

מכרז פומבי מס' 4/2025
לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול (D.B.O.T)
של מתחם קאנטרי
במועצה מקומית מזכרת בתיה

פרוטוקול מס' 3

פרק א' – כללי

1. מסמך הבהרות זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המציעים לצרף להצעתם מסמך זה כשהוא חתום על ידם.
2. המועצה המקומית מזכרת בתיה (להלן: "המועצה") תצרף מסמך זה ופרוטוקולים/מסמכים נוספים, באם יהיו, כחלק ממסמכי ההסכם שיחתמו בין הצדדים.
3. **לתשומת לב המציעים המועד האחרון להגשת הצעות נדחה ליום 29.5.2025 בשעה 12:00.**
4. להלן מענה לשאלות הבהרה:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת הבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
1	חוברת מכרז	2	מועדי מכרז	מאחר ונדרש תכנון ראשוני, ותוכנית עסקית ונדרשות תשובות לשאלות הבהרה בנושא, נבקש לדחות את מועד הגשת הצעה ל-45 יום מקבלת תשובות הבהרה	הבקשה מתקבלת מועד ההגשה המעודכן הינו ביום 29.5.2025.
2	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	4	4	להגדיל את שטח המסחר ל 15%	הבקשה אינה אפשרית בשלב זה. עפ"י תב"ע זמ/1/266 שטחי מסחר הם עד 5% מהשטח העיקרי. כל שינוי דורש תיקון התכנית וככל שיהיה רלוונטי ידון בחיוב בין הצדדים המשך.
3	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	4	5	הפרוגרמה מחייבת? יש אפשרות להגדיל/ להקטין איזה מהפונקציות? מי האדריכל שתכנן אותה?	הפרוגרמטור שהכין את הפרוגרמה אמיר סולרסקי מחברת מבט קדימה ניהול וייזום בע"מ. הפרוגרמה הינה פרוגרמה מוצעת וניתן לבצע שינויים בתאום ובאישור המועצה מראש, תוך עמידה בתקציב הפרויקט. נדרש להגיש את השינויים בפרוגרמה בחוברת המכרז.
4	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	4	7	נבקש לראות את תחשיב האומדן כדי להבין ייתכנות ומה הוא כולל (לדג': האם כולל היטלי פיתוח ואגרות, מה סכום שיועד לתכנון וכדומה)	מצ"ב תחשיב ראשוני.
5	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	4	7	מבוקש להבהיר שסכום ההשתתפות הינו נומינלי וללא תלות בעלות הסופית של המתקן (אם יסתבר שהעלות היא 60 מיליון ולא 45 מיליון למשל)	ככל שיוחלט על הגדלת תקציב הפרויקט התוספת תתחלק בהתאם לחלק היחסי של כל צד (ראו סעיף 9.3 עמ' 47).

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
6	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	4	10	סמכות המועצה לדרוש שינויי תכנון אינה מתיישבת עם האחריות לתכנון ביתר מסמכי המכרז לדג': אם המועצה דורשת שינוי שליזם אין זכות לסרב לו, היא צריכה לקחת אחריות על נזק ככל שיגרם בשל התכנון/ הביצוע של השינוי.	התכנון באחריות היזם בתיאום מלא מול המועצה. מדובר במיזם הדדי אשר ברצון המועצה לקדמו ולדאוג שייצא לפועל.
7	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	5	14	מבוקש למחוק את המיליה "יתרת" (בביטוי "יתרת תקופת הזיכיון) שכן תקופת הזיכיון כולה מתחילה עם קבלת תעודת גמר.	הבקשה מתקבלת
8	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	5	17	מבוקש להבהיר כי "תשלומי החובה" הינם חלק מהאומדן (היינו, נכללות בסכום ההשקעה עליה מתחייב המציע בסעיף 7)	הבהרת הרשות: תשלומי החובה הינם חלק מהתקציב המוצע.
9	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	5	18-19	מבוקש להבהיר כי אם יחול היטל השבחה (או כל מיסוי אחר החל על בעל מקרקעין), העיריה תישא בו במלואו (וממילא תבדוק אם חלה חובה בהקשר זה או לא). מדובר בעסקת BOT ולא עסקה לרכישת מקרקעין, העירייה היא בעל הנכס ולא המציע.	הבהרת הרשות: כאמור במסמכי המכרז לדעת המועצה אין היטל השבחה במקרה זה. הנושא בבחינה למול הועדה המקומית והודעה תצא על כך בנפרד.
10	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	5	20	אם הציוד והריהוט אינם חלק מהאומדן אנו מבקשים שמתחם יימסר בלעדיהם.	בתום תקופת ההסכם ציוד וריהוט פרט למחברים יימסר ליזם.
11	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	5	21	העלאה לאישור מליאה+ בדיקה לגבי חובת קבלת אישור לפי סעי' 195 תלויים שניהם בעירייה. היות וכך, ומאחר ולוחות הזמנים לתכנון מחייבים, מבוקש להבהיר מתי יתבצעו פעולות אלו על ידי העירייה.	לאחר חתימת ההסכם ע"י הזוכה, תפעל המועצה באופן מיידי לקבלת אישור מליאה ומשרד הפנים.
12	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	6	21	מבוקש להבהיר כי במקרה של ביטול בשל אי התקיימות תנאי מתלה, העירייה תשפה את המציע בגין הוצאותיו לתכנון הקאנטרי, ולחלופין, כי התוכניות שהוצגו על ידי המציע יהיו קניינו הבלעדי של המציע, והעירייה לא תהיה רשאית לעשות בהן כל שימוש, בין במכרזים עתידיים ובין בכל דרך אחרת. כן מבוקש להבהיר כי העירייה תשפה את היזם על כל הוצאה שהוציא בקשר עם ההקמה ממועד הודעת הזכייה עד הביטול בפועל (שכן הנכס נשאר בבעלות העירייה).	הבקשה מתקבלת חלקית. ככל שהמכרז יבוטל מחמת אי התקיימות אחד מהתנאים המתלים ישופה המציע בעלות הוצאות הישירות בגין המכרז, קרי, עלות מסמכי המכרז ועלות הערבות.
13	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	6	24	מה מתוכנן בשאר השטח (וכמה מזה יהיה חניה למשל וכמה מזה פעילויות שמתחרות במועדון)	יתרת השטח תתוכנן בהתאם לצרכי המועצה וקצב פיתוח היישוב. יוקצה שטח לחנייה בהתאם לתכנון.
14	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	6	25	עלויות התכנון חלק מסכום ההשקעה שנתחייב עליו	עלויות התכנון הינם חלק מעלויות הפרויקט.
