

תשובות לשאלות הבהרה מכרז 3/2021

בהתאם לסעיף 11 למכרז, להלן התייחסות החברה לשאלות הבהרה שהתקבלו אצלה. החברה תפנה שימת הלב לאמור בסעיף 11.3 למכרז לפיו התשובות לשאלות אשר החברה מצאה אותן ראויים למענה, תועברנה במרוכז לכלל רוכשי המכרז. המציעים נדרשים לצרף מסמך זה להצעתם, כשהוא חתום על-ידם ובהתאם להוראות המכרז.

שאלות לגבי המכרז			
מס"ד	סעיף למכרז	שאלה	תשובה
1	כללי	לעניין הברירה הטיפולית	1. שוכר שיהיה מעוניין להכשיר ולהפעיל את הברירה יעשה כן בהתאם לצרכיו ולשיקוליו, בכפוף להוראות המכרז והדין. 2. למקרה שלא ייעשה שימוש בברכה - קיימת התייחסות לנושא בנספח ב' למכרז. 3. תוכניות קונסטרוקציה ניתן לקבל משרדי החברה. 4. ביטוח – סוגיה זו תזכה להתייחסות לאחר ההכרזה על ההצעה הזוכה, ככל שתכלול הקמת בריכה טיפולית.
2	2.10	לעניין נושא הבלעדיות	הבלעדיות שיקבל השוכר תחול על כל השירותים אותם הוא יספק במר"ס ותחול גם על "שירותי מעטפת" כהגדרתם בסעיף 4.4 למכרז. יובהר כי שירותים הנכללים בהגדרת "שירותי מעטפת" ואשר <u>לא יסופקו על-ידי השוכר</u> , תוכל החברה לאפשר לשוכרים אחרים לספקם לאחר שתביא כוונתה זו לידיעת השוכר – בכתב.
3	2.10	האם מצוטט סעיף 8 לחוזר המינהל? לחוזר המינהל?	ראו "לינק" לחוזר המינהל כולו בסעיף 4.3 למכרז.
4	2.11	האם יש שעות וימים שלא תתאפשר בהם פעילות של המר"ס?	יובהר לגבי הביטוי "ימי ושעות פעילות" שבנוסח הסעיף – כי ניתן יהיה להפעיל את המר"ס בימות השבוע, בשעות הפעילות המקובלות ובכפוף לכל דין ו/או החלטת הרשות המוסמכת. בימים בהם יתקיימו אירועי ספורט ו/או אירועים אחרים (כהגדרתם בסעי' 4.7, 4.8 למכרז), תינתנה הנחיות החברה כמפורט בסעיף 2.11 למכרז – מראש ובכתב - וזאת מתוך כוונה לעשות שימוש בזכות זאת בצמצום האפשרי ומתוך כוונה לצמצם כל פגיעה אפשרית בפעילותו השוטפת של המר"ס.
5	2.17	האם תינתן הודעה מראש על אילוצים לגבי זמני ההפעלה?	כנ"ל – תשובה לשאלה מס"ד 4 לעיל.

