שהכוונה בסיפת סעיף 14 היא לשלול מזוכה או מציע אפשרות להעלאת טענות בכל הקשור במכרז ו/או בחוזה, נבקש למחוק את הסעיף.</p>	<p>1. ההצהרה במסמך ב' היא של המציע ולא של מורשי החתימה מטעמו הניסוח בלשון רבים נעשה מטעמי נוחות.</p> <p>2. כן.</p> <p>3. הוויתור הוא ביחס לכללי המכרז וסעיפי ההסכם על נספחיו ולא גורף.</p> <p>4. אין צורך בשינוי הסעיף. מובן כי שמתתף שזכה במכרז, הסכים לתנאיו ולא יוכל להעלות טענות נגד תנאיו מאוחר יותר לאחר שזכה.</p>
32.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	3	<p>1. הגדרת יזם – היזם הוא הזוכה בלבד ולא ניתן להטיל על עובדיו/שלוחיו את ההתחייבויות המוטלות עליו. ולפיכך נבקש למחוק את האמור החל מהמילים "לרבות הקבלן מטעמו, עובדיו, שלוחיו...".</p>	<p>1. הבקשה נדחית הגדרת היזם באופן רחב נועדה שלא לאפשר ליזם לעשות שימוש באחרים ולא לעמוד בתנאי ההסכם.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			2. הגדרת קבלן – נבקש למחוק את המשפט השני: "מובהר כי כל הוראה...". הסכם זה אינו מול הקבלן והיזום/הזוכה הוא שיבנה באמצעות קבלן ועל כן, ההוראות מיועדות אליו בלבד והקשר עם הקבלן הוא באמצעותו בלבד.	2. מקובלת המחיקה ובמקומה יירשם: "כל הוראה ביחס לקבלן ו/או אופני ביצוע יועברו על ידי היזום לקבלן ויחייבו את היזום"  מובהר כי ההתחייבות בהסכם הינן של היזום, העובדה שהיזום עושה שימוש בקבלני משנה אינה יכולה להסיר ממנו אחריות לביצוע.
33.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	3.2.1	1. נבקש להוסיף לאחר המילים "כל תכנון נדרש" את המילים "בשטח המרכז".  2. נבקש למחוק את המלה "תב"ע".	1. התכנון המפורט נדרש כמובן רק לשטח המרכז. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הזוכה לביצוע תכנון תב"ע.  2. הבקשה נדחית.
34.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	3.2.2	נבקש להוסיף משפט נוסף בתום הסעיף: "המועצה תגיש את השינויים המבוקשים עליה בתוך 14 יום ממועד קבלת התכניות והיזום ייתן את התייחסותו לשינויים אלו, באופן שהצדדים יגיעו לנוסח תכניות מוסכם, והתכניות יעודכנו על ידי היזום בהתאם".	הבקשה מקובלת.
35.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	3.3+3.4	נבקש למחוק את הסעיף.  המקובל הוא שהמועצה או גוף מטעמה הם האחראים הבלעדיים על הליכי התכנון וביצוע כל הדרוש, על חשבון המועצה, לרבות הוצאת ההיתרים והאישורים, כך שהיזום בונה לאחר שיש תב"ע והיתרים לצורך הבניה.	המועצה ערה לנושא זה ודרישתה היא שהזוכה במכרז יהא אחראי על נושא התב"ע.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
36.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	3.5	<p>נבקש להוסיף את האמור להלן:</p> <p>1. היזם יוציא את היתר הבניה בתוך 12 חודשים ממועד קבלת אישור התבע וסיום התכנון ואישורו, המאוחר מביניהם".</p> <p>2. להוסיף בסיפא את האמור להלן: "ככל שההיתר לא יוצא ו/או שהוצאתו תתעכב מסיבה שאינה תלויה ביזם ו/או אין לו שליטה עליה, אזי הלוז יידחה בהתאמה /או אי ההוצאה לא ייחשבו כהפרה, וככל שהעיקוב יימשך למעלה מ-12 חודשים ליזם תהא אפשרות לבטל את ההסכם והכספים שהשקיע עד אז יושבו לו".</p>	ראו תשובה לשאלה 13 לעיל.
37.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	3.6	<p>נבקש לשנות את רישת הסעיף כדלקמן: "לאחר שהיזם יקבל מהמועצה את כלל האישורים הנדרשים לתכנון ואת היתר הבניה, יתחיל היזם בביצוע..."</p>	לאור התשובות לעיל הבקשה נדחית.
38.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	3.8	<p>נבקש להוסיף בסוף המשפט את האמור: "...וכל הוצאה נדרשת אחרת, החלים מטיבם על היזם ו/או על קבלן ולא על בעל נכס. כל הוצאה, תשלום ו/או חיוב החלים מטיבם על בעל נכס, ישולמו על ידי המועצה".</p>	<p>הבקשה מקובלת.</p> <p>למען הסר ספק יובהר כי התב"ע והיתרי הבניה יוכנו על ידי הזוכה במכרז ויוגשו על שם המועצה, ומשכך ככל ויחולו היטלי השבחה, המועצה תישא בהם.</p> <p>כל יתר ההוצאות (לרבות הוצאות בניה, רישוי, אגרות להגשת הבקשות, פרסומים, אישורים, העסקת כ"א המקצועי וכיו"י יחולו על היזם.</p>
39.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	4.3	<p>נבקש להוסיף בסיפא: "למעט במקרה של נתון, תנאי ו/או נסיבה שלא היו גלויים ו/או שלא ניתן לגלותם בבחינה סבירה ומקובלת".</p>	<p>הבקשה נדחית. על היזם לבצע את כלל הבדיקות הנדרשות לו טרם הגשת ההצעה.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
40.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	5.2	<p>המכרז הינו לבניה של קאנטרי מסחרי על ידי היזם, כאשר ההפעלה למשך תקופה ארוכה, היא אך ורק על ידי המפעיל ובאחריותו. ההקמה הינה בכפוף להוראות ההסכם ואישורי המועצה לתכנון, אולם לא מקובל שהמועצה תציב מנהל בעל סמכויות כמתואר בהסכם.</p> <p>היזם אינו יכול להיות כפוף למנהל בעל סמכויות בלתי מוגבלות מטעם המועצה, בוודאי לא כאשר האחריות הבלעדית להקמה היא על היזם.</p> <p>אין מניעה שהמועצה תציב מנהל שיקבל דיווחים, יוכל לבדוק את ההתקדמות וכיוצא באלו.</p> <p>ולפיכך נבקש לשנות את הסעיף כדלקמן:</p> <p>"יגיש לוחות זמנים לביצוע בלוח גאנט טרם תחילת העבודה ויעדכן את לוח הגאנט בהתאם להתקדמות. היזם יעדכן את המנהל על ההתקדמות מעת לעת".</p>	הבקשה מקובלת.
41.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	6.1	<p>נבקש לשנות את הסעיף כדלקמן:</p> <p>1. להוסיף את המילים "בתקופת ההקמה" בתחילת הסעיף ולפני המילים "במקרה של סתירה".</p> <p>2. נבקש להוסיף את המילים "לפי דין" לאחר המלה הנחיות.</p> <p>3. נבקש למחוק את המילים מפרט ותכניות – שכן אלו כבר מאושרות קודם לתחילת הבניה.</p> <p>4. נבקש להוסיף את המילים "לפי דין" ולאחר המלה פרטניות.</p> <p>5. נבקש להוסיף לאחר סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 את האמור להלן:</p>	<p>1. הבקשה מקובלת.</p> <p>2. הבקשה מקובלת.</p> <p>3. הבקשה נדחית.</p> <p>4. הבקשה מקובלת.</p> <p>5. הבקשה נדחית באופן חלקי. ככל שיהיו שינויים בהוראות הדין או הנחיות על פי של</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			<p>"הכוונה הינה להוראות והנחיות הנגזרות מהדין ביחס למסמכי ההסכם שאושרו ואין הכוונה לשינויים ו/או סטיה מהמסכים המאושרים עליהם היזם מסתמך בבואו להקים את המרכז".</p> <p>"ככל שעלות הנחיה ו/או הוראה לפי סעיפים אלו תביא לתשלום הוצאות נוספות מעל תקציב ההקמה ו/או ככל שביצוע ההוראה/הנחיה יהא בעייתי מכל בחינה אחרת לפי שיקול דעתו של היזם, אזי היזם יהא רשאי לבחור, לפי שיקול דעתו, כיצד ליישם אותה בנסיבות הקיימות (ובהתאם לדין) ו/או יהא רשאי לשנות את התכנית בהתאם אליה, כך שעלות ההקמה תהא בהתאם לתקציב שקבע".</p> <p>"ככל שעל אף האמור, התקציב יגדל, אזי המועצה תישא בתשלום הנוסף הנדרש כתוצאה מאותה הוראה ו/או הנחיה".</p>	<p>רשות מוסמכת שלא היתה במועד הגשת ההצעות ויהיה בה כדי להשפיע על הצעת הזוכה במכרז, יוכל הזוכה במכרז לבקש מהמועצה שינוי של התוכנית לפי הוראות הדין וזו תשקול את בקשתו בחיוב ככל שאין בה שינוי מהותי מהתכנון המקורי.</p>
.42	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	6.2	נבקש למחוק את הסעיף.	הבקשה נדחית.
.43	מסמך א'	6.7.1	<p>1. נבקש לאפשר את האפשרות הזו גם במקרה של זוכה אחד (שיהיה רשאי לצרף יזם שיהא מקובל על המועצה).</p> <p>2. נבקש להאריך את המועד מ-15 יום ממועד הזכייה ל-60 יום או מועד התקיימות התנאים המתלים, המאוחר מביניהם.</p>	<p>1. הבקשה מקובלת. אין בקבלת הבקשה כדי להוות הקלה בתנאי הסף למכרז.</p> <p>2. במקום "15" יירשם "30". המועד יהא מועד ההועדה על הזכייה במכרז.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.44	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	8+16.1	<p>1. לוח הזמנים בסעיף זה, כמו גם יתר הסעיפים הרלוונטיים בעניין המועדים – אינו כולל את כל השלבים ואינו מובן דיו, האם ניתן לרשום לוח זמנים מפורט הכולל את כל המועדים הרלוונטיים להסכם?</p> <p>2. נבקש, כאמור לעיל, כי כל הכרוך ברשויות התכנון (תב"ע, היתר) יבוצע על ידי המועצה ועל חשבונה ולא יהווה חלק מלוח הזמנים בו על היזם לעמוד.</p>	<p>1. המועצה קבעה לוחות זמנים כלליים בכוונה תחילה על מנת להקל על הזוכה לעמוד ביעד 24 החודשים להקמה.</p> <p>2. הבקשה נדחית.</p>
.45	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	8.1	נבקש לדעת מהם התנאים שצריכים להתקיים על מנת שהמועצה תיתן ליזם הודעה על תחילת עבודה?	התקיימותם של התנאים המתלים וכן קיומה של ערבויות ואישור קיום ביטוחים כנדרש.
.46	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	ב.8.3	נבקש כי בכל מקום בו על המועצה ליתן אישור ו/או תשובה, הזמן לכך יוקצב וייכתב כדלקמן: "המועצה תיתן את האישור/ תשובה מוקדם ככל האפשר בנסיבות העניין ולא יאוחר מ- ____ שעות/ימים" – כאשר השלמת המועד תהא לפי העניין.	המועצה תיתן את האישור/ תשובה מוקדם ככל האפשר בנסיבות העניין ולא יאוחר מ-7 ימי עבודה.
.47	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	T.8.3, 8.4	לא ניתן להתחייב להקמת המרכז בתוך מועד מסוים, כל עוד ישנן דרישות לביצוע עבודות שאינן תלויות ביזם ואין לו שום אפשרות לשלוט על ביצוען (כגון אישורי תב"ע היתר).	ראו תשובה לשאלה 13 לעיל.
.48	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	8.5	נבקש למחוק את הרישא בסעיף 8.5, מהמילים "אופן ההקמה" ועד המילים "עוד טרם תום תקופת ההקמה".	הבקשה נדחית

