

יום שלישי 16 אפריל 2019
י"א ניסן תשע"ט

לכבוד
משתתפי המכרז
מכרז פומבי מס' מ/13/2018
החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **מכרז פומבי מס' מ/13/2018 להקמה משותפת והפעלה של מתחם תיירות, נופש, תרבות ופנאי בעיר אילת**
מסמך הבהרות מספר 4

החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ (להלן – **החברה**) מתכבדת בזה להעביר לעיונכם שאלות הבהרה והתייחסות החברה לשאלות אשר הופנו אליה עד למועד האחרון למשלוח שאלות הבהרה במסגרת המכרז שבנדון.

מס'	שאלה	תשובה
1	<p>לגבי נספח 3 א' סעיף 2 – הנני מצהיר בזאת כי ידוע לי כי בהתאם לחוק, חל איסור על העסקת בגיר ללא קבלת אישור מראש ממשטרת ישראל המעיד כי ההעסקה מותרת לפי החוק. אישור כאמור יכול להתקבל מהמשטרה הן על ידי הבגיר המועמד לעבודה או על ידי המעסיק/המוסד בצירוף ייפוי כוח מטעם הבגיר וצילום ת.ז של הבגיר והכל בהתאם לחוק.</p> <p>אנחנו לא מכירים שנדרש אישור כזה ולא נדרשנו לכזה אישור בהוסטלים אחרים שאנחנו מפעילים. נבקש לבדוק שוב את נחיצות הדרישה.</p>	<p>בהתאם להוראות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, התשס"א-2001 "מוסד" הינו גם מתחם נופש בדומה למתחם הקרולינות נשוא המכרז ושהינו מוכווון לארח גם קטינים. לאור האמור נדרש אישור כאמור.</p>
2	<p>נוסח השאלה שונה על ידי חכ"א: המבנה העסקי של חברתנו הוא כזה שבראש הקבוצה ישנה חברת אחזקות, שהיא הבעלים של מספר חברות בת. קיימת זהות בעלים מוחלט בין כל החברות. המחזורים הכספיים מנוהלים בחברות הבת ולא בחברת האחזקות. במידה ונזכה במכרז נרצה להקים חברה נוספת באילת לצורך ניהול הפעילות שם. החברה שבאמצעותה אנחנו מתכננים להגיש את המכרז היא חברת האחזקות, תוך שנפרט את מבנה הבעלות והמחזורים הכספיים של חברות הבת כדי להראות שהקבוצה עברה את ה-100 מ' ש"ח מחזור בארבע שנים האחרונות. אנו מבקשים לאשר את ההנחות שלנו לאופן הגשת המכרז על מנת שהצעתנו לא תפסל.</p>	<p>מאושר כמבוקש.</p> <p>עם זאת, למען הסר כל ספק מובהר, כי במסגרת הליך בחינת ההצעות תהא חכ"א רשאית לדרוש נתונים ומסמכים נוספים לצורך בחינת עמידה בתנאי הסף גם ביחס לחברת האחזקות, לרבות לעניין תחום הפעילות של חברת האחזקות.</p>

