

לכל מאן דבעי

יום חמישי 30 ינואר 2025

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה למכרז: 02/2025 להפעלת חוף מוכרז אכזיב

מס'	פרק וסעיף רלוונטי	נוסח השאלה	תשובת ייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ מטה אשר
1		<p>פתיחת עונת 2025 – נזקי מלחמה - בניגוד לעונות קודמות, פתיחת עונת 2025 מאופיינת בצורך לשקם את נזקי ההזנחה של החוף בתקופה מ-7/10/2023 ועד לפתיחה. מדובר בנזקים חריגים לסביבת החוף (חלק הבנוי והלא בנוי) לרבות בתשתיות המים והחשמל של החוף, וכן עקב שימוש החוף על ידי כוחות צבא בתקופת המלחמה כולל כלים כבדים. אנו מעריכים את העלות העודפת של שיקום החוף בסכום של 50 עד 100 אלף ₪.</p> <p>האם בכוונת מטה אשר לממן את עלות שיקום החוף הראשונית?</p>	<p>ככל ויתקבלו תקציבים ייעודים לנושא שיקום ראשוני של החוף, הם יוקצו למשימה זו.</p>
2		<p>שמירה ואבטחת החוף – בהסכם ההפעלה מצוינת החובה להחזיק בחוף בכל שעה משעות פתיחת החוף בעונת הרחצה, בודק בטחוני וסדרן. ניסיון העבר מראה כי מצבת אבטחה כזו רחוקה מלספק את צרכי החוף אל מול צרכי הביטחון והאבטחה לטובת קהל המתרחצים שמגיע, ודאי שבחודשי חופשת הקיץ.</p> <p>חוף זה הינו מוקד משיכה לקהל בעייתי, ואופיין בשנות ההפעלה לעיתים קרובות בגילויים רבים של בעיות סדרנות, ואף אלימות מצד מתרחצים, הטרדה מינית ועוד. בסיוור המציעים שנערך, נאמר כי המועצה תספק שירותי תיגבור ושיטור על חשבונה לחוף – פתרון שהתבקש על ידינו בעבר ונענה באופן חלקי בלבד, מה שהצריך מאיתנו להוסיף פתרונות אבטחה שלנו בעלות של כ-200 אלף ₪ בעונת השיא.</p> <p>נבקשכם לפרט בדיוק מה תהיה ההשתתפות בתקופת המכרז.</p>	<p>במידה ויתקבלו תקציבים ייעודים במסגרת חוף נקי – בעניין שיטור ותיגבור אבטחה, החוף יתוגבר בחודשים יוני-יולי-אוגוסט בשיטור ו/או פקח</p>
3		<p>פתיחת עונת 2025 – תשתיות בבעלות מועדון חוף אכזיב (המפעילה הנוכחית)</p> <p>לצורך הפעלת החוף בשנות ההפעלה הקודמות בוצעו החוף השקעות ניכרות על ידי המפעילה – השקעות שהינן בבעלות המפעילה. ההשקעות כוללות בין היתר את שבילי החוף, רחבת</p>	<p>עפ"י חוזה ההתקשרות עם המפעיל הנוכחי למזמינה אין מנגנון לפדיון ההשקעות.</p> <p>לעניין המבנים הנושא הובהר בסיוור המציעים</p>