15	מסמך א - תנאי	6	26	בסיפא יש להוסיף: ובלבד שהמועצה לא תנצל את זכויות הבניה במתחם עצמו ו/או באופן	הבקשה מתקבלת חלקית. בסיפא הסעיף יוסף:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
	המכרז ומידע כללי למציע			שיחסום גישה ו/או מקומות חניה למתחם ו/או חשיפה למתחם, וכן לא יאושר שימוש בשטחים אלה לכל שימוש שמתחרה במציע.	"ובלבד שהמועצה לא תנצל את זכויות הבניה במתחם עצמו ו/או באופן שיחסום גישה ו/או מקומות חניה למתחם ו/או חשיפה למתחם". מדובר בפרויקט משותף ואין בכוונת המועצה לפגוע בתפקודו התקין של הקאנטרי ו/או ברווחיותו, מנגד לא ניתן להתחייב מה יהיו צרכי המועצה במהלך 25 שנים.
16	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	6	27-28	נהוג שמועצה בדקה את הקרקע וההיתכנות להקמת מבנה על הקרקע וכמו כן דואגת לדרכי גישה למתחם על חשבונה, וכן את הבדיקות המשפטיות והנתונים התכנוניים, בהיותה בעל הנכס. בכל מקרה בשלבים אלו לא ניתן לדעת מה קורה בתת קרקע ולא יבוצעו בדיקות קידוחים ו/או בדיקות משפטיות לגבי מצב המקרקעין ונתוניו התכנוניים בשלב ההצעה מפאת הוצאה הכספית הגבוהה וכן לוחות הזמנים. לפיכך מוצע שהמועצה תבצע את הבדיקות ותציג אותן או שהסעיף ימחק.	הוצאות אלו הן חלק מתקציב הפרויקט המועצה לא עורכת בדיקות מקדמיות.
17	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	7	32.1	מבוקש להבהיר כי הדרישה היא שהמציע יהיה בעל ניסיון קודם בהפעלת 2 קאנטרי ו/או מתחמי ספורט שכל אחד מהם היה פעיל למשך 3 שנים ברציפות בין 2020-2024.	כן
18	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	8	33.1	מבוקש לאשר השתתפות במכרז על ידי "מיזם משותף" (לחלופין – ניתן לסייג ולקבוע כי השותף יהיה בעל ניסיון בהקמת מבני ציבור בעלי אופי דומה למיזם מושא הפרויקט). לחלופין מבוקש לאשר התקשרות במיזם משותף כאמור לאחר הזכייה.	לאחר בחירת הזוכה תהיה המועצה מוכנה לשקול התקשרות במיזם משותף.
19	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	8	33.7	מבוקש לדחות את הדרישה למכתב כוונות ממוסד פיננסי עד הגשת היתר בנייה – מוגזם לדרוש את זה בשלב זה.	מדובר בתנאי סף שנדרש ע"י משרד הפנים ולכן הבקשה לא מתקבלת.
20	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	13	44.1	נדרשת ערבות של 4 מיליון ₪ - 10% מסכום הפרויקט. דרישה זו אינה סבירה שכן (א) מדובר באחוז גבוה מהמקובל במכרזים מסוג זה, ו-(ב) היזם אינו מממן בעצמו את כל הפרויקט. מבוקש להפחית את הסכום ל-5% מסך הצעתו. עוד מבוקש להבהיר כי תתאפשר הפקדה של ערבות כאמור על ידי הקלן המבצע, ולא חייבת להיות ע"י הזוכה.	הבקשה מתקבלת חלקית. ערבות ביצוע תימסר כתנאי לקבלת צו התחלת עבודה ולא במועד חתימת ההסכם עם הזוכה. סכום הערבות יופחת ל-3,375,000 ₪.
21	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	13	44.2	מבוקש להעמיד את ערבות הבדק על סך 2% מהיקף ההצעה. עוד מבוקש להבהיר כי תתאפשר הפקדה של ערבות כאמור על ידי הקלן המבצע, ולא חייבת להיות ע"י הזוכה.	הבקשה מתקבלת חלקית. תתאפשר קבלת ערבות בדק מהקבלן המבצע.
22	מסמך א - תנאי המכרז	14	45	מתן ההנחה יינתן ממחיר מחירון. הנחה עבור אוכלוסיות מיוחדות תנתן רק לאחר הפריסייל	הבקשה מתקבלת

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
	ומידע כללי למציע			וממחיר מחירון. לא תנתן הנחה נוספת על מבצעי הרשת.	
23	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	14	45.1	נבקש למחוק את המילה "נוער"	הבקשה מתקבלת
24	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	14	45.3	מבוקש להבהיר כי העירייה תשא בהוצאות תפעול שיידרש המציע להוציא בקשר עם קיום האירועים, כגון שירותי הצלה, שעות ניקיון נוספות, הסעדה, העסקת עובדים מעבר לשעות רגילות וכיוצ"ב.	הבקשה מתקבלת חלקית: המפעיל מתחייב להעמיד את המתחם כולל שירותי הצלה, ניקיון ושירותי משרד. שירותים כגון הסעדה, כ"א נוסף מעבר לסטנדרט ישולם ע"י המועצה.
25	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	14	45.5	על פי המכרז רכישת כניסות חד פעמיות/ כרטיסיות תינתן רק לבעלי מנוי. אנחנו מבקשים לשנות ולאפשר רכישה גם ללא בעלי מנוי (החברה על פי עומס מקבלת החלטה מתי וכמה לפתוח רכישות)	הבקשה מתקבלת.
26	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	17	77	יש להתאים סעיף זה לחברה ציבורית ללא גרעין שליטה	ראו מטה:
27	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	17	77.1	מבוקש להבהיר כי שינוי במצבת אחזקת המניות במציע שהוא חברה ציבורית, לא יהווה שינוי במבנה האחזקות לעניין סעיף זה.	הבקשה מתקבלת כל עוד לא השתנה גרעין השליטה.
28	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	18	83	נבקש למחוק את המילים המתחילות ב: "והכשיר השני" ועד המילה "ככשיר שני".	לא רלוונטי.
29	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	18	87	טעות מספרי הסעיפים המופנים, צריך לתקן ל 85-ו-8. בנוסף נבקש לשנות מ - 10 ימים ל - 21 ימי עסקים מאחר ונדרשת חתימה של 2 מורשי חתימה	הבקשה מתקבלת.
30	מסמך א - תנאי המכרז ומידע כללי למציע	18	88	מבוקש למחוק את המילים: "מתחייב הזוכה לפצות את המועצה בגין הפרש שבין הצעה שנבחרה על ידה לבין הצעתו הוא".	אין שינוי בתנאי המכרז.
