

17/06/2022  
 י"ח סיון תשפ"ב  
 ט.ל.ח

**מכרז פומבי מס' 105/22 הקמת קאנטרי עירוני (מרכז ספורט ונופש) בשיטת DBOT**

**מענה לשאלות הבהרה - מס' 2**

מס' ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
1.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	1.9	נבקש לוודא כי הכוונה היא לפרוגרמת שטחים ולא לתכנון אדריכלי.	נכון
2.	הזמנה להציע הצעות	3, 1.4	נבקש לוודא כי אישור המועצה למסירה מלאה הוא לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים קודם למסירה ולרבות טופס 4.	מאושר
3.	הזמנה להציע הצעות	8.9	מה מועד ההחלטה הסופית עד אליה ניתן לשנות את ההחלטה?	הסעיף יוותר ללא שינוי
4.	הזמנה להציע הצעות	8.1.3	נבקש להאריך את מועד הקמת חברת מטרה ל-60 יום ממועד ההכרזה על הזכייה.	במקום המילים "תוך 14 יום", יבואו המילים " <b>תוך 45 יום</b> ".
5.	הזמנה להציע הצעות	11.1.5	האמור בסעיף סותר את האמור בטופס 8: בסעיף רשום כי יש לציין את תקופת ההפחתה בלבד ובסעיף 8 רשום כי יש למלא את תקופת ההפעלה המבוקשת, נא הנחיותיכם.	ראה מענה בשאלות הבהרה מיום 23/05/2022.
6.	הזמנה להציע הצעות	11.1.7	מההוראה משתמע כאילו יש חובה להפחית תקופה מהתקופה המקסימלית של 24 שנים ו-11 חודשים. 1. האם לא ניתן להציע את התקופה המקסימלית? 2. מה ההנחיה לרישום בטופס 8 למי שלא מתכוון להפחית מהתקופה (ומחויב לרשום הפחתה)?	ראה מענה בשאלות הבהרה מיום 23/05/2022.
7.	הזמנה להציע הצעות	12.9.2	האם המציע יכול לציין מה ייחשב אצלו כסוד מסחרי שלא ניתן להציגו לצדדי ג'?	הסעיף יוותר ללא שינוי
8.	הזמנה להציע הצעות		הרוב המוחלט של המידע שיתקבל ו/או ייצבר במהלך תקופת השירותים	הסעיפים יוותרו ללא שינוי

חתימת המציע:

תשובה	נוסח השאלה/הבהרה	סעיף	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס" ד
	<p>הוא של המפעיל ולא של המועצה, לפיכך:</p> <p>נבקש למחוק את המילים: "ידוע לי היטב כי כל חומר או מידע הקשור במתן השירותים או שנמסר עקב או אגב נתינתם הינו רכושה של המועצה"</p> <p>1. נבקש למחוק את יתר הסעיף: "וכי איני רשאי/ת למסור לאדם אחר, כל חומר, ציוד או מידע הקשור במתן השירותים, וכן איני רשאי/ת לשמור לעצמו העתקים של כל חומר או מסמך כאמור אלא בהתאם לאישור" – זה מידע של המפעיל ובבעלותו ועל כן מובן מאליו שהמידע יהיה אצלו ומובן מאליו שאם יצטרך להעבירו לאחרים לצורך ביצוע ההסכם או לכל מטרה אחרת (ככל שאין פגיעה בדין אחר כמו דיני הפרטיות, המפעיל רשאי לעשות כן.</p> <p>2. כך גם לגבי סעיף 2 – במקום "שיגיעו לידי בקשר עם מתן השירותים", נבקש לרשום "שיגיעו לידי מהמועצה ויסווגו כחומר סודי".</p> <p>3. בהתאמה ולאור האמור לעיל, נבקש למחוק את סעיף 3 ואת סעיף 5 (שגם מהווה חזרה על סעיפים קודמים)</p>	<p>טופס 15, סעיפים 1, 2, 3, 5, 5.2 5.3 5.5</p>		
<p>לא מאושר. ראו סעיף 2.8 במסמך ג'.</p>	<p>מדוע על המפעיל לקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה? הרי המפעיל מקבל את המושכר כשהוא בנוי ומוגמר ולאחר אישור הועדה המקומית.</p> <p>נבקש למחוק את המילים: "אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ו".</p>		<p>מסמך ג' – חוזה להפעלת הקאנטרי</p>	<p>9.</p>
<p>בסעיף 5.3, לאחר המילים "שיפעלו בו" יתווספו המילים "באמצעות הקבלן"</p>	<p>נבקש להסיר את אחריות המפעיל על קבלת וקיום רישיון עסק בעסקים שיפעלו במרכז הספורט.</p> <p>המפעיל ידרוש קבלת רישיון עסק מהחנויות, אולם האחריות שלו לגבי</p>		<p>חוזה להפעלת הקאנטרי</p>	<p>10.</p>

