

י' סיון תשפ"ב  
09 יוני 2022

לכבוד  
**המשתתפים במכרז מס' 3.22 לקבלת זיכיון להפעלת קמפינג במתחם הסולריום בעין בוקק**

שלום רב,

**הנדון : מכרז מספר 3.22 - קובץ הבהרות מס' 1**

להלן תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו אצל החברה ביחס להוראות המכרז שבנדון.

על המשתתפים במכרז לצרף להצעתם מסמך זה וכן כל מסמך אחר שתוציא החברה בעניין המכרז שבנדון, אם תוציא, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז בתחתית כל עמוד.

| # | מראה מקום *          | שאלת המציע                                                                                         | תשובת החברה **                                                                  |
|---|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | כללי                 | מבקשים דחייה של 7-10 ימים במועד הגשת ההצעה.                                                        | הבקשה מתקבלת, המועד האחרון להגשת ההצעות הינו יום א' ה- 26/6/2022 עד השעה 12:00. |
| 2 | סעיף 1.5 במבוא למכרז | האם יש גם נקודות יציאה גם לזוכה במכרז או רק לחברה הכלכלית?                                         | רק לחברה.                                                                       |
| 3 | סעיף 4.2 בהסכם       | האם האפשרות לביטול המכרז היא הדדית של החכ"ל ושל המציע?                                             | רק לחברה.                                                                       |
| 4 | סעיף 11.5 בהסכם      | האם ניתן לקיים במקום אירועים? האם יש מגבלות על סוג האירועים, כמות אנשים, תאורה, מוסיקה, שעות וכד'? | אפשר. במגבלות הקבועות בחוק. נדרש לציין בתוכנית הרעיונית והכלכלית.               |
| 5 | סעיף 11.6 בהסכם      | האם ניתן יהיה להלין במתחם הצפוני בחגי תשרי ובפסח?                                                  | לא, אלא באישור החברה.                                                           |
| 6 | סעיף 4.1 להסכם       | החל מאיזה שלב חלים על המציע תשלומי השכירות / ארנונה ?                                              | בהתאם להוראות סעיף 4 להסכם.                                                     |

|    |                     |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | סעיף 6.1 להסכם      | האם המציע רשאי להקים בחצר הדרומית מבני שירותים / מקלחות (בניה קלה) נוספים לאלו שקיימים כיום במבנה?                                        | נדרש תאום עם החברה. שימושים מותרים מופיעים בנספח א'1 לחוזה. ככל שהשימוש המבוקש אינו תואם את הנספח, המציע יידרש בהוצאת היתר. כל היתר יקודם באחריות המציע ובתאום עם החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8  | סעיף 11.6 בהסכם     | האם בתקופה בה החצר הצפונית אינה פעילה כסולריום המציע יוכל להקים בחצר הצפונית אוהלי לינה (לחודשים אלה בלבד)?                               | כן, כל עוד המבנים עומדים בתקנות הפטור או לחלופין קיבלו היתר בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9  | סעיף 6.3 רבתי בהסכם | מה עלות הארנונה של הסולריום כיום? מה תהיה העלות למציע לשנה?                                                                               | מצורף תשריט עם גודל המתחם מחולק לפי סוג.<br><br>מצורף לינק לצו הארנונה של המועצה - <a href="https://www.ma-tamar.org.il/%D7%A6%D7%95-%D7%94%D7%90%D7%A8%D7%A0%D7%95%D7%A0%D7%94/">https://www.ma-tamar.org.il/%D7%A6%D7%95-%D7%94%D7%90%D7%A8%D7%A0%D7%95%D7%A0%D7%94/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10 | כללי                | האם יש הנחיות מיוחדות במקרה ושני מציעים חוברים יחד להגשת הצעה משותפת, בהנחה כי שני המציעים עומדים, כל אחד בזכות עצמו, בתנאי הסף של המכרז? | <p>נדרש מהמציעים להחליט מי הוא המגיש הראשי שיהיה גם בעל השליטה ולציין זאת (אשר מחזיק ב- 50% ממניות החברה או בעל השליטה הגדול שמחזיק מעל ל- 30%). על בסיס ניסיונו למלא את הקריטריונים.</p> <p>בהתאם לכך, לא ניתן להגיש את הניסיון של כלל המציעים גם יחד או לחלופין להגיש על שם תושב עם ניסיון של מי שאינו תושב.</p> <p>ככל שהמציעים שחברו יזכו במכרז, אזי, יחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במצורף להצעה תוגש הצהרה בחתימת הגורמים בהצעה המשותפת, שבה יוצג חלקו של כל אחד מהגורמים בהון ובשליטה בהצעה המשותפת.</li> <li>2. אם ההצעה המשותפת תוכרז כזוכה במכרז, אזי בתוך 45 ימים ממועד מסירת ההודעה על הזכייה, המציעים הזוכים יתאגדו כחברה או כשותפות רשומה, כאשר בעלי המניות או השותפים (לפי העניין) יהיו הגורמים המציעים בלבד, וחלקו של כל אחד מהגורמים בהון ובשליטה של החברה או השותפות הרשומה שתתאגד יהיה תואם את חלקם בהצעה המשותפת, כפי שהוצג בהצעתם למכרז.</li> <li>3. הגורמים בהצעה המשותפת יהיו אחראים, ביחד ולחוד, לכל התחייבויותיה של החברה או</li> </ol> |