6	2.18	נושא חניית עובדים ולקוחות	ככלל – חניית העובדים תהיה ללא עלות. כך גם לגבי לקוחות המר"ס בשנת הפעילות הראשונה, שלאחר מכן תגבש החברה מנגנון להסדרת חניית לקוחות המר"ס לאחר שתשמע את הערות השוכר לעניין זה.
7	3.1	מה עם אספקת מים חמים למקלחות?	חימום המים יבוצע באחריות השוכר, בהתאם להוראות מסמכי המכרז, הדין ובאישור החברה.
8	3.1	מה עם תשתית לספרינקלרים?	החברה תספק קו הזנה ראשי עד גבול המושכר.
.9	3.9	האם שטחי הממ"מ והפרוזדור נחשבים שטח אצטדיון/ ציבורי? האם נכללים בשטח המושכר?	שטחים אלה אינם נכללים בשטח המושכר (ולא משולמים בגינם דמי שכירות חודשיים כוללים והוצאות תפעול) יחד עם זאת ובהתאם לתנאי המכרז, בנייתם והשמתם הינה הכרחית.
.10	3.12	האם ניתן לסייג למקרים בהם העיכוב אינו תלוי בשוכר?	ככל שהעיכוב בקבלת ההיתר ו/או כל עיכוב שימנע מהשוכר לעמוד בזמנים שבטבלת "אבני הדרך", ייגרם מנימוק שאינו תלוי בשוכר (ו/או מי מטעמו), כי אז יפעלו הצדדים בהתאם לסיפא סעיף 3.13 למכרז – דהיינו, השוכר יגיש בקשה בכתב בה יפרט את נסיבות העיכוב הצפוי. מובהר בזה כי ככל שהחברה תיווכח שאכן העיכוב נגרם מנימוקים שאינם תלויים בשוכר, אזי יוארכו המועדים על-פי טבלת "אבני הדרך" בהתאם וכן יהיה השוכר פטור מהתשלומים על-פי ההסכם, למשך תקופת העיכוב בלבד.
11	סעיף 4.4	האם הסעיף כולל מרפאות מומחים בתחומי רפואת ספורט ואורתופדיה?	חיובי.
12	6.2+6.3	האם המציע יוכל להתאגד בשלב מאוחר יותר בתאגיד שיוקם לשם כך תוך שמירת היות המציע בעל השליטה בתאגיד המשותף?	המציע יוכל להתאגד עם צ"ג בתנאי וככל שיתקיימו התנאים הבאים: 1. יינתן אישור החברה מראש ובכתב בהתאם לסיפא סעיף 6.3 למכרז; 2. שתשמר שליטתו של המציע בתאגיד הנ"ל (להלן יקרא: "הגוף המשותף"). 3. הגוף המשותף יחתום על ההסכם על מלוא נספחיו.
13	סעיף 7.6	מה ההבדל בין תחנת ספורט למרכז רפואי מלא שעושה הרבה יותר	דרישת סעיף 7.6 הינה תנאי סף כאמור במכרז ונראה כי אין מקום לשאלה ולאבחנה שבשאלה לגבי "ההבדל בין תחנת ספורט למרכז רפואי מלא... וגו'".

	פעולות ופרוצדורות רפואיות?		
14	סעיף 7.10	האם על המציע להציג מחזור כספי כאמור בסעיף מניהול והפעלת העסק העומד בתנאי סעיף 7.6?	לשון סעיף 7.10 מפנה לסעיפים 7.6 וכן 7.7 (שנשמט מהשאלה) ויובהר כי המחזור הכספי הנדרש להצגה רלוונטי לעסקים העומדים בתנאי סעיף 7.6 ו/או 7.7.
15	27.2	מי מתקין מוני מים וחשמל?	המונים יותקנו על-ידי החברה ועל חשבונה.
16	נספח א'	האם אפשר לקבל את התשריטים באופן קריא יותר?	ניתן לקבל תשריטים נוספים במשרדי החברה.
17	נספח ב' סעיף ב'	האם ניתן לאשר תקופת גרייס פרטנית בגין הקמת קירות המסך?	תקופת הגרייס – כפי שפורטה בסעיף 4 לנספח ד' למכרז ובסעיף 8.3 להסכם – לקחה בחשבון, בין היתר, את העלות המוערכת של הקמת קירות המסך ומשכך, ניתנו 24 חודשי גרייס מלא, 18 חודשי גרייס חלקי ואפשרות להגיש בקשה לתקופת גרייס חלקי נוספת כמפורט בסעיפים הנ"ל.
18	נספח ג-10	אישור ביטוח	אישור חברת הביטוח ע"ג נספח "3" להסכם והכתרתו כ"טיוטא מאושרת לפני זכיה במכרז" תספק .
19	נספח ד' למכרז סעיף 3.4	לעניין שיעור הריבית המתווסף לדמי השכירות החודשיים הכוללים	החברה החליטה לחייב בריבית כאמור בסעיף זה, מיד שנה , החל מתחילת תקופת ההארכה הראשונה ועד תום ההתקשרות , בכפוף לתנאי ההסכם.
20	נספח ו' למכרז סעיף 2	הרחבת להמלצות הדרישה	מהפסקה השנייה לסעיף 1 בעמודת "אופן בחינת הניקוד" לעניין "התרשמות הוועדה מהמציעים", עולה כי יש בידי החברה הזכות להרחיב את דרישותיה מאת המציעים וממילא אין מקום למבוקש בשאלה זו.
21	כללי	האם ניתן לקבל מחסן תפעולי?	השוכר יוכל לשכור שטח עבור מחסן במידת הצורך ובהתאם לזמינות שטחים באצטדיון.
22	כללי	מה מיקום כניסת הספקים?	קיימת גישת ספקים ממנהרת כביש השירות באצטדיון.
שאלות לגבי הסכם ההתקשרות			
	מס"ד	סעיף להסכם	שאלה
	תשובה		
23	סעיף 4	תקופת ההתקשרות	אין שינוי באורך תקופת ההתקשרות (ותקופות ההארכה).
24	סעיף 6.2	לעניין נושא הבלעדיות	ראה – תשובה מס"ד 2 לעיל (לעניין סעיף 2.10 למכרז)
25	סעיף 7.19	לעניין ימי ושעות פעילות	ראה – רישא תשובה מס"ד 4 לעיל.
26	סעיף 7.22	נושא החנייה	ראה – תשובה מס"ד 6 (לעניין סעיף 2.18 למכרז).
27	סעיף 7.23	יש להוסיף "אלא בכפוף לקבלת הסכמת החברה	מקובל. הנוסח המלא מופיע בסעיף 4.15, 6.3 למכרז המהווה