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת הבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			רישיון עסק בעסקו אינה יכולה להיות זהה לאחריותו על חנות שלא מוציאה רישיון עסק. קיים סעיף חופף – סעיף 7.25 ונבקש להסתפק בו (שם האחריות היא לוודא).	
11.	חוזה להפעלת הקאנטרי		1. נבקש למחוק את הסעיף, לא ניתן לבצע את האמור בו בשלב זה של הגשת מכרז, למעט הוראות התב"ע.	הסעיף יוותר ללא שינוי
9.			האם התב"ע הקיימת מותאמת במלואה לבניה הנדרשת במכרז?	כן
10.			ככל הידוע לנו אין בניה קיימת ואין היתרי בניה שניתנו, נבקש כאמור למחוק את הסעיף.	הסעיף יוותר ללא שינוי
11.			למיטב הבנתנו, לא נדרשים שיפוצים לצורך רישיון עסק מהסיבה הפשוטה שהמקום אינו בנוי כלל, נא הבהרתכם ככל שאין הדבר כך.	המקום אינו בנוי
12.			האם דרישות הבניה מותאמות לדרישות הדין בכלל ולדרישות המועצה עבור רישיון עסק?	באחריות המציע לוודא
13.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.10	נבקש למחוק את המילים "בכל עת" ו"לפי שיקול דעתה הבלעדי" ולהוסיף את המילים "מסיבות ענייניות וסבירות" לאחר המילים "מטעם הקבלן".	הסעיף יוותר ללא שינוי
14.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.13	נבקש למחוק את הסעיף, לא נדרשת הרשאה כלשהי להפעלת מועדון כושר/קאנטרי.	הסעיף יוותר ללא שינוי
15.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.16	נבקש להוסיף את המילים "ולאחר התראה בכתב 30 יום קודם לכן" לאחר המילים "במקרה כזה".	הסעיף יוותר ללא שינוי
16.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.17	הסעיף אינו רלוונטי לחוזה הפעלה, נבקש למחוק ולחליפין נבקש להוסיף בסיפא: "למעט במקרה בו הדרישה לשימוש ו/או הבניה מגיעה מהמועצה ו/או מרשות אחרת".	הסעיף יוותר ללא שינוי

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
17.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.18	נבקש למחוק, הסעיף אינו רלוונטי להסכם הפעלה של המרכז (שהיא לאחר הבניה כמובן).	הסעיף יוותר ללא שינוי
18.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.20	במסגרת שטח הקאנטרי מקובל פעמים רבות, לדרישת התושבים עצמם, לקיים אירועים כגון בר מצוה או בת מצוה, מסיבות הולדת וימי הולדת וכיוצא באלו. נבקש לאפשר עריכת אירועים כאמור.	הסעיף יוותר ללא שינוי.
19.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.21 5.27	1. הסעיפים חופפים, נבקש לאחד אותם. 2. נבקש לדעת מה התקורה הנדרשת. 3. נבקש שאישור המועצה יינתן באופן עקרוני לפעילויות כגון אירועים, ולא שיהא צורך לפנות עבור כל אירוע בנפרד, מה שגם לא אפשרי מבחינה פרקטית.	1. הסעיפים יוותרו ללא שינוי 2. גובה התקורה ייקבע כאשר תגיע בקשה למימוש הסעיף 3. לא מאושר
20.	חוזה להפעלת הקאנטרי	5.26	נבקש למחוק את הסעיף שספק אם הוא חוקי. חוזה נתון מעצם הגדרתו לפרשנות – הרי עצם העובדה שצד אחר הבין אחרת משמעה שיש כמה פרשנויות, וככל שהצדדים לא מגיעים להסכמה, פרשנות ניתנת על ידי בית המשפט בפסקי דין. פרשנות אינה ניתנת רק על ידי צד אחד לחוזה (גם אם הוא זה שניסח את החוזה).	הסעיף יוותר ללא שינוי
21.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.10	1. נבקש להוסיף את המילים "לפי שיקול דעתו המוחלט" לאחר המילים "צדדים שלישיים". 2. נבקש למחוק את המילים "לרבות...לקוחות, מנויים".	הסעיף יוותר ללא שינוי
22.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.11	נבקש למחוק את המילים "ובהתאם להוראות המפקח".	הסעיף יוותר ללא שינוי
23.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.12	נבקש להקצות כ-10 שעות בשבוע (כגון יום אי עד השעה 16:00) בהן המועדון יהיה סגור לקהל ויוקדשו לעבודות תחזוקה וניקיון של הקאנטרי, כמקובל במקומות כגון אלו.	ראה מענה בשאלות ההבהרה מיום 23/05/2022.

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת הבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
24.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.14	האם מערכת התאורה נבנית על ידי הקבלן קודם למסירתו למפעיל?	כן. המציע אחראי <b>לבינוי ולהפעלה</b> לאורך כל תקופת ההתקשרות. ראו הגדרה בסעיף 2.8 במסמך ג'.
25.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.15	נבקש להוסיף את המילים "לפי דין" לאחר המלה "האחריות".	מאושר
26.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.20	אנשים מגיעים ונרשמים, אין הגיון בקביעה שבכל רגע נתון תושבי חריש יהוו 85% לפחות או שיידרש אישור בגין נתון שמשתנה על בסיס יומי ואפילו שעתו. 1. נבקש להוסיף את המילים "במקרה בו המפעיל לא יוכל לקבל מנויים בשל מגבלת מקום" לאחר המילים "85% מכמות המנויים". 2. נבקש למחוק את המילים "באם הביקוש... לאותה שנת רישום".	הסעיף יוותר ללא שינוי
27.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.22	לגבי השטחים המסחריים: 1. מהן הסיבות, אם בכלל, שבגינן המועצה תסרב לאשר הסכם מול צד ג'? 2. האם המועצה תתערב בנוסח ההסכמים עצמם? 3. ככל שכן, מה הסיבות בגללן המועצה תבקש לשנות את ההסכמים מול צדדי ג'?	הסעיף יוותר ללא שינוי
28.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.27	1. המפעיל מספק בעצמו ולעצמו את שירותי האחזקה והניהול, ולפיכך נבקש למחוק את המילים "ו/או על מתן שירותי הניהול ו/או התחזוקה בתקופת ההפעלה" 2. נבקש להוסיף את המילים "למעט תשלומים החלים מטיבם על בעלים" לאחר המילים "מרכז הספורט".	הסעיף יוותר ללא שינוי
29.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.28	נבקש למחוק את המילים "או אשר נדרשו על ידי המפקח".	הסעיף יוותר ללא שינוי
30.	חוזה להפעלת הקאנטרי	7.34, 7.33	נבקש למחוק את הסעיפים.	הסעיף יוותר ללא שינוי