31	מסמך ב' - הצעת מציע	37	14.2	נבקש למחוק את המילים: "בני נוער"	הבקשה מתקבלת
32	מסמך ד' - הסכם תכנון והקמה	41	1.2.6	מהו אישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון? לא מוכרים לנו ביטוח על תכנון.	בתקופת התכנון צריך להיות ביטוח אחריות מקצועית (לתכנון), חבות מעבידים וצד ג'. אין צורך בביטוח רכוש.
33	מסמך ד' - הסכם תכנון והקמה	41	1.3.15	תקופת הבניה אינה מספיקה, נבקש לקבוע 24 חודשים ממועד צו התחלת עבודות וגרייס של 3 חודשים.	הבקשה מתקבלת
34	מסמך ד - הסכם	42	2.3	מבוקש להבהיר כי במקרה של ביטול בשל אי התקיימות תנאי מתלה, העירייה תשפה את המציע בגין הוצאותיו לתכנון הקאנטרי,	ראו תשובה לעיל, שאלה 12.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
	תכנון והקמה			ולחלופין, כי התוכניות שהוצגו על ידי המציע יהיו קניינו הבלעדי של המציע, והעיריה לא תהיה רשאית לעשות בהן כל שימוש, בין במכרזים עתידיים ובין בכל דרך אחרת. כן מבוקש להבהיר כי העירייה תשפה את היזם על כל הוצאה שהוציא בקשר עם ההקמה ממועד הודעת הזכייה עד הביטול בפועל (שכן הנכס נשאר בבעלות העירייה).	
35	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	43	4.2	לאחר המילים "שיחול על היזם בלבד" נבקש להוסיף "ויהיו רכוש הפרטי"	ראו תשובה לעיל, שאלה 10.
36	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	44	6.3	לאחר המילים: "פרטי הפיתוח" יש להוסיף את המילים: "בשטח המתחם בלבד". כמו כן – האם באומדן חושב עלות הקמת החניות? כמה מקומות חניה?	הבקשה מתקבלת. אין תכנון מפורט למתחם יחד עם זאת נדרש הקמת חניות לפי התקן. יובהר כי הפיתוח הכולל למתחם כבישי גישה וכיו"ב באחריות המועצה.
37	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	44	6.4	לפי לוי' התכנון יש להגיש תכנון מפורט 5 חודשים מאישור העסקה ושינויים תוך 6 חודשים מאישור העסקה. קביעה זאת לא אפשרית מאחר ולא ניתן לחזות תוך כמה זמן יתקבלו השינויים מהמועצה ומה יהיה היקפן לביצוע. יש לתת לפחות 60 יום ממועד קבלת השינויים הדרושים (שגם עליהם יש לדון בין הצדדים), לפיכך נבקש לקבוע מועד – תוך 60 יום מקבלת בקשת השינויים הסופיים מהמועצה.	הבקשה מתקבלת.
38	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	44	6.5	גם בסעיף זה נקבע "6 חודשים מאישור העסקה" דבר שאינו ישים מאחר ובקשה להיתר לא ניתן להוציא מיד עם השלמת השינויים. לאחר השלמת השינויים ואישור המועצה כי בוצע לשביעות רצונם, נדרש לפחות 60 יום להכנת מסמכי היתר. לפיכך נבקש לקבוע מועד – תוך 60 יום מאישור המועצה לאישור התכנון הסופי.	הבקשה מתקבלת.
39	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	44	6.6	ככל והמועצה תכפה שינויי תכנון ללא שיקול דעת מקצועית או יכולת השפעה של היזם, מבוקש למחוק סעיף זה. שינויים שנכפו בניגוד לדעתו המקצועית של היזם לא יהיו תחת אחריותו של היזם.	הבקשה מתקבלת.
40	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	44	6.9	טכנית לא ניתן לקצוב תקופה כי מילוי תנאים הרבה פעמים תלוי בזמן שלוקח לועדה לאשר ובדרך כלל יש פינג פונג בין הצדדים בשלב זה. ניתן לקבוע כי היזם ימלא בשקידה את כל התנאים.	הבקשה מתקבלת חלקית. שני הצדדים ימלאו בשקידה את השינויים המבוקשים כדי להתכנס לפרק הזמן של 12 חודשים ממועד אישור העסקה.
41	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	44	6.10	מבוקש להבהיר כי תשלומי חובה אלו הינם חלק מהאומדן. אין הצדקה להחילם באופן בלעדי על היזם.	תשלומי החובה הינם חלק מהאומדן.
42	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	45	8.6	יש למחוק את המילים: "ולקבל תעודת השלמה". הפקת התעודה אינה בשליטת היזם. נבקש לתקן את המועד ל- 24 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודות בתוספת גרייס של 3 חודשים.	הבקשה מתקבלת.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
43	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	45	8.7	היזם לא מוציא לעצמו את תעודת הגמר, ולכן נוכל להתחייב להשלמת הבנייה באופן שמאפשר קבלת תעודת גמר ונפעל מול הרשות לקבלת התעודה.	על היזם להתחייב להשלים את כל התנאים לטופס איכלוס. בכל מקרה המועצה תפעיל שקול דעת לאורך כל הדרך לסייע בהליך.
44	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	47	9	1. מבוקש להגדיר מנגנון אישור תשלומים על ידי המועצה. 2. עם השלמת שלב תשלום כהגדרתו בלוח התשלומים, היזם יגיש חשבונית למועצה ועל המועצה לאשר את החשבונית או להתייחס תוך 14 יום. 3. לאחר אישור, יש לבצע תשלום בתוך 14 יום. 4. איחור בתשלום מעבר לאמור – עד 7 ימים לא יהווה הפרה ולא יגרור ריבית, ומעבר ל-7 ימים יגרור ריבית פיגורים כנהוג בכל מקרה שבו תפגר הרשות בתשלום כלשהו שעליה לשלם בהתאם להוראות חוזה זה פיגור של 7 ימים ומעלה, ישא תשלום זה ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור המירבי הנהוג בבנק בו מתנהלים חשבוניות הפרוייקט על ידי היזם (להלן: "הבנק") על חריגות בחשבון חח"ד דביטורי כאשר הריבית מתווספת מדי מועד המותר על פי דין, וזאת החל מהיום שבו היה על הרשות לשלם את התשלום ועד לתשלומו בפועל של אותו סכום (להלן: "ריבית פיגורים"). לכל חיוב ריבית יתווסף מע"מ כדין 5. איחור מעל 10 ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם. 6. מבוקש לקבוע כי במקרה של מחלוקת בנוגע לדרישת תשלום ו/או סיום שלב ימנו הצדדים צד שלישי להכרעה. לא הגיעו הצדדים להסכמה, יפנו לנשיא התאחדות הקבלנים אשר ימנה גורם מכריע כאמור.	אישור תשלומים בגין שלב התכנון (שלבים א' עד ג'), תוך 14 ימים מקבלת החשבונית ולאחר אישור מהנדסת המועצה ואישור גזברות המועצה, יבוצע תשלום כחוק תוך שוטף + 45 יום. מנגנון אישור תשלומים מפורט ומקובל (לשלבים ד' עד ז'), ייקבע בהסכם מול הקבלן המבצע.