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.49	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	8.6	נבקש לרשום במקום "כלל התיקונים והליקויים" את המילים "התיקונים והליקויים המהותיים" ולציין שהתיקונים הנוספים שאינם מהותיים, יתוקנו עד 3 חודש ימים ממועד הפתיחה.	הבקשה מקובלת.
.50	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	9.1	נבקש למחוק את המילים "ובהתאם להוראות המנהל".	הבקשה מקובלת.
.51	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	10.1	נבקש למחוק את המילים: "ויקיים כל הוראה של המנהל בעניין העבודה ושלבי ביצועה".	הבקשה מקובלת.
.52	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	10.3	נבקש להוסיף את המילים "נציג מטעם" לפני המלה "היזם".	הבקשה מקובלת.
.53	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	11	נבקש למחוק את הסעיף. הסעיפים העוסקים בסמכויות המנהל מנוסחים באופן גורף המקנה למנהל סמכויות לעשות כל דבר שירצה, לרבות שינוי תכנון (שכבר אושר ועל בסיסו נערכו תכניות העבודה, לשנות חומרים וציוד וכו'), שינוי בניה ועוד, כאשר ההוצאות והאחריות היא של היזם ושלו בלבד. נבקש לרשום סעיף כדלקמן: "המועצה רשאית למנות מנהל מטעמה. המנהל יהא רשאי לקבל דיווחים שוטפים ולהביע את דעתו בעניינים ו/או בעניין התקדמות העבודות בשטח, וכן את בחינת ביצוע העבודה בהתאם להסכם ולנספחיו לרבות התכניות והמפרט".	מובהר כי כל סמכויות המנהל מוגבלות לשמירה על קיום הוראות ההסכם בלבד וקבלת דיווחים ומאלו נגזרות סמכויותיו להורות על שינויים.
.54	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	12.2	1. נבקש להוסיף בסיפא: "למעט אם למנהל העבודה סיבה מוצדקת והוא מינה מחליף במקומו, המוסמך ומקיים את כל דרישות החוק, לבצע את עבודתו בהיעדרו".	1. הבקשה מקובלת.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			2. נבקש להפחית את סכום הפיצוי המוסכם ל – 1,000 ₪ ליום.	2. הבקשה מקובלת. אין באמור כדי לגרוע מאחריות הקבלן לפי דין בכל הנוגע לאי הימצאות מנהל עבודה כאמור.
.55	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	12.3	למועצה הסכם עם היזם והיזם, עליו מוטלות ההתחייבויות והאחריות לפי הסכם זה, הוא שמתקשר עם הקבלן, ועל כן נבקש למחוק סעיף זה, וככל שלמועצה יש הוראות ו/או הודעות, עליה למסור אותן ליזם.	הבקשה מקובלת. הודעות יימסרו ליזם.
.56	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	14	נבקש למחוק את הסעיף. האחריות על הקמת המרכז היא על היזם וחזקה עליו שיבחר את אנשי המקצוע המתאימים כפי שהתחייב בהסכם זה, וככל שיהא עליו להפסיק התקשרות ו/או לשכור שירותי בעל מקצוע חלופי, הרי שעליו מוטלת האחריות במסגרת התחייבויותיו, לרבות לוח הזמנים בו עליו לעמוד.	הבקשה מקובלת.
.57	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	15.2	נבקש למחוק את הסעיף. לחליפין נבקש להעתיק, בהתאמה, את נוסח סעיף 6.3 במסמך ד' (הסכם ההפעלה) במקום סעיף 15.2 בהסכם ההקמה (לרבות בקשת השינוי).	הבקשה מקובלת. נוסח סעיף 6.3 לנספח ד' יחליף את הסעיף כאמור עם השינויים הנדרשים.
.58	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	16.2	נבקש לשנות את הסעיף כדלקמן: 1. המילים "לדעת המנהל" יימחקו.	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה נדחית.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			<p>2. נבקש למחוק את המילים "וכן לא יכול היה לצפותם מראש" (ככל שלזם אין שליטה על הנסיבות, הצפיות אינה רלוונטית).</p> <p>3. נבקש לשנות את המשך המשפט, כך שלאחר המילים "אין ולא היתה שליטה עליהם" יירשם: "יגיש היזם למועצה בקשה מנומקת לדחיית המועד בהתאם לעיכוב ולמשך העיכוב והמועצה תאריך את לוח הזמנים במשך העיכוב".</p>	<p>3. הבקשה נדחית. מובן שהעירייה תשקול בחיוב כל בקשה שתעמוד בתנאים המפורטים בסעיף ואין כוונה להכשיל את המבצע.</p>
.59	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	16.3	<p>1. נבקש למחוק את המילים: "אינתיפאדה", "סגר", "מגיפה", "שביתות או השבתות".</p> <p>2. נבקש להוסיף לאחר המלה "המצדיקות" את המלה "בהכרח".</p> <p>3. נבקש להוסיף בסוף סעיף זה את האמור להלן: "כל אירוע שאינו בשליטה סבירה של היזם ואשר מעכב את לוח הזמנים ו/או גרם נזק לפרויקט ו/או מפריע ו/או מונע פעילות תקינה, יחשב ככוח עליון, ויאפשר את דחיית המועדים במשך העיכוב שנגרם כתוצאה מאותו אירוע".</p>	<p>1. הבקשה מקובלת.</p> <p>2. הבקשה מקובלת.</p> <p>3. הבקשה נדחית.</p>
.60	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	16.4	<p>נבקש לשנות כדלקמן:</p> <p>1. נבקש לרשום הפניה מדויקת במקום המילה "לעיל".</p> <p>2. להוסיף את המילים "למעט בשל עיכובים שאינם בשליטת היזם" לאחר המלה "לעיל".</p>	<p>1. במקום "לעיל" יירשם: "בסעיף 8.4 לעיל".</p> <p>2. יתווספו המילים: "בתוספת כל הארכת מועד שניתנה לו על ידי המועצה אם ניתנה".</p> <p>3. הבקשה מקובלת.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			3. נבקש למחוק את המילים "או החלק הרלוונטי בעבודה כנדרש".	
.61	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	16.5	1. נבקש להפחית את הפיצוי היומי מ-3,000 ₪ לסך של 1,000 ₪ ליום. 2. נבקש למחוק את הסיפא, החל מהמילים "סכום הפיצוי ישולם בנוסף לכל סכום"...	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה נדחית.
.62	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	18.1	נבקש לרשום במקום "מהמין המשובח ביותר" את המילים "מאיכות טובה".	הבקשה מקובלת.
.63	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	18.2	נבקש הבהרה לסעיף: על ידי מי החומרים נבדקו ונמצאו "כשרים למטרתם"?	הכוונה היא לחומרים שיש לקבל לגביהם אישורי בדיקות בלבד או עמידה בתקן ישראלי מחייב.
.64	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	18.3	נבקש למחוק את המילים: "ו/או לפי דרישת המנהל".	הבקשה מקובלת.
.65	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	19	נבקש למחוק את הסעיף. ההקמה נעשית על ידי היזם ובאחריותו, בלוח זמנים קצוב. עליו לעמוד בהתחייבויותיו לפי ההסכם, ולא מקובל בהקמת פרויקטים כאלו שלמנהל מטעם המועצה (או למועצה) יהיו סמכויות רחבות כל כך וללא התחשבות בהשלכות. ככל שהיזם ביצע הפרה יסודית של התחייבות, יש למסור לו מכתב התראה ולפעול כנדרש לפי ההסכם.	הבקשה מקובלת.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.66	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	20.1	נבקש למחוק את המלה "בכל" ולהוסיף את המלה "סבירים" לאחר המלה "אמצעים".	הבקשה מקובלת. הקבלן לא יבוא בטענות למועצה בשל אי הגנה על חלקי העבודות.
.67	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	20.2	נבקש לתקן כדלקמן: 1. לאחר המילים "לחלקי העבודה", נבקש להוסיף את המילים "בשל האמור בסעי' 20.1". 2. במקום המלה "מיד" נבקש לרשום "בתוך זמן סביר" 3. נבקש למחוק את המילים: "לשביעות רצונו של המנהל".	1. הבקשה נדחית. 2. במקום המילה "מיד" יירשם "בזמן המהיר ביותר האפשרי בנסיבות העניין". 3. הבקשה מקובלת.
.68	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	21.2	נבקש לשנות את הסעיף כדלקמן: "הקבלן מתחייב להעביר את עודפי החומרים והפסולת אל מחוץ לאתר העבודה".	הבקשה מקובלת. ההובלה תהא לאתרי מיון וטיפול מורשים ע"ח היזם.
.69	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	22.2	1. נבקש לרשום במקום "תיערך על ידי המנהל" את המילים "תיערך על ידי הצדדים". 2. נבקש לרשום במקום "המועד שייקבע לכך על ידי המנהל" את המילים: "המועד שיוסכם על ידי הצדדים בהתאם לנדרש".	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה מקובלת.
.70	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	22.3	1. נבקש לשנות את כותרת הסעיף ל"זכות היזם להפעלת המרכז" ואת רישת הסעיף ובמקום "בתמורה לביצוע כלל העבודות..." יירשם: "בתום הקמת המרכז בהתאם להוראות הסכם זה, יקבל היזם את החזקה במרכז על מתחמי המשנה שבו...". 2. בפסקה השנייה נבקש למחוק את המילים: "לרבות הציוד שנרכש במסגרתו".	1. הבקשה מקובלת. אין בשינוי כדי להטיל על המועצה ביצוע תשלומים כלשהם ליזם בגין העבודות מושא הסכם ההקמה או בכלל. 2. הכוונה היא לציוד הקבע (מחובר לקירות או למקרקעין) בלבד.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.71	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	24.1	נבקש להקטין את ערבות הביצוע לסך של 1 מיליון ₪.	ראו תשובה לסעיף 14
.72	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	24.4	<p>נבקש לשנות כדלקמן:</p> <p>1. 24.4.1 – במקום הנוסח הקיים יירשם: "כל התשלומים וההוצאות שהמועצה שילמה לפי הסכם זה".</p> <p>2. 24.4.2 – נבקש למחוק את המלה "הפסד", נבקש למחוק "למי מטעמה" ולרשום במקום "העלול להגרם למועצה" "שנגרם למועצה".</p> <p>3. 24.4.3 – נבקש להוסיף לאחר המילים "על פי דין" את המילים: "בקשר עם הסכם זה".</p> <p>4. נבקש להוסיף בתחתית סעיפי משנה אלו את המשפט: "החילוט במקרים אלו יהא בכפוף להוראות הסכם זה ולאחר שהמועצה הודיעה ליזם על ההוצאה ו/או הנזק שנגרם לה ו/או שייגרמו לה ואיפשרה ליזם לצמצם את הנזק וההוצאה או למנוע אותם".</p>	<p>1. הבקשה נדחית.</p> <p>2. הבקשה נדחית.</p> <p>3. הבקשה מקובלת.</p> <p>4. חילוט ערבות כפוף להוראות הדין לרבות קיומו של שימוע/מתן זכות טיעון ליזם טרם ביצוע החילוט על מנת לתת לו הזמנות להשמיע את טענותיו טרם קבלת החלטה סופית ביחס לחילוט כאמור.</p>
.73	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	24.6	נבקש לשנות כדלקמן: ערבות הביצוע תושב ליזם 3 חודשים... או מיד לאחר קבלת ערבות ביצוע ביחס לתקופת ההפעלה, המוקדם מביניהם".	הבקשה מקובלת.
.74	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	25.2	<p>נבקש לשנות כדלקמן:</p> <p>1. לאחר המילים "באחריות מלאה" יתווספו המילים "כדין, כלפי המועצה".</p>	<p>1. יתווספו המילים "כדין".</p> <p>2. הבקשה נדחית.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			2. נבקש למחוק את המילים "ודינם של אלו יהיו כאילו...".	
.75	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	27	נבקש לשנות את הנוסח כדלקמן : היזם יהא אחראי לפי דין לנזק גוף ו/או רכוש שיגרום לעצמו, למועצה ו/או לצד ג' כתוצאה מביצוע העבודות לפי הסכם זה, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו. היזם יפצה את המועצה בגין כל נזק ו/או הוצאה בעניינו ששולמו על ידה ובלבד שהמועצה תמסור ליזם את הדרישה ו/או התביעה שקיבלה, אזרחית או פלילית, ו/או תיידע, בכתב, את היזם על הנזק ו/או ההוצאה הצפויים מיד כאשר יודע לה על איזה מהם ותאפשר ליזם להתגונן מפניהם, לרבות בשם המועצה ו/או מי מטעמה.	מקובל לשנות לנוסח הבא :
.76	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	29	נבקש את השינויים שלהלן : 1. נבקש להוסיף "לפי דין" לאחר המלה אחראי". נבקש לכתוב "שיגרום" במקום המלה "שייגרם".	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה מקובלת.
.77	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	30	1. במקום "בלעדי" נבקש שייכתב "לפי דין" או לחליפין, לאחר המלה בלעדי, יתווסף "כלפי המועצה". 2. נבקש להוסיף את המלה "סבירים" לאחר המלה "האמצעים".	1. הבקשה מקובלת (ייכתב על פי דין). 2. הבקשה מקובלת.
.78	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	30.2	1. נבקש להוסיף את המילים "בפסק דין חלוט" לאחר המילים "שתחויב לשלם". 2. נבקש להוסיף, לאחר המשפט הראשון את האמור : "ובלבד שעם קבלת הדרישה ו/או התביעה, המועצה תמסור אותה בהקדם האפשרי ליזם שיתגונן מפניה ויהא רשאי להתגונן מפניה גם בשם המועצה ו/או מי מטעמה".	1. הבקשה מקובלת. 2. ראו תשובה לשאלה 75 לעיל. 3. הבקשה מקובלת.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			<p>3. נבקש להוסיף את המלה "חלוט" לאחר המילים "פסק דין".</p> <p>4. נבקש לשנות את התקרה ל-7% ולהוסיף בסוף המשפט "במקרה בו היזם בחר שלא להגן על המועצה ו/או מי מטעמה בעצמו ועל חשבונו".</p>	4. הבקשה נדחית.
79.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	30.3	נבקש למחוק את המשפט השני : "אחריותו של היזם... מקבלנו המשנה שלו" ובמקומו לכתוב : "אחריות היזם על כל הכרוך בהקמת הקאנטרי תהא לפי דין ולרבות לפי חוק הבדק".	הבקשה מקובלת.
80.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	30.4	נבקש לשנות את המשפט השני כך שהמועצה תשתמש בבאי כוחה רק כאשר היזם סירב לייצג אותה גם.	הבקשה נדחית.
81.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	32.1	<p>נבקש לשנות כדלקמן :</p> <p>1. להוסיף את המילים "לפי דין" לאחר המלה "אחראי".</p> <p>2. נבקש לרשום במקום "שייגרמו" את המלה "שיגרום".</p> <p>3. נבקש למחוק את המילים "ו/או עקיפה".</p> <p>4. את המשפט השני נבקש לשנות כך (במקום הכתוב) : היזם יפצה את המועצה לאחר פסק דין חלוט או פשרה בהסכמה, לאחר שהמועצה תמסור לו את הדרישה ו/או התביעה והוא יתגונן מפניה גם בשם המועצה.</p>	<p>1. הבקשה מקובלת.</p> <p>2. הבקשה נדחית.</p> <p>3. הבקשה נדחית.</p> <p>4. הבקשה נדחית.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.82	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	33.3	נבקש למחוק את הסעיף. הסעיף אינו מקובל בהסכמים כגון אלו.	הבקשה מקובלת. אולם מובהר כי ככל שהובא ההסכם לכלל סיום המועצה תוכל לעשות שימוש בכל מסמך, תכנית, חישוב, לו"ז, שרטוטים וכיו' שבוצעו עד לשלב זה ללא מגבלה.