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			מדובר בסעיפים המאפשרים התערבות בכל פרט וענין ועל בסיס יומיומי. המפעיל עצמאי באופן ניהול והפעלת המועדון, מה גם שהוא אחראי לפעילותו באופן מלא.	
.31	חוזה להפעלת הקאנטרי	8.1	כאמור בבקשה לגבי סעיף 7.12 לעיל, נבקש להחריג את יום א' משעת הפתיחה ועד השעה 16:00, לצרכי ניקוי ואחזקה.	ראה מענה בשאלות ההבהרה מיום 23/05/2022.
.32	חוזה להפעלת הקאנטרי	8.4	1. נבקש להוסיף את המילים "לכל המאוחר" לאחר המילים "תיפתח ב-1.6". 2. נבקש למחוק את המילים "באישור מראש" לאחר המילים "תהיה הזכות".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.33	חוזה להפעלת הקאנטרי	10	נבקש למחוק את הסעיף, הסעיף מאפשר התערבות מוגזמת במושכר עסקי שמנוהל עצמאית על ידי חברה שמצהירה כי יש לה ניסיון רב בניהול מועדונים (בפרט כאשר לחברה רשת מועדונים ובהם נהלים ומדיניות לגבי שירות וכו'). בנוסף, האפשרות של המועצה להתערב בכל רגע נתון בכל פרטי הניהול והתיפעול, התערבות שגם אינה מלווה בקבלת אחריות מטעם המועצה, מה שעלול ליצור מחלוקות, בעיות ו/או דרישות שאינן עולות בקנה אחד עם ניהול החברה על ידי סמנכ"לים ומנכ"ל שזה עיסוקם וזו התמחותם (כגון, העלאת דרישות שאינן כלכליות ו/או אינן בהכרח מועילות). יכולת התערבות כאמור תפגע בניהול נכון, לרבות בשל יכולת השפעה על ידי גורמים חיצוניים, חוסר וודאות בניהול בגלל שיקולים שאינם קשורים בניהול בלבד וכיוצא באלו.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.34	חוזה להפעלת הקאנטרי	11	ההסכם הוא הסכם הפעלה, באיזה שינוי/סוג שינוי מדובר? הסעיף לא ברור.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.35	חוזה להפעלת הקאנטרי	12.6	אין בהסכם התחייבות למקומות חניה, מיותר לציין שבהפעלת מרכז ספורט כגון זה, קיומה של חניה נוחה ומספק לבאי המועדון	1. במסגרת היתר הבניה יבנו מקומות החניה הנדרשים לפי התקן להפעלת המקום. יובהר, כי כמות מקומות

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת הבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			<p>היא קריטית להצלחתו, לפיכך, נבקש לדעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מה כמות מקומות החניה בסמוך למועדון אשר יוקצו לבאי המועדון?</li> <li>האם קיימות תכניות לשנות ו/או להפחית את כמות מקומות החניה?</li> <li>האם מקומות החניה מיועדים אך ורק לבאי המועדון למשך כל תקופת ההפעלה?</li> <li>האם יש תכניות לשתף אחרים במקומות החניה האלו?</li> <li>האם המועצה מתחייבת שהיא או גוף אחר לא יטילו חובת תשלום על שטח החניה?</li> <li>ככל שכן, האם ניתן לקבוע כי באי המועדון יהיו פטורים מתשלום למשך 4 שעות לפחות?</li> </ol>	<p>החנייה שתידרש תבוצע בשטח שיוקצה במסגרת מכרז זה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>על פי הוראות התב"ע</li> <li>על פי הוראות התב"ע</li> <li>על פי הוראות התב"ע</li> <li>לא מתחייבים</li> <li>למשך שעתיים</li> </ol>
.36	חוזה להפעלת הקאנטרי	12.9	נבקש להוסיף את המילים: "וככל שהמפעיל קיבל מהמנויים תמורה עתידית עבור המינוי" לאחר המילים: "ובסיום ההסכם".	מאושר
.37	חוזה להפעלת הקאנטרי	13.2	נבקש למחוק את הסעיף. זה סעיף מאד לא מקובל וללא סיבה של ממש.	לא מאושר
.38	חוזה להפעלת הקאנטרי	13.3 ו-13.4	נבקש למחוק את הסעיף, מדובר במידע מסחרי חסוי שאינו רלוונטי למועצה, בוודאי לא באופן גורף כל כך.	לא מאושר
.39	חוזה להפעלת הקאנטרי	14.1	נבקש למחוק את המלה "שומרים".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.40	חוזה להפעלת הקאנטרי	14.2	נבקש להוסיף בסיפא "לי שיקול דעת המפעיל" לאחר המילה "וכיו"ב".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.41	חוזה להפעלת הקאנטרי	14.4	נבקש להוסיף בסוף המשפט הראשון "לפי דין"	מאושר