			לכך מראש"	חלק בלתי נפרד מההסכם, כאמור בסעיף 1.3 להסכם.
28	סעיף 7.25	בקשה לתוספת לנוסח הסעיף "ובלבד שאלו לא יגרעו מהתנאים שהיו לשוכר בעת החתימה או יהווה הפרעה משמעותית שעלולה לפגוע בתזרים הלקוחות/ הכנסות שלו"	הסעיף ברור ואין בו שינוי. מכל מקום, החברה מבהירה כי בכל מקרה של הפרעה שתגרם בעקב האמור בנוסח הסעיף, אזי היא תעשה כל שביכולתה לצמצומה וצמצום השלכותיה על השוכר.	
29	סעיף 8.2.2	האם אישור לבניית גלריה מחייב בדמי שכירות? מבוקשת הבהרה לעניין תשלום דמי השכירות בתקופת הקמת הגלריה	הסעיף ברור. לחישוב שטח המושכר יתווספו אך ורק שטחי גלריה שיאושרו ויבנו . ככל שתבנה גלריה, הדבר ייעשה במסגרת "עבודות ההכשרה והקמת המר"ס" ויחולו הוראות סעיף 8 להסכם.	
30	סעיף 8.2.7	לעניין שיעור הריבית	ראה – תשובה מס"ד 19 לעניין סעיף 3.4 לנספח ד' למכרז.	
31	סעיף 8.3.2.1	מועד חלות הגרייס	החברה מעוניינת השוכר ישלים את עבודות ההכשרה בהקדם האפשרי על מנת "ליהנות" מתקופת גרייס ארוכה ככל האפשר, בזמן תקופת ההפעלה. אין מקום לשינוי הנוסח.	
32	סעיף 10.19, 10.20	האם ניתן לסייג למקרים בהם העיכוב אינו תלוי בשוכר?	ראה – תשובה לשאלה לגבי סעיף 3.12 למכרז במס"ד 10 לעיל.	
33	סעיף 10.21	האם תינתן הארכת תקופת הגרייס במקרים שהעיכוב אינו תלוי בשוכר?	כן. ראה – תשובה מס"ד 10 לעניין סעיף 3.12 למכרז.	
34	סעיף 11.7	על איזו מערכת מדובר?	סעיף 11.7 להסכם – מבוטל .	
35	סעיפים 14.4, 14.5	האם ניתן להוסיף מנגנון להוכחת נזק לפני חילוט או פניה לשוכר לפני ביצוע פעולות אלה?	אין שינוי בנוסח הסעיפים. ויוער כי החברה תודיע לשוכר על כוונתה לחלט הערבות ו/או כל חלק ממנה לפחות 7 ימים קודם החילוט ותבהיר בהודעתה את נימוקיה באופן שיהיה בידי השוכר להעמיד החלטה לביקורת שיפוטית, ככל שימצא לנכון.	
36	סעיפים 15.4, 15.8	האם ניתן לסייג האמור לגבי אירועים שיקרו בעקבות כשל או בעיה באצטדיון או בטיב מתקניו או בגלל עובדי	הנוסח נותר על כנו. פרשנותו תעשה הגורם השיפוטי ככל שיידרש.	

