

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה למכרז: 1/2024 להפעלה, ניהול, שדרוג ואחזקה של מתחם אכסניה סמוך לחוף אכזיב

מס'	פרק וסעיף רלוונטי	נוסח השאלה	תשובת ייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ מטה אשר
1	4.2 תקופת ההתקשרות	האם המודל של 5+5 לגבי שנות הפעלה הוא סופי? הוא שאפשר יהיה לקבל 25 שנים?	הסעיף נותר ללא שינוי.
2	?	גרייס - האם ניתן להאריך את תקופת הגרייס לשנה? אם המטרה היא לקבל היתרים חדשים לכל המתחם ולהשביח אותו באופן משמעותי. האם ניתן לקבל תקופת גרייס ארוכה של שנה וחצי לפחות? או לכל הפחות להפחית את דמי השכירות משמעותית עד שיתקבלו היתרים?	בסיפא סעיפים 3.10 ו-5.2 לתנאי המכרז, ו- סעיפים 6.5 ו-8.2 יתווסף: "ככל שבתום שישה חודשים לא יתקבלו חלק מהיתרי בניה לביצוע תוכנית ההשקעות, תהיה המזמינה רשאית לדחות, לבקשת הזוכה, את תשלום דמי ההפעלה בגין המתחם, באופן יחסי, בשישה חודשים נוספים, לכל היותר".
3	?	מלחמה - נבקש לקבל התייחסות למצב של מלחמה או כל אירוע מזיקי שמונע מהמפעיל להפעיל את הקרקע	בסיפא סעיף 8 להסכם ההתקשרות יתווספו סעיפים כדלקמן: 8.11. על אף האמור לעיל, הצדדים לא יהיו אחראים לעיכוב הביצוע או אי הביצוע של התחייבויותיהם לפי הוראות ההסכם, כולן או מקצתן, אם העיכוב או אי הביצוע הם תוצאה של כוח עליון. 8.12. בהסכם זה, "כוח עליון" משמעו - אירוע או גורם אשר בעת כריתת ההסכם, המזמינה ו/או המפעיל לא ידעו או חזו אותו מראש ו/או לא היה עליהם לדעת או לחזותו מראש, ו/או הוא אינו בשליטתם, והמונע באופן ישיר מהמזמינה או מהמפעיל למלא התחייבויותיהם על-פי ההסכם, כולן או מקצתן, ו/או גורם לכך שקיום ההסכם באותן נסיבות יהא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי האירועים המפורטים להלן לא יחשבו לכוח עליון: שירות מילואים של עובדים, שאינו במסגרת מצב מלחמה או גיוס כללי; שביתה או השבתה או עיצומים, למעט שביתה כללית וענפית. 8.13. הייתה ההפרה של ההסכם תוצאה של כוח עליון, ואירוע הכוח העליון נמשך שישה חודשים או יותר – רשאית המזמינה להביא את ההסכם לסיומו. 8.14. המפעיל יודיע למזמינה על כל אירוע של כוח עליון מיד אם היוודע לו קרות האירוע ויקבל את אישור המזמינה לכך שאכן ניתן לראות באירוע זה אירוע של כוח עליון.
4	6.1 תנאי סף	תנאי סף - האם ניתן יהיה לפתוח חברה חדשה ובתוכה גורם שעומד בתנאי הסף? האם אפשר להגיש הצעה ע"י מספר אינדיבידואלים שאחד מהם עומד בתנאי הסף ועם התחייבות לפתוח חברה חדשה? האם אפשר להקל בתנאי הסף כך שגם מי שעמד בתנאי הסף עד שנת 2021 כולל ומכר את החברה שלו יוכל להירשם?	סיפא סעיף 6 לתנאי המכרז יתוקן כדלקמן: המזמינה מבהירה כי רשאי המציע לקיים את תנאי הסף כאמור בסעיף זה באמצעות חברות קשורות (אם / בת / אחות) ובלבד שפעילות המציע / החברה הקשורה הינה פעילות בשליטה כאמור בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או באמצעות אחד שותף בעל שליטה שותפות הרשומה. סעיף 6.3 יתוקן כדלקמן: המציע בעל מחזור כספי שנתי <b>ממוצע</b> אשר נובע מעיסוקו בתחום מתחמי האירוח, של לפחות <b>5 מיליון</b> ₪ (ובמילים: חמש מיליון ₪) לפני מע"מ, בשלוש שנים רצופות החל משנת 2016. סעיף 1.3 בעמ' 14 ונספח 2.2 יתוקנו בהתאם.

<p>בסיפא סעיף 8.3 להסכם יתווסף: הצדדים יהיו רשאים לתאם ביניהם כי דמי ההפעלה יתחלקו כך שבמהלך חודשי השיא ישולמו עד 70% מדמי ההפעלה <b>השנתיים</b> ובמהלך חודשי השפל ישולמו 30% מדמי ההפעלה <b>השנתיים</b>. בכל מקרה דמי ההפעלה השנתיים לא יופחתו מסכום הצעתו של המפעיל + מע"מ X 12 חודשים.</p>	<p>מחיר שכירות - האם אפשר להוריד את מחיר השכירות? (לדעתנו גבוה מדי במצב הנוכחי) האם ניתן לחלק את התשלום לפי תזרים? (לשלם יותר בחודשים חזקים)</p>	<p>5 <b>דמי ההפעלה</b></p>	<p>5</p>
<p>ככל הידוע לנו, אין היתר על המבנים היבילים. יובהר כי המזמינה אינה אחראים על דיוקם ושלמותם של הנתונים אודות מתחם האכסניה. באחריות המציע לערוך בעצמו את כל הבדיקות הנחוצות לו, בין היתר, לבדוק את כל ההיבטים התכנוניים מול הגורמים ובעלי המקצוע הרלוונטיים.</p>	<p>מבנים יבילים- האם יש מבנים יבילים עם היתר? נבקש לקבל פירוט</p>	<p>3.4.5 <b>עיקרי ההתקשרות</b></p>	<p>6</p>
<p>ראה מענה לשאלה 6.</p>	<p>היתרים -אילו היתרים נדרש היזם להוציא עם הוא מעוניין לעשות מתחם קראוונים דומה למתחם בחוף בצת</p>	<p>?</p>	<p>7</p>
<p>ראה מענה לשאלה 6.</p>	<p>מרחק מהים - נבקש לקבל הבהרה מה המרחק מהים שבו ניתן לקבל היתרים לבניה</p>	<p>?</p>	<p>8</p>
<p>יש לפנות למשטרת ישראל.</p>	<p>פרוטקשן - נבקש לקבל התייחסות למקרה של בקשת פרוטקשן</p>	<p>?</p>	<p>9</p>
<p>תשתיות מים וביוב ישודרגו במידת הצורך ע"י המזמינה (מטה אשר ייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ) עבור המבנים הקיימים ובמקביל לעבודות שדרוג המתחם. ניתן להוסיף תשתית ליחידות נוספות, במימון של היזם הזוכה במכרז, בהתאם לתכנון שלו. תכנון של יחידות נוספות יצטרך לקבל אישור המועצה לעבודות האינסטלציה.</p>	<p>צנרת - נבקש לקבל הבהרה אודות פרויקט הצנרת שמתוכנן למתחם. כמה זמן ייקח. מה הוא כולל? האם צריך משהו מהיזם? האם אפשר להוסיף תשתית ליחידות נוספות במתחם? (יכול מאוד מאוד לעזור)</p>	<p><b>כתב כמויות/אומדן אופציונלי</b></p>	<p>10</p>