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
42.	חוזה להפעלת הקאנטרי	14.8	יש חקיקה בנושא הרעש, "רעש בלתי סביר" זה מונח סובייקטיבי. כך למשל, מטבע הדברים, כאשר יש בקיץ שעתיים של אירוע לילדים יהיה יותר רעש, לאחד הוא ייחשב כסביר ולשני לא. לכן, נבקש שיירשם "רעש בלתי סביר לפי קנה מידה אובייקטיבי".	לאחר המילה "כיו"ב" יתווספו המילים: "ובהתאם לדין ולתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992"
43.	חוזה להפעלת הקאנטרי	19.3 (בסעיף 15)	נבקש יתאפשר למחוק את המילים "המופנה כנגד המפעיל בלבד" – ככל שלבר הרשות תהא עילת תביעה נגד צדדי ג' לרבות המועצה, המפעיל אינו רשאי לחסום אותו.	האחריות הינה של המציע גם אם יתקשר עם מפעיל. סעיף ללא יותר ללא שינוי
44.	חוזה להפעלת הקאנטרי	16.2	נבקש להוסיף את המילים "בגין השימוש במועדון" לאחר המילים "ללא עלות", ולהוסיף בסיפא כי "המועצה תישא בכל עלויות האירוע עצמו וככל שיהיו הוצאות חריגות כגון תשלום עבור אישור מיוחד או ביטוח נוסף וכד', המועצה תישא בהם"	הסעיף יותר ללא שינוי
45.	חוזה להפעלת הקאנטרי	16.3	נבקש להוסיף את המילים "בכפוף לכך שלא ישא בהוצאות חריגות" בתחילת הסעיף.	הסעיף יותר ללא שינוי
46.	חוזה להפעלת הקאנטרי	16.6	כמה שעות בשבוע?	ככלל, בכוונת המועצה לקיים כעשרה מפגשים שנתיים בשעות הבוקר עבור תלמידי כיתות ה'-ו', בחלוקה לבתי ספר. בחריש ייפתחו בשנה"ל תשפ"ג 44 כיתות בשכבות ה'-ו'. קיים צפי גידול עתידי עם התרחבות העיר.
47.	חוזה להפעלת הקאנטרי	17.2	נבקש למחוק את המילים "הציוד", "מתקני חדר הכושר", "אמצעי מיחשוב להפעלת מרכז הספורט" (הכוונה במונח אינה ברורה), "וכל ציוד אחר הדרוש להפעלת מרכז הספורט". לא מקובל להשאיר את כל הציוד, מדובר בציוד ששווה כסף רב.	הסעיף יותר ללא שינוי
48.	חוזה להפעלת הקאנטרי	17.3	נבקש למחוק את המילים "ובהתאם לתקנים העדכניים למועד המסירה". המפעיל אינו אמור להשקיע בעת העזיבה מאות אלפי ש"ח בהתאמת המקום לתקנים חדשים ככל שאלו לא נדרשו ממנו קודם לכן או ככל שנדרשו חודשים ספורים לפני העזיבה.	הסעיף יותר ללא שינוי



מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
49.	חוזה להפעלת הקאנטרי	17.6	1. נבקש להוסיף את המלה "סבירים" לאחר המלה "התיקונים". 2. נבקש למחוק את המילים "כולל כל הבנוי בו" ולכתוב "מובהר כי אין הכוונה לתיקונים במבנה או בתשתיות". 3. נבקש להוסיף את המילים "בהתחשב בבלאי סביר" לאחר המילים "טוב ותקיין".	הסעיף יוותר ללא שינוי
50.	חוזה להפעלת הקאנטרי	17.7	נבקש להוסיף בסיפא: "ובלבד שהמועצה שלחה למפעיל מכתב התראה 7 ימים מראש".	מאושר
51.	חוזה להפעלת הקאנטרי	18.1	נבקש למחוק את הסיפא "ולבטחון המשתמשים בה" וחליפין להוסיף את המילים "לפי דין".	לאחר המילים "ולבטחון המשתמשים בה" יתווספו המילים: "על פי כל דין"
52.	חוזה להפעלת הקאנטרי	18.3	נבקש לסייג את הסעיף כך שלא יחול במקרה בו המפעיל הוא חברה ציבורית.	מאושר רק לגבי חברה ציבורית.
53.	חוזה להפעלת הקאנטרי	18.5, 18.6	סעיף 18.6 סיפא סותר את האמור בסעיף 18.5 (הוא אינו סייג ל-18.5 אלא מייתר אותו). סעיף 18.5 אינו רלוונטי למתן שירותים במושכר אותם המפעיל יכול לבצע גם באמצעות גורמים חיצוניים שזו מומחיותם.	הסעיף יוותר ללא שינוי
54.	חוזה להפעלת הקאנטרי	19.1	במקום "הבלעדית והמוחלטת" נבקש שייכתב "לפי דין". אם הסעיף הוא רק כלפי המועצה, אזי נבקש להוסיף זאת במפורש ואם הוא כלפי כולם, אזי חלה עליו אחריות לפי דין (אם למשל הגיע קבלן לבצע תיקוני חשמל וגרם נזק, הרי שהוא יהיה אחראי).	הסעיף יוותר ללא שינוי
55.	חוזה להפעלת הקאנטרי	20.1	ביטול חוזה מסוג זה, ארוך טווח ולאחר ביצוע השקעות רבות, הוא סנקציה קיצונית, ולכן הביטול חייב להיות לאחר שמוצו האפשרויות האחרות ובוודאי לאחר שניתנה התראה ואפשרות תיקון ההפרה.	הסעיף יוותר ללא שינוי