45	הסכם תכנון והקמה	47	9.3	מבוקש להבהיר שסכום ההשתתפות הינו נומינלי וללא תלות בעלות הסופית של המתקן (אם יסתבר שהעלות היא 60 מיליון ולא 45 מיליון למשל)	ראו תשובה לשאלה 12 לעיל.
46	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	50	12.1	מבוקש להבהיר כי ניתן יהיה להקים מבנים זמניים כגון אוהל לטובת הפעלת חוגי ילדים/ג'ימבורי/קייטנות/אירועים.	הבקשה מתקבלת בכפוף לעמידה בכל תנאי הרישוי.
48	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	50	13.1	מבוקש להבהיר כי האמור בסעי' לא יחול על מציע שהוא חברה ציבורית במועד ההתקשרות בהסכם, וכל עוד הוא במעמד חברה ציבורית (שכן במצב כזה אין ליזם שליטה על זהות בעלי המניות, וממילא אין לו ידיעה מראש לגבי שינוי באחזקות באופן המאפשר קבלת אישור מראש מהמועצה).	ראו תשובה לשאלה 27 לעיל.
47	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	50	14.2	מבוקש למחוק. זכויות היוצרים בתכניות, מפרטים וכ"ו הינם רכוש הגורם שהכין אותם על חשבונו – היזם. הדברים אמורים בפרט במצב בו ההסכם מופסק לפני תום תקופת	אין שינוי בתנאי המכרז.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
				ההפעלה, ובמיוחד אם לא התקיים תנאי מתלה בהסכם (שאז למעשה הזוכה "מממן" את תכנון הפרויקט עבור המועצה ללא שום רווח עבורו).	
49	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	51	14.3	מבוקש למחוק. לא סביר שהיזם יידרש להפעיל קאנטרי במשך תקופת ההפעלה כשהוא אינו מחזיק בתכניות.	הבקשה מתקבלת חלקית. סיפת הסעיף יימחק: "היזם יאשר בכתב שלא נותרו העתקים של מסמכי העבודה ברשותו". הבקשה מאושרת.
50	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	51	14.5	מבוקש למחוק מהטעמים לעיל.	
51	הסכם תכנון והקמה	51	16.1	ראו הערות לעיל לעניין ערבות ביצוע וערבות בדק.	ראו תשובה לשאלה 20 לעיל.
52	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	52	17.2.5	מבוקש למחוק את המילים "תלוות שכנים". תלוות שכנים (בהנחה שהיזם פעל בהתאם להוראות ההסכם) אינן עילה להפסקת התקשרות.	הבקשה מתקבלת.
53	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	53	17.6	מבוקש למחוק, ולחלופין להבהיר כי במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות שאינן תלויות ביזם, והעברת החזקה בשטח לידי המועצה, תשיב המועצה ליזם את החלק היחסי מתוך ההשקעות שהשקיע, בהתאם לחלק שמומש מתוך תקופת ההפעלה (למשל, אם בוטל ההסכם בחלוף 50% מתקופת ההפעלה, תשיב המועצה ליזם 50% מסך השקעותיו עד אותה עת).	אין שינוי בתנאי המכרז.
54	הסכם תכנון והקמה	53	17.8	מבוקש למחוק	אין שינוי בתנאי המכרז.
55	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	53	19.1.1	אחרי המילים "תחול על היזם" מבוקש להוסיף "בהתאם לאחריותו על פי דין"	אין שינוי בתנאי המכרז.
56	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	53	19.1.2-19.1.3	מבוקש להבהיר כי אחריות כאמור תחול רק ככל שקיימת חבות על פי הוראות הדין, ואין באמור כדי להתנות על הוראות הדין החל. כמו"כ מבוקש להבהיר כי האחריות חול רק בגין פעולות שהיו בהחלטת היזם, ולא שינויים / עבודות שהורתה עליהן המועצה בניגוד לעמדתו.	אין שינוי בתנאי המכרז.
57	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	54	19.1.5	מבוקש למחוק את המילים "על פי דרישתה ו/או, ולהשאיר את המילים על פי דין בלבד.	הבקשה מתקבלת – המילים על פי דרישתה יימחקו.
58	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	54	19.1.6	אחרי המילים "כתוצאה מהתכנון" מבוקש להוסיף "ואשר היזם חייב בגינם על פי דין" ו/או הסכם".	הבקשה מתקבלת חלקית: יוסף - "ואשר היזם חייב בגינם על פי דין ו/או הסכם".
59	מסמך ד – הסכם תכנון והקמה	54	19.2.1	אחרי המילה "בלעדית" מבוקש להוסיף "בהתאם לאחריותו על פי דין".	הבקשה מתקבלת חלקית: יוסף - "בהתאם לאחריותו על פי דין ו/או הסכם".

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
60	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	54	19.2.1	מבוקש למחוק את המילים: "לרבות עבודות שבוצעו קודם לחתימת הסכם זה ו/או התחלת ביצוע עבודות על ידי היזם". כמו כן, נבקש למחוק את המילים "על חשבונו" ולהוסיף "בעלות משותפת בהתאם ליחס ההשקעה בין הצדדים". כמו כן, יש להגדיר כוח עליון שלא באחריות היזם להחזיר את המצב לקדמותו לדוגמא: רעידות אדמה, נזקי טבע וכדומה.	הבקשה מתקבלת חלקית: יימחק: "לרבות לעבודות שבוצעו קודם.."
61	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	55	19.2.3 19.2.4	מבוקש למחוק	הבקשה מתקבלת חלקית: האחריות לתיקון הנזק שאינו מכוון ובמידע ע"י היזם יהיה עפ"י מנגנון השותפות.
62	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	55	19.3.1	מבוקש למחוק את המילה "בלעדית" ולהחליפה במילים "בהתאם לאחריותו על פי דין".	אין שינוי בתנאי המכרז.
63	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	56	19.5	מבוקש למחוק סעיף זה, המאפשר עיכוב תשלומים עד יישוב תביעות "לשביעות רצון המועצה". מדובר בתניה שאינה סבירה.	הבקשה מתקבלת.
