

**הנדון: מענה לשאלות הבהרה**  
**מכרז פומבי מס' 124/24 להקמה, אחזקה ותפעול קאנטרי עירוני בשיטת DBOT**

1. מצ"ב מענה לשאלות הבהרה

מס'	עמוד	נספח	סעיף	שאלה	מענה
1	8	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	4.3	מבוקש לקבוע כי הפקדת ערבות ביצוע תהיה בתוך 30 יום מקבלת היתר בניה, ולא בתוך 7 ימים ממועד הודעת הזכייה.	מקובל
2	22	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	13.4-13.6	הסעיף קובע כי העירייה רשאית – בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי – לבטל את ההליך או לדחות את ביצוע הפרויקט (13.4.1) וכי במצב של ביטול זכייתו של הזוכה המקורי, הוא לא יהיה זכאי לשום פיצוי בגין ביטול זכייתו כאמור, אלא לתשלום עבור עבודה שבוצעה בפועל בלבד (13.6.2). נא הבהירו: 1. כי במקרה של ביטול ההליך או דחיית ביצוע הפרויקט, העירייה תשלם לזוכה על עבודה שבוצעה בפועל עד אותו מועד. כי "עבודה שבוצעה בפועל" כוללת הוצאות שהוציא הזוכה בקשר עם תכנון הפרויקט.	העירייה תבצע השבה בנוגע לעבודות שבוצעו בפועל והקבלן הוכיח כי בוצעו בפועל
3	55	מסמך ב' – חוזה ביצוע עבודות תכנון והקמה	3.1.11	[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות הבהרה. חוזרים עליה לצורך חידוד, כיוון שמדובר בנקודה קריטית] חוזה הביצוע קובע כי מנהל הפרויקט הינו גורם מטעם העירייה או מהנדס העיר. למנהל הפרויקט יש סמכויות רחבות מאד שאינן מתאימות לפרויקט DBOT ועלולות לשנות/ לייקר/ לעכב עבודות: - פיקוח על טיב החומרים והעבודות ואישורם קודם להתקנתם. - קביעת אופן ניהול יומן עבודה. - לתת כל הוראה לקבלן בשטח. - אישור שיטות הביצוע והלויז' ומתן הנחיות להקמת מבני עזר במהלך הפרויקט אף אם לא השתנה. - אישור נציג הקבלן+ מהנדס מוסמך + מנהל פרויקט מעם הקבלן וסמכות לסרב ללא נימוק ו/או לדרוש החלפה של הנציגים. - אישור כלל נותני השירותים+ ציוד+אביזרים. - להורות על בדיקות מדידות וכיוצ"ב לרבות קידוחים ויצירת חורים במבנה. מבוקש למחוק את הפריטים האמורים לעיל מסמכויותיו של מנהל פרויקט מטעם העירייה או המנהל מטעם העירייה ולהשאירן בסמכות מנהל הפרויקט מטעם הקבלן.	ראה מענה בסעיף מס' 45 במענה לשאלות הבהרה מיום 12.1.25. נחدد כי המחיקה מקובלת ובלבד שמהנדסת העיר ו/או כל גורם בהתאם לדין (מפקח בניה, ועדה מקומית לתו"ב וכד') יוכלו לעשות שימוש בסמכויותיהם הקבועות בדין. בנוסף, ככל ותהיה מחלוקת בנושאים הנ"ל בין העירייה לבין הקבלן, הצדדים יקיימו פגישה במעמד (מנכ"לים/גורמים מקצועיים) בה הדברים יסוכמו.
4	77	מסמך ב' – חוזה ביצוע עבודות תכנון והקמה	51.5	[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות הבהרה ולא נענתה. חוזרים עליה, כיוון שמדובר בנקודה קריטית]. מבוקש למחוק. בהסכם DBOT אם העבודות מופסקות לצמיתות ע"י הזים (העירייה) עליו לשלם לקבלן פיצויי קיום.	העירייה לא תישא בפיצוי ו/או כל תמורה ככל ועבודות הופסקו שלא לפי החלטתה, לדוגמא: החלטת שיפוטית.
5	4	מסמך ג' – חוזה הפעלה	7.20 (וכן סעי' 28)	[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות הבהרה ונענתה "הסעיף יישאר ללא שינוי". חוזרים עליה ומבקשים לשקול שוב, כיוון שמדובר בנקודה	במקום 85% יבוא 70%. אחרי המילים לפחות 85% מכמות המנויים. באם הביקוש מצד