|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                           |                 |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----|
| השותפות הרשומה שתוקם בעקבות הזכייה, לפי המכרז.<br>גורם שהגיש הצעה במסגרת של הצעה משותפת, לא יהיה רשאי להגיש הצעה במסגרת של מיזם משותף נוסף וגם לא יהיה רשאי להגיש הצעה עצמאית. |                                                                                                                                                           |                 |    |
| בעל שליטה עיקרי מוגדר כמי שמחזיק מעל ל- 50% מהמניות או בעל המניות הגדול ביותר ובלבד שמחזיק מלמעלה מ- 30%.                                                                      | האם "בעל שליטה עיקרי", כהגדרתו לצורך קבלת מלא הניקוד בפרמטר ה"איכות" במכרז, יכול שיחשב מי שמחזיק 40% בתאגיד בעוד שני המחזיקים האחרים מחזיקים 30% כל אחד?  | כללי            | 11 |
| נדרש לקבל את אישור החברה ובלבד שהוא נשאר בעל השליטה בחברה.                                                                                                                     | האם הזוכה במכרז רשאי לצרף אליו שותפים / משקיעים נוספים במהלך תקופת ההפעלה?                                                                                | כללי            | 12 |
| בהתאם להתייחסות לשאלה 7 לעיל.                                                                                                                                                  | האם תכנית אדריכלית התואמת את הנחיות התכנון תאושר באופן מידי להקמה, או שישנו תהליך כלשהו מיום הגשתה ועד למתן אפשרות לתחילת העבודות?                        | סעיף 6.1 להסכם  | 13 |
| כל בקשה תבחן לגופה על ידי החברה.                                                                                                                                               | האם ניתן לערוך שינויים (לפרק או לשנות תוואי) של גדרות המתחם בחלק המיועד לקמפינג קבע?                                                                      | סעיף 14.1 להסכם | 14 |
| אין התייחסות במכרז, ככל שתהייה פגיעה מכוח עליון החברה תדון לגופו של עניין ובהתאם להחלטתה הבלעדית וזאת ביחס לשכירות בלבד.                                                       | האם קיים סעיף בו יוגדרו תנאי השכירות והארנונה במקרה של הפסקת הפעילות במתחם ו/או בכלל אזור עין בוקק, כתוצאה מכוח עליון וכול גורם חיצוני שאינו תלוי במפעיל. | 6.3 א' להסכם    | 15 |
| מופיע בהיתר לשימוש חורג.                                                                                                                                                       | האם שערי היציאה הישירה משתי חצרות המתחם אל חוף הים מאושרת סטטוטורית דרך הגורמים?                                                                          | נספח א' 1 לחוזה | 16 |