.83	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	33.5	נבקש את השינויים כדלקמן: 1. נבקש למחוק את המילים "בכל עת במהלך ביצוע העבודות" – היזם זקוק למסמכי המקור בעת ביצוע העבודות ומסירתם תפגע בביצוע העבודות וביכולת היזם לקיים את התחייבויותיו. 2. נבקש לשנות את המילים: "לרבות בגין הפרה על ידי מי מהצדדים" למילים: "למעט אם בשל הפרתו על ידי המועצה, ולמעט במקרה ביטולו על ידי המועצה (שלא מסיבת הפרה יסודית על ידי היזם), אז תהא רשאית לקבל את מסמכי המקור כנגד ההוצאות שהוציא היזם".	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה מקובלת.
.84	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	34	נבקש כי יתווסף סעיף כדלקמן: "כל אירוע שאינו בשליטה סבירה של המפעיל ואשר גרם נזק למרכז ו/או מפריע ו/או מונע פעילות תקינה במרכז ו/או פוגע באפשרות המפעיל לקיים חלק מהתחייבויותיו, ייחשב ככוח עליון למשך התקופה בה האירוע מתקיים ולא ייחשב כהפרת הסכם זה".	הבקשה נדחית.
.85	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	34.2	1. נבקש להפחית את סכום הפיצוי המוסכם ל-1,000 ₪ ליום איחור. 2. נבקש הבהרה במה שונה סעיף זה מסעיף 16.4? (מדוע נדרשים שני סעיפים באותו ענין?)	1. הבקשה מקובלת. 2. אין הבדל, מדובר בחזרה על אותו סעיף. 3. סעיף 16.4 יימחק. 4. הבקשה נדחית.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			<p>3. ככל שמדובר בפיצוי כפול עבור אותו נושא, נבקש למחוק את סעיף 16.4.</p> <p>4. "נבקש למחוק את המילים "ו/או השלמתן, על פי קביעת המנהל".</p>	
.86	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	34.3	<p>נבקש לשנות כדלקמן:</p> <p>1. למחוק את המילים "ללא התראה מראש ובמקומן לרשום: "לאחר מסירת התראה בכתב ומתן אפשרות לתקן את ההפרה בתוך 48 שעות עבור מקרים 1-3 ובתוך 21 יום מראש עבור ההפרה המהותית (4)".</p> <p>2. אי פינוי ואי גידור (שתי שורות ראשונות) – נבקש להפחית לסך של 1,000 ₪ למקרה.</p> <p>3. אי זמינות קבלן - נבקש למחוק את השורה השלישית בטבלה. היזם הוא שמתקשר עם הקבלן והוא באחריותו.</p> <p>4. הפרה יסודית – נבקש למחוק את השורה הרביעית בטבלה. אין שום מתאם בין הפרה יסודית כלשהי לבין חילוט 2 מיליון ש"ח וביטול ההסכם לבין ההוצאות שהיזם ישקיע במקום וההיערכות לצורך הקמת והפעלת מועדון קאנטרי. מלבד זאת סעיף 34.4 עוסק בסעדים למקרי הפרה והפרה יסודית.</p> <p>נבקש כי זה הסעיף שיחול במקרה של הפרה יסודית:</p>	<p>1. הבקשה מקובלת.</p> <p>2. הבקשה מקובלת.</p> <p>3. במקום "הקבלן" יירשם "נציג היזם".</p> <p>4. מקובל הסעיף הבא:  "הפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה בכתב של 30 יום מראש, תזכה את המועצה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגובה הערבות (כולה או חלקה), אשר יחולטו מתוך הערבות התקפה בעת ההפרה, הכל בהתאם לשיקול דעת של</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			"הפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה בכתב של 30 יום מראש, תזכה את המועצה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, אשר יחולטו, במלואם או בחלקם, מתוך הערבות התקפה בעת ההפרה, הכל בהתאם לשיקול דעת סביר של המועצה, ולאחר שליזם ניתנה אפשרות להשמיע את טענותיו".	המועצה, ולאחר שליזם ניתנה אפשרות להשמיע את טענותיו"
.87	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	34.4	<p>נבקש שוב למחוק את הסנקציה של חילוט מלוא הערבות וביטול ההסכם בכל אחד מהמקרים הללו. גם אם הם מהווים כל אחד הפרה יסודית, הרי שהסנקציה האמורה אינה תואמת את ההפרה ולכן נבקש לשנותה לביטול ההסכם, וככל שנגרם נזק כתוצאה מפעולות אלו, היזם יפצה את המועצה בגובה הנזק שנגרם:</p> <p>1. משפט ראשון - נבקש למחוק את הנוסח הקיים ובמקומו לרשום כדלקמן: "להלן מקרים שעלולים להיחשב כהפרה יסודית ובקרום, המועצה תהא רשאית לחייב את היזם בפיצוי מוסכם לפי סעיף זה, לאחר התראה בכתב ומתן אפשרות לתקן את ההפרה היסודית בתוך 30 יום":</p> <p>2. 34.4.1 - נבקש לשנות מ-14 יום ל-60 יום, כנהוג.</p> <p>3. 34.4.2 – נבקש להוסיף בסיפא "ולא הוסרו משך 60 יום".</p> <p>4. 34.4.2 – נבקש למחוק "או שהוא הגיע לפשרה או סידור עם כולם", "או פשרה למען הסדר איתם".</p> <p>5. 34.4.3 – נא להוסיף בסיפא: "ומינויו לא בוטל משך 30 יום".</p> <p>6. 34.4.4 – והיא וידאה זאת ו/או ניסתה לוודא זאת מול היזם, משך 30 יום מהמועד בו קיבלה את הראיות לכך.</p> <p>7. 34.4.5 – נבקש למחוק "להנחת דעתן" ונבקש להחליף את המלה "הוכחות" במלה "ראיות"</p>	<p>1. הבקשה נדחית אין שינוי בנוסח הסעיף.</p> <p>2. הבקשה מקובלת.</p> <p>3. הבקשה מקובלת.</p> <p>4. הבקשה מקובלת.</p> <p>5. הבקשה מקובלת.</p> <p>6. הבקשה נדחית.</p> <p>7. הבקשה נדחית.</p> <p>8. הבקשה מקובלת.</p>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			<p>8. 34.4.7 – נבקש להוסיף במקום ולאחר המילים "הפרה יסודית" "הפרה מהותית יסודית שלא תוקנה גם לאחר התראה בכתב ומתן אפשרות לתיקון ההפרה בתוך 21 יום".</p> <p>9. 34.4.7 – נבקש למחוק את המילים "לבטל את החוזה".</p> <p>10. 34.4.7 - על אילו סכומים ששילמה המועצה מדובר?</p>	<p>9. המשפט "להשבת סכומים" עד סוף הסעיף יימחק.</p> <p>10. ראו תשובה לעיל.</p>
.88	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	35	<p>1. לאחר המילים "תוך כדי ביצוע העבודות" נבקש להוסיף את המילים "ומטובה נחשבת כסודית".</p> <p>2. נבקש להוסיף את המילים: "סעיף זה אינו כולל מידע אשר היה ידוע גם מבלי שגולה על ידי היזם ו/או מי מטעמו".</p>	<p>1. הבקשה מקובלת.</p> <p>2. הבקשה מקובלת.</p>
.89	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	36	נבקש למחוק את המילים "על פי כל חוזה אחר ביניהם" ולאחר המילים "על פי כל דין" להוסיף את המילים "בקשר עם חוזה זה".	הבקשה מקובלת.
.90	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	37	נבקש למחוק את הסעיף. ככל שיש לבצע פעולה מסוימת יש די והותר דרכים להורות לקבלן ודי והותר סנקציות. התערבות בבניה עלולה להביא לתוצאות בעייתיות.	שימוש בסעיף זה ייעשה כמוצא אחרון (אך טרם פניה לערכאות משפטיות).
.91	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	כללי	נבקש להוסיף סעיף ובו מנגנון למחלוקת על טיב הביצוע, עצם הביצוע, טיב החומרים, תקלות, שגיאות וכו' – כך שכל אלו ייבדקו על ידי איש מקצוע ניטרלי קודם לקביעת המועצה כי קיימת הפרה (לפי הוראות ההסכם).	בכל מקרה של מחלוקת על טיב הביצוע, המועצה תוציא לספק חו"ד של איש מקצוע מטעמה. הספק יוכל לחלוק על חוה"ד באמצעות איש מקצוע מטעמו.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
				לא הגיעו הצדדים להסכמה ימונה איש מקצוע נטרלי, בהסכמה. לא הגיעו הצדדים להסכמה על איש המקצוע הנטרלי ימונה איש המקצוע על ידי המוסד לבוררות עסקית בישראל, הנ"ל יקבל את שתי חווה"ד והכרעתו תהיה סופית.  הצדדים יישאו באופן שווה בעלויות הבורר המכריע כאמור.
.92	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	כללי	נבקש להוסיף סעיף "תקופת ההסכם", כדלקמן: תקופת הסכם זה תהא ממועד חתימת ההסכם על ידי המועצה ועד לתום תקופת ההקמה מועד חתימת המועצה על תעודת הגמר".	הבקשה נדחית.
.93		כללי - מימון	לצרכי מימון ההקמה – האם ניתן לקבל משכון ו/או שעבוד לפרויקט/לחוזה?	אין מניעה שהיזם ישעבד או ימשכן את זכויות על פי ההסכם או הפרויקט.
.94		כללי - מימון	האם הרשות המקומית תשקול להשתתף בעלויות ההקמה בדרך של מענק הקמה?	אין למועצה תקציב/אפשרות להשתתפות כאמור.
.95		כללי - דמוגרפיה	האם ניתן לקבל תכנית צמיחה של הישוב מבחינת בתי אב, בניית שכונות חדשות, גילאי ונפחי אוכלוסייה לעשור הקרוב?.	ניתן לראות את תכנית מתאר 152-0406082 באתר של המועצה – שם מופיע כל המידע הנדרש.
.96	נספח ד' – עקרונות תכנון וביצוע	2	האם ניתן להרחיב את מגוון השימושים? לדוגמא: אולם הרצאות/קולנוע, חדרי חוגים ועוד?	ככל שהדבר יהא תלוי במועצה אין מניעה לעשות כן.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.97	נספח ד' – עקרונות תכנון וביצוע	2	נבקש את התיקונים להלן: 1. נבקש להקטין את שטח המשרדים והלובי – כך שיהיה לפי שיקול דעת המפעיל וניסיונו. 2. נבקש ששטח הבריכות יוקטן ל-800 מ"ר. 3. נבקש להסיר את שטח הספא. 4. סעיף ג' – נבקש להסיר את החובה לבניית שני מגרשי טניס.	1. הדרישה למינימום שטח משרדים ולובי מבוטלת. 2. הבקשה מקובלת. 3. הבקשה מקובלת. 4. הבקשה מקובלת. ניצול השטחים יהא חלק ממרכיבי הניקוד.
.98	נספח ד' – עקרונות תכנון וביצוע		מה טיב הקשר עם האלמנטים הסמוכים למתחם כדוגמת חטיבת הביניים, אולם פיס, צופים ועוד?.	אין קשר הכרחי בין המתחמים. אין מניעה כי המפעיל יפעל לשת"פ בין השטחים הללו למתחם.
.99	נספח ד' – עקרונות תכנון וביצוע		האם אולם הפיס יהיה חלק מהמתחם מבחינת הניהול והתחזוקה?.	לא
.100	מסמך ד' – הסכם תפעול	2	הגדרת "המועד הקובע" – נבקש למחוק את החלק השני של ההגדרה החל מהמילים "או מועד אישור ההפעלה לחלק מהפרויקט... המועצה".	הבקשה מקובלת.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.101	מסמך ד' – הסכם תפעול	3.2	נבקש הצהרה של המועצה כי מסרה את כל המידע הרלוונטי הידוע לה (הערה : מפעיל לא יכול לדעת גם לאחר בדיקה אם מידע חסר או לא מספיק, אלא אם נודע לאחר מכן משהו שלא היה נודע לו גם בבדיקה סבירה).	האחריות בנושא זה חלה על היזם כגוף המקצועי בנושאי המכרז.
.102	מסמך ד' – הסכם תפעול	3.5	נבקש למחוק את המילים : "הובהר למפעיל כי הוא משמש כ"ידה הארוכה" של המועצה".	הבקשה מקובלת.
.103	מסמך ד' – הסכם תפעול	3.7	נבקש הבהרה – 1. למה הכוונה כי המרכז הינו "בחזקתה הבלעדית של המועצה"? 2. למה הכוונה כי "המועצה רשאית לבצע במרכז כל פעולה בהתאם להוראות הסכם זה"? לאילו פעולות הכוונה?	1. הכוונה היא שהמרכז הוא בבעלות המועצה. 2. המילים "ובחזקתה הבלעדית" ועד סוף הסעיף יימחקו.
.104	מסמך ד' – הסכם תפעול	4.14	נבקש למחוק את הסעיף.	הבקשה נדחית.
.105	מסמך ד' – הסכם תפעול	ב.4.16, 12.1	נבקש להקטין את הערבות לסך של 300,000 ₪.	ראו תשובה לשאלה מס' 15
.106	מסמך ד' – הסכם תפעול	4.20	נבקש למחוק את הסעיף.	הבקשה נדחית.
.107	מסמך ד' – הסכם תפעול	4.25	נבקש למחוק את הסעיף.	הבקשה נדחית.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.108	מסמך ד' – הסכם תפעול	5.1	נבקש למחוק את הסעיף. ככל שלזוכה יש ניסיון רב בהפעלת מועדוני כושר ומקומות קאנטרי, הרי שיש לו אנשי מקצוע משלו המשמשים כאנשי אחזקה קבועים במקום ובמקרים רבים, זוכה כאמור לא יזדקק לאנשי מקצוע חיצוניים לביצוע תחזוקה שוטפת ו/או חלק מהעבודות שיתבצעו לצרכי שיפור ותחזוקה שאינה שוטפת.	אין מניעה שהזוכה יעשה שימוש באנשי מקצוע משלו.
.109	מסמך ד' – הסכם תפעול	6.2	נבקש למחוק את המילים "ועל ידי נותני שירות וקבלני משנה". הערה: אלו אינם עובדים, אין מולם יחסי עובד מעביד ועל כן, לפי הדין, הם אינם זכאים כלל לתשלומים הללו.	הבקשה מקובלת.
.110	מסמך ד' – הסכם תפעול	6.3	1. נבקש להוסיף במקום "מיד עם דרישתה הראשונה" את המילים: ובלבד שהמועצה מסרה למפעיל את הדרישה ו/או התביעה מיד עם קבלתה ואיפשרה למפעיל להתגונן מפניה לרבות בשם המועצה". 2. במקום "בגין כל סכום שחויבו לשלם" ייכתב "בגין פסק דין חלוט כלפי המועצה".	הערה כללית לגבי תביעות שבאחריות הזוכה/מפעיל: כל תביעה שתגיע למועצה תועבר למפעיל. המועצה לא תתנגד להצטרפותו של המפעיל להליכים המשפטיים כאמור. פיצויים למועצה יהיו רק כנגד פסק דין חלוט.
.111	מסמך ד' – הסכם תפעול	7	נבקש למחוק את הסעיף ולרשום כדלקמן: "המפעיל ימציא למועצה, לפי דרישתה בכתב, דוח על סכום ההכנסות השנתי במרכז, ולכל היותר פעם בשנה קלנדרית".	הבקשה נדחית.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.112	מסמך ד' – הסכם תפעול	8.2	<p>נבקש למחוק את סנקציית ביטול ההסכם מסעיף זה.</p> <p>מדובר בהסכם לזמן ממושך שהזוכה השקיע בהקמתו כספים רבים. אין הגיון מסחרי, משפטי או אחר בביטול הסכם כזה בגין הפרה יסודית שאירעה, גם במקרה שניתנה הפרה שלא תוקנה, ולא בכדי סנקציה זו אינה מקובלת בהסכמים כגון אלו.</p> <p>ביטול הסכם כאמור הוא צעד קשה מאד ויש לשקול אותו היטב וליישם אותו רק בהעדר ברירה אחרת.</p>	<p>ברור למועצה שסעד של ביטול ההסכם הוא קיצוני, בפרט בהתחשב ברמת ההשקעה הכספית והתחייבויות היזם.</p> <p>סעד מעין זה ימומש רק במקרי קיצון, לאחר מתן זכות טיעון לספק וכאשר ברור שגם תיקון ההפרה אינו מהווה מזוזר להפרה כאמור.</p> <p>מובהר ליזם, כי המועצה היא רשות מנהלית ועליה לשמור על נכסי הציבור והיא לא תוכל לקבל מצבי קיצון של שימוש לרעה בנכסיה: לדוגמא הפקרת השטח והשארתו כאבן שאין לה הופכין על אף התראות של המועצה.</p>
.113	מסמך ד' – הסכם תפעול	8.3	<p>נבקש את השינויים כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נבקש להוסיף את המלה "עד" – "בגובה שעד ערבות הביצוע".</li> <li>2. למחוק את המילים "לבטל את ההסכם באופן מיידי ו/או בהתראה קצרה..."</li> <li>3. נבקש להקטין את סכום הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית לסך של 200,000 ₪ ולהגדירם.</li> <li>4. נבקש לצמצם את היקף הביטוי "הפרה יסודית" כך שיחול רק על הפרה מהותית שניתנה התראה בכתב המאפשרת תיקון, 30 יום מראש.</li> <li>5. נבקש לרשום את הסעיף להלן בקשר עם הפרה יסודית:</li> </ol> <p>"הפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה בכתב של 30 יום מראש, תזכה את המועצה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש,</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה מקובלת.</li> <li>2. הבקשה נדחית.</li> <li>3. מועצה.</li> <li>4. הפרה יסודית מוגדרת בהסכם או בדין.</li> <li>5. הבקשה נדחית. ככלל בכל הנוגע לסנקציה של ביטול הסכם או חילוט ערבות, אלו ייעשו רק</li> </ol>