<p>תושבי חריש לא יהיה תואם לכמות המנויים המוצעת, יפנה המפעיל לרשות ויוכיח את הפערים באחוז רוכשי המנויים תושבי חריש מול תושבי חוץ. לאחר הוכחת הנתונים הרשות תאשר ותאפשר שינוי אחוז זה באופן זמני לאותה שנת רישום.</p>	<p>קריטית]. אחרי המילים: "...לפחות 85% מכמות המנויים" מבוקש להוסיף "ובלבד שישנו ביקוש תואם לרישום ע"י תושבי חריש". לא סביר שבמצב בו אין די ביקוש ע"י תושבי העיר, העירייה תוכל להגביל את הקבלן ולא לאפשר לו לקבל מנויים מחוץ לעיר, באופן שייפגע בהכנסותיו.</p>	<p>למסמך (ד'3)</p>			
<p>מקובל למחוק ולהחליף בסעיף המתייחס לתלונות חוזרות של משתמשי הקאנטרי המגיעות למנהל הפרויקט/לעירייה ועומדות בסתירה להסכם.</p>	<p>[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות ההבהרה ונענתה "הסעיף יישאר כפי שהוא". חוזרים עליה ומבקשים לשקול שוב, כיוון שמדובר בנקודה קריטית]</p> <p>מבוקש למחוק – סעיפים כלליים מידי ובלתי סבירים. לחלופין, מבוקש כי יוגדרו פגמים ספציפיים (ומהותיים) אשר לגביהם העירייה תוכל לתת "הנחיה".</p>	<p>7.33-7.34</p>	<p>מסמך ג' – חוזה הפעלה</p>	<p>5</p>	<p>6</p>
<p>האחריות חלה במלואה על הקבלן, יש להתאים את יתר סעיפי ההסכם כך שהעירייה לא תוכל לכפות על הקבלן לבצע או להימנע מפעולות שאינן מנויות בהסכם במפורש</p>	<p>[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות ההבהרה ונענתה "לא מאושר". חוזרים עליה ומבקשים לשקול שוב, כיוון שמדובר בנקודה קריטית]</p> <p>סעיפי השיפוי והאחריות אינם סבירים, במיוחד לאור הפיקוח הרב (שאינו תואם את אופי הפרויקט כפרויקט DBOT) אשר מאפשר לעירייה להורות לקבלן לבצע פעולות לפי שק"ד בלעדי של העירייה. מבוקש לקבוע כי האחריות תחול על מי שקיבל את ההחלטה לבצע את הפעולה / להימנע מפעולה, ולחלופין, אם האחריות חלה במלואה על הקבלן, יש להתאים את יתר סעיפי ההסכם כך שהעירייה לא תוכל לכפות על הקבלן לבצע או להימנע מפעולות שאינן מנויות בהסכם במפורש.</p>	<p>24</p>	<p>מסמך ג' – חוזה הפעלה</p>	<p>11</p>	<p>7</p>
<p>מקובלת התוספת המבוקשת ממסמך השאלות מיום 12.1.25 "על אף האמור מובהר כי לעירייה לא תקום עילה ולא תעמוד זכות תביעה בגין פעולה, מעשה, מסמך, שירות, הימנעות או תכנית שאושרה על ידה".</p>	<p>[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות ההבהרה ונענתה "לא מאושר". חוזרים עליה ומבקשים לשקול שוב, כיוון שמדובר בנקודה קריטית]</p> <p>מבוקש להוסיף בסוף הסעיף: "על אף האמור מובהר כי לעירייה לא תקום עילה ולא תעמוד זכות תביעה בגין פעולה, מעשה, מסמך, שירות, הימנעות או תכנית שאושרה על ידה". לא סביר שהקבלן יהיה אחראי על פעולות, הנחיות או מעשים של העירייה, או מידע שגוי שהועבר על ידה.</p>	<p>24.1</p>	<p>מסמך ג' – חוזה הפעלה</p>	<p>11</p>	<p>8</p>
<p>הסעיף ברור מאוד, אינו רחב ואינו כללי. נבקש לחדד כי הסעיף מטיל אחריות על המפעיל במקרה בו תקום עילת תביעה בגין מעשיו או פעולותיו של המפעיל ו/או מי מטעמו ולא מכל עילה אחרת</p>	<p>[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות ההבהרה ונענתה "לא מאושר". חוזרים עליה ומבקשים לשקול שוב, כיוון שמדובר בנקודה קריטית]</p> <p>מבוקש למחוק. הסעיף כללי ורחב מידי, ובלתי סביר.</p>	<p>24.2</p>	<p>מסמך ג' – חוזה הפעלה</p>	<p>11</p>	<p>9</p>
<p>מקובל</p>	<p>[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות ההבהרה ונענתה "לא מאושר". חוזרים עליה ומבקשים לשקול שוב, כיוון שמדובר בנקודה קריטית]</p> <p>אחרי המילים "שתוגש כנגדה, אם תוגש" מבוקש להוסיף: "ואשר עניינה במחדל או מעשה הכרוכים בהפעלת מרכז הספורט כאמור בהסכם זה, ואשר חלה בגינם חבות למפעיל מכוח הסכם זה או מכוח הדין". הרחבת אחריות מעבר לקבוע בדין אינה סבירה ואינה מקובלת, בין היתר מטעמי ביטוח.</p>	<p>24.4</p>	<p>מסמך ג' – חוזה הפעלה</p>	<p>11</p>	<p>10</p>
<p>נבקש לחדד כי הסעיף מטיל אחריות על המפעיל במקרה בו תקום עילת תביעה בגין מעשיו או</p>	<p>[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות ההבהרה ונענתה "לא מאושר". חוזרים עליה ומבקשים לשקול שוב, כיוון שמדובר בנקודה קריטית]</p>	<p>24.9 (י)</p>	<p>מסמך ג' חוזה הפעלה</p>	<p>14</p>	<p>11</p>