	<p>ומרפסת המסעדה, דקלים שנשתלו, תשתיות חשמל כולל חדר חשמל חדש, מבני משרדים ומרפאה, סככות צל פריקות, רכבי "מיול", וכן תוכנות, אתר אינטרנט וציוד לצורך ההפעלה המסחרית של החוף.</p> <p>חלק גדול מההשקעות בוצע לאחר פירוק התשתיות שהשקיע המפעיל הקודם לאחר שהמועצה לא השכילה לייצר מנגנון במכרז הקודם להעברת התשתיות במחיר הוגן, וכתוצאה מכך נכנסנו בשנת 2018 לחוף הרוס וחרב כמעט ללא תשתית בסיסית כלל.</p> <p>על פי מאזני החברה, קיים רכוש קבוע בחוף בעלות מופחתת של כ- 1.25 מיליון שקל. אנחנו מעריכים את שווי השוק של ההשקעות בכ- 700 אלפי ₪, כאשר פירוק שלהן והקמתם מחדש יעלה בערך פי 3 מכך.</p> <p>במידה ולא נזכה במכרז, האם בכוונת המועצה לפתור את הנושא ולתווך בין הזוכה החדש למפעילה הקודמת כדי למנוע את הבזבז הזה?</p>		
<p>לעניין הערכת התחשיב הכלכלי יש לקחת בחשבון בנוסף את היכולת להפעלה מיידית של אוהלים פריקים.</p> <p>כמו כן, בתחשיב הכלכלי נלקחה בחשבון עלות הפעלת החוף המוכרז בהתאם להערכה של המזמינה.</p>	<p>שאלה לגבי תמחור המכרז – דמי הפעלה שנתיים בגובה מינימלי של 277 אלף ₪</p> <p>על פי ניסיון העברה אנו מעריכים את עלות הפעלת החוף - הוצאות הפעלה ואחזקה של חוף מכרז (ללא דמי הפעלה) לרבות עלויות קבועות של הפעלת המסחר בחוף (ללא לינה) נאמדות בכ-1.6 מיליון ₪ בשנה. העלויות כוללות מים, חשמל, ארנונה, עובדים, תחזוקה, שיקום חוף מדי שנה נזקי חורף, שירותי הצלה, ניקיון, אבטחה ועוד. עלות זו אמורה להיות מכוסה, לשיטת המכרז, מהפעלה של קיוסק בחוף (הפעלת הבונגלוסים הוחרגה ובגינה ייגבו דמי הפעלה בנפרד).</p> <p>למיטב ידיעתנו, ולאור תוצאות הפעלת הקיוסק בשנים האחרונות, דמי הפעלה בחופים אחרים בעלי מאפייני מסחר מסוג זה הינם שליליים (היינו המפעילה מקבלת דמי הפעלה ולא משלמת), משכך לא ברור התחשיב שהביא לדמי הפעלה המינימליים המבוקשים. נבקשם להסביר את התחשיב למינימום דמי הפעלה שנדרשים במכרז.</p>		4
<p>ככל ותקנות קרן הפיצויים לא יגדירו פיצוי מותאם לעניין עסק בסטטוס זה, המזמינה לא תגבה שכירות עד לקביעת מועד פתיחת החוף, בעניין הארנונה החיוב יהיה בהתאם לחוק.</p>	<p>שאלה לגבי תמחור המכרז – דמי הפעלה שנתיים בגובה מינימלי של 277 אלף ₪</p> <p>נכון ליום המכרז, מלחמת חרבות ברזל באזור הצפון נמצאת בסיימה של הפסקת אש. על פי חוקי הפיצוי למיזמי תיירות – מציע חדש</p>		5

	<p>שיחל את פעילותו בעונת 2025 לא יהיה זכאי לפיצוי נזק עקיף. במידה והמלחמה תחודש והחוף לא ייפתח כמתוכנן בתחילת עונת הרחצה, האם בכוונת החברה לפיתוח לגבות דמי שכירות וארנונה כרגיל?</p>		
<p>התחשיב יישאר ללא שינוי</p>	<p>שאלות לגבי שמאות תמחור הבונגלוס - דמי הפעלה שנתיים בגובה של 875 אלף ₪ שיעור תפוסה 25% - 91.25 לילות בממוצע לבונגלוס - שיעור תופסה המייצג מכירה עונתית של 2700 כ-לילות (90 כפול 30). בהתחשב בעובדה שהחוף פעיל כחצי שנה בלבד בכל שנה, ומנסיונו כי למעט בחודש אוגוסט מאוד קשה למכור לינה בימים ש' עד ד' (הימים בהם יש תפוסה גבוהה הם ה' ושישי, וגם זה בעיקר בחודשי הקיץ ובחגים), נראה כי התחשיב הינו אופטימי מדי. אנו סבורים כי בהתחשב בתנאי השוק ובתחרות הגדולה שקיימת באזור, במחיר שנקבע ללילה תחשיב ריאלי הינו בגובה מקסימלי של 1,500 לינות בעונה. האם ניתן לשנות את התחשיב לאור הערכתנו?</p>		6
<p>לעניין סעיף זה התמורה תישאר כפי שמוגדרת</p>	<p>שאלות לגבי שמאות תמחור הבונגלוס - דמי הפעלה שנתיים בגובה של 875 אלף ₪ מחיר יומי 684 ₪ ללילה – נגזר מתחשיב של מחיר כולל מע"מ של 800 ₪. עקב עליית המע"מ ל-18%, יש לתקן בשמאות את המחיר ללילה ל-678 ₪.</p>		7
<p>עלויות הפעלת החוף נכללו בתחשיב דמי הפעלה הבסיסיים וה-20% של הבונגלוסים מתייחסים רק לעלויות שוליות נוספות כגון: שיווק פרסום ודמי ניהול.</p>	<p>שאלות לגבי שמאות תמחור הבונגלוס - דמי הפעלה שנתיים בגובה של 875 אלף ₪ הוצאות קבועות 20% - לדעתנו, להפעלה של מתחם אוהלים פריקים אין ערך כלכלי. להיפך, אנו סבורים כי הלינה בחוף צריכה להיות ממותגת ומכוונת לקהל איכותי, והפעלה של פעילות זו תגרום לנזקים בהקשר הזה (רעש, לכלוך, קהל קשה וכד'). לכן, לדעתנו בתחשיב הפעלת הבונגלוס יש לכלול את מלוא ההוצאות הקבועות, ולקבוע כי עלות הפעלת הבונגלוס היא לכל הפחות 50% מההכנסות. האם ניתן לשנות את התחשיב לאור הערכתנו?</p>		8

<p>א. בעלויות ההשקעה נכללו כל העלויות שפורטו בשאלה. ב. בשמאות יש סעיף של עלויות עקיפות שהפירוט בסעיף ב' יכול להיכלל בהן</p>	<p>על פי דוח השמאי, סכום ההשקעה בבניית מתחם הבונגלוס וחדרי הרחצה והשירותים הינו 3.56 מיליון. א. האם נכללה בחישוב ההשקעה בתשתיות חשמל מים ותקשורת חדשות לטובת המתחם? ב. האם נכללה בחישוב ההשקעה בצידוד ואיבזור הבונגלוס, לרבות מיזוג תקשורת, טלוויזיה, מיטות, מצעים ריהוט וכיו"ב?</p>	<p>9</p>
<p>אין שינוי בתנאי המכרז, שיעור ההיוון נקבע עפ"י כללי תקן עסק חי (מור השמאי ישלח לי להשלים את מס' התקן)</p>	<p>שער היוון 12% - לדעתנו, קביעת שער היוון בגובה 12% אינה תואמת את כלל הסיכונים בהשקעה הכרוכה בהקמת הבונגלוס. כידוע, שוק התיירות מאופיין בסיכונים רבים ומשמעותיים בכלל, ושוק התיירות באזורי הספר של ישראל בפרט (לאור הסיכונים הביטחוניים). בסביבת ריבית גבוהה כמו שקיימת היום, שער היוון של 12% מאפיין השקעות בטוחות מאוד, ומשכך אינו מתאים כלל להשקעה כמו זו. לדעתנו שער היוון של 18% הינו השער המינימלי שיש לעשות בו שימוש בתחשיב. האם ניתן לשנות את התחשיב לאור הערכתנו?</p>	<p>10</p>
<p>לעניין סעיף זה מפנים לעיון בסעיף 8.3 בהסכם להפעלת החוף .</p>	<p>הערכת שווי המתחם ב-10,850 אלף – החישוב בוצע על ידי חלוקת הרווח התפעולי 1.3 מיליון ב-12%. זהו חישוב פרמננטי שמתאים לרכישה של חברות (אופק פעילות ללא הגבלת זמן). חישוב זה אינו מתאים למכרז שתחום בזמן של 5 שנים בלבד. בנוסף, הרווח לצורך החישוב לא כולל את דמי הפעלה שהמועצה מבקשת. כדי להבהיר את השאלה, נראה להלן כי גם אם נתעלם מהשינויים הנדרשים המבוקשים בשאלות לעיל, כך נראית פעילות הלינה בחוף לשיטתו של המכרז – ב-5 השנים הראשונות, התוצאה הסופית היא ערך נוכחי שלילי של 910 אלף ₪, מה שמחייב תיקון של דמי השכירות המבוקשים. (צורפה טבלה של היוון) האם ניתן לשנות את התחשיב לאור הערכתנו?</p>	<p>11</p>
<p>יש לעיין בהגדרות התב"ע החדשה על החוף שנמצאת בתהליך אישור, מס' תב"ע: 201-0523993</p>	<p>האם ישנה הנחייה ספציפית לגבי צורה, חומרי בנייה וגודל בנושא המבנים היבילים?</p>	<p>12</p>
<p>בהתאם להגדרות המפורטות בתב"ע: 201-0523993 הנמצאת בתהליך אישור</p>	<p>האם המבנים היבילים חייבים להיות זהים למבנים בחוף הצמוד?</p>	<p>13</p>

14	האם יש מגבלת גודל ומה סך המטרים המותרים לבניית המבנים היבילים?	בהתאם להגדרות המפורטות בתב"ע: 201-0523993 הנמצאת בתהליך אישור
15	האם ישנה חובה להפעיל את המתחם גם בחורף?	אין חובה כזו
16	האם ניתן להקים את מתחם האוהלים הפריקים מיידית?	אכן, בהתאם למיקום שיתואם עם המזמינה
17	מה הכוונה לאוהלים פריקים? והאם אוהלי גלמפינג נכנסים תחת ההגדרה הנוכחית?	אוהלים פריקים- מוקמים ומפורקים בהתאם לזמן שהיית המבקרים, למס' ימים מוגבל . אוהלי גלמפינג לא ניתנים להקמה במסגרת מכרז זה ובהתאם להנחיות התב"ע .
18	מה המיקום של הבוגלוסים על המפה?	בשלב זה בהתאם למתחם 5.2 בתב"ע, מיקום סופי יוחלט באישור המזמינה והרט"ג
19	מי אחראי על ניהול וניקוי החניון הצמוד?	המציע הזוכה
20	מה הציוד ההצלה אשר מתקבל או ממומן על ידי המועצה המקומית?	ציוד הצלה מלאים בהתאם לדרישות משרד הפנים ובמימון המזמינה
21	מה הציוד המרפאה אשר מתקבל או ממומן על ידי המועצה המקומית?	ציוד עזרה ראשונה מלאים בהתאם לדרישות משרד הפנים ובמימון המזמינה
22	האם ניתן להשכיר כסאות בחוף?	כן, התעריף יאושר מראש ובכתב ע"י המזמינה
23	האם ישנה מגבלת השמעת מוזיקה בחוף?	פנייה לעיון בחוק עזר למטה אשר סעיף 11, האוסר על גרימת רעש חזק או בלתי סביר על שפת הים . במסגרת אירועים ציבוריים שיתקיימו בחוף הכל יהיה בהתאם לכללים החלים בתב"ע
24	האם מותר להקים מועדון ספורט ימי לא ממונע כגון סאפים וקייקים תחת המכרז?	לא ניתן להקים במסגרת מכרז זה
25	האם ישנה הגדרה מינימלית או מקסימלית בנושא שעות פעילות?	הכל בהתאם למפורט במכרז ולהנחיות משרד הפנים
26	האם החוף מאושר ללינה לקהל הרחב ללא קשר למתחם ?	לא תאושר לינה לקהל הרחב שלא במקום המוגדר לכך בתנאי המכרז
27	האם המועצה או הרשות המקומית משתתפת בעלות המציל או בעלות שנתית כלשהיא בחוף?	המועצה לא משתתפת בעלויות כספיות כלשהן בחוף, למעט המפורט בשאלה 2 המתייחסת לאבטחה ולמעט בשאלה 20+21 המתייחסת לציוד עזרה ראשונה וציוד הצלה
28	מה עלות הארנונה השנתית?	מוזמנים לעיין בצו הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר ובהתאם לשימוש בפועל המותר במכרז זה
29	האם ישנם עלויות מקומית נוספות ואם כן מה הן?	בהתאם להוראות ההסכם
30	האם מותר להקים פודטראק?	לא ניתן להציב פודטראק קבוע אלא בעמידה בחוק תכנון ובנייה ובאישור מראש ובכתב של המזמינה ורט"ג .

מטה אשר ייצוג ופיתוח פרויקטים בע"מ • ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206

החברה הכלכלית • טלפון ישיר: 9879604/5-04 • פקס 9879700-04

דואר אלקטרוני irit@matteasher.org.il

בעניין פודטראק זמני- ניתן להציב בקבלת אישור מראש מהמזמינה למטרת אירוע נקודתי תוך עמידה בחוק רישוי עסקים ובחוק תכנון ובנייה ובהתאם לכללים בתב"ע			
--	--	--	--

❖ **הנכם נדרשים לחתום על מסמך ההבהרות ולצרפו לחומר המכרז.**

בכבוד רב,

סילס ליביליה מנכ"ל

ייזום ופיתוח מטה אשר בע"מ