64	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	56	20.5	מבוקש למחוק סעיף זה. אם מדובר בנזק שהיזם אחראי לו, זה מכוסה בסעיף 20.4. אם מדובר בנזק שהיזם אינו אחראי לו, אין הצדקה לכך שיבוא על חשבונו בנעלי המועצה וכו'.	הבקשה מתקבלת חלקית – סעיף 20.4 יימחק.
65	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	56	20.6	מבוקש למחוק סעיף זה. יש לאפשר ליזם לפעול בהתאם לזכויותיו על פי דין, לרבות הזכות להתנגדות להזמנה במקרה שאינו אחראי לנזק ע"פ דין.	הבקשה מתקבלת.
66	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	57	20.10	מבוקש למחוק את המילים "בין ישיר ובין עקיף", וכן להבהיר כי סעי' זה יחול רק במידה והפעולה / עבודה של היזם מושא הסעיף היו בניגוד להוראות ההסכם והדין.	אין שינוי בתנאי המכרז.
67	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	57	20.11	מבוקש למחוק את המילים "מכל עילה שהיא" ולהחליף את המילים "בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בחוזה ו/או קבוע בכל דין" במילים "בגין כל נזק שהינו באחריות היזם על פי דין".	הבקשה מתקבלת.
68	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	57	20.13	מבוקש למחוק את המילים "ו/או עבור נזקים שהמועצה החליטה לפי שיקול דעתה המוחלט שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון" ולחלופין לקבוע כי הקביעה כי נזקים מסוימים לא יתוקנו, או אינם ניתנים לתיקון, תהיה על ידי בעל מקצוע רלוונטי ובלתי תלוי, אשר יוסכם על הצדדים.	אין שינוי בתנאי המכרז.
69	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	57	20.14	מבוקש להבהיר כי הוראה זו תחול רק במקרה בו המועצה פנתה ליזם בכתב בדרישה לתיקון הנזק, והנזק לא תוקן בתוך 30 יום ממועד קבלת הבקשה כאמור.	הבקשה מתקבלת
70	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	57	20.12	מבוקש למחוק	ראו תשובה לעיל.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
71	מסמך ד' – הסכם תכנון והקמה	58	23	ראו הערות לגבי סעיף 6.6 – ככל ולממונה יש סמכות לקבוע שינויים והנחיות שהינם בניגוד לדעתו המקצועית של היזם, תהיה אחריות לתכנון וכן לביצוע של פרטים אלה על המועצה.	ראו תשובה לעיל.
72	נספח ד'3	62	11	מבוקש להבהיר כי כלל המכשירים יהיו מחברה מוכרת בשוק ועל פי שיקולי תקציב, נוחות והתאמה לקהל.	אין שינוי מתנאי המכרז.
73	נספח ד'4 – לוח זמנים מחייב	63	2	ר' לעיל הערות בסעיפים 6.4-6.9 להסכם הקמה וכן סעיף 8.3. לוי"ז מוצע: -הגשה לאישור תכנון סופי: תוך 60 יום מקבלת בקשת השינויים הסופיים מהמועצה. - הגשת בקשה להיתר: תוך 60 יום מאישור המועצה לאישור התכנון הסופי - מילוי תנאים: לא ניתן לקצוב, ניתן לקבוע כי היזם ימלא בשקידה את כל התנאים תוך זמן סביר. - צו תחילת עבודות: תוך 3 חודשים מקבלת הקרקע מהמועצה - השלמת בניה – תוך 24 חודשים מצו תחילת עבודות בתוספת גרייס של 3 חודשים. רשיון עסק – יוצא לאחר טופס 4.	הבקשה מתקבלת.
74	נספח ד'6	65	1	מבוקש למחוק את המילים "לערוך ולקיים על חשבונו את" "ובמקומן לרשום "כי יערכו" לאחר המילים "אישור קיום ביטוחים לתקופת התכנון..." יתווסף לכיסוי החבות עפ"י דין בקשר לעבודות התכנון". לפני המילים "ונספח ד'6 (2)" יירשם והיזם יערוך בעצמו או באמצעות קבלן מטעמו את הביטוחים המפורטים"	מאושר
75	נספח ד'6	65	1	שורה חמישית – מבוקש למחוק את המשפט "ומתחייב להוסיף את המועצה כמבוטחת נוספת בביטוחים אלו" ובמקומו לרשום "ומתחייב כי בביטוחים אלו תתווסף המועצה כמבוטחת נוספת, בכפוף להרחבי השיפוי המפורטים באישורי הביטוח".	מאושר
76	נספח ד'6	65	1	מבוקש למחוק את המילים "יזם מתחייב להמשיך ולאריך ביטוחים אלה לתקופה שלא פחת מ- 5 שנים מיום סיום עבודות ההקמה" ובמקומן לרשום "עבור התכנון והעבודות ע"י יערכו ביטוחים אלה ע"י הקבלן ו/או ע"י היועץ/מתכנן מטעם היזם לתקופה 3 שנים מסיום עבודות ההקמה"	לא מאושר
77	נספח ד'6	65	3	מבוקש למחוק את המילה "הסכם" ובמקומה לרשום "נספח"	לא מאושר
78	נספח ד'6	65	4	מבוקש למחוק את הסיפא מהמילה "לעניין ביטוחי רכוש" ועד לסוף הסעיף.	לא מאושר
79	נספח ד'6	65	5	מבוקש למחוק את המילים "בדואר רשום"	מאושר
80	נספח ד'6	65	6	בסוף הסעיף מבוקש להוסיף "למעט מי שגרם לנזק בזדון".	מאושר
81	נספח ד'6	65	7	מבוקש להוסיף אחרי המילה "הביטוחים" את המילים "הנערכים על ידו".	מאושר

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
82	נספח ד'6	65	8	מבוקש למחוק את המילים "פוליסות הביטוח המפורטות לעיל" ובמקומן לרשום "פוליסת העבודות". בנוסף, מבוקש להחליף את המילה "הסכם" במילה "נספח".	לא מאושר
83	נספח ד'6	66	11	מבוקש להוסיף בסוף הסעיף את המילים "ובתנאי שחלפו 10 ימים ממועד הבקשה לקבלת אישור עריכת ביטוח".	מאושר
84	נספח ד'6	67		מבוקש למחוק ביטוח רכוש (אינו רלוונטי).	מאושר
85	נספח ד'6(2)	68	אישור ביטוח עבודות	פרק הרכוש – מבוקש להגביל ההרחבות בקוד 334 מבוקש להוסיף תקופת תחזוקה 12 חודשים.	מאושר
86	נספח ד'6(2)	68	אישור ביטוח עבודות	נוכח שווי הפרויקט, בביטוח צד ג' מבוקש להקטין גבול אחריות ל- 20 מיליון ₪. מבוקש למחוק קודים 307, 342, 343, 345, 346, 347, 348, 349	מאושר
87	נספח ד'6(2)	68	אישור ביטוח עבודות	מבוקש למחוק קוד 304	מאושר
88	מסמך ה' הסכם הפעלה	71	2.5	מבוקש להבהיר אילו דוחות כספיים יידרש המפעיל לספק, וכן להבהיר כי המפעיל לא יידרש לספק דוח רווח והפסד.	מאחר שמדובר בפרויקט משותף יש צורך בהגשת דו"ח רווח והפסד.