פעולותיו של המפעיל /או מי מטעמו ולא מכל עילה אחרת העירייה לא תכפה על הקבלן לבצע או להימנע מפעולות שאינן מנויות בהסכם במפורש התיקון יחול גם על טופס 8 – הצהרה על מתן פטור מאחריות	מבוקש למחוק סעיף זה. מדובר בדרישה לפטור את העירייה מאחריות באופן מלא כמעט בכל תחום, אף שהקבלן נדרש לציית להוראות העירייה במקרים רבים, והיא אף רשאית לבצע פעולות במקומו.				
מקובל	במענה לשאלת הבהרה 324 בסבב א' לשאלות ההבהרה, הובהר כי ההשוואה תהיה לקאנטרי הנותן שירותים דומים. מבוקש לקבוע מראש כי ההשוואה תהיה מול קאנטרי הולמס פלייס פמילי בחדרה, שהוא הקאנטרי הקרוב ביותר המציע שירותים דומים לקאנטרי מושא המכרז.	28.1	מסמך ד'3 - אמנת שירות	4	12
מקובל	[שאלה זו הופיעה בסבב א' לשאלות ההבהרה, אך בטעות צוין לצידה מספר סעי' שגוי ועל כן התשובה שניתנה אינה רלוונטית לשאלה.] מבוקש למחוק. הסעי' קובע כי הקבלן אינו רשאי לתבוע אכיפה או סעדים כג' צווי מניעה, צווי עשה וכו'. זה סעיף מאוד בעייתי שאינו מקובל במכרזי DBOT, בהם הקבלן נושא בעלות ההקמה לאור האפשרות ליהנות מרווחים במסגרת ההפעלה. בנסיבות אלה, יש חשיבות קריטית לאפשרות לאכוף את החוזה (ולא רק לקבל פיצויים).	ס' 31.4	מסמך ג' – חוזה הפעלה	22	13

**2. הארכת מועד הגשת הצעות**

המועד האחרון להגשת הצעות במכרז יהיה עד ליום 20.3.2025, עד השעה 13:00. ההגשה תהיה לתיבת המכרזים בלשכה המשפטית המצויה ברח' גפן 78, חריש, קומת קרקע.

3. יש להגיש את מסמך שאלות הבהרה יחד עם מסמכי ההליך בחתימת המציע בתחתית כל עמוד.

בכבוד רב ובברכה,

  
אורון משה, עו"ד  
היועץ המשפטי לעירייה