

מפגש מציעים – מתחם הקרולינות

מכרז להקמה והפעלה של מתחם תיירות, נופש, תרבות
ופנאי בעיר אילת

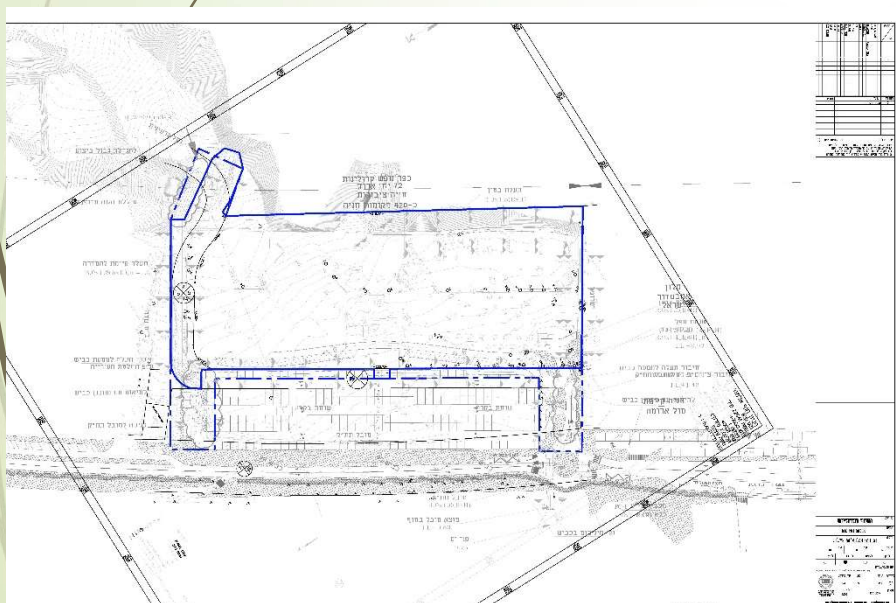


20.12.2020

המקרקעין

עיריית אילת היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-21,143 מ"ר המסומנים בתשריט המצ"ב כמסמך ד', והידועים כגוש 40300, חלקה 1, מגרש 8 ("המקרקעין").

מיקומם של המקרקעין הוא מול חוף שמורת האלמוגים, ברצועת החוף הדרומית באילת. המקרקעין גובלים בצפון בשטחי מלון ישרוטל ים סוף; במערב במדרונות הרי אילת; בדרום בשטח ציבורי, אשר מעבר לו בית ספר שדה אילת; ובמזרח בכביש 90 ובחניה ציבורית בסמוך לכביש.





החברה הכלכלית לאילת



Mayslits Kassif Roytman Architects
מייזליץ כסיף רויטמן אדריכלים



PRO-S.I.E

הנדסה בניה ותשתיות בע"מ

פרו-ש.י.א.



המקרקעין - המשך

תקופת החכירה הנוכחית, בהתאם לחוזה החכירה שבין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") מסתיימת בימים אלה. תקופת החכירה צפויה להיות מוארכת ב-21 שנים, כמפורט באישור רמ"י המצ"ב כנספח 2 לחוברת מכרז זו.

על המקרקעין חלה במועד פרסום מכרז זה תכנית מס' 5/111/03/2. ייעודם של המקרקעין בהתאם לתוכנית הוא "שטח לחניון", והשימוש המותר במקרקעין בהתאם להוראות התוכנית הוא "...הקמת מבני קמפינג, שטחי אוהלים, מבנים מרכזיים ובהם שירותים, מסעדה, חניות וכו'..."

זכויות הבנייה במקרקעין הן כמפורט בתוכנית. המציע שיזכה במכרז רשאי יהיה לפעול (על חשבונו ובאחריותו) להגדלת זכויות הבנייה ככל שהדין מאפשר זאת, בכפוף לקבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

הפרויקט

העירייה, באמצעות החברה, אשר הינה תאגיד עירוני כמשמעו בפקודת העיריות, מקדמת פרויקט במסגרתו היזם שיזכה במכרז יפעיל במקרקעין מתחם חדשני וייחודי שיספק שירותי אירוח לתייר בכלל, ולתייר העצמאי והצעיר בפרט, בכל טווחי המחירים הנמוכים/בינוניים.

המתחם יוקם על בסיס תכנון אשר ייעשה על ידי המשתתפים במכרז ועל חשבונם, ויופעל בהתאם לתוכנית האסטרטגית של רצועת החוף הדרומי (מסמך ה'3- לחוברת המכרז), בהתאם לתת הנחיות המרחביות לעין סוף (מסמך ה'4- לחוברת המכרז) ובהתאם לקונספט "עין סוף" אותו אישרה העירייה (מסמך ו' לחוברת המכרז).

התכנון הראשוני, ובהמשך התכנון המפורט והקמת המתחם, יהיו כפופים ויבוצעו בהתאם להנחיות המפורטות במסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי", אשר פורסמו במסגרת חוזר מנכ"ל משרד התיירות 12/2012, לרבות כל עדכון שפורסם במועד מאוחר יותר.

יודגש, כי הפרוגרמה המצורפת למסמכי המכרז מהווה דוגמה בלבד, שאינה מחייבת את המשתתפים במכרז, אך הם רשאים להיעזר בה לצורך בחינת אפשרויות פריסת המתחם במקרקעין.

הפרויקט - המשך

החברה והעירייה ביצעו בעבר תכנון עקרוני למתחם. התכנון וכן תוצריו יועמדו לרשות המציעים המעוניינים בכך, והם יהיו רשאים לעשות בהם שימוש, מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של המציע שיזכה במכרז לתכנון ולשלמותו.

במסגרת התכנון הראשוני שיוגש, רשאי המציע לכלול יחידות לינה מסוגים שונים, חלקן לא שגרתיות, כדוגמת: מבנים יבילים, מכולות ימיות שהוסבו למבנים, אוהלי יורט, אוהלי טיפי, אוהלי ספארי, ערסלים ללינה תחת הצללות, צינורות בטון וכיוצ"ב.

חובה על כל משתתף לכלול בהצעת התכנון מטעמו פירוט אודות שטחי היחידות ואופיין. שטחי היחידות יהיו מגוונים, ויתאימו לכמויות שונות של אורחים - החל מיחידות המיועדות ליחידים, עבור ביחידות לזוגות, וכלה ביחידות המיועדות למשפחות / קבוצות. חלק מהיחידות יהיו עם שירותים ומקלחת צמודים וחלקם עם שירותים ומקלחות משותפים.

בנוסף, ייבנו במתחם מבנים ציבוריים כגון: חדר אוכל/מסעדה, סלון ציבורי, מבנה כניסה מרכזי, מרחב עבודה משותף, שירותים ומקלחות משותפים, מקלטים, מצללות (פרגולות), בריכת שחייה, פינות מנגל, משרדים, חדרי אחסון וחדרים טכניים.

הפרויקט - המשך

המציע שיזכה במכרז יידרש :

- לתכנן את המתחם בהתאם למפרטים הטכניים המיוחדים המצורפים לחוברת מכרז זו ולהגיש תכנון מפורט לאישור החברה (תכנון ראשוני יוגש כבר במסגרת הצעת המציע במכרז);
- להקים את המתחם בהתאם לתכנון המפורט (לאחר שזה אושר ובכפוף לכך);
- להפעיל את המתחם במשך תקופת ההתקשרות כהגדרתה במסמכי המכרז;

על המציע הזוכה יהיה להשיג באחריותו ועל חשבונו את מלוא הרישיונות, האישורים וההיתרים הנחוצים לביצוע החוזה, ובכלל זאת להקמת המתחם והפעלתו, ולוודא כי בידו האישורים כאמור במשך כל תקופת ההתקשרות.

3.19. במהלך 18 החודשים הראשונים שלאחר חתימת החוזה בין היזם לבין החברה, או עד לתום חודשיים ממועד הפעלת המתחם - לפי המוקדם, לא יהיה היזם חייב בתשלום דמי שימוש לחכ"א, אך יהיה חייב בתשלום תשלומים שוטפים החלים על מחזיק בנכס כגון, ארנונה, חשמל, מיסי עירייה וכיו"ב.

פרוגרמה מוצעת

מס"ד	הקרוליונות	יח'	כמות
22	אזורים ציבוריים		
23	מצללה ראשית מעץ	מ"ר	1,100
24	מצללה "כפה גאודזית" מעל הבריכה	קומפ'	1
25	בריכת שחיה	קומפ'	1
26	פיתוח גיבון		
27	ערוגות על בסיס מסלעות	מ"ק	2,625
28	פיתוח אקסטנסיבי - אדמה, השקיה ושתילים בלבד	מ"ר	8,500
29	שטחי טרסות - מילוי חצץ גרוס	מ"ר	10,000
30	פיתוח אינטנסיבי סטנדרט גבוה - אדמה, השקיה ושתילה בלבד	מ"ר	7,000
31	שטחי גיבון (חתך קרקע לשתילה)	מ"ר	2,600
32	שטחי ריצוף	מ"ר	2,000
33	עצים	יח'	250
34	גדר הקפית	מ"א	915
35	שבילים לקלאב קאר	מ"ר	1,260
36	תשתיות		
37	חשמל ותאורה	קומפ'	1
38	מים	קומפ'	1
39	ביוב - בהנחה שהכל בגרוויטציה	קומפ'	1
40	ניקוז	קומפ'	1
41	עב' עפר	קומפ'	1
42	עב' כבישים, ללא הסדרת החניה בחזית	קומפ'	1

מס"ד	הקרוליונות	יח'	כמות
1	יחידות לינה		
2	יחידת צינור בטון	יח'	18
3	אוהל טיפיקטון	יח'	20
4	אוהל טיפיקטון גדול	יח'	6
5	אוהל יורט	יח'	12
6	אוהל יורט + שירותים	יח'	8
7	מבנה יביל + סככה	יח'	10
8	מבנה יביל + שירותים + סככה	יח'	8
9	מצללה + ערסלים	יח'	20
10	בסיס בטון ליחידות אירוח	מ"ר	1,500
11	פינות מנגל/מטבח חוץ פשוטות	יח'	4
12	מבני ציבור		
13	מסעדה על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	350
14	סלון ציבורי על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	130
15	מבנה מרכזי וכוניסה על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	120
16	מרחב עבודה משותף על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	200
17	שירותים משותפים על בסיס על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	260
18	מבני שירות		
19	מקלטים	מ"ר	220
20	חדר אשפה	מ"ר	30
21	חדרים טכניים	מ"ר	269



החברה הכלכלית לאילת



Mayslits Kassif Roytman Architects
מיזליץ כסיף רויטמן אדריכלים



PRO-S.I.E

הנדסה בניה ותשתיות בע"מ

פרו-ש.י.א.

א. מתחם הקרולינות - תכנית המתחם



30

בית ספר שודה
עוד סכר שודה

מסנה יביל - סננת צד

שירותים ומקלחות

חלל עבודה משותף

מסעדה, בר
ואיצור התכנסות

סלון
ציבורי

מבנה
הנפיסה

כניסת הולכי רגל

יחידות יורט

יחידות בטון

אוהלי קרולינות

שירותים ומקלחות

אוהלי קרולינות

יחידות יורט

איזור תפעול

כניסת כלי רכב

מסוף ציבורי



החברה הכלכלית לאילת



Mayslits Kassif Roytman Architects
מייזליץ כסיף רויטמן אדריכלים



PRO-S.I.E

הנדסה בניה ותשתיות בע"מ

פרו-ש.א.י.

33

After //

מצב מוצע //

הדמייה כוללת - מתחם הקרולינות



התמורה

11

בתמורה לרשות השימוש במתחם בהתאם להוראות המכרז והחוזה, ישלם הזוכה לחכ"א את דמי

שימוש לפי הסכום הגבוה משתי החלופות שלהלן:

חלופה 1 - דמי שימוש קבועים שישולמו כדלקמן:

- בשנת ההפעלה הראשונה - 480,000 ₪ לשנה;
- בשנת ההפעלה השנייה - 600,000 ₪ לשנה;
- משנת ההפעלה השלישית ואילך - 687,000 ₪ לשנה.

דמי השימוש הקבועים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויתעדכנו אחת לשנה (מובהר כי דמי השימוש הקבועים לא יעודכנו מטה במקרה של ירידה במדד).

חלופה 2 - דמי שימוש משתנים, שיחושבו על בסיס הכנסותיו של הזוכה מהפעלת המתחם, כדלקמן:

דמי שכירות נוספים	הכנסות (₪, ללא מע"מ)
$(10+X)\%$ מההכנסות	עד 5,000,000
$(12+X)\%$ מההכנסות	5,000,001-7,000,000
$(14+X)\%$ מההכנסות	7,000,001 ומעלה

בדיקת החלופות שלעיל תבוצע על בסיס שנתי. בסמוך לאחר סיומה של כל שנת הפעלה תבוצע התחשבות בין הצדדים, ובהתאם לתוצאותיה ייקבע איזו מבין החלופות היא החלופה הגבוהה ביותר, אשר לפיכך תחול בהתייחס לאותה שנה. מועדי התשלום יהיו כמפורט בהסכם. מע"מ על דמי השימוש, אם יחול, ישולם ע"י המציע בנוסף ובנפרד.



תקופת ההתקשרות

תקופת ההתקשרות בין החברה ובין הזוכה היא 20 שנים מיום חתימת ההסכם בין החברה לבין הזוכה.

על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות, אם רצונו בכך, בתום 10 שנים ממועד הפעלת המתחם ופתיחתו לציבור הרחב.

דגשים משפטיים

לוח הזמנים של המכרז

<u>הערות</u>	<u>המועד</u>	<u>הפעולה</u>
דמי השתתפות – 5,000 ₪	החל מיום 9/12/2020	עיון ורכישת מסמכי המכרז
במשרדי החברה	ביום 21/12/2020 בשעה 12:00	מפגש מציעים (חובה)
על גבי קובץ WORD בלבד	עד ליום 28/1/2021 בשעה 12:00	מועד אחרון לשאלות הבהרה
במעטפה אטומה וחתומה עליה מסי המכרז בלבד	ביום 24/2/2021 בשעה 15:00 בדיוק	מועד אחרון להגשת הצעות
אין לבצע שינויים בנוסח הערבות	23/8/2021	תוקף ערבות בנקאית – ערבות מכרז

תנאי הסף

זכאי להגיש הצעה למכרז זה מציע העונה על כל תנאי הסף הבאים :

זהות המציע

- המציע הוא אחד מאלה :
- תאגיד רשום כדין בישראל ; או
- מיזם משותף שהוקם ע"י עד 3 ישויות משפטיות שונות והתאגד כחברה למטרה מיוחדת או כשותפות, בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 10 לתנאי המכרז.

איתנות פיננסית

- **אם המציע הוא ישות משפטית אחת :** המחזור הכספי המצטבר של המציע בשנים 2016-2019, הנובע מפעילותו בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / בתי מלון / הוסטלים, בארץ ו/או בעולם, עומד על 80 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), לפחות.
 - **אם המציע הוא מיזם משותף :** המחזור הכספי המצטבר של אחד מחברי המציע בשנים 2016-2019, הנובע מפעילותו בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / בתי מלון / הוסטלים, בארץ ו/או בעולם, עומד על 80 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), לפחות.
- לחילופין,
- המחזור הכספי המצטבר של כל אחד מחברי המציע בשנים 2016-2019 (מכל פעילות) עומד על 50 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ לפחות).
 - להוכחת עמידת המציע בתנאי סף זה יצרף המציע את נספח 4 לחוברת המכרז.



ניסיון מקצועי

אם המציע הוא ישות משפטית אחת:

ניסיון מוכח בהפעלת מתחמי אירוח תיירותי הכוללים לינה, בהיקף מצטבר של 180 מיטות, מתוכם לפחות מתחם אחד בהיקף של 60 מיטות לפחות, בארץ ו/או בעולם, בתקופה שמיום 1.1.2015 ואילך, מתוכה 12 (שנים עשר) חודשים ברציפות.

אם המציע הוא מיזם משותף:

לאחד מחברי המציע ניסיון מוכח בהפעלת מתחמי אירוח תיירותי הכוללים לינה, בהיקף מצטבר של 180 מיטות, מתוכם לפחות מתחם אחד בהיקף של 60 מיטות לפחות, בארץ ו/או בעולם, בתקופה שמיום 1.1.2015 ואילך, מתוכה 12 (שנים עשר) חודשים ברציפות.

לחילופין,

לשניים מחברי המציע ניסיון מוכח בהפעלת מתחמי אירוח תיירותי הכוללים לינה, בהיקף מצטבר (לכל אחד מהם) של 120 מיטות, מתוכם לפחות מתחם אחד בהיקף של 60 מיטות לפחות, בארץ ו/או בעולם, בתקופה שמיום 1.1.2015 ואילך, מתוכה 12 (שנים עשר) חודשים ברציפות.

ערבות בנקאית- סעיף 15.2.3 לתנאי המכרז.

השתתפות במפגש המציעים.

תשלום דמי ההשתתפות במכרז.

מיזם משותף

במקרה של מציע שהוא מיזם משותף יחולו ההוראות הבאות :
המיזם המשותף יכלול 2 או 3 ישויות משפטיות ("חברי המציע"), שיתאגדו באחת מהדרכים הבאות :

חברה למטרה מיוחדת (SPC) שתתאגד בישראל ומטרתה היחידה היא "ניהול והפעלת מתחם אירוח תיירותי באתר הקרולינות באילת". כל אחד מחברי המציע יחזיק בלפחות 26% מאמצעי השליטה בחברה. תקנון החברה יכלול הוראה מיוחדת לפיה כל שינוי בהרכב המניות של החברה או בזהות בעלי המניות בחברה יחייב את אישורה של חכ"א בכתב ומראש, ושינוי שבוצע בלא שנתקבל אישור כאמור - בטל מעיקרו.

שותפות רשומה. הסכם השותפות יכלול הוראה מיוחדת לפיה כל שינוי בזהות השותפים יחייב את אישורה של חכ"א בכתב ומראש, ושינוי שבוצע בלא שנתקבל אישור כאמור - בטל מעיקרו.

כל אחד מחברי המציע יישא כלפי העירייה וחכ"א, ביחד ולחוד עם חברי המציע האחרים באחריות המלאה להגשת ההצעה במכרז ובמקרה של זכייה - לביצוע השירותים על פיו. העירייה וחכ"א תהיינה רשאיות לממש כל סעד או זכות ע"פ מסמכי המכרז וההסכם, באופן מלא, כלפי כל אחד מחברי המציע לפי בחירתן, ללא צורך לנמק את בחירתן וללא תלות בחלוקת האחריות כפי שסוכמה (אם סוכמה) בין חברי המציע לבין עצמם.



הצעת המציע

הצעת המציע תוגש בשלושה (3) חלקים נפרדים.

חלק ראשון - תנאי הסף

מסמכי המכרז החתומים, **ערבות**, תצהירים, אישורים וכיו"ב.

חלק שני - ניקוד איכות - תכנית להפעלת המתחם

תכנון ראשוני של המתחם.

התכנית העסקית

חלק שלישי - הצעה כספית

טופס הצעת המציע – מסמך ב' בחוברת המכרז



בחינת ההצעות

שלב א': בדיקת זהות המציע ועמידתו בתנאי הסף

שלב ב': בדיקת וניקוד איכות הצעת המציע (60 נקודות סה"כ) –

ראו נספח 1 – קריטריונים לניקוד האיכות

ימונה צוות מקצועי אשר יבחן וינקד את איכות ההצעות.

משקל מיוחד יינתן על ידי הצוות המקצועי להתאמת הצעת התכנון של המציע לקונספט, לתכנית

האסטרטגית של רצועת החוף הדרומית ולתת ההנחיות המרחביות ביחס לעין סוף.

הצעת תכנון שתוגש שלא בהלימה ו/או בסטייה ניכרת מקונספט המתחם עלולה להיפסל על הסף.

הצוות עשוי הבדיקה להזמין את נציגי המציעים לראיון ולהצגת הצעתם בפניו.

רק ההצעות שינוקדו בשלב ניקוד האיכות בניקוד של 40 נקודות לפחות מתוך 60 נקודות אפשריות,

יעברו לשלב הבא. סעיף זה לא יחול היה ולשלב ניקוד האיכות יגיעו 3 הצעות כשרות או פחות.

שלב ג': ניקוד רכיב ההצעה הכספית בהצעת המציע (40 נקודות סה"כ)

ההצעה בה מוצע מקדם התוספת הגבוה ביותר תזכה למלוא הניקוד (40 נקודות) ואילו

יתר ההצעות הנבדקות תנוקדנה באופן יחסי.

קביעת הניקוד הסופי

ההצעה בעלת הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר (עפ"י הנוסחה שבמכרז) תוכרז כהצעה הזוכה.

משא ומתן והתמחרות (ייערך מול הזוכה במכרז בלבד)

החברה או מי מטעמה תהיה רשאית לנהל מו"מ עם המציע הזוכה בלבד.





37 After //
מצב מוצע //

1. מתחם הקרווליונות - מבט מאיזור יחידות הלינה





38 After //
מצב מוצע //

1. מתחם הקדולינות - מבט מהמסעדה