89	מסמך ה' הסכם הפעלה	72	4	נבקש למחוק את המשפט המתחיל במילים: "אין באמור" ועד המילים "של המתחם".	הבקשה מתקבלת.
90	מסמך ה' הסכם הפעלה	72	6.1	רשיון עסק מתקבל אחרי התעודות	נכון
91	מסמך ה' הסכם הפעלה	73	6.5	נבקש למחוק את המילים: "ובכפוף לקבלת אישור המועצה לביצוע שינוי כאמור". לא ייתכן שהמועצה תוכל למנוע שינוי הנדרש על ידי רשות מוסמכת לצורך רשיונות.	הבקשה מתקבלת, הנוסח החדש "ובכפוף לתאום עם המועצה".
92	הסכם הפעלה	73	7	מבוקש למחוק.	
93	הסכם הפעלה	73	7.2	למועצה שמורה הזכות להרחיב את הגדרת תושב – לא מקובל – רק מי שבת"ז שלו כתוב שהוא תושב מזכרת	הבקשה מתקבלת
94	מסמך ה' – הסכם הפעלה	73	7.3	מבוקש למחוק, סעיף זה הינו כללי ואינו עולה בקנה אחד עם הוראות חוק הפרטיות. ניתן לקבוע כי המפעיל יספק דוחות שאינם כוללים פרטים אישיים של מנויים, אלא רק נתונים כלליים כג' כמויות מנויים לפי גיל, מחיר מנוי וכו'.	הבקשה מתקבלת
				לחלופין מבוקש להבהיר כי הוראות סעיף זה כפופות להוראות הדין, לרבות חוק הפרטיות, וציות המפעיל להוראות החוק לא יהווה הפרה של החוזה.	
95	מסמך ה' הסכם הפעלה	73	7.5	מבוקש למחוק בביטוח אחריות מקצועית מבוקש למחוק קוד 309. בנוסף, בקוד 332 מבוקש לתקן תקופת גילוי ל- 6 חודשים. מבוקש למחוק את נוסח הפוליסה "ביט".	7.5 – הבקשה מתקבלת. לעניין הביטוח – שייך לעמ' 85 – הבקשה מאושרת.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
96	מסמך ה' הסכם הפעלה	73	8.4	מפעיל אינו אחראי למערכות המבנה, יש למחוק את המילה: "מערכות"	אין שינוי בתנאי המכרז. כל תיקון מכל סוג שהוא בתחום הקאנטרי יחול על המפעיל
97	מסמך ה' – הסכם הפעלה	73	8.4	היות והמבנה בבעלות המועצה, מבוקש לקבוע כי תיקונים בתשתיות (כג' תשתיות חשמל, ביוב, צנרת וכו') שמקורם בבילאי סביר יבוצעו על חשבון המועצה.	הבהרה: תיקוני תשתיות שמקורם בבילאי סביר יבוצעו על חשבון המפעיל כחלק מהוצאות הפרויקט.
98	הסכם הפעלה	74	10.1	מבוקש למחוק. יש להבהיר כי לא תתאפשר כניסה של קייטנות העיר בתשלום של 10 ₪ לכניסה. לא מצוין בכמה קייטנות מדובר, בכמה ילדים מדובר. האם הדבר יאפשר קיום קייטנה של המועדון וכניסה מרווחת למנויים.	הבקשה מתקבלת. עלות כניסה לקייטנות השייכות למועצה המחיר יהיה 15 שקלים. כניסת קייטנות עירוניות תתבצע בתאום מלא עם המפעיל.
99	הסכם הפעלה	74	10.2	על פי מכרז תתאפשר פעילות מפעל שחייה של העיריה. לא רשום שעות, ימים, כמות מסלולים ותשלום למפעיל. והאם תתאפשר במקביל לקיים פעילות שחייה מקומית של המפעיל	פעילות מפעלי שחייה של משרד החינוך תתקיים בשעות הבוקר ורק בתקופת הלימודים ותתבצע בתאום מלא עם המפעיל.
100	הסכם הפעלה	74	10.3	על פי מכרז בחודשים יוני-אוגוסט יתקיימו פעמיים בשבוע שחייה לילית עם כניסה חופשית לתושבים בעלות 15 ₪. נבקש לשנות את השעות ל23-20 (וזאת על מנת לאפשר ניקיון ותחזוקה של המתקן לקראת יום למחרת), להגביל את כמות הנכנסים ולהעלות את עלות הכניסה ל100 ₪. יש להתנות את כל הסעיף בכמות המנויים הקיימת במועדון וזאת על מנת לאפשר להם להשתמש במתקן ללא צפיפות ועומס.	הבקשה מתקבלת חלקית. השעות ישונו לבין השעות 20:00-24:00, כמות כניסת תושבים יהיה בכפוף לפריט הרישוי עסק של הקאנטרי.
101	מסמך ה' הסכם הפעלה	74	11	יש למחוק את המילים "בין אם חלים על מחזיקים ובין אם על בעלי קרקע" ולרשום "החלים על מחזיק בנכס"	אין שינוי בתנאי המכרז.
102	מסמך ה' הסכם הפעלה	74	11.3	1) לא נקבע כיצד מחושב הרווח והאם הוצאות הפעלה מופחתות ממנו. 2) המנגנון שהוצג אינו כלכלי, המנגנון המוצע הינו כדלקמן: - השקעות בינוי בהתאם להצעה. - הרווח מהפעלה הולך תחילה להחזר השקעת הבינוי של היזם עד כיסוי כל גובה ההשקעה. - לאחר כיסוי ההשקעה של היזם, המפעיל משלם שכ"ד לשותפות (מועצה ויזם) של 8% מאומדן עלות הבניה. - חלוקה בהכנסות שכר הדירה בהתאם ליחס ההשקעה (לדוגמא השקעה של 50-50 שכ"ד יחולק 50-50)	הבהרת הרשות: מדובר בשינוי מהותי בתנאי המכרז ולכן יצאה בגין כך הודעה נפרדת: בהתאם לתוכנית כלכלית היזם מקבל מהרווחים כ-שלושה מיליון ₪ בשנה כדמי הפעלה. חלוקת הרווחים מעבר לסכום זה יהיה בהתאם ליחס ההשקעה וזאת עד להחזרת ההשקעה של היזם. לאחר כיסוי ההשקעה של היזם חלוקה מהרווחים בהתאם ליחס ההשקעה ללא תשלום דמי הפעלה.