מצי"ב.	3 נבקש לקבל את גיליון הדרישות כפי שניתן לחברה הכלכלית על-ידי וועדת הרישוי במעמד הגשת הבקשה להיתר בנייה.
הבקשה מאושרת.	4 נבקש לאפשר התקשרות עם נותני שירותים, יועצים, מתכננים ומעצבים בעלי הידע והמומחיות מהסוג הנדרש במיזם זה, בעלי רישיון תקף (ככל שנדרש), אשר לא בהכרח רשומים במאגר היועצים של אילת.
חכ"א עושה מרב המאמצים כך שאישור רמ"י יינתן לפני סיום הליכי המכרז, עם זאת, ובשים לב להוראות המכרז, ייתכן מקרה בו הזוכה במכרז יידרש לחתום על הסכם הביצוע טרם קבלת אישור רמ"י באופן רשמי.	5 נבקש הבהרה בנוגע לחתימה לפני קבלת תקופת האופציה, האם היזם הזוכה יהיה מחויב לחתום על הסכם טרם אישור רמ"י למתן אופציה לעד 15 שנים נוספות (180 חודשים)?
תקופת אופציה אחת.	6 האם מדובר בתקופת אופציה אחת של 15 שנה או שניתן לחלק את 15 השנים הנוספות לשתי תקופות אופציה (עבור היזם) או יותר?
חכ"א אינה אוזרת בידיה מידע שלא גולה במלואו למשתתפי המכרז אולם, כפי שהבהירה לא אחת, תהא מוכנה לשתף פעולה עם כל גורם המשתתף במכרז לצורך מיצוי בדיקות אלה מול משרד התיירות.	7 בהמשך לתשובתכם במסמך הבהרות מס' 1, אנחנו מתכננים לגשת למשרד התיירות בבדיקה מקדימה שנוגעת להפעלה של המתחם וכן פונים לבדיקה מקדימה בנוגע למענקים, האם ניתן לקבל מידע רלוונטי שאתם סבורים שחשוב מטעמכם במסגרת בדיקה זו.
עבודות העפר – החלו. עבודות הניקוז – טרם החלו.	8 האם החלו כבר עבודות העפר והניקוז על-ידי חכ"א? מה סטאטוס העבודות, ככל שהחלו?
מצי"ב כ"כ של עבודות העפר במתחם.	9 בהנחה וחכ"א כבר החלה בעבודות העפר והניקוז אנחנו מבקשים לקבל אומדן עלויות מדויק יותר מזה שצורף למסמך הבהרות מס' 2, עבור הוצאות חכ"א בעבור עבודות אלה.
לא.	10 האם אתם צופים, נכון למועד המענה, חריגה בלוחות הזמנים להשלמת העבודות המבוצעות על ידי חכ"א / בעלויות של חכ"א בגין העבודות?
השאלה אינה ברורה - כל תוספת בכל שיעור שהוא בעבודות חכ"א שלא בגין שינויים שדרש היזם תחולנה על חכ"א.	11 אנו מבקשים כי בכל סטייה של מעל 20% מעלות עבודות העפר והניקוז שמבוצעות על-ידי חכ"א, שאינן בגין שינויים שביקש היזם, התוספת תחול על החברה הכלכלית ולא על היזם, זאת מאחר שלפי התייחסותכם האחרונה אנו מבינים כי העבודות כבר תוכננו והחלו.
הבקשה נדחית.	12 בהמשך להתייחסותכם במסמך הבהרות מספר 2 (סעיף 5) כי במידה ויש דחייה בלוחות הזמנים של החברה הכלכלית תחול גם דחייה ביתר המועדים הנדרשים במכרז, נבקש, למען הסדר הטוב, התייבויות החברה לדחייה בתקופת הגרייס וזאת בניגוד לאמור בסעיף 4.5 למסמכי המכרז. כמו-כן, נבקש הבהרה לעניין דחיית המועד הקבוע להפעלת המתחם, במקרה של דחייה בלוחות הזמנים של החברה הכלכלית.

13	סעיף 9.6 – האם קיים פטור ממע"מ בעבור תשלומים שאמורים להיות משולמים לחברה ובפרט בדמי התפעול החודשיים / תשלום אחוז מההכנסות.	כן, על פי דין.
14	סעיף 13.8 בעמוד 57 להסכם – נבקש להבהיר כי מדובר ב- 18 חודשי גרייס כמופיע בסעיף 4.4 למסמכי המכרז ולא ב- 18 ימי גרייס.	מובהר כמבוקש.
15	בנוגע להעסקת עובדים זרים – אנחנו מבקשים אפשרות להצהיר כי נפעל בעניין זה לפי חוק.	הבקשה נדחית. על משתתפי המכרז לצרף הצהרות בנוסח המצורף לחוברת המכרז.
16	מאחר ויש לנו הסתייגויות בנוגע לנספחי הביטוח ולסעיפי הביטוח בהסכם ההפעלה, אנחנו מבקשים אישור לחרוג מסעיף 11.8 שאומר שהמבטחים מסכימים לנוסחים המופיעים בחוברת המכרז ובהסכם ההפעלה (כולל בנספחים). כלומר, אנחנו חותמים על הנספחים תחת ההסתייגויות המופיעות במסמך זה כפי שיפורטו להלן	הבקשה נדחית.
17	בהנחה ואנחנו עומדים בהגדרות נספח עבודות ההקמה (נספח ה'-3), האם אנחנו מחוייבים להשקיע את הסכומים לפי ההערכה התקציבית שהוצגה על-ידי חכ"א?	לא.
18	נבקש לקבל כתב כמויות לעבודות שמבוצעות ע"י חכ"א.	ראו התשובה לשאלה 9 לעיל.
19	נבקש הבהרה - האם ערבות המכרז מוחזרת לאחר חתימה על הסכם ההפעלה ומסירת ערבויות הנדרשות על פי מסמכי המכרז. לחילופין, התייחסות לכך שמיד לאחר ההכרזה על הזוכה, ככל שלא זכינו במכרז זה, תוחזר לידינו ערבות המכרז.	כן, אולם ערבות הגשה אינה מוחזרת "מיד" לאחר הכרזה על זוכה אלא בהתאם להוראות ותנאי המכרז.
20	נבקש במעמד מסירת המגרש ליזם קבל מפה מצבית של המתחם.	מאושר.
21	לעניין הסתייגויות במסגרת ההערות להסכם - סעיף 8.1.2 - מבקשים שהסעיף יהיה כפוף לפעילות הנהוגה בחניון קמפינג משולב.	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.