מס' ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			<p>1. נבקש למחוק את המלה "לאלתר" ולהוסיף את המילים לאחר מתן התראה בכתב לתיקון ההפרה בתוך 30 יום".</p> <p>2. נבקש למחוק את הסיפא: "ולקבלן לא יהיו.../או הפסדיו" – כאמור זו סנקציה קיצונית וכמובן שיכולות להיות טענות, נבקש לא לחסום את זכותו של המפעיל לטעון את טענותיו.</p>	
.56	חוזה להפעלת הקאנטרי	20.3	נבקש להוסיף את המילים "ולאחר מתן התראה בכתב לתיקון ההפרה בתוך 30 יום, וככל שלא תוקנה" לפני המילים "תהא המועצה...".	לפני המילים "תהא המועצה" יבואו המילים: "ולאחר מתן התראה למפעיל של חמישה ימים לתיקון ההפרה, וההפרה לא תוקנה לשבעות רצון המועצה"
.57	חוזה להפעלת הקאנטרי	21.1	נבקש להוסיף את המילים "ולמעט תשלומים החלים מטיבם על בעלים" לאחר המילים "ומיסי מדינה".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.58	חוזה להפעלת הקאנטרי	22.2	נבקש להוסיף את המילים: "אך לא יחוב בתשלומים החלים מטיבם על בעלים".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.59	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.2	<p>1. לאחר המלה "אחראי" נבקש להוסיף את המילים "לפי דין".</p> <p>2. "נבקש במקום "יגרמו" יירשם "יגרום".</p> <p>3. נבקש למחוק את המלה "הפסד".</p> <p>4. כוונת הסיפא אינה ברורה, נבקש למחוק את הסיפא: "עקב כך שנשוא השירותים בשלמותם או בחלקם אינם משמשים בצורה הולמת את המטרות שלשמן יועדו" ובמקומה להוסיף "במעשה רשלני ו/או במחדל" לאחר המלה "שיגרום".</p>	הסעיף יוותר ללא שינוי
.60	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.3	<p>1. נבקש לכתוב במקום "מלאה ומוחלטת" את המילים "לפי דין".</p> <p>2. נבקש למחוק את המילים "טעות ו/או השמטה".</p> <p>3. נבקש למחוק את המילים "במישרין ו/או בעקיפין".</p>	הסעיף יוותר ללא שינוי

מס' ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
.61	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.4	1. נבקש להוסיף בסיפא את המלה "חלוטים". 2. נבקש להוסיף בסיפא את המשפט: "ובלבד שהמועצה מסרה למפעיל את הדרישה ו/או התביעה בסמוך לאחר קבלתה ואיפשרה לו להתגונן מפניה, גם בשמה".	1. מאושר 2.
.62	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.5	הסעיף בחלקו חוזר על האמור בסעיף 23.4, נבקש להכפיף את הסיפא בסעיף לאמור בסעיף הקודם ובמקום המילים "ולפצות את המועצה...ריבית" לרשום: "כאמור בסעיף 23.4 לעיל". נבקש להוסיף בסיפת הסעיף את המילים: "הפטור לא יחול במקרה של נזק שנגרם בזדון".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.63	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.7	נבקש להוסיף את המלה "בכתב" לאחר המילים "תודיע למפעיל".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.64	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.8.3.7	נבקש להוסיף את המלה "שהוגשו נגדו" לאחר המלה "תביעה".	נוסח מתוקן לסעיף: למען הסר ספק, יודגש, כי המפעיל יישא בכל מקרה נזק ו/או תביעה שהוגשו נגדו כנגד המבטח על פי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים באיזה מביטוחי המפעיל
.65	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.8.3.10	נבקש למחוק את המלה "שליחיו".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.66	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.8.3.12	נבקש למחוק את המילים "ו/או בסביבתם הקרובה".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.67	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.8.3.14	הסעיף כלל אינו קשור לביטוח אלא גורף וכללי, ומחייב את המפעיל למלא אחר כל הוראה ו/או דרישה של כל עובד במועצה, הסעיף מאיין את ההסכם והדין ולפיכך, נבקש למחוק אותו.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.68	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.8.3.16	כאמור, מי שמבצע את העבודות הוא היזם/קבלן והסעיף מתאים לחוזה ההקמה.	הסעיף יוותר ללא שינוי ראו סעיף 2.8 במסמך ג'.
.69	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.8.3.17	נבקש לרשום "לפי דין" במקום "הבלעדית".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.70	חוזה להפעלת הקאנטרי	23.8.3.18 23.8.3.19	נבקש למחוק את הסעיפים, המפעיל הוא זה שמפעיל את חברת הביטוח שלו ומקבל את תגמולי הביטוח אליו.	הסעיף יוותר ללא שינוי