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			<p>אשר יחולטו, במלואם או בחלקם, מתוך הערבות התקפה בעת ההפרה, הכל בהתאם לשיקול דעת סביר של המועצה, ולאחר שלמפעיל ניתנה אפשרות להשמיע את טענותיו".</p> <p>6. 8.3.1 – נבקש למחוק את סעיף 8.3.1. מדובר בסעיף מאד גורף, סתמי וכללי שניתן להחילו על כל הוראה כמעט. זהו סעיף מאד לא מקובל שמאפשר פגיעה ממשית במפעיל. ההוראות להם המפעיל מחויב להשמע הן התחייבויותיו בחוזה ולא הוראות עתידיות של המועצה שאין להן מעמד משפטי. כמו כן, לא כל הפרה מצדיקה סנקציית פיצוי מוסכם ו/או ביטול הסכם, בפרט הסכם כאמור.</p> <p>7. 8.3.2 – נבקש למחוק את הסעיף בהקשר זה של פיצוי מוסכם ולחליפין, נבקש להחריג הסבת זכויות הפעלה משניות כגון – ספק משנה שמעביר חוג שחיה, קראטה, קפיטריה וכד'.</p> <p>8. 8.3.4 – במקום "לגבי רכושו של המפעיל" יירשם: "חלק מהותי מרכושו של המפעיל".</p> <p>9. 8.3.5 – נבקש למחוק את הסעיף. הפרה שאינה יסודית אינה מצדיקה תשלום פיצוי מוסכם.</p>	<p>לאחר מתן התראה בכתב, אפשרות לתיקון על ידי המפעיל בזמן סביר בנסיבות העניין, לאחר מתן זכות טיעון/שימוע.</p> <p>6. הבקשה מקובלת.</p> <p>7. הבקשה נדחית. מובן כי הפעלת חוגים ע"י צדדים שלישיים אינה מהווה הפרה של התחייבות המפעיל בנושא זה.</p> <p>8. הבקשה מקובלת.</p> <p>9. הבקשה מקובלת.</p>
114.	מסמך ד' – הסכם תפעול	8.5	<p>נבקש למחוק את הסעיף. כאמור לעיל, ביטול הסכם הוא סנקציה קיצונית ביותר בהתחשב בנסיבות הסכם זה. נבקש הבהרה - באילו שעבודים מדובר? מה הכוונה ב"זכויות בחשבון בנק המפעיל"?</p>	סעיף 8.5 יימחק.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.115	מסמך ד' – הסכם תפעול	9	ישנם הרבה מאד סעיפי אחריות ובסופו של דבר הם חוזרים על עצמם. נבקש לצמצם את הסעיפים, לא מקובל לרשום 10 סעיפי אחריות רצופים. ובנוסף, נבקש את התיקונים שלהלן.	המועצה אינה יכולה להתייחס לאמירות כלליות ביחס לסעיפים מסוימים. סעיף האחריות מבטא את העובדה שהמפעיל הוא זה שהקים את המתחם על תשתיותיו, המבצע את כלל הפעולות ומפעיל בפועל את המתחם.  מובהר כי בשום מקרה לא תחול אחריות על המועצה וככל שתוטל כזו הסק ישפה את המועצה בכל חיוב שתחויב כאמור (בכפוף להבהרה הכללית שבסעיף ____ לעיל).
.116	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.1	נבקש לשנות כדלקמן: 1. במקום "מלאה" ייכתב "כדין" (לפחות כלפי צד שלישי). 2. נבקש למחוק את הרכוש" בהקשר של צד שלישי – המפעיל אינו יכול להיות אחראי על כל רכוש של צד ג'. 3. נבקש למחוק את המילים "ו/או מחוצה לו כתוצאה מהשימוש והחזקה של המרכז". 4. נבקש לרשום לאחר המילים "ואשר נגרמו" את המילים "על ידי המפעיל". 5. נבקש למחוק את המילים "מהעבודה" (לא ברור). 6. נבקש למחוק "שיתרחשו בו", "ברשות המפעיל".	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה מקובלת. 3. הבקשה נדחית. 4. הבקשה נדחית. 5. הבקשה מקובלת. 6. הבקשה נדחית.
.117	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.2	1. נבקש להוסיף לאחר המלה "פס"ד" את המלה "חלוט".	1. ראו הבהרה כללית לעיל.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			2. נבקש להוסיף בסיפא בהמשך לכך שהמפעיל יהא רשאי להתגונן את המילים "ולהתגונן בשם המועצה".	2. הבקשה נדחית. המועצה תוכל להתגונן עם ייעוץ משפטי מטעמה.
.118	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.3	נבקש להוסיף בסיפא: "למעט אם הנזק נגרם על ידי מי מהם".	הבקשה נדחית. מוחרגים נזקים בזדון.
.119	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.4	נבקש להוסיף בסיפא: "למעט אם נגרם על ידי המועצה".	הבקשה נדחית. מוחרג נזק בזדון.
.120	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.5	נבקש למחוק, הסעיף כלול בסעיפים שלעיל ואין טעם בהפרדת עובדים מהיתר. לחליפין, נבקש לשנות כדלקמן: 1. לאחר המלה "לשלם" נבקש להוסיף את המילים "לפי דין". 2. נבקש למחוק את המילים "או בעקיפין". 3. נבקש להוסיף בסיפא "ובלבד שימסור למפעיל כל תביעה ו/או דרישה ויאפשר לו להתגונן מפניה".	הבקשה למחוק את הסעיף בכללותו נדחית. 1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה נדחית. 3. ראו הבהרה כללית לעיל.
.121	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.6	במקום תודיע למפעיל נבקש שיירשם "תמסור למפעיל" ונבקש שכלל שהאחריות על התשלום חלה על המפעיל, הוא יהיה זה שיתגונן גם בשם המועצה.	הבקשה נדחית.