התשובה	השינוי המבוקש	סעיף	עמוד
1. אישור ביטוח העבודות, בתחילת ביצוען וכתנאי לתחילתן. 2. אישור ביטוחי יזם בתקופת ההפעלה, בתחילת תקופת ההפעלה וכתנאי לתחילתה.	לבטל את הצורך למסור אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה במועד תחילת ביצוע העבודות ולקבוע כי יש למסור אישור ביטוחי יזם בתקופת ההפעלה רק כתנאי לקבלת אישור לתחילת ההפעלה.	11.4	13
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	הואיל והיזם אחראי כלפי החברה על נזקים שיתרחשו, מבוקש לבטל סעיף זה	7.1.7	40
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	יש להוסיף בסוף הסעיף "למעט במקרי ביטוח שנגרמו על ידי החברה ו/או מי מטעמה במתכוון"	7.1.13	41
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	יש לבטל בסעיף זה את איזכור מנהל הפרויקט והמפקח מטעם החברה	7.1.14	41
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	מבקשים למחוק את המילה "שליחיו" בשורה החמישית	7.1.16	41
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	יש לבטל סעיף זה. לא ניתן לכלול סעיף המאפשר לחברה עיכוב כללי של כספים המגיעים ליזם בלי לציין את סיבת העיכוב המוסכמת.	7.1.24	42
א. הבקשה מתקבלת ובתנאי שיומצא לאישור החברה נוסח הצהרת "פטור", כאמור. ב. הבקשה מתקבלת (הקטנת את גבול האחריות לכדי 600,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח). התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	מבקשים לבטל הדרישה לביטוח מקיף לכלי הרכב ובמקומה לקבוע פטור לחברה מנזקים לכלי הרכב למעט נזקים שנגרמו על ידי החברה או על ידי מי מטעמה בזדון, בדומה לאמור בסעיף 7.2.1(ג)(3) כמו כן להקטין את גבול האחריות כלפי צד שלישי לסך 600,000 ₪ כמקובל לגבי ביטוח זה.	7.2.1(ג)(1)	43
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	מבקשים להקטין את גבול האחריות כלפי צד שלישי לסך 600,000 ₪ כמקובל לגבי ביטוח זה.	7.2.1(ג)(2)	43
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	יש לבטל את הסעיף המהווה כפילות מיותרת עם סעיף 7.2.1(א)(1)	7.2.2	43
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	יש להוסיף בסוף הסעיף "בכפוף לכך כי בכל מקרה אחריותו של המבטח לשפות את כל יחידי המבוטח יחדיו לא תעלה על גבול האחריות הנקוב ברשימה"	7.2.6	44
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	יש להחריג מהחובה המוטלת על פי סעיף זה מקרים בהם פוליסות היזם מכסה את קבלני המשנה, כפי שנדרש בסעיף 7.2.1 רישא	7.2.11	44
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	בשורה השביעית, אחרי המלים "או שטרם קיבל מהמזמינה תשלום עבור העבודה שניזוקה" יש להוסיף "ומבלי לגרוע מחובת המזמינה לשלם עבורה".	7.2.16	45
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	כמו כן מבוקש להוסיף בסוף הסעיף "נזקים עד סך 1,000,000 ₪ ישולמו ישירות ליזם".	7.2.16	45

45	7.2.20	יש למחוק את המשפט האחרון בסעיף האומר "...תוכרע על פי דו"ח השמאי אשר יבדוק את הנזקים מטעם חברת הביטוח" ולכתוב במקומו "...תוכרע על פי הכרעת שמאי ניטרלי שימונה בהסכמה על ידי הצדדים"	הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.
48	7.3.5	מבוקש להחליף את המלים "בחברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל" במלים "בחברת ביטוח ישראלית המורשית כדין"	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
48	7.3.7	בסוף הסעיף צריך להיות "שגרם לנזק בזדון" ולא כפי שנכתב.	הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.
48	7.3.10	מבוקש להחליף את המלים "שישים (60)" במלים "שלושים (30)"	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
50	7.3.21	מבוקש לבטל את האמור בסעיף זה החל מהמלים "ולגרום לכך כי..." ועד סוף הסעיף.	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
50	7.3.22	יש להחריג מהחובה המוטלת על פי סעיף זה מקרים בהם פוליסות היזם מכסה את קבלני המשנה.	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
50	7.3.24	לאור האמור בתחילת הסעיף יש לבטל את המשפט בשורה הששית האומר "והוא פוטר בזאת את המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם מכל אחריות לנזק כאמור"	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
50	7.3.24	בכל מקרה יש לבטל את המלים "ומי מטעמם" בשורה השביעית. לא ניתן ולא מקובל לבטל אחריות כלפי קבלני משנה של המזמינה בגין מעשים ו/או מחדלים שלהם.	הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.
50	7.3.30	הואיל ולכל חברת ביטוח קיימים הנוסחים שלה שאושרו על ידי הפיקוח על הביטוח, מבוקש להוסיף בסוף הסעיף את המלים "או מקבילותיהן אצל המבטח"	הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.
51	7.3.35	מבוקש למחוק את המילה "הבלעדית". נזקים עשויים להגרם על ידי גורמים זרים שהיזם אינו אחראי להם, וכן גם נזקים בזדון.	הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.
52	8.1.3	יש למחוק את המלה "הבלעדי". ראה לעיל.	הבקשה מתקבלת. במקום המילה "הבלעדי" יבוא "על פי דין".
52	9.1	יש להוסיף בסוף הסעיף את המלים "אשר הוא אחראי להם על פי הסכם זה ו/או על פי דין"	הבקשה מתקבלת.