מס' ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			התביעה לא אמורה להגיע כלל למועצה (שאינה אחראית לנוק שנגרם במרכז הספורט).	
.71	חוזה להפעלת הקאנטרי	25.8	נבקש למחוק את הסעיף, הסעיף סותר את האמור בסעיף 28.1 בשורה האחרונה. ככל שלא יימחק, נבקש למחוק את הסיפא "מבלי שיהיה צורך... כלשהו" ולהתאים את הסכום שייחשב כפיצוי מוסכם בהתאם לטבלה בסעיף 28.1.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.72	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1	סנקציית ביטול חוזה היא קיצונית, בפרט בהסכם ארוך טווח בו המפעיל השקיע רבות, קל וחומר ביטול מיידי שהוא אינו סביר באף אחד מהאירועים המפורטים. נבקש למחוק את המלה "מיידי" ולכתוב במקומה: "בהתראה בכתב של 30 יום מראש ולאחר מתן אפשרות למפעיל לתיקון הסיבה נשוא דרישת הביטול".	הסעיף יוותר ללא שינוי. ראו סעיף 26.1.1. שמתייחס לבקשת ההבהרה.
.73	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1.2	נבקש לרשום "30 יום" במקום "7 ימים".	מאושר
.74	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1.3	נבקש להוסיף בסיפא: "הצו/ההליך כאמור לעיל לא הוסרו בתוך 45 יום".	מאושר
.75	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1.5	1. נבקש להוסיף את המילים "לא סיבה", לאחר המלה "הפסיק". 2. במקום 3 ימים נבקש שיירשם 5 ימי עסקים".	1. הסעיף יוותר לא שינוי. 2. מאושר.
.76	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1.6	נבקש להוסיף בסיפא את המילים: "סעיף זה לא יחול במקרה בו הממשלה הורתה על סגירת מועדוני הכושר ומרכזי הספורט, כגון בשל מגיפה".	הסעיף יוותר ללא שינוי. ידון בהתאם לצורך.
.77	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1.7 26.1.10	נבקש למחוק את הסעיף, הסעיף הוא אמורפי וכוללני ומאפשר לטעון טענה כזו במקרים רבים מאד שאינם מצדיקים ביטול, מה גם שיש די והותר סנקציות אחרות העונות על המתואר בו.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.78	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1.8	נבקש למחוק את הסעיף. ככל שהמפעיל לא תיקן בזמן הקצוב, יתכן ויש סיבה אמיתית לכך, לעיתים	לא מאושר. כל מקרה ייבדק לגופו

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			הרשויות הן אלו שבגללן יש דחיה באישור התיקון במועד הקצוב. מדובר בנסיבות עובדתיות מורכבות במציאות הקיימת ובוודאי לא כאלו שמצדיקות ביטול הסכם. הדרישה היא לרישיון עסק וזו דרישה שכמובן קיימת בחוזה.	
.79	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.1.9	נבקש למחוק את הסעיף, גם פה, הסנקציה היא דרסטית ביחס להפרה שאמנם לא צריכה לקרות, אך בוודאי אינה מצדיקה ביטול חוזה. מה גם שיש הוראה מפורשת המחייבת תשלומים.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.80	חוזה להפעלת הקאנטרי	26.2	נבקש למחוק את הסעיף. לא מובן מדוע ביטול חוזה לטווח הארוך, לאחר השקעות רבות, אינו יכול לשמש עילת תביעה. למפעיל עומדת הזכות, לפי דין להגיש תביעה, למשל ככל שלדעתו הביטול לא יהא מוצדק ולא ניתן ולא ראוי לשלול ממנו זכות זו, בוודאי לא ע"י רשות ציבורית.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.81	חוזה להפעלת הקאנטרי	27.2	נבקש להוסיף את המילים: "ולא תיקן אותה גם לאחר הודעת המועצה בכתב ובתוך 10 ימים" לאחר המילים: "...תשל"א-1970".	נוסח מתוקן: "ולא תיקן אותה גם לאחר הודעת המועצה בכתב ובתוך 10 ימים" לאחר המילים: "...תשל"א-1970".
.82	חוזה להפעלת הקאנטרי	27.4	נבקש להוסיף את המילים: "אשר לא תוקנה גם לאחר הודעת המועצה בכתב 30 יום מראש" לאחר המילים "הפרת ההסכם".	נוסח מתוקן: "ולא תיקן אותה גם לאחר הודעת המועצה בכתב ובתוך 10 ימים" לאחר המילים "הפרת ההסכם"
.83	חוזה להפעלת הקאנטרי	28.1	נבקש למחוק את הסעיף המאפשר למועצה לגבות מהמפעיל משך כל תקופת ההתקשרות פיצוי מוסכם מסיבות ערטילאיות שונות. 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. ככל שהסעיף לא יימחק, לחליפין:	הסעיף יוותר ללא שינוי