תשובת המועצה	נוסח השאלה	סעיף	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
הסעיף יימחק	<p>נבקש למחוק את הסעיף. הסעיף אינו מוסיף דבר על אלו שקדמו לו. לחליפין, נבקש לשנות כדלקמן:</p> <p>1. במקום "בשלמות" נבקש שיירשם "לפי דין" (לפחות כלפי הניזוק).</p> <p>2. נבקש למחוק את המילים "תוך שבוע מיום הדרישה ו/או מיום שהפך פסד הדין לחלוט, המוקדם מביניהם", מדובר בחובה של המפעיל כלפי צד ג', אם בכלל (היות ולא כל דרישה לתשלום מחויבת בתשלום, זה ברור מאליו). המפעיל מחויב לשלם לפי מועד התשלום ולפי הענין וככל שיש דרישה למשל, אין זה אומר שהוא מחויב לשלמה בכלל או תוך שבוע בפרט.</p> <p>3. כל מה שמתואר בהמשך, במשפט השלישי, אינו תואם את המציאות באף חברה ולכן נבקש למחוק אותו – לא כל תביעה מיד משולמת, בוודאי לא כל דרישה.</p> <p>4. נבקש לרשום במקום האמור בסעיף - שכל דרישה ו/או תביעה נגד המועצה תימסר מיידית למפעיל והוא יהא אחראי לטפל בה ולייצג את המועצה על חשבונו, ככל שלא תסולק מכתב התביעה, וככל שיינתן פסק דין חלוט נגד המועצה ו/או הצדדים יגיעו לפשרה, המפעיל ישלם אותו (בכפוף לכך שניתנה לו האפשרות לטפל בו ולייצג את המועצה).</p>	9.7	מסמך ד' – הסכם תפעול	.122