אישור עריכת ביטוחים בתקופת ההקמה

התשובה	השינוי המבוקש	סעיף	עמוד
		פרק א' – עבודות הקמה	
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	מאחר וכל מבטח מחויב לעבוד על פי הפוליסות המאושרות על ידי הפיקוח על הביטוח עבורו, ומאחר ובהסכם מתחייב היזם לערוך ביטוחים על פי הפוליסות המקבילות לנוסח פוליסת "ביט" של מבטחיו, יש למחוק את המלים "הידוע כ- "ביט מהדורה _____" ולהשאיר את הנוסח פתוח " _____"	תנאי הכיסוי הביטוחי	69
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	הואיל והמגרש עליו מקימים את הפרויקט ריק מכל רכוש עליו עובדים ו/או רכוש סמוך כהגדרתו בפוליסה, יש להקטין את הסכום מסך 5,000,000 ₪ לסך 500,000 ₪.	רכוש עליו עובדים ורכוש סמוך	69
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	על פי סוג הרכוש המוקם והוצאות ההקמה המיוחסות לו יש להקטין את הסכום לסך 250,000 ₪	סעיף 7 נזק ישיר	70
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	יש להקטין הסכום לסך 100,000 ₪	סעיף 11 עבודות ותיקונים זמניים	70
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	יש להוסיף "הכלולה בתקופת הביטוח".	סעיף 12 תקופת הרצה	70
מוסכם כי יתווסף בסוף הפסקה : "...מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי תגמולי ביטוח עד לסך של 1,000,000 ₪, ישולמו במישרין, ליזם".	יש להוסיף בסוף הפסקה – "תגמולי ביטוח עד סך 1,000,000 ₪ ישולמו במישרין ליזם."	תשלום תגמולי ביטוח	70
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	יש למחוק את המלים "ו/או מי מהבאים מטעמים"	סעיף ויתור על תחלוף	70
		פרק ב' – צד שלישי	
הבקשה נדחית, נוסח הסעיפים יישאר כפי שהוא.	יש לציין גבול אחריות – עד סך 1,000,000 ₪ במשותף עם סעיף 4 "נזק עקיף".	נזק ישיר למתקנים תת קרקעיים	70
הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.	יש לבטל את הפסקה השניה בהרחבה המיוחדת המתחילה במלים "למען הסר ספק..." האמור בפסקה מיותר.	הרחבה מיוחדת	70
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	יש להוסיף בסוף התנאי המיוחד "בכפוף לכך כי בכל מקרה אחריותו של המבטח לשפות את כל יחידי המבוטח יחדיו לא תעלה על גבול האחריות הנקוב ברשימה"	תנאי מיוחד	70
		אחריות מקצועית	
הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.	יש להתאים את גבולות האחריות הנדרשים להיקף הפרויקט וסיכוניו. על כן מבוקש להקטין את גבולות האחריות לסך 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.	גבולות אחריות	71

71	תנאי מיוחד 2.2	בהמשך לאמור בהערה הקודמת, יש להקטין את גבול האחריות בגין סעיף זה לסך 500,000 ש"ח.	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
72	כללי 3.2	במקום " 60 (שישים)" יכתב " 30 (שלושים)"	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.

אישור עריכת ביטוחים בתקופת הפעלה

עמוד	סעיף	השינוי המבוקש	התשובה
74	צד שלישי סעיף 3.2	יש להוסיף בסוף התנאי המיוחד "בכפוף לכך כי בכל מקרה אחריותו של המבטח לשפות את כל יחידי המבוטח יחדיו לא תעלה על גבול האחריות הנקוב ברשימה"	הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.
74	חבות מעבידים תנאי מיוחד 4.2	יש לבטל את סעיף 4.2. אין צורך בויתור על תחלוף כלפי המזמינה, שכן אם תוגש נגדה תביעה, זאת תהיה מכוסה בביטוח צד שלישי.	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
74	חבות מעבידים תנאי מיוחד 4.2	לחילופין, יש להגביל את הויתור על תחלוף לאירוע שאירע במתחם התיירות נשוא האישור בקשר עם הפעלתו.	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
74	אחריות מקצועית, הכיסוי הביטוחי	יש לתקן את הסעיף על ידי החלפת המלים "בקשר עם ההסכם" במלים "בקשר עם הפעלת מתחם התיירות".	הבקשה מתקבלת. התיקון ייעשה באישור קיום הביטוחים מול הזוכה במכרז בלבד.
74	אחריות מקצועית גבול אחריות	יש להקטין את גבול האחריות המבוקש לסך 2,000,000 ₪	הבקשה המתאימה לתקופת ההפעלה, נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
74	אחריות מקצועית ביטול הגבלות	בהמשך לאמור בהערה הקודמת יש להקטין את גבול האחריות בגין סעיף זה לסך 500,000 ₪.	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.
75	כללי, 6.4	במקום " 60 (שישים)" יש לכתוב " 30 (שלושים)"	הבקשה נדחית, נוסח הסעיף יישאר כפי שהוא.