	האצטדיון?		
37	16.2.5	בקשה לביטול "רשלנות רבת"	זוהי דרישת יועץ הביטוח והיא מחייבת. זהו הליך סטנדרטי. יועץ הביטוח בדעה הניסוח תואם את הנוסח והנוהג המקובלים מול חברות הביטוח. היות ואין לו קידוד הוא הוכנס בסעיף הביטוח ולא בנספח הביטוח.
38	16.5	שאלת רלוונטיות להתקשרות דן	הנוסח נותר בעינו ושהוא מותנה בעצם קיום החרג ומופעל על מכשירים המייצרים קרינה מייננת (כדוגמת מכשירי רנטגן). המדובר בכיסוי סטנדרטי למרפאות ומכוני בדיקה והוא יחול רק אם הוא רלוונטי.
39	סעיף 17.3, סעיף 17.4	האם ניתן להכפיף הסעיף להסכמת השוכר ולקבוע מנגנון של זכות סירוב ראשונה לחברה על ציוד נייד במקרה שהשוכר יהיה מעוניין למכור את הציוד הנייד?	מובהר כי זכות החברה לפי סעיף 17.3 תוגבל רק לציוד הנייד, שהשוכר יהיה מעוניין להותיר בשטח המושכר ו/או כל חלק ממנו.
40	סעיף 18.4	האם ניתן להאריך את תקופת 30 הימים?	אין שינוי בנוסח הסעיף. ויובהר כי תקופת 30 הימים רלוונטית לשנה הראשונה וכי בגין כל שנה שלאחריה, מתווספים 10 ימי הודעה מוקדמת. ואולם, מקובל על החברה לנמק את עילת ההפסקה במסגרת ההודעה שתשלח לשוכר במקרה של שימוש בזכות על-פי הסעיף.
41	סעיף 19.3.1	האם ניתן להאריך את תקופת 5 הימים?	אין שינוי בנוסח הסעיף. ויובהר כי מדובר ב – 5 ימים לתיקון ההפרה ממועד קבלת התראה וככל שלדעת החברה, יידרש פרק זמן ארוך יותר לצורך תיקון ההפרה, כי אז – לפי שיקול דעתה הבלעדי – תוכל החברה להאריך פרק זמן זה בהתאם.
42	סעיף 19.3.4	למה אין חפיפה בין ביטול ההסכם למועד סיום ההפעלה?	אין שינוי בנוסח הסעיף.
43	סעיף 20.1	מה עם הוכחת נזק או מתן התראה על החילוט?	<u>ראה</u> – תשובה מס"ד 35 לעיל.
44	סעיף 20.2	האם ניתן להקטין את הסכום?	לא. ואולם, מוסכם כי סכום הפיצוי המוסכם על-פי סעיף 20.2 יכלול גם את סכום הערבות על-פי סעי' 20.1 באופן שסך כל המימוש על-פי שני סעיפים אלה גם יחד, יעמוד

ע"ס 250,000 ₪ (בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כאמור בסעיף 20.2) וזאת בלא לפגוע בזכויות החברה על-פי ההסכם והדין ו/או בתביעותיה לגבי מלוא נזקיה עקב ההפרה על-פי ההסכם ו/או הדין ובלא צורך בהוכחת נזק (לעניין הפיצוי המוסכם).			
הארנונה תשולם על-ידי השוכר בהתאם להנחיות הרשות.	איך מחושבת הארנונה?	כללי	45
המתחם מוגש באופן מלא על-פי הוראות הדין. השוכר יחויב לקיים את הוראות הדין בכל הנוגע לנגישות שטח המושכר.	האם ישנה גישה נגישה עבור לקוחות ונכים?	כללי	46
שאלות לגבי נספח ב' למכרז			
תשובה	שאלה	סעיף	מס"ד
לסיפא הסעיף יוסף הנוסח הבא : ו/או יועצים שיאשרו על-ידי החברה בכתב ומראש.	האם הדרישה להעסיק יועצים בעלי 5 שנות ניסיון בתכנון מבני ציבור הינה הרלוונטית?	סעיף 00.03 ס"ק 1	47
הכוונה ל"טופס 4" כדין מאת הרשות המוסמכת. ויובהר כי טופס 4 הקיים לאצטדיון כיום ואישור אכלוס, מצויים במשרדי החברה וימסרו לעיון עם דרישה.	מה פשר "טופס 4 ממהנדס העיר" האם זה אישור שלא מהווה טופס 4 סטטוטורי?	ס"ק 00.12 ס"ק א	48
ראה – תשובה לשאלה מס"ד 10 לעיל. בכל מקרה של מניעה זמנית ו/או עיכוב בקבלת אישורים נדרשים על-פי מסמכי המכרז, שמקורם אינו בשוכר ו/או במי מטעמו, כי אז לא תעשה החברה שימוש בכל סנקציה כנגד השוכר על-פי ההסכם ו/או הדין.	מה לגבי "הסיכון" בעיכובים בהשגת טופס 4 בשל דברים שקשורים בחברה שאינם עולים בקנה אחד עם טבלת הלוי"ז העקרוני/ אבני דרך לביצוע?	סעי' 00.14, 00.15	49
ככל שהעיכוב ייגרם מנימוקים שאינם תלויים בשוכר אלא בחברה , כי אז תעשה החברה להסרתם באחריותה ועל חשבונה.	האם ככל שהעיכוב בהליך השגת טופס 4 ייווצר "מדברים הקשורים" בחברה היא תטפל בעיכוב על חשבונה?	כנ"ל	50
חיובי. בהגשת הבקשה להיתר, כל יתר שטחי האצטדיון יסומנו כ"לא כלול".	האם טופס 4 רלוונטי אך ורק לשטח המושכר?	כנ"ל	51
ראה – התשובה לשאלה מס"ד 10.	הלוי"ז צפוף אך אפשרי כל עוד לא נוצר עיכוב בשל גורם חיצוני (החברה/	טבלת לוי"ז עקרוני/ אבני דרך לביצוע	52