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.123	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.8	נבקש למחוק את הסעיף. לא יתכן שבכל תביעה נגד המפעיל המועצה תעכב כספים שמגיעים לו. זה סעיף בעייתי ולא מקובל. יש ביטוח, יש ערבות ולמפעיל אמורים להיות שיקול דעת ועצמאות ניהול עסקו.	מדובר ברשות של המועצה שתפעל בשיקול דעת מנהלי בנושא ורק ככל שתסבור שיתר הבטוחות שיש בידיה אינן מספיקות.
.124	מסמך ד' – הסכם תפעול	9.9	נבקש למחוק את הסעיף שכבר כלול בסעיפים שלעיל. לחליפין, נבקש למחוק את המלה "פגיעה".	המילה "פגיעה" תמחק.
.125	מסמך ד' – הסכם תפעול	10.1	נבקש למחוק את הסעיף, זה סעיף אחריות ולא ביטוח והוא חוזר על כל מה שכבר נאמר לעיל. לחליפין, נבקש לשנות את הסעיף כדלקמן: 1. נבקש להוסיף את המילים "לפי דין" לאחר המלה "אחראי". 2. נבקש למחוק את המלה אבדן. 3. נבקש למחוק את המילים "ישיר ו/או עקיף". 4. במקום המשפט האחרון נבקש להוסיף את המילים "המפעיל יפצה את המועצה בגין פסק דין חלוט או פשרה שניתנה בהסכמתו ובלבד שהמועצה תמסור לו כל דרישה ו/או תביעה שהגיעה אליה וכלפיה ותאפשר למפעיל להתגונן מפניה, גם בשם המועצה, על חשבוננו".	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה נדחית. 3. הבקשה נדחית. 4. הבקשה מקובלת.
.126	מסמך ד' – הסכם תפעול	11.2	נבקש להוסיף את האמור להלן:	לא ניתן להיענות לבקשה בשלב זה.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			"המפעיל יהא רשאי להסב או להמחות את זכויותיו וחובותיו לפי הסכם זה לחברת בת שהשוכר מחזיק ב- 51% ומעלה מאחזקותיה, ללא צורך באישורו והסכמתו של המשכיר, ובתנאי שזכויות המועצה לפי הסכם זה ולפי הסכמי החכירה לא תפגענה וכן בתנאי כי על אף המחאת הזכויות הנ"ל ימשיך המפעיל ויישאר ערב למילוי כל חיובי חברת הבת הנ"ל. השוכר ימסור על הסבה או המחאה כאמור הודעה בכתב למשכיר, בסמוך לאחר ביצועה".	המועצה תבחן בחיוב כל בקשה להמחאת זכויות וחובות לחברות קשורות לרבות את האפשרות לפגיעה בה והסדרת הנושא בין הצדדים.
.127	מסמך ד' – הסכם תפעול	11.3	נבקש להחריג, כמקובל, את הפעלת חלק מהשירותים השוטפים לנותני שירות חיצוניים, כגון הפעלת קפיטריה, הפעלת חוגי השחיה, לעיתים קראטה ואחרים (לפי הצורך).	מוחרגים שירותים שונים במסגרת הקאנטרי כגון: קפיטריה, חוגים וכיו".
.128	מסמך ד' – הסכם תפעול	11.4	נבקש את השינויים שלהלן: 1. יש להוסיף בסוף המשפט: "מסחר ו/או העברת מניות במסגרת הבורסה ו/או במהלך העסקים הרגיל של החברה כחברה ציבורית, ככל שהמפעיל הינו חברה ציבורית, לא תיחשב כהעברת מניות לצורך סעיף זה". 2. נבקש למחוק את המילים "לדעת היועץ המשפטי של המועצה" ולכתוב במקום זה: "מעל 50% מאחזקות המפעיל". 3. לפני המילים "לצורך זה" נבקש להוסיף כי "המועצה לא תסרב לעסקה של העברת בעלות במפעיל, אלא מסיבות ענייניות כגון ניגוד אינטרסים... על ידי המפעיל".	1. הבקשה מקובלת. 2. הבקשה מקובלת. 3. הבקשה מקובלת.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.129	מסמך ד' – הסכם תפעול	12.3	1. נבקש למחוק את המילה "שלדעתה". 2. נבקש לשנות את המשפט השני: "במקרה בו המפעיל הפר התחייבות בהסכם הפרה יסודית שלא תוקנה גם לאחר התראה של 30 יום מראש ו/או במקרה בו גרם למועצה נזק בגין מעשה או מחדל שביצע וזה לא תוקן על ידו גם לאחר התראה בכתב 30 יום מראש".	ראו הערה כללית לעניין חילוט הערבות, כולה או חלקה, לעיל.
.130	מסמך ד' – הסכם תפעול	13	נבקש להוסיף בסיפא "שניהם בקשר עם הסכם זה".	הבקשה מקובלת.
.131	מסמך ד' – הסכם תפעול	15.1	נבקש למחוק את המילים: "הציוד (בין שמחובר ובין שלא מחובר)".	המלל בסוגריים יימחק ובמקומו יירשם (מחובר חיבור של קבע בלבד).
.132	מסמך ד' – הסכם תפעול	15.5	1. נבקש להוסיף לאחר המילים: "לא פעל המפעיל לפי סעיף זה" את המילים: "גם לאחר תראה בכתב ומתן אפשרות לתקן את אי פעולתו במשך 30 יום ממועד מסירת המכתב". 2. נבקש למחוק את השימוש בקרן האחזקה מסעיף זה. 3. נבקש להפחית את התקורה ל-7%.	1. הבקשה נדחית. 2. הבקשה נדחית. 3. במקום 20% יירשם 10%.
.133	מסמך ד' – הסכם תפעול	16	1. נבקש לצמצם את התקופה ל-30 יום לכל היותר (במקום 90 יום).	1. הבקשה נדחית.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			2. נבקש להוסיף את המשפט: "מובהר כי המידע שיינתן למפעיל החדש של המרכז ו/או מי מטעמו לא יכלול נתונים ו/או מידע ו/או כל דבר אחר אשר לפי שיקול דעת המפעיל נחשבים כסוד מסחרי של המפעיל ו/או כקניינו ו/או כמידע פנים וכיוצ"ב.	2. הבקשה מקובלת אולם אין בקבלת הבקשה כדי להוות הסכמה לאי מסירת דו"חות כספיים ביחס למתחם כולו.
134.	מסמך ד' – הסכם תפעול	כללי	נבקש להוסיף סעיף ולפיו כל שינוי המתבצע באיזה ממסמכי המכרז ו/או ההסכם בנושא החוזר על עצמו במקום אחר במסמכי המכרז ו/או ההסכם, אזי השינוי יחול גם במקומות הנוספים בהם מופיע אותו נושא. למשל - סעי' 4.9 למסמך ד' מופיע גם כסעיף 3.15 במסמך א, ועל כן, אך הגיוני הוא כי התשובות שיינתנו לשאלה מס"ד 16 בענין סעיף זה, יהיו תקפות גם לסעיף 4.9 במסמך ד'.	המועצה עונה על כלל השאלות באופן עקבי במסמך זה. הסכם מתוקן, עם כלל השינויים, יועבר לזוכה לאחר הזכייה לחתימה.
135.	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	3.2.3	נבקש למחוק את הסעיף. הסעיף אינו רלוונטי ואינו בתוקף. בנוסף, ככל שישנן הגבלות ואיסורים בתקופת הקורונה, הרי שהיו לפי חקיקה ולא לפי הוראות של "מהנדס ראשי".	הסעיף יימחק. אין במחיקת הסעיף כדי לגרוע מחובות המפעיל לקיים את כלל הוראות הרשויות המוסמכות.
136.	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	4,6,7,8	נבקש למחוק את הסעיפים. מדובר בהתערבות של ממש בניהול ותפעול המרכז, מה שלא מקובל בהסכמים מסוג זה.	סעיפים 4-7 הם סעיפים כלליים ולא ספציפיים. אין מניעה למחוק את סעיפים 8.2-8.8.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
.137	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	9	נבקש למחוק את הסעיף. התקשרות מסוג זה אמורה להבטיח ניהול עצמאי של הקאנטרי, לתקופה ממושכת ולאחר ותוך כדי השקעה רבה, גם בתקופת הפעילות. זאת כאשר למפעיל עצמו אינטרס רב, מטבע הדברים, שהמרכז יצליח. מסיבות אלו ואחרות, מאד לא מקובל ומאד חריג להטיל פיצוי מוסכם משך תקופת ההפעלה.	הבקשה נדחית.  האינטרס של המועצה היא הפעלת קאנטרי ברמה גבוהה והיא מוכנה להעניק לטובת הנושא משאב ציבורי של מקרקעין לתקופה ארוכה.  ברור שיהיו מציעים המחויבים לרמה גבוהה של הפעלה, אולם הואיל ומדובר במכרז על המועצה להשאיר בידה את האפשרות לכוף על הפעיל הפעלה ברמה גבוהה לרווחת התושבים.
.138	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	11.2	מין הידועות הוא שלא ניתן לקבל רישיון עסק (באופן מלא) בתחילת עסק (כלשהו) אלא רק כמה חודשים לאחר הפעלתו, בוודאי לא המקרה של הפעלה חלקית, ועל כן נבקש למחוק את הסיפא.	המועצה תסייע למפעיל ככל שניתן בנושא זה.
.139	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	12.3	נבקש למחוק את הסעיף. הסעיף אינו מקובל בהתקשרות כגון זו ויש בו התערבות בניהול העצמאי של המועדון.	הבקשה מקובלת. אין בקבלת הבקשה כדי לגרוע מהתחייבות למחירי מקסימום לששת המוצרים בנספח 1.
.140	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	12.5	נבקש למחוק את המילים "ו/או הציוד". נהוג ומקובל כי כאשר מתחמי המשנה מופעלים על ידי ספקי משנה המביאים את הציוד שלהם ואחראים לו.	על המפעיל לפעול שגם קבלני המשנה מטעמו עושים שימוש בציוד תקין ומתוחזק.