מס' עמוד	מס' הסעיף	השאלה/הערה והבקשה לשינוי	התשובה
6	1.4	היזם יהיה רשאי להסתמך על המידע ו/או הנתונים המופיעים במסמכי המכרז.	על היזם לערוך, על חשבונו ובאחריותו, את כלל הבדיקות הנדרשות בטרם הגשת הצעתו במכרז.
16	14.1.4	החברה והזוכה ינהלו מו"מ סביר ובתום לב, בהתחשב במסמכי המכרז.	מובהר כמבוקש.
16	14.1.5	היזם ימציא את כל המידע הדרוש הרלוונטי להצעתו במכרז (בהתאמה לסעיף 14 למסמך ב).	השאלה אינה ברורה.
מסמך ב' - עמוד 19	11	לאור ס' 14.1.4 לעיל, הצדדים יהיו רשאים לנהל מו"מ על נוסח ההסכם, במהלך תקופה סבירה שתוגדר לצורך כך.	שאלה זו אינה מצריכה הבהרה שכן שלב זה בהליך הבדיקה, מול הזוכה, קבוע בהוראות ותנאי המכרז.
20	16	חילוט הערבות הבנקאית יהיה לאחר מתן התראה 7 ימים טרם מימוש הערבות / בתוך זמן סביר בנסיבות העניין.	הבקשה נדחית, לא יהיה שינוי בנוסח הערבות, אולם מובהר כי לא תחולט ערבות מבלי שניתנה לערב הזדמנות להשמיע ולטעון טענותיו טרם ביצוע חילוט, חלקי או מלא, כאמור.

<p>הבקשה נדחית. סוגיה זו נקלחה בחשבון על ידי חכ"א וכפי שהובהר על ידי חכ"א במענה למספר שאלות שנשאלו בעבר על ידי משתתפי המכרז, חכ"א לא אפשר בנסיבות המתוארות בשאלה תחילת ביצוע עבודות על ידי היזם.</p>	<p>לאור לוחות הזמנים הצפופים בהסכם, למעשה תקופת ההקמה הינה במקביל לתקופת ההמתנה לאישור שר הפנים. ככל שלא יתקבל אישור שר הפנים בתוך 3 חודשים, והצדדים יסכימו על הארכת התקופה לקבלת אישור שר הפנים, היזם ממשיך את השקעתו בפרויקט, מבלי לדעת כלל אם הוא מאושר. לאור האמור, נבקש כי תקופת העבודות תחל עם קבלת אישור שר הפנים וזאת ע"מ שלא לגרום להפסד כלכלי לא מבוטל היה ואישור שר הפנים לא יינתן.</p>	<p>1.8.2</p>	<p>37</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>בשורה השנייה, יימחקו המילים: "במשותף עם החברה". ניהול המתחם הינו באחריות היזם, בשים לב לזכויות הפיקוח של החברה.</p>	<p>2.2</p>	<p>37</p>
<p>לעניין התקשרות עם מדריכי טיולים – הבקשה מתקבלת. לעניין אירועים פרטיים – הבקשה, ככלל, נדחית. נוסח הסעיף בשלב זה יישאר ללא שינוי וכל בקשה לאירוע פרטי תיבחן מול המפעיל בצורה פרטנית והסכמתה של חכ"א תינתן לאחר בחינת נסיבותיה של כל בקשה כאמור. עם זאת מודגש, כי סירוב לקיים אירועים יכול וייעשה לא רק בהיותו לא מוסרי ו/או לגוף עברייני וכיו"ב אלא על פי שיקול דעתה המוחלט של חכ"א ובשים לב כי המדובר על מתחם נופש שמעצם טיבו וטבעו אמור להיות פתוח לרווחה לקהל הרחב.</p>	<p>אירועים פרטיים – היזם מעוניין לערוך אירועים פרטיים, אירועי חברה וכו' במתחם. נבקש כי הסעיף יתוקן כך שינוסח כך: היזם יהיה רשאי להקים ו/או להפעיל ו/או לקיים אירועים פרטיים, או אירועים דומים, בתמורה בהתאם לשיקול דעתו, על ידי מתן הודעה מראש לחברה, אשר תוכל לסרב מטעמים סבירים בלבד (לדוגמא: אירוע לא מוסרי/ אירוע לגוף עברייני). בנוסף, נבקש הסכמתכם לכך שהחברה תוכל להתקשר עם מדריכי טיולים באזור / מדריכי סדנאות דוגמת סדנת יוגה / מוזיקה / אומנות לרווחת הנופשים, ופעילויות אחרות מסוג זה שאינם עובדי היזם.</p>	<p>2.3</p>	<p>37</p>
<p>הבקשה נדחית. חכ"א אינה רשאית לכבול שיקול דעתה של עיריית אילת.</p>	<p>בסיפא יתווסף כי העירייה תפעל בשקידה ראויה ע"מ לאשר ו/או להסתייג מכל הטעון אישור על פי הוראות חוק רישוי עסקים וכיו"ב ככל שקשורים בה, ע"מ לאפשר ליזם לעמוד בלוחות הזמנים של המיזם הקבועים בהוראות הסכם שיתוף הפעולה.</p>	<p>2.6</p>	<p>38</p>
<p>הבקשה נדחית וזאת בהיותה לא רלוונטית לצורך הגשת הצעות המשתתפים במכרז: ראשית, חכ"א תסיים את עבודותיה הרבה לפני תחילת עבודות היזם ולכן, לא ברור כיצד עלולים להיגרם ליזם נזקים בגין ביצוע עבודות חכ"א. שנית, לאחר סיום עבודות חכ"א ומסירתן ליזם חכ"א לא תהא אחראית לכל נזק מכל מין או סוג שייגרמו ליזם עקב עבודותיה שלה. שלישית, נזק אשר ייגרם לצד ג' עקב עבודותיה של חכ"א ועוד בטרם הוכרז זוכה ו/או קיבל</p>	<p>הצהרות החברה צריכות לכלול סעיפים בדבר אחריות על עבודות המבוצעות על ידה כיום בשטח ו/או על נזקים שייגרמו ע"י החברה ליזם ו/או לצד ג', במסגרת העבודות המבוצעות על ידה; הצהרה על כך שלא ידוע לה על מפגעים סביבתיים, כי ניתן להקים על המקרקעין את המיזם - ככל שהיזם יפעל כמפורט</p>	<p>3</p>	<p>38</p>