103	מסמך ה' – הסכם הפעלה	74	11.1	מבוקש למחוק את המילים "בין אם חלים על המחזיקים ובין אם על בעלי הקרקע". בעלת הקרקע היא המועצה וחובות החלות על בעל הקרקע צריכות לחול עליה בהתאם.	כל התשלומים השוטפים חלים על המפעיל. חובות עבר ככל שישנם יחולו על המועצה.
104	מסמך ה' – הסכם הפעלה	74	11.1	אחרי המילים "במלואם ובמועד" מבוקש להוסיף: "לאחר שניתנה לו הודעה בכתב על כך, אם לא בוצע תשלום בחלוף 30 יום ממועד מסירת הודעה כאמור".	הבקשה מתקבלת.
105	מסמך ה' – הסכם הפעלה	75	12.1	מבוקש למחוק את המילים "לרבות הציוד והמתקנים אשר הותקנו בו". המתקנים	ראו תשובה לעיל.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
				והציוד שהותקנו על חשבון המפעיל הינם בבעלות המפעיל.	
106	מסמך ה – הפעלה	75	12.2	מבוקש למחוק את המילים " המפעיל יבצע על חשבונו את כל הדרוש בהתאם לתוצאות הבדיקה והנחיות המועצה לרבות תיקון ו/או החלפה ו/או חידוש מערכות ו/או ציוד ו/או מתקנים במתחם על מנת שיעמדו בקריטריונים הנדרשים. " לחלופין מבוקש לקבוע כי המועצה והמפעיל יגיעו להסכמות באשר לפעולות נדרשות, או להגדיר מראש קריטריונים נדרשים. בנוסח הנוכחי המועצה יכולה לתת כל הוראה ללא כל מגבלה, באופן העלול לייצר למפעיל עלויות בלתי סבירות.	הבקשה מתקבלת. נוסח הסעיף ישונה לכלול בסיפת הסעיף, כדלהלן: "המפעיל יבצע על חשבונו את כל הדרוש בהתאם לתוצאות הבדיקה והנחיות המועצה לרבות תיקון ו/או החלפה ו/או חידוש מערכות ו/או ציוד ו/או מתקנים במתחם על מנת שיעמדו בקריטריונים הנדרשים וזאת בהתאם לקריטריונים שיגובשו מראש."
107	מסמך ה – הפעלה	75	12.3	אחרי המילים "בסעיף 12.2 לעיל" מבוקש להוסיף: "לאחר שניתנה לו הודעה בכתב על כך ולא קיים התחייבותו בחלוף 30 יום ממועד מסירת ההודעה כאמור"	הבקשה מתקבלת.
108	מסמך ה' הפעלה	76	14.2.2	במקום 7 יש לרשום 30.	הבקשה מתקבלת.
109	מסמך ה' הפעלה	76	14.2.3	במקום 7 לרשום 14. בסיפא להוסיף: והמפעיל לא הגיש בקשה לביטול הצו, ו/או קיום הדרישה ו/או הוציא רשיון עסק ו/או השלים את הדרישה החוקית וזאת בתוך 60 יום.	הבקשה מתקבלת.
110	מסמך ה – הפעלה	76	14.2	מבוקש לתקן את נוסח הסעיף / להבהיר כי כל עילות הביטול המפורטות בהסכם זה יהיו הדדיות, כך שבהתקיימו על ידי המועצה היא המפעיל רשאי לבטל את ההסכם.	אין שינוי בתנאי המכרז.
111	מסמך ה' הפעלה	76	14.2.4	נבקש למחוק	אין שינוי בתנאי המכרז.
112	מסמך ה' הפעלה	76	14.2.6	במקום 30 ירשם 60	הבקשה מתקבלת.
113	מסמך ה' הפעלה	76	14.2.9	נבקש למחוק	אין שינוי בתנאי המכרז.
114	מסמך ה' הפעלה	77	15.1	נבקש למחוק את המילים "הריהוט והציוד" וכן את המילים "לשביעות רצון המועצה" שכן אלו הינם רכוש המועצה	ראו תשובה לעיל
115	מסמך ה – הפעלה	77	15.4	מבוקש למחוק.	אין שינוי בתנאי המכרז.
116	מסמך ה' הפעלה	77	15.5	נבקש להוסיף הערה שהאמור חל רק במקרה של ביטול ההסכם כדין.	אין שינוי בתנאי המכרז.
117	מסמך ה – הפעלה	78	16.1	אחרי המילים "אחראי בלעדית" מבוקש להוסיף "בהתאם לאחריותו על פי דין"	הבקשה מתקבלת חלקית: יוסף - "בהתאם לאחריותו על פי דין ו/או הסכם."
118	מסמך ה – הפעלה	78	16.2	אחרי המילים "אחראי בלעדית" מבוקש להוסיף "בהתאם לאחריותו על פי דין"	הבקשה מתקבלת חלקית: יוסף - "בהתאם לאחריותו על פי דין ו/או הסכם."

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
119	מסמך ה – הסכם הפעלה	78	16.3	אחרי המילים "אחראי בלעדית" מבוקש להוסיף "בהתאם לאחריותו על פי דין"	הבקשה מתקבלת חלקית: יוסף - "בהתאם לאחריותו על פי דין ו/או הסכם".
120	מסמך ה' הסכם הפעלה	78	16.6	מבוקש למחוק, המבנה, המקרקעין ומערכות אינם באחריות של מפעיל ובמילא ביקשתם קרן שיפוצים. הנ"ל חל על היזמים (מועצה+ יזם)	הבקשה מתקבלת.