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
141.	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	13.1	נבקש למחוק את המילים הבאות: "מערכות כלשהן ו/או על מתחמים אחרים".	הבקשה מקובלת.
142.	נספח א' – עקרונות כלליים לתפעול	14.1	נבקש למחוק את המילים: "ו/או המועצה".	הבקשה מקובלת.
143.	נספח 1 – מחירון מוצרים קפיטריה		נבקש למחוק.	הבקשה נדחית. מדובר בסה"כ 6 מוצרי בסיס לא יותר, ביחס ליתר המוצרים אין מגבלה. ניתן להגיש למועצה בקשה להעלות מחירים עם נימוקים והמועצה תוכל לאשר/לא לאשר את הבקשה.
144.	כללי		לא נמצאה בשום מקום בהסכם השתתפות המועצה בחלק כלשהו של ההקמה. נבקש לדעת, האם המימון חל באופן בלעדי אך ורק על הזוכה, או שהמועצה משתתפת בסכום, ואם כן, באיזה סכום ובאיזה אופן?	המועצה אינה יכולה להשתתף במימון.
145.	כללי		לא נמצא נוסח לערבות מכרז.	ראו מסמך א'(4).
146.	כללי		נבקש לדעת מהם פתרונות החניה למרכז: 1. כמה מקומות חניה מובטחים לטובת באי המקום? 2. האם יהיו ללא תשלום משך כל תקופת ההסכם? 3. האם יוקצו בלעדית לבאי המקום? 4. האם החניה תהא חופשית או מסומנת בסימון כלשהו? (כגון כחול לבן)	ראו תשובה לשאלה מס' 12