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			<p>1. נבקש להוסיף את המילים: "אשר לא תוקנה גם לאחר הודעת המועצה בכתב 30 יום מראש" לאחר המילים: "...כמפורט להלן".</p> <p>2. השורה השניה בטבלה אינה מובנת דיה, נבקש למחוק את המלה לרבות ולהותיר שוכר במרכז המסחרי – רק עבור אלו יש צורך באישור המועצה.</p> <p>3. ביטול החוזה בשורה השניה – נבקש למחוק את השורה, זה אינו המקום לרישום מקרי ביטול החוזה ויש לכך סעיף ייעודי. זו טבלה לפיצוי מוסכם.</p> <p>4. שורה שלישית, "גרימת נזק לתשתיות" - יש לכך סעיפי אחריות, נבקש למחוק את השורה.</p> <p>5. שורה רביעית, "התנהגות לא ראויה"- מדובר בטענה כללית ולא מדידה, ובאמירה סתמית שכלל אינה מהווה הפרה של החוזה. נבקש למחוק את הסעיף.</p> <p>6. שורה חמישית, "אי שמירה על ניקיון מרכז הספורט" הוא מונח כוללני ולא מדיד, נבקש לשנות את האמור לקריטריונים מדידים.</p> <p>7. נבקש להפחית את הסכומים ב-50%.</p>	
.84	חוזה להפעלת הקאנטרי	29.1.1	נבקש למחוק את המילים "והקבלן לא יהא רשאי להתנגד לכך...שהיא" – ככל שהסכם מבוטל וההפעלה מועברת לאחר, המפעיל רשאי להביע התנגדותו לפי דין. זו זכות המוקנית לו לפי דיני המדינה.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.85	חוזה להפעלת הקאנטרי	29.1.2	נבקש להוסיף ברישת הסעיף: "ובהתאם להליכים משפטיים בהם ינקוט, ככל שינקוט".	הסעיף יוותר ללא שינוי
.86	חוזה להפעלת הקאנטרי	30.3	נבקש למחוק את הסעיף. ככל שלא יימחק נבקש:	הסעיף יוותר ללא שינוי

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת הבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			1. שהסעיף יהיה הדדי, כך שתקופת ההתיישנות תחול גם על המועצה. 2. שיירשם במקום "היווצרות עילת התביעה", "גילוי עילת התביעה ו/או התגבשותה הסופית, המאוחר מביניהם".	
87.	נספח 6, אמנת השירות	נספח 6 אמנת השירות	נבקש למחוק את הצורך באמנת שירות באם המפעיל יהיה רשת מועדונים שלה נהלי שירות מוסדרים בהם היא נוהגת בכל מועדוניה. מדובר בהתערבות של ממש, בפרטים הקטנים ביותר, בדרך שאינה מקובלת, באופן ניהול ותיפעול המרכז וזאת בסתירה לכך שמבוקש מפעיל שלו ניסיון בהפעלה של מרכזים כאמור. להלן שאלותינו/בקשותינו למקרה שהנספח לא יימחק (כמבוקש, במקרה של רשת קיימת).	לא מאושר
88.	אמנת השירות	3 (במבוא)	נבקש שהנוסח בהסכם, יגבר (נוסח מפורט יותר ושם הערותינו)	הסעיף יותר ללא שינוי
89.	אמנת השירות	1.2, 1.3	לא תמיד ניתן לעמוד בדרישות האלו (מענה תוך 4 צלצולים ובתוך 24 שעות).	הסעיף יותר ללא שינוי
90.	אמנת השירות	2.1	לא תמיד ניתן להודיע על שינוי 7 ימים לפני כן. נבקש למחוק את הסיפא – "כמו גם... לפני קיומם".	הסעיף יותר ללא שינוי
91.	אמנת השירות	3, 4, 7, 13	נבקש למחוק את הסעיף, מדובר בהתערבות בפרטים שלא מקובל להתערב בהם. ככל שהמפעיל הינו חברה לרשת מועדונים, הנהוג בו יהיו הנהלים ודרכי העבודה המופעלות ברשת כולה.	הסעיף יותר ללא שינוי
92.	אמנת השירות	6	נבקש למחוק את הסעיף, אין אפשרות מעשית לקיים סעיף כזה	הסעיף יותר ללא שינוי
93.	אמנת השירות	סעיף 14 על הסעיפים הנגזרים ממנו: 15-26	נבקש למחוק את הסעיפים. מדובר בהתערבות בפרטים הקטנים ביותר והטלת חובות שאין מקובל להטילן (כמו סיוד כל שנה), או דרישות שהן לפי חוק ועל כן גם מוסדרות בהסכם ההפעלה עצמו	הסעיף יותר ללא שינוי

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
			ובראש ובראשונה מוסדרות לפי דין (שילוט, איזור עישון, יציאות חירום וכו'), חלק מהדרישות הן כוללניות ולא ניתן להסיק מהן דבר, כמו למשל – מהי טמפרטורה הולמת? מה זה אומר "להבטיח את פרטיות המשתתפים"?	
.94	אמנת השירות	27	ככל שהמפעיל הינו חלק מרשת יש לו נהלים, כאמור לעיל, בנושאים האלו ולכן נבקש למחוק סעיף זה במקרה כאמור. הדרישה לדווח לרשות על כל "אירוע לא שגרתי", אינה נהוגה ברשויות אחרות, מדובר במרכז ספורט שינוהל על ידי חברה עצמאית ולא על ידי המועצה, לכן נבקש למחוק גם את הדרישה הזו.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.95	אמנת השירות	28	נבקש למחוק סעיף זה. הגבלת מחיר המינוי לפי ה"קאנטרי הקרוב ביותר", יכולה להביא את המפעיל למצב הפסדי או למצב בו לא יוכל לנהל את הקאנטרי באופן מקצועי כמבוקש בדרישות המועצה הרבות. בנוסף, לא ניתן להשוות בהכרח קאנטרי אחד לאחר, כך למשל יתכן שהקאנטרי האחר מופעל על ידי עמותה או על ידי גוף ציבורי, יתכן שהוא ייסגר אחרי שנים מספר וכו'. כחלופה, ניתן להשוות את המחיר למחיר הנהוג אצל המפעיל, ככל שהוא רשת, במועדונים דומים אחרים.	בסעיף 28.1, לפני המילים: "הנותן שירותים דומים" יתווספו המילים: "שאינו מופעל על ידי עמותה או מלכ"ר".
.96	אמנת השירות	30	מדובר בהתערבות שאינה מקובלת באופן תיפעול המועדון, נבקש למחוק את הסעיף, ובפרט את הסעיפים 30.2, 30.4.	הסעיף יוותר ללא שינוי
.97	אמנת השירות	31	נבקש למחוק את הסעיף, הפיקוח ההדוק מצד הרשות אינו מאפשר ניהול עצמאי של המקום. הרשות אינה אמורה לבקר מפעיל עצמאי ברמה הרשומה שם ואכן, זה אינו נהוג ברשויות אחרות.	הסעיף יוותר ללא שינוי