<p>הזוכה את המקרקעין נשוא המכרז לחזקתו – אינם מעניינו של המשתתף במכרז. רביעית, חכ"א כאמור לא תצהיר על מפגעים סביבתיים וכיו"ב. על היזם לבדוק נתונים אלה בעצמו ועל חשבונו. חמישית, המגעים של חכ"א מול רמ"י אינם מעניינם של משתתפי המכרז וחכ"א לא תצהיר עליהם מעבר למידע אותו הביאה בפני המשתתפים.</p>	<p>בהסכם; הצהרה לעניין המגעים עם רמ"י.</p>		
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מצוין כי היזם לוקח על עצמו את תנאיהם הייחודיים והמגבלות של הקרקע – נבקש לפרט מהם. בשורה החמישית, לאחר המילים: "לרבות נסתר", יתווספו המילים: "למעט אם היה ידוע עליהם לחברה, וזו לא גילתה אודותם ליזם".</p>	<p>4.5</p>	<p>38</p>
<p>לא היתה תשובה</p>	<p>בשורה הראשונה, במקום המילים: "לשימוש החלקי" יבואו המילים: "כמעמד של בר רשות (רשות הדירה) שחוקי הגנת הדייר לא חלים עליו". לאחר המילים: "עבודות נוספות כלשהן" יבואו המילים: "למעט אלו שהתחייבה להן על פי הסכם זה".</p>	<p>4.7</p>	<p>38</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>החברה ו/או המפקח יהיו אחראים לכל נזק ו/או הפסד מכל סוג שהוא שייגרם ליזם ו/או לצד ג' בעקבות יישום הוראותיו של מפקח החברה.</p>	<p>5</p>	<p>39</p>
<p>הבקשה מתקבלת חלקית כדלקמן: נוסח הסעיף לא יתוקן אולם, חכ"א מבהירה כי בכל הוראות החוזה, שיפוי ו/או פיצוי בגין נזקים שבאחריות היזם ישולמו על ידי היזם רק לאחר שחכ"א הביאה לידיעת היזם כל תביעה ו/או דרישה והעניקה לו ההזדמנות להתגונן בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור, על חשבונו, ועל פי פסק דין חלוט של ערכאה שיפוטית ו/או כל גורם מוסמך אחר.</p>	<p>בשורה החמישית, יימחקו המילים: "ו/או הוראות הסכם זה ו/או הוראות החברה". בשורה התשיעית, יימחקו המילים: "מיד עם דרישתה הראשונה של החברה". מבוקש כי הסעיף ינוסח כך כי בגין כל דרישה ו/או תביעה, תהיה ליזם הזכות להתגונן, וכי הוא ישפה ו/או יפצה את החברה ו/או העירייה, ככל שייקבע ע"י ערכאה שיפוטית / גורם מוסמך שיהיה מוסכם על הצדדים, כי היזם הוא שאחראי לנזכר בסעיף.</p>	<p>8.1.3</p>	<p>52</p>
<p>ראו התשובה לשאלה ביחס לסעיף 8.1.3 לעיל</p>	<p>ראו הערה לעיל. מבוקש כי לחברה ו/או לעירייה תעמוד זכות לשיפוי ו/או לפיצוי ככל שיקבע כי היזם אחראי על פי דין בתביעה שתוגש (ככל שתוגש) כנגד החברה ו/או העירייה.</p>	<p>9.1</p>	<p>52</p>
<p>הכוונה היא כל מי שפועל עבור ו/או מי מטעם חכ"א ו/או העירייה במסגרת הפרויקט.</p>	<p>אנא הבהירו כוונתכם ב"בעלי חוזים אחרים מול החברה ו/או העירייה".</p>	<p>9.4</p>	<p>53</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש כי החברה תמסור ליזם מכתב התראה 7 ימים טרם מימוש הערבות.</p>	<p>10.4</p>	<p>53</p>