מס"ד	המסמך/הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה	תשובת המועצה
			נבקש שיתווסף סעיף לפיו המפעיל יהא פטור מתשלום ארנונה עבור שטח החניה.	
147.	כללי		נבקש שיתווסף סעיף ולפיו המפעיל יהא רשאי להפעיל את המרכז בסופי שבוע (שישי אחר הצהריים ושבתי) ובחגים.	הבקשה מקובלת.
148.	כללי		נבקש לדעת מה השלב בו המועצה חותמת על ההסכמים.	לאחר התקיימות התנאים המתלים.

### תשומת לב המציעים לטופס הגשת הצעות המחיר המעודכן המצ"ב.

הבהרות זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לצרף את מסמך ההבהרות חתום בכל עמוד ועמוד להצעה.

## נספח ה' – הצעת המחיר (מעודכן)

אנו הח"מ, לאחר שקראנו את מסמכי המכרז ואת ההתחייבויות המפורטות במסמכי המכרז לרבות ההסכם על נספחיו, מציעים:

### דמי זיכיון:

לשלם למועצה דמי זיכיון חודשיים בשיעור של \_\_\_\_\_% ממחזור ההכנסות.

### קרן אחזקה:

להעביר למועצה לטובת "קרן אחזקה" שיעור של \_\_\_\_\_% ממחזור ההכנסות (בין 1% ל-3%).

### הערות:

- דמי הזיכיון וההצעה לקרן אחזקה יוצעו כשיעור מההכנסות.
- ככל שתחול חובת מע"מ על תשלום דמי הזיכיון או קרן האחזקה, יוסיף המפעיל את דמי המע"מ לתשלום ויישא בהם.
- משתתף אשר בטעות יצרף הצעה בטופס ההצעה הלא עדכני או לא יציע שיעור לקרן האחזקה יראו אותו כאילו הציע 1%.