122	הסכם ניהול והפעלה	78	17.1	לאחר המילים "בביטוחים אלו" מבוקש להוסיף "בכפוף להרחבי השיפוי המפורטים בנספח ה'2"	מאושר
123	הסכם ניהול והפעלה	78	17.1	מבוקש למחוק את המילים "ביטוחים אלה לתקופה שלא תפחת" ובמקומן לרשום "ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר לתקופה של"	מאושר
124	הסכם ניהול והפעלה	79	17.3	מבוקש למחוק את המילה "בהסכם" ובמקומה לרשום "נספח"	לא מאושר
125	הסכם ניהול והפעלה	79	17.4	מבוקש למחוק את המשפט המתחיל ב "ו/או יורחב..." ועד לסיום הסעיף.	לא מאושר
126	הסכם ניהול והפעלה	79	17.5	מבוקש למחוק את המילים "בדואר רשום".	מאושר
127	הסכם ניהול והפעלה	79	17.8	מבוקש למחוק את המשפט "לבקשת המועצה יעביר המפעיל עותק של פוליסת הביטוח המפורטות לעיל". וכן להחליף את המילה "הסכם" במילה "נספח".	לא מאושר
128	הסכם ניהול והפעלה	79	17.11	בסוף הסעיף מבוקש להוסיף " ובתנאי שחלפו 10 ימים מדרישת המועצה"	מאושר
129	הסכם ניהול והפעלה	79	17.12	מבוקש להוסיף סעיף 17.12 (ביטוחי המועצה): 17.12.1. ביטוח מבנה המתחם על מערכותיו וצמודותיו וכן כל רכוש אחר בבעלות המועצה המצוי במתחם ובסביבתו במלוא ערכם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, שבר זכוכית חיצוני (במעטפת החיצונית של הבניין) נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל ומי מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. 17.12.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ואבדן דמי ניהול ודמי חנייה (באם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה המתחם עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 17.12.1 לעיל וזאת	הבהרת הרשות: מדובר בהוצאות שהינן חלק מהוצאות הפרויקט.

תשובות	נוסח השאלה	סעיף	עמוד במכרז	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
	<p>למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המפעיל ומי מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.</p> <p>17.12.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המועצה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלולים שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם או ישות כלשהי במתחם או בסביבתו, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הפוליסה אינה כפופה להגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, , שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הפוליסה תורחב לשפות את המפעיל ומי מטעמו בגין אחריות שתוטל עליהם עקב מעשה או מחדל של המועצה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.</p> <p>17.12.3. ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבות המועצה כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית שתגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במתחם ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר ע"פ הפוליסה. הפוליסה מורחבת לשפות את המפעיל ומי מטעמו היה וייקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי המפעיל ומי מטעמו נושאים בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המועצה. כמו כן, הפוליסה כוללת סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל ומי מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם למקרה הביטוח בזדון.</p> <p>17.12.4. המועצה פוטר את המפעיל ומי מטעמו, מאחריות בגין נזק שהיא זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 17.12.1 ו- 17.12.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או אי תשלום פרמיה), אולם פטור מאחריות כאמור</p>				

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
				לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון	
130	מסמך ה' הסכם הפעלה	80	19	נבקש למחוק את המילים: "בהתאם לדרישות הממונה".	הבקשה מתקבלת.
131	מסמך ה' הסכם הפעלה	80	20.2	נבקש למחוק	בקשות המועצה יהיו בתיאום מקצועי מלא ובהסכמה הדדית
132	מסמך ה' – הסכם הפעלה	81	21	העברת זכויות אוטומטית לחברה בבעלותנו המלאה כמו כן את הזכות לבנות את המתקן ניתן יהיה להעביר לחברה בבעלות של לפחות 50% כל עוד ההפעלה תבוצע על ידי המציעה	אין שינוי בתנאי המכרז.
133	מסמך ה' – הסכם הפעלה	81	21.2	מבוקש להבהיר כי סעיף זה לא יחול על מפעיל שהוא חברה ציבורית, אשר אין לו שליטה באחזקת מניותיו או ידיעה מראש לגבי שינוי בה.	ראו תשובה לשאלה 27 לעיל.
134	מסמך ה' – הסכם הפעלה	82	22.2-22.3	מבוקש למחוק, או לקבוע כי זכות הקיזוז תהיה הדדית	אין שינוי בתנאי המכרז.
135	מסמך ה' – הסכם הפעלה	82	23.4	מבוקש לתקן כך שנוקים שנגרמו כתוצאה מבלאי סביר ורגיל יתוקנו על ידי המועצה ו/או הזכייין שייבחר במכרז החדש.	ראו תשובה לעיל.
136	מסמך ה' – הסכם הפעלה	82	24	מבוקש למחוק, סעיף זה דורש מהמפעיל לחשוף סודות מסחריים בפני מתחרה ובסבירות גבוהה יהיה בניגוד לדני תחרות.	לא ידרשו גילוי סודות מסחריים סודיים ומקצועיים של המפעיל.
137	הסכם ניהול והפעלה	85	אישור ביטוח לתקופת ההפעלה	בביטוח צד ג' מבוקש למחוק קוד 336.	מאושר
138	הסכם ניהול והפעלה	85	אישור ביטוח לתקופת ההפעלה	בביטוח אחריות מקצועית מבוקש למחוק קודים 327, 309	לא מאושר
139	הסכם ניהול והפעלה	85	אישור ביטוח לתקופת ההפעלה	בפירוט השירותים יש למחוק קודים 014, 096, 088, 041, 055	לא מאושר למחוק את הקוד: 014 - מאושר למחוק את יתר הקודים
140	נספח ה' 4 עקרונות כללים לתפעול	89	4.1	על פי מכרז מנהל הקאנטרי צריך להיות בעל תעודות מדריך ותעודות מנהל מתקני ספורט. המנהלים שלנו לא מחזיקים בתעודות אלו בהכרח	ככל שבתיאום מלא עם הרשות הנושא מקבל.
141	נספח ה' 4 עקרונות כללים לתפעול	90	4.2-4.3	למועצה לא תהיה אפשרות "לפטור" עובד במועדון שלא מסיבה של עבירה חוקית. לא תנתן למועצה אפשרות לקבוע את העובדים	הבקשה מתקבלת.
142	עקרונות כלליים לתפעול	91	6.4.2	לא מקובל קביעת מחירים בקפיטריה	הבקשה נדחית, המחירים על מוצרי יסוד בלבד! יתואמו ויקבלו את אישור המועצה
143	נספח ה' 5 - טופס דו"ח תפעול קאנטרי	92		לא מקובלת עלינו ביקורת חודשית ובכלל	הבקשה נדחית מדובר במיזם משותף.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	עמוד במכרז	סעיף	נוסח השאלה	תשובות
	מזכרת בתיה				
144	נספח ה'6 – דוגמת שומת ארנונה			האם הדוגמה מייצגת בקירוב את שומת הארנונה השנתית הצפויה?	דוגמת שומת הארנונה מייצגת בקירוב אבל המועצה אינה מתחייבת שזאת השומה הסופית. השומה הסופית בהתאם לסך הבינוי.
145	נספח ה'4 עקרונות כללים לתפעול	92	5.3	מבוקש למחוק. חלק נכבד מהפרסומים במועדון הינם חלק מפרסום כולל ברשת ולא יהיה אפשר לשים לוגו של המועצה.	הבקשה מתקבלת חלקית. הסעיף ישונה כדלהלן: "בכל פרסומי המפעיל יופיע ככל שניתן לוגו המועצה".