| 17               | נספח א'1 לחוזה                | איפה במתחם ממוקם המבנה הממוגן (ממ"ס)? לכמה אנשים הוא מאושר? ואם אינו קיים האם יוקם ע"י החכ"ל?                           | הממ"מ יוצב ביציאה מהמבנה לחצר הדרומית ע"פ תכנון אדריכלי (מופיע בגרמושקה המצורפת). כ- 11 מ"ר נטו ובהתאם לדרישות פיקוד העורף. יוקם ע"י החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|-------------|-------|-------|-----------------|--------|--------|------------------|--------|--------|------------------|--------|--------|------------------|---------|--------|
| 18               | סעיף 3.2 להסכם                | האם קיים במקום אישור כיבוי אש? (הידרנטים, גלגוני כיבוי אש)                                                              | בתהליך אישור, באחריות החברה. ככל שפעילות היזם תדרוש שינוי ו/או תוספת של אמצעי כיבוי אש אזי, יהיה באחריות היזם.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| 19               | צורף נספח במסגרת שאלות תשובות | מה זכויות ואחוזי הבנייה הקיימות בשטח?                                                                                   | מצורף דף שימושים מותרים כולל הזכויות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| 20               | כללי                          | לכמה שנים תקף האישור לשימוש חורג?                                                                                       | היתר שימוש חורג ניתן ל 5 שנים וניתן להאריכו ל - 5 שנים נוספות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| 21               | נספח א'1 לחוזה                | אלו מתקני קבע מסדירה התוכנית לשימוש חורג?                                                                               | בהתאם לנספח א'1 להסכם.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| 22               | סעיף 11.6 להסכם               | במה כרוכה הפעלת מתחם הסולריום הצפוני בעונת הקיץ? מבקשים לקבל מידע בנוגע למחירים, הכנסות והיקפי פעילות של הסולריום כיום. | <p>הפעלת המתחם כרוכה בתחזוקת החצר, אספקת מי שתיה קרים, מאוררים, מיטות שיזוף ואפשרות לשימוש בשירותים ובמקלחות של המקום, להלן המחירון העדכני של החברה לשימוש בסולריום :</p> <p>יש להדגיש כי על פי ההמלצות, חולה פסוריאזיס מגיע לטיפול לתקופה של 10-14 יום בשנה.</p> <table><tr><th>סוג כרטיס</th><th>מחיר לאדם</th><th>מחיר לאדם מחיר לאדם חבר אגודה</th></tr><tr><td>סולריום 400</td><td>60.00</td><td>60.00</td></tr><tr><td>מנוי ל-7 כניסות</td><td>400.00</td><td>320.00</td></tr><tr><td>מנוי ל-14 כניסות</td><td>700.00</td><td>600.00</td></tr><tr><td>מנוי ל-21 כניסות</td><td>990.00</td><td>850.00</td></tr><tr><td>מנוי ל-28 כניסות</td><td>1150.00</td><td>990.00</td></tr></table> | סוג כרטיס | מחיר לאדם | מחיר לאדם מחיר לאדם חבר אגודה | סולריום 400 | 60.00 | 60.00 | מנוי ל-7 כניסות | 400.00 | 320.00 | מנוי ל-14 כניסות | 700.00 | 600.00 | מנוי ל-21 כניסות | 990.00 | 850.00 | מנוי ל-28 כניסות | 1150.00 | 990.00 |
| סוג כרטיס        | מחיר לאדם                     | מחיר לאדם מחיר לאדם חבר אגודה                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| סולריום 400      | 60.00                         | 60.00                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| מנוי ל-7 כניסות  | 400.00                        | 320.00                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| מנוי ל-14 כניסות | 700.00                        | 600.00                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| מנוי ל-21 כניסות | 990.00                        | 850.00                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |
| מנוי ל-28 כניסות | 1150.00                       | 990.00                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |           |                               |             |       |       |                 |        |        |                  |        |        |                  |        |        |                  |         |        |