	התנגדות של גורם כלשהו/ ועדה מקומית/ עירייה וכו'. מה קורה במצב כזה?	(עמ' 31)	
53	לגבי שלב 1 בטבלה - לויז' להגשת תוכנית עקרונית לחברה בתוך 1.5 חודשים	כני"ל	יובהר כי מדובר בתוכנית ראשונית בלבד לאישור החברה. ואולם, ככל שהחברה תיווכח כי השוכר עשה כל שביכולתו להגשת תוכנית זו במועד הקבוע וכי נדרשת לו אורכה - קצרה - שתניח את דעת החברה, כי אז תהא לחברה הרשות להאריך את פרק הזמן הקבוע ולתת אורכה קצרה על-פי שיקול דעתה הבלעדי.
54	לגבי שלב 2 בטבלה - הגשת תוכניות לרשויות	כני"ל	ראה - תשובה לשאלה מס"ד 10.
55	לגבי שלב 4 בטבלה - קבלת אישור הוועדה המקומית	כני"ל	ראה - תשובה לשאלה מס"ד 10.
56	האם החברה תספק אזורי פריקה וטעינה קרובים למושכר בתקופת ביצוע עבודות ההכשרה?	כללי	חיובי.
57	על מי חלים אגרות בניה והיטלי פיתוח הקשורים עם השגת טופס 4?	כללי	תשלומם באחריות החברה ועל חשבונה.
58	האם התב"ע מגדירה ומאפשרת מראש הפעלת מרכז לרפואת ספורט ללא כל היטל השבחה שיידרש וככל שיידרש, האם יחול על החברה?	כללי	התב"ע גלויה לעיון המציעים. היטל השבחה - ככל שיוטל על הבנייה על-פי הסכם ההתקשרות, יחול ויושלם על-ידי החברה.
59	איפה יש להתקין "גגון רציף" ומדוע העלות מושתתת על השוכר?	"גגון רציף" (סעי' 12 לפרק ב' "תיאור/ דרישות אדריכליות כלליות" ומסוף עמ' 39 למכרז)	ראה - סעי' 12 להנחיות האדריכל (עמ' 30 למכרז): "... לכל אורך החזית המערבית יותקן גגון רציף על פי פרט לאישור אדריכל הבניין" . הגגון נכלל במסגרת עבודות ההכשרה.
60	מדוע השמשת הממ"מ הדרושה להפעלת השטחים המסחריים	סעיף ד (מפרט טכני) ס"ק 1.3	ראה - תשובה לשאלה מס"ד 9 לעיל. יודגש כי בהתאם לאמור במפרט הטכני בסעיף "תכולת עבודה", השוכר יוכל לקבל החזר (בגין השמשת

<p>הממ"מ) לאחר קבלת אישור אכלוס, של לפחות 50% מסך הוצאתו זו כנגד הצגת חשבוניות כדין.</p>	<p>כולם חלה רק על השוכר?</p>		
<p>יובהר כי <u>אין</u> המדובר בדרישות של החברה. אם וככל שיידרשו מאת השוכר דרישות כלשהן ע"י יועץ הבטיחות של השוכר ו/או מי מצוות התכנון של השוכר ו/או דרישה למעבר ו/או מילוט לשטחי האצטדיון, אזי אלו יידרשו לעמוד בתנאי הביטחון של האצטדיון ו/או בדרישות המשטרה ו/או הרשות המוסמכת - ויחולו על השוכר.</p>	<p>מערכות הביטחון שיידרש להן השוכר תהיינה בהתאם לדרישות חברת הביטוח. ככל שישנן דרישות נוספות מצד החברה, האם לא ראוי שעלותן תחול עליה?</p>	<p>סעיף 1 (מפרט טכני) ס"ק 1.10</p>	<p>61</p>