54	11.3	למען הסדר הטוב, נבקש כי החברה תנמק את הסיבה בגינה מבקשים להחליף ו/או להרחיק עובד.	לדוגמא: צריכת סמים מסוכנים במתחם, התנהגות אלימה (מילולית או פיזית) כלפי הציבור וכיו"ב.
55	12.6	נבקש להבהיר כי ככל שהליקוי התשתיתי נובע מביצוע העבודות שבאחריות החברה, החברה היא זו שאחראית להן.	מובהר כמבוקש, אך זאת לתקופת הבדק בלבד, שהינה 12 חודשים לאחר מסירת העבודות שבאחריות חכ"א.
56	13.1	כנהוג וכמקובל, היזם יבקש לקבוע מנגנון לקבלת אישורים / רישיונות, שלא יוכלו להיות בידיו במועד תחילת ההפעלה, דוגמת רישיון עסק, ובלבד כי היזם יפעל בשקידה ראויה ע"מ להשלים את כל הנדרש לקבלת הנ"ל, בהקדם האפשרי.	היזם נדרש להפעיל את המתחם על פי הוראות הדין. ככל והוראות הדין מאפשרות תחילת הפעלה עם רישיון עסק מותנה, למשל, חכ"א תאפשר לעשות כן.
56	13.7	מבוקש לסכם "מנגנון יציאה" ליזם בתוך תקופת האופציה של 15 השנים.	הבקשה מתקבלת.
57	13.9	תקופת הגרייס תחל, בכל מקרה, לא לפני מסירת החזקה במקרקעין לשימוש של היזם, בהתאם להוראות ההסכם (לאחר סיום עבודות ניקוז ועפר של החברה הכלכלית).	היזם יהא רשאי לקצר את תקופת ההפעלה במהלך תקופת האופציה בלבד, זאת תמורת תשלום יתרת דמי השימוש עד סוף התקופה על פי מנגנון היוון אותו תקבע חכ"א.
57	13.10	התקופה אינה מתיישבת, למשל, עם הזמן הדרוש לקבלת אישור חכ"א. מבוקש להאריך את התקופה, בהתאמה לתקופות העיכוב ברשויות, שאינן בשליטתו, וזאת ככל שהיזם פעל בשקידה ראויה.	הבקשה נדחית. במסגרת תנאי המכרז ומסמכי ההבהרות נלקחו בחשבון גם רשויות מוסמכות חיצוניות כדוגמת חכ"א. הנושא אף נשאל ונענה על ידי חכ"א. הארכת תקופות תעשה אך ורק בנסיבות אותן הבהירה חכ"א במסמכי ההבהרה שבמכרז.
58	14.5	הדדיות כקבוע בסעיף 14.4 – ככל שהיזם יידרש לביצוע תוספות עבור הפעלת הפרויקט, שלא היה ניתן לצפות אותן מראש, יהיה זכאי לעדכון התמורה לחברה. ניתן להגיע להסכמה בדבר גורם מוסמך שיכריע בעניין זה.	הבקשה, ככלל, נדחית.
58	15.1	מבוקש כי יימחקו המילים: "או בלתי קצוב, כולל סכום עתידי".	הבקשה נדחית.

<p>הבקשה נדחית.</p> <p>הרציונאל העומד בבסיס אישור עבודה / שינוי הינו כי המדובר במקרקעי ציבור להם השפעה על מקרקעי ציבור אחרים.</p> <p>באשר להתחייבות היזם לפעול על פי הוראות הדין – בקשה זו אינה מעלה או מורידה שכן על היזם לפעול – תמיד וללא יוצא מן הכלל – על פי הוראות הדין.</p>	<p>יש לקבוע מנגנון יעיל והולם בנסיבות העניין בכל הקשור לקבלת אישורים מראש על ידי החברה.</p> <p>ככלל, ככל שהיזם מבקש לבצע עבודה / שינוי התואמים את המיזם, והיזם הוא זה שנושא בעלות, באחריות, בביצוע, בתיאום, בנזקים חלילה וכיו"ב, לא ברור מדוע יש לקבל הסכמה מראש.</p> <p>היזם יתחייב כי יפעל בהתאם להוראות הדין, וכי הנ"ל יהיה באחריותו.</p> <p>כמו כן ניתן לקבוע כי הנ"ל יבוצע לאחר מסירת הודעה לחברה.</p>	<p>16</p>	<p>58</p>
<p>חכ"א תבקש לחלוק על פרשנות משפטית זו של שואל השאלה ובכל מקרה מובהר, כי במקרה של סילוק יד ותפיסה לפני תום תקופה, יהא היזם מחוייב בתשלום מלא של כלל התחייבויותו החוזיות.</p>	<p>תפיסת מקרקעין וסילוק ידו של היזם הינה בהכרח ביטול חוזה, על כל המשתמע מכך.</p>	<p>19.2</p>	<p>64</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לקבוע כי היזם יוכל לפרק מהמתחם את כל מה שאינו מחובר דרך קבע.</p>	<p>20.1</p>	<p>64</p>
<p>שאלה זו נשאלה ונענתה.</p>	<p>ראו הערה לעיל. מבוקש כי כל פרט ו/או מידע ו/או הצהרה שניתנה בכתב על ידי החברה ו/או העירייה – היזם יוכל להסתמך עליה.</p>	<p>23.1</p>	<p>65</p>
<p>מובהר כמבוקש.</p>	<p>מבוקש להבהיר כי התקשרות עם קבלן, נותני שירותים, יועצים וכיו"ב – אין בהם משום הסבת חוזה.</p> <p>היזם יוכל להתקשר עם הנ"ל, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד כי הנ"ל בעלי הידע והמומחיות בעבודות / שירותים מהסוג הנדרש במיזם זה מבלי שיידרש לאישור מראש של חכ"א.</p>	<p>25</p>	<p>67</p>