מס' ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת הבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
.98	אמנת השירות	33	סעיף זה סותר סעיף אחר של אירועים הרשום בהסכם ההפעלה. נבקש למחוק אותו.	הסעיפים משלימים זה את זה ואינם סותרים.
.99	אמנת השירות	33, 34, 35, 36	הסעיפים רשומים בהסכם ושם גם הערותינו בעניינם. נבקש שהסעיפים יופיעו בהסכם בלבד ומכל מקום, שהנוסח בהסכם (המפורט יותר), יגבר.	הסעיפים משלימים זה את זה ואינם סותרים.
.100	אמנת השירות	36.2	נבקש למחוק את המילים: "ו/או החלטות אגף הביטחון... ו/או המנהל".	לא מאושר
.101	אמנת השירות	36.4	נבקש למחוק את הסעיף. מדובר בצידוד של המפעיל.	לא מאושר
.102	אמנת השירות	מפרט שירותים, מפרט אחזקה	נבקש למחוק את המפרט, יש דרישות שהן בדין ויש נהלים בפרט ברשת שמנהלת ומפעילה עשרות מועדונים.	לא מאושר
.103	אמנת השירות	הפעלת מזנון, סעיף 7	1. נבקש לצמצם את המוצרים עם מחירי בסיס ל-4 מוצרים 2. נבקש שיירשם שבכל מקרה מחיר הבסיס יותיר רווח מסוים.	מדובר על סעיף 8. 1. לא מאושר. 2. מאושר- גובה הרווח יהיה לשיקול דעת המועצה.
.104	נספח ד'2 – הנחיות תכנון פילאטיס	עמ' 2, אולם חוגים, פילאטיס	נבקש להוסיף שניתן גם PVC (רשום גם בסעיף 1.2 בעמ' 11).	מאושר
.105	הנחיות תכנון	עמ' 2, חדר כושר	נבקש למחוק את המילים בסוף: "יש לתכנן את מזנון חדר הכושר בכניסה לחדר".	מאושר
.106	הנחיות תכנון	עמ' 3, סקווש	היות ופעילות זו אינה פעילות מבוקשת, האם ניתן לוותר על חדר סקווש?	מאושר
.107	הנחיות תכנון	עמ' 4, סאונה רטובה	היות ואי לזה ביקוש, האם ניתן להסיר דרישה זו?	לא מאושר
.108	הנחיות תכנון	עמ' 4, בריכת שחיה	מניסיון, די בעומק של 1.20 מ' מקסימום, האם ניתן לרשום 1.20 מ' במקום 1.50 מ'?	מאושר
.109	הנחיות תכנון	עמ' 5, קירוי בריכה	קירוי עם פתיחה חשמלית אינו פרקטי ומתקלקל באופן תכוף, האם ניתן להחליף בחלונות עם גג סטטי? (האוורור הוא מהחלונות ומפוחים)	לא מאושר

מס"ד	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף	נוסח השאלה/הבהרה	תשובה
110.	הנחיות תכנון	עמ' 6, בריכה חיצונית	1. מניסיון, די בעומק של 1.20 מ' מקסימום, האם ניתן לרשום 1.20 מ' במקום 1.50 מ'? 2. האם ניתן לוותר על מערכת חשמלית דווקא של פריסה וקיפול הרשת? (שכן די בידנית)	1. מאושר 2. מאושר
111.	הנחיות תכנון	עמ' 19, מתכננים	נבקש למחוק את זכות הוטו, זו זכות שאינה סבירה ואינה מעשית. לדוגמה, לעיתים יש איש מקצוע שעובדים איתו בכמה פרויקטים. ככל שיש למהנדס.ת המועצה סיבה עניינית וסבירה, היא תציין אותה והצדדים יגיעו לידי הבנה.	מדובר על עמוד 8. זכות הוטו של המהנדסת תיוותר ללא שינוי. במידה ויתעוררו מחלוקות שלא בעניינים הנדסיים, העניין יוכרע על ידי מנכ"ל הרשות.
112.	הנחיות תכנון	עמ' 14, שיקולים אקוסטיים	נבקש לאפשר תחליפים לאלו הרשומים כחיפוי (ספוג סונקס וכו')	מאושר שווה ערך שייתן מענה אקוסטי זהה ובאישור מראש ובכתב מהמועצה
113.	הנחיות תכנון	עמ' 14, ג'קוזי	נבקש שיתאפשר לא רק קרמיקה או פסיפס.	לא מאושר
114.	כל המסמכים	כללי	בכל מקום בו רשום כי המועצה תהא רשאית לבטל את ההסכם, נבקש שיירשם שהביטול יהא רק לאחר מיצוי ההליכים לתיקון ההפרה הנטענת.	הסעיף יוותר ללא שינוי
115.	כל המסמכים	כללי	מימון - 1. 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?	ראה מענה בשאלות ההבהרה מיום 23/05/2022.