|    |                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |
|----|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23 | סעיף 3.3<br>בהסכם                               | האם קיים רישיון עסק למתחם ולפעילות המתקיימת בו כיום?                                                                                                                                          | הפעילות הנוכחית בסולריום אינה טעונת רישוי.                                                                   |
| 24 | סעיף 6.3 א'<br>להסכם                            | מהי התייחסות חכ"ל תמר במכרז לגבי השוכרים הקיימים במתחם - מד"א, משטרה? מתי מיועדים להתפנות?                                                                                                    | על היזם להתייחס למצב הקיים כקבוע, ככל שיחולו שינויים בהמשך, אזי, היזם הזוכה יקבל עדכון.                      |
| 25 | סעיף 6.3 א'<br>להסכם                            | האם מד"א, משטרה הם שוכרים של החכ"ל? ומהם גבולות האחריות של המציע כלפיהם מבחינת אחזקה ושירותי מבנה?                                                                                            | שני הגופים הינם שוכרים של החכ"ל, כחלק מהסכם עם המועצה האזורית. למציע אין אחריות בשרותי מבנה כלפי שוכרים אלו. |
| 26 | סעיף 3.2<br>להסכם                               | האם הותקנו שעוני חשמל ומים נפרדים לשוכרים בטרם העברת המתקן למציע?                                                                                                                             | קיימים שעוני מים וחשמל נפרדים ככל שיידרש להתקין שעונים נוספים יבוצע באחריות החברה.                           |
| 27 | סעיף 4.2<br>לתנאי הסף –<br>ניסיון מבוקש         | מבקשים לשנות את הסעיף כך שיוכר הניסיון לעניין סעיף זה גם בניסיון בעלי המניות בחברה המציעה ו/או בניסיון של חברת האם של המציע.                                                                  | הבקשה נדחית.                                                                                                 |
| 28 | סעיף 4.4<br>לתנאי הסף –<br>עוסק מורשה           | כיצד תנאי סף זה מתקיים למציע שהוא חברה בע"מ.                                                                                                                                                  | בהתאם להוראות סעיף 9.2.6 למבוא להסכם – דברי הסבר כללים והנחיות להגשת הצעות.                                  |
| 29 | סעיף 11.4 –<br>חישוב ציון<br>האיכות -<br>ניסיון | מבקשים להכיר לעניין הניסיון בהפעלה ובעלות של עסק תיירותי גם לניסיון של חברת אם של המציע ו/או בעלי המניות בחברת המציע.                                                                         | הבקשה נדחית.                                                                                                 |
| 30 | חוזה                                            | לאחר הזכייה במכרז מה מדיניות החכ"ל לעניין הקמת חברה חדשה בע"מ (במקום עוסק מורשה שניגש), ברצוננו לקבל הבהרה כי הדבר מוסכם ולא תהיה מניעה לעשות זאת, עקב היקף ההשקעות הנדרש והסיכון הכרוך בדבר. | בהתאם לתשובה שניתנה במענה לשאלה 12 לעיל.                                                                     |



|    |                    |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31 | נספח א'<br>לחוזה   | נבקש קבלת תכניות ומדידות קיימות למתחם. בינוי, מים, חשמל, תקשורת, ביוב, הפרדת שומנים ביוב מטבח.                 | מצ"ב תכניות מצורפות ככל שישנן.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 32 | סעיף 3.2<br>להסכם  | מבקשים קבלת דוח מהנדס חשמל אחרון למתחם.                                                                        | לא קיים דו"ח מהנדס.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 33 | סעיף 3.2<br>להסכם  | מבקשים לקבל תכנית נוכחית כיבוי אש וקבלת דוח אחרון של שירותי הכבאות.                                            | לפי תכנית לאישור – מצ"ב תוכנית להגשה.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 34 | סעיף 4.1<br>להסכם  | האם הפרויקט צפוי להימסר בספטמבר? וזה לאחר קבלת אישור היתר לשימוש חורג?                                         | מתוכנן שכן, למרות שלא ניתן להתחייב על כך.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 35 | סעיף 4.1<br>להסכם  | במידה ויהיה עיכוב במועד המסירה, כיצד תחושב תקופת ההפעלה?                                                       | ראה סעיף 4.1 להסכם.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 36 | סעיף 4.2<br>להסכם  | הזמן הדרוש להוצאת היתר בנייה והקמת המיזם צפויה לקחת כשנה. האם תקופה זו הינה בנוסף לתקופת ההפעלה של 4 שנים?     | תקופה זו כלולה במסגרת ארבע שנות ההפעלה. מצופה מהמזיע להתחיל להפעיל את המתחם במתכונת הפטורה מהיתר במקביל לקבלת תהליך ההיתר ככל שיבקש.                                                                                                                                                     |
| 37 | נספח א' 1<br>לחוזה | האם במסגרת הבקשה לשימוש חורג נקבעה כמות מקסימאלית למספר יחידות האירוח? והאם ניתנה התייחסות לסוג יחידות האירוח? | במסגרת ההיתר לשימוש חורג נקבעו 30 מגרשים בחצר הדרומית.<br><br>ההיתר כפי שהוגש מצורף למסמכי התשובות לשאלות ההבהרה.<br><br>ככל שהיזם יבקש להקים יחידות נוספות, הוא יוכל לעשות זאת ע"י הוצאת היתר בניה. הכמות המקסימלית של יחידות האירוח צריכה להיות תואמת לזכויות הבניה המתאפשרות בתוכנית. |
| 38 | סעיף 11.6<br>להסכם | האם מחירי השימוש בסולריום יקבעו ע"י המפעיל?                                                                    | המחירים ייקבעו בתיאום ואישור החברה.                                                                                                                                                                                                                                                      |



|    |                    |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                        |
|----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39 | סעיף 3.2<br>להסכם  | האם ניתן לקבל נתוני עבר של הפעלת הסולריום, הכנסות ועלויות הפעלה?                                                                   | הבקשה נדחית.                                                                                                                                           |
| 40 | סעיף 3.2<br>להסכם  | האם החברה הכלכלית מתחייבת למסור את מבנה הסולריום במצב תקין ופועל באופן שמאפשר את פעילות הסולריום לצד פעילות הקמפינג, ע"פ התקנים?   | המבנה נמסר במצבו הקיים (as is) החברה תשקיע לטובת הסדרת החצר לפעילות הסולריום וכן מעבר בין החצרות שכיום סגור.                                           |
| 41 | סעיף 11.1<br>להסכם | האם ניתן לקבל מפרט של העבודות שהחברה הכלכלית מתכוונת לבצע בהתאם למה שהוצג בסיור?                                                   | בהתאם לתשובה שניתנה במענה לשאלה 40 לעיל.                                                                                                               |
| 42 | סעיף 3.2<br>להסכם  | ידוע לנו שיש תכניות פיתוח משמעותית בסמוך למתחם, שימשכו שנים. האם החברה הכלכלית נקטה פעולות להפחית את השפעות הבניה הצפויה על המתחם? | במתחם המלונות שווקו מגרשים לבנית מלונות ומבני מסחר ליזמים פרטיים. אין באפשרותנו לבצע בקרה על ההשפעות העתידיות על המתחם כל עוד אלו עומדות בהוראות החוק. |
| 43 | סעיף 11.1<br>להסכם | האם ניתנו פתרונות לסוגיית המיגון ע"פ דרישות פיקוד העורף למתחם הקמפינג?                                                             | כחלק מהיתר השימוש החורג ניתנה התייחסות ופתרון לדרישות פקע"ר.                                                                                           |
| 44 | סעיף 5<br>להסכם    | האם יש גרייס על דמי השכירות בתקופת ההקמה?                                                                                          | ראו סעיף 5 להסכם.                                                                                                                                      |
| 45 | סעיף 3.2<br>בהסכם  | האם התשתיות באזור מאפשרות את הקמת המיזם? (מים, חשמל, ביוב)                                                                         | במסגרת נספח הטכני (נספח א' לחוזה) ניתנו פרטים טכניים. באחריות המציע לוודא כי התשתית מאשרת הקמת המיזם הרעיוני שהוא מבקש להקים.                          |
| 46 | סעיף 4.2<br>להסכם  | מה הם המקרים בהם לא תוארך תקופת ההפעלה בשש השנים הנוספות?                                                                          | בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.                                                                                                                     |
| 47 | נספח ב'<br>להסכם   | מה לגבי הנושא הביטוח - עלינו או עליכם?                                                                                             | הביטוח הינו על חשבון המציע כמו כן הוא לא יפחת מהקבוע בנספח ב' למסמך 3 בהסכם.                                                                           |
| 48 | כללי               | מה לגבי אופציה להקים דקים על החוף לטובת הגלמפינג?                                                                                  | רצועת חוף הים והטיילת הינם שטחים ציבוריים ואינם כלולים במכרז להפעלת הקמפינג.                                                                           |



|    |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                        | כל שימוש מסחרי בחוף נדרש לאישור נפרד מהחברה והמועצה האזורית.                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                               |
| 49 | סעיף 11.4 –<br>ניקוד איכות לתושב מועצה | מבקשים לקבל את חוות הדעת המשפטית והמקצועית שתומכת במתן העדפה גבוהה זו של 10% לתושב.                                                                                                                                                                                                             | בהתאם למבחני הפסיקה השונים אין כל מניעה כי תינתן עדיפות לספק מקומי ובדגש על אזורי פריפריה. מובהר בזאת כי במכרז זה סך הניקוד המקסימאלי במצטבר הוא 4 נק' (10% מתוך משקל של 40% במרכיבי האיכות). |
| 50 | סעיף 11.4 –<br>ניקוד איכות לתושב מועצה | ככל שתוגש הצעה של מספר גורמים שהתאחדו לצורך המכרז, שאחד מהם תושב המועצה האזורית תמר, האם הציון האיכותי של 10% יבוטל או לחילופין יינתן להצעה ציון חלקי בלבד המתייחס לכך שהתושב מהווה חלק מההצעה.                                                                                                 | בהתאם לתשובה שניתנה ביחס לשאלה בסעיף 10 לעיל.                                                                                                                                                 |
| 51 | סעיף 11.4 –<br>ניקוד איכות לתושב מועצה | נבקש להקטין את הניקוד האיכותי של תושב המועצה כך שתתאפשר זכיה גם למציעים איכותיים שאינם עומדים בתנאי זה. נציין כי ככל שתנאי זה לא ישונה, אנו נבחן פנייה לערכאות -שכן קביעת ניקוד כה גבוה בגין שיקול זה אינו מידתי לכאורה, דבר אשר מעורר תהיות בדבר קיום חובת תום הלב המוגבר החל על עירייה במכרז. | הבקשה נדחית, בהתאם לתשובה שניתנה במענה לסעיף 49 לעיל.                                                                                                                                         |
| 52 | נספח ג'1<br>למסמך 1                    | האם ניתן להקים קרואונים במתחם הזמני בין החודשים אוקטובר למרץ?                                                                                                                                                                                                                                   | ככל שהדבר עומד בהוראות התוכנית ניתן לבצע בתאום עם החברה.                                                                                                                                      |
| 53 | כללי                                   | האם ניתן להגדיר כי הזוכה יוכל לקבל מעמד של "זכות סירוב ראשונה" להשכרת החללים הנוספים במבנה המרכזי ולהפעלת הסירות, אם וכאשר תמומש, במעמד של השוואת תנאים או עדיפות במכרז, או דמי הרשאה/שכירות על פי הערכת חשכ"ל, מול מציעים אחרים, למתחמים אלו הגובלים או אף נמצאים בתוך תחומי הסולריום?         | הבקשה נדחית.                                                                                                                                                                                  |



|    |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         |
|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 54 | נספח ג' 1<br>למסמך 1                    | האם ניתן להקים מזנונים בשטח הקמפינג, והאם יש מגבלה למי יוכלו להעניק שירות ומכירה?                                                                                                                                                                                                                               | אין מניעה. בכפוף לאישור החברה וקבלת רישיונות עסק כנדרש. |
| 55 | נספח א' 1<br>לחוזה                      | הצללה - האם יש מגבלות למתיחת יריעות הצללה מעל שטחים בקמפינג (בדומה לגני שעשועים למשל) בנוסף לצורך באישור הנדסי?                                                                                                                                                                                                 | אין מניעה. בכפוף להוראות התוכנית ואישור הפרט ע"י החברה. |
| 56 | נספח ג' 1<br>למסמך 1                    | האם ניתן להקים בשטח מתקני ספורט (מסוג חדר כושר פתוח)?                                                                                                                                                                                                                                                           | אין מניעה. בכפוף להוראות התוכנית ואישור הפרט ע"י החברה. |
| 57 | במסגרת<br>מסמך<br>תשובות                | מבקשים לקבל קבצים מסוג DWG או דומיהם עם תשריט ומדידות של שטחי הסולריום והמבנה לטובת בדיקה אדריכלית.                                                                                                                                                                                                             | מצורף קובץ מדידה בפורמט DWG.                            |
| 58 | כללי                                    | נבקש לקבל את ההכנסות ממכירת כרטיסי כניסה לסולריום בשנים 2019 ו-2018 (טרום הקורונה)                                                                                                                                                                                                                              | הבקשה נדחית.                                            |
| 59 | סעיף 11.5.1.2<br>- חישוב ציוני<br>המחיר | מכיוון שענף התיירות והאירוח מאופיין בעונתיות חדה ויש חודשים בהם ההכנסות נמוכות מאוד, נהוג במקרים דומים (בהם יש שכ"ד בסיסי ו/או אחוז ממחזור) לערוך התחשבות לגבי האחוז מהמחזור ברמה שנתית ולא בהתחשבות חודשית. התחשבות שנתית פוטרת את בעיית העונתיות והחודשים בהם ההכנסות נמוכות. מבקשים לשקול שינוי הסעיף בהתאם. | הבקשה נדחית.                                            |
| 60 | סעיף 1.5<br>במבוא למכרז                 | מה התנאים לחידוש המכרז אחרי 4 שנים ומה יכולות להיות סיבות לאי חידוש המכרז?                                                                                                                                                                                                                                      | בהתאם לשיקול דעתה של החברה.                             |

|    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                  |
|----|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 61 | סעיף 14.1 להסכם  | האם בכפוף לאישור השימוש החורג, ובכפוף להיתר מהועדה המקומית לתכנון ובנייה תמר הזוכה יוכל להכין וליישם כל תכנית בינוי במתחם המותרת בהוראות התוכניות התקפות (ככל והוא יצליח להוכיח ולשכנע את החכ"ל כי הוא מנצל יתרונות תכנוניים במתחם)? הנ"ל לרבות הורדה של גדרות לפי תכנית שתאושר המהוות חסימה בין המתחם לטיילת. | ניתן, בכפוף להוראות התוכנית וקבלת אישור בכתב מהחברה לפני כל ביצוע שינוי.                                                                                         |
| 62 | סעיף 6.4 להסכם   | מבקשים הבהרה כי כל תשלום בגין היטל השבחה ו/או דמי היתר לרמ"י התשלום חל על החברה (החכ"ל).                                                                                                                                                                                                                       | מקובל, למעט אגרות בניה ככל שהיזום יחליט לבצע תוספות בינוי.                                                                                                       |
| 63 | סעיף 9.3.1 במבוא | מבקשים הבהרה כי ככל ויינתנו שירותים במתחם במיקור חוץ תוך גבייה של" עמלה " על ידי המפעיל, כגון שירותי אוכל, שירותי השכרת ציוד וכו' (אזי רק המחזור המתקבל אצל המפעיל בגין המתחם מאותם גורמי מיקור חוץ ייחשב לצורך חישוב דמי ההרשאה).                                                                             | הבקשה נדחית, כל שירות במיקור חוץ יחשב כחלק מלא ממחזור המפעיל לרבות העמלה.                                                                                        |
| 64 | סעיף 3.6 לחוזה   | בהתאם לסעיף 3.6 לחוזה בו על המציע לקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים להתאמת המתחם למטרת ההרשאה, נדרשת הבהרה כי תקופת ההרשאה תחל ביום בו התקבלו כל האישורים וההיתרים וניתן יהיה לממש את התכנית ולעשות שימוש בפועל.                                                                                            | ע"פ המוגדר בסעיף 4.1 להסכם.                                                                                                                                      |
| 65 | כללי             | האם בעלות על מלון על ידי חברה <b>קשורה</b> עם אותו בעל שליטה נחשבת לצורך הניקוד?                                                                                                                                                                                                                               | ככל שהבעלים של המלון הינו בעל שליטה במעל 50% במלון ומגיש הצעה זו כמציע ראשי במכרז הקמפינג המוצע אזי כן. ככל והוא אינו בעל שליטה במלון ו/או כמציע הקמפינג אזי לא. |
| 66 | כללי             | האם מציע אשר זכאי לניקוד מסוים או שעומד בתנאי הסף אינו מאבד את זכותו                                                                                                                                                                                                                                           | בהתאם לתשובה שניתנה במענה לסעיף 10 לעיל.                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                   |                                                           |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----|
|                                                                                                                                                                | לניקוד או לעמידה בתנאי הסף ככל והוא מגיש הצעה בשותפות עם גורם שאינו זכאי לניקוד או לעמידה בתנאי הסף ככל והוא יוכיח כי שותפות זאת תתרום לסיכויי הצלחת הממציע?                                      |                                                           |    |
| ניקוד האיכות מתייחס לתושבי המועצה בלבד.                                                                                                                        | האם חברה שמקום עיסוקה העיקרי הוא פיתוח מיזמים במועצה אזורית תמר תהיה זכאית לאותו ניקוד כמו תושב המועצה תמר?                                                                                       | סעיף 11.4.3 להסכם                                         | 66 |
| הניקוד ע"פ טבלת הקריטריונים לבחינת ניקוד האיכות.                                                                                                               | האם מציע אשר יוכיח יכולת לשיתופי פעולה עם מתחמים נוספים כפי הנדרש לפרט בתכנית העסקית יזכה לניקוד גבוה יותר ממציע שאין ביכולתו להוכיח יכולת לכך?                                                   | סעיף 11.4.3 להסכם                                         | 67 |
| לא קיימת הגבלה, יחד עם זאת ובשים לב לטבלת הקריטריונים לבחינת ניקוד האיכות, המציע ימדד במסגרת ניקוד האיכות על בסיס ניכר של התוכנית הרעיונית שיגיש במסגרת ההצעה. | האם ישנה מגבלה לרמה של התכנון והקמה של המתחם? לדוגמא: ככל ומציע / מציע מעוניין לתכנן מתחם גלמפינג יוקרתי, או מציע / מציע שירצה ליצור מוצר זול כגון להשאיר את המתחם איכשהוא ורק לאפשר הצבת אוהלים? | סעיף 11.4.3 להסכם                                         | 68 |
| ע"פ המוגדר במכרז – תוספת חד פעמית לכל תקופת מימוש האופציה (6 שנים).                                                                                            | האם תוספת של 1.5% הינו לכל תקופות האופציה יחדיו, ולא 1.5% בגין כל תקופת אופציה?                                                                                                                   | סעיף 5.8 לחוזה - תוספת של 1.5% לדמי ההרשאה בתקופה האופציה | 69 |
| התוספת תהיה על הגבוה מבניהם (דמי הרשאה או אחוז ממחזור).                                                                                                        | האם התוספת הינה רק על דמי ההרשאה החודשיים ולא בגין האחוז מההכנסות?                                                                                                                                | סעיף 5.8 לחוזה - תוספת של 1.5% לדמי ההרשאה בתקופה האופציה | 70 |

|    |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 71 | סעיף 14.2 - לחוזה                           | האם ציוד העומד בפני עצמו כגון אוהלי יוקרה אשר בגלל משטר הרוחות יש חובה לקבעם לקרקע ייחשבו שאינם מחוברים בחיבור של קבע?                                                                                                                                                                                                                                              | כל מבנה קבע נדרש בהיתר בין אם זה אוהל ובין אם זה מבנה מבונה, הכל בכפוף להנחיות הועדה המקומית.                                     |
| 72 | סעיף 19.6 ס"ק ב' לחוזה                      | "נגד המפעיל הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים..." מבוקש להוסיף לאחר המילה "הוגשה" את המילה "