<p>לגבי שכ"ט המפקח – מובהר כמבוקש.</p> <p>לגבי מנגנון הכרעה – לאחר אישור תכניות הזוכה, הכרעת המפקח מטעם חכ"א תהא סופית ומכרעת.</p>	<p>מבוקש להבהיר כי שכ"ט מפקח החברה, הינו על חשבון החברה ו/או העירייה.</p> <p>כמו כן, יש לקבוע מנגנון הכרעה במחלוקות שבין היזם ו/או יועציו לבין המפקח שיהיה נגיש, יעיל, ולא יעכב ביצוע העבודות.</p>	<p>תחולה</p>	<p>מסמך ה'- 3</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>ככל שעומדים בתנאים המצוינים בפסקה הראשונה – אין להוסיף ולהביאם לאישורה של החברה.</p>	<p>מתכנני המפעיל</p>	

<p>חכ"א מבהירה שוב, כי נסיבות אובייקטיביות כמפורט בשאלה יביאו להארכת מועדים במידת הצורך.</p>	<p>למען היעילות, טרם הגשת תכנון מפורט מבוקש להגיש למשרד התיירות עיקרי תכנון ע"מ לבחון אם היזם עומד בתנאי התכנון לחניון קמפינג משולב, ולקבל אישור עקרוני.</p> <p>מבוקש לסכם כי עיכובים שאינם בשליטת היזם, ככל שפעל היזם בשקידה ראויה, לא יימנו בתקופת העבודות.</p> <p>כמו כן, בחזרה אל הסתייגותנו מלוחות הזמנים, ככל שלא יהיו עיכובים, ההליך המפורט תחת כותרת זו אורך כ - 5 חודשים, מתוך 12 החודשים במסגרתם נדרש כי עבודות הפרויקט יסתיימו. לא ניתן להתחייב ללוחות זמנים שכאלו, כשהיזם תלוי בצדדים שלישיים.</p> <p>מבוקש להבהיר כי ניתן להסב לקבלן את האמור בשתי הפסקאות האחרונות (מבלי לגרוע מאחריותו המפורטת בהסכם זה כלפי החברה). כנ"ל לעניין הוראות בדבר בטיחות בעבודה.</p>	<p>תכנון מפורט של הפרויקט</p>	
<p>ככל ומבחינת לוחות זמנים יחל הזוכה בביצוע עבודות במקביל לעבודות חכ"א – תתאפשר עבודה במקביל.</p> <p>לעניין אחריות החברה – נושא זה מעוגן במסמכי המכרז ומסמכי ההבהרות ואינו מצריך הבהרה נוספת. יודגש, כי עבודות חכ"א תימסרנה ליזם כמקובל.</p>	<p>מבוקש להוסיף התחייבות כי יהיה ניתן לפעול במקביל, וכי ככל שלא ניתן, היזם יהיה זכאי להארכת תקופת העבודות בהתאמה.</p> <p>כן, מבוקש להוסיף התייחסות לאחריות החברה לעבודות המבוצעות על ידה.</p>	<p>תיאום בין עבודות</p>	
<p>ראו תשובת חכ"א לשאלה זו לעיל.</p>	<p>ראו הערה לעיל לעניין סי' 16 להסכם.</p> <p>יש לקבוע מנגנון יעיל והולם בנסיבות העניין בכל הקשור לקבלת אישורים מראש על ידי חכ"א, בעניינים שיוסכם מראש כי דרושה התייחסותה של חכ"א. היזם לא יידרש לפנות לקבלת הסכמה מראש של חכ"א בעניינים הקשורים בעיצוב פנים / החלפת / שדרוג ריהוט / ציוד, והכל ככל שהנ"ל בקונספט המתחם.</p>	<p>איסור ביצוע שינויים במתחם</p>	

בהצלחה!

בכבוד רב ובברכה,
החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ

מסמך זה, על נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך