

יום ראשון 10 מרץ 2019  
ג' אדר ב 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 2

החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ (להלן – **החברה**) מתכבדת בזה להעביר לעיונכם שאלות הבהרה והתייחסות החברה לשאלות אשר הופנו אליה עד ליום א', 24 פברואר 2019 במסגרת המכרז שבנדון.

מס'	שאלה	תשובה
1	האם ניתן לקבל הבטחה להפעלה כוללת של 20 שנה, כאשר קיימות תקופות אופציה למימוש הדדי לחברה הכלכלית וליזם, כך שבפועל היזם יוכל להשפיע גם על משך ההפעלה, באופן שלא ייפחת מ-20 שנים.	לא. התחייבות למימוש תקופת האופציה, ככל שתינתן, על ידי חכ"א תהא רק לאחר הארכת תקופת החכירה על ידי רמ"י.
2	האם לוחות הזמנים להעמדת מקום פעיל תוך 12 חודשים מיום החתימה הם קשיחים?	כן, למעט בנסיבות חריגות בהן חכ"א תאפשר סטייה מלוחות הזמנים וזאת בהתאם ובכפוף להוראות ותנאי המכרז.
3	לאיזה מועד החברה הכלכלית מתחייבת שתתחיל את עבודות התשתית והעפר שמבוצעות על-ידה?	מרץ 2019.
4	באיזה מועד החברה הכלכלית מתחייבת למסור את הקרקע ליזם לאחר סיום עבודות התשתית והעפר?	חכ"א אינה מתחייבת למועד כזה או אחר, אולם מובהר כי הקרקע לא תימסר לזוכה במכרז טרם סיום העבודות המבוצעות על ידה.
5	במידה ויש דחייה בלוחות הזמנים של החברה הכלכלית האם תחול גם דחייה ביתר המועדים הנדרשים במכרז?	כן.
6	לא סביר לדעתנו כי היזמים יהיו אחראים על קיום כלל התנאים בהיתר ולכן האם תהיה אחריות גם לחברה הכלכלית אשר פועלת בשם ומטעם עיריית אילת?	על פני הדברים התשובה שלילית אולם מציע המעוניין לדרוש מעורבות כזו או אחרת של חכ"א ו/או העירייה בקיום תנאי ההיתר מוזמן לעשות כן במסגרת הצעתו במכרז.
7	מאחר ותהליך זה עשוי לקחת זמן רב, האם לחברה הכלכלית יש הערכות ללוחות זמנים לחיבור חשמל למתחם מקו מתח ראשי הממוקם בכביש 90?	כשנה מיום פתיחת ההזמנה בחכ"י.
8	האם החברה הכלכלית מתחייבת כי ההיתר שהוגש עומד בתקנות השונות	לא.

	הדרושות לקבלת רישיון עסק ולהפעלת המתחם כגון: כיבוי אש, משרד הבריאות, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה וכו'.	
9	האם החברה הכלכלית תסכים להשתתף באחריות להשלמת התנאים בהיתר וכן להשגת רישיון עסק כחוק לפני הפעלה.	ראו התשובה לשאלה 6 לעיל.
10	האם תתקיים חלוקה באחריות גם מצד החברה הכלכלית ו/או עיריית אילת להשגת ההיתר והרישיונות הנדרשים לטובת עמידה בלוחות הזמנים שהוצגו במסמכי המכרז.	ראו התשובה לשאלה 6 לעיל.
11	האם מודל חלוקת ההכנסות כולל 8% מכל פעילות המתחם או רק מפעילות הלינה במתחם?	מכלל הפעילות במתחם. מובהר, כי חכ"א לא תאפשר פעילות נוספת שאינה עולה בקנה אחד עם הקונספט של המתחם, לרבות לא אירועים פרטיים.
12	מה הסימוכין לזכויות הבנייה הקיימות במתחם?	תשובה מפורטת לשאלה זו תימסר למשתתפי המכרז בימים הקרובים.
13	האם ניתן להוסיף זכויות בנייה מעבר לאלו הקיימות בהיתר (2,500 מ"ר בשטח של 22 דונם מהווה ניצול לא אידיאלי של השטח)?	ברמה העקרונית כל בקשה להוספת זכויות בניה מצריכה קבלת אישור מוקדם מאת חכ"א וגם עיריית אילת וכל בקשה להוספת זכויות תבוצע על פי דין ובאחריות ועל חשבון היזם.
14	במידה ולא ניתן לממש זכויות בנייה נוספות האם ניתן לבצע את הפרויקט בשלבים? אם כן מה השלבים שיוסכמו על-ידי החברה הכלכלית?	הפרויקט נשוא המכרז תוכנן מראש כך שהינו מהווה ניצול של מלוא זכויות הבניה הקיימות ועל פי דין ויש לבצעו בשלב אחד. במקרים חריגים בלבד תשקול חכ"א, אך היא איננה מתחייבת להסכים לכל בקשה מעין זו, לבצע הפרויקט בשלבים וזאת רק במקרה של הוספת זכויות בניה.
15	במידה וניתן לממש זכויות בנייה נוספות האם ניתן לבצע את הפרויקט בשלבים כך שבתחילה יופעל מתחם במפלס אחד ובהמשך יוקם ויופעל מתחם במפלס השני?	ראו התשובה לשאלה 14 לעיל.
16	עד כמה היזם נדרש להיצמד לתוכנית שהוצגה מבחינת – המבנים, תשתיות, שטחי המבנים והשימושים שלהם?	תותר סטייה, הן ברמת הפרוגרמה והן ברמת הקונספט, רק במקרים חריגים ביותר, שכן התכנית אשר הוצגה וצורפה למסמכי המכרז הוגשה לקבלת היתר על ידי חכ"א וכל שינוי בה יצריך אישורה על ידי הצוות המקצועי מטעם חכ"א ותיקונה, על כל המשתמע מכך.
17	נבקש הבהרה באשר ליעוד הקרקע בהתאם לתב"ע ולהגדרות משרד התיירות, האם ייעודה הינו "חניון קמפינג משולב", "מלונאות", או ייעוד אחר?	ייעוד הקרקע קבוע בתב"ע והינו "חניון קמפינג משולב".
18	האם תתאפשר השתתפות גם למשתתפים שאינם עומדים בתנאי הסף בדבר מחזורים כספיים?	לא, אולם חכ"א תפנה את המשתתפים לתיקון שבוצע בתנאי הסף בדבר מחזורים כספיים מצטברים.
19	האם ניתן להעביר שטחים בין המבנים כך שסך השטח של הפרויקט יהיה זהה לשטח המוצג במכרז, במידה וכן באיזה אופן?	ראו התשובה לשאלה 16 לעיל בשינויים המחויבים.
20	מה סכום התשלומים השוטפים החלים על מחזיק הנכס?	חכ"א אינה יודעת להעריך מה סכום התשלומים השוטפים החלים על מחזיק הנכס ואלה נקבעים

	ביחס לכל נכס ונכס בנפרד על פי מאפייניו הייחודים לרבות גודל, ייעוד וכיו"ב.	
21	לאור חוסר הבהירות הקיים, האם תחול דחייה במועד האחרון להגשת הצעות?	המועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה נדחה. ראו מסמך הבהרות מספר 1 במכרז זה.
22	מהי עמדת משרד התיירות בנוגע למכרז זה ובפרט בנוגע להפעלת מתחם תיירות ונופש? שכן זו לא הוצגה במסגרת מסמכי המכרז. בנוסף, נבקש לדעת האם יחול מענק משרד התיירות בעבור השקעות היזם? זאת לאור ההתחייבות לתקופת הפעלה קצרה מהנדרש בתקנות משרד התיירות לזכאות למענק.	ראו התייחסות חכ"א לסוגיית משרד התיירות במסגרת מסמך הבהרות מספר 1 במכרז זה.
23	נבקש הבהרה לעניין השטח בגדול 8 דונמים הנמצא בערוץ הנחל ממערב למתחם, האם הוא יסופח למתחם המלונאי כדי שיוכל לשמש כמתחם לאירועים? במידה וכן באיזו מתכונת?	דרך הגישה היחידה לשטח עליו נשאלה חכ"א הינה דרך המתחם נשוא המכרז ומשכך שטח זה אינו צפוי לשיווק או למסירה לגורם שלישי כלשהו. יחד עם זאת, חכ"א בוחנת בימים אלה האפשרות לאפשר לזוכה במכרז לעשות בשטח זה שימוש זמני וארעי שישרת את הפרויקט על פי שיקול דעתה ובשיתוף הזוכה במכרז.
24	האם ניתן לקבל את טבלת האומדנים של הפרויקט?	כן. רצ"ב למסמך זה אומדן הפרוגרמה כפי שנערך על ידי חכ"א.
25	האם קיים כתב כמויות לעבודות הפיתוח והתשתית הנדרשות לביצוע על די הקבלן?	בשלב זה קיים כ"כ לעבודות שבביצוע חכ"א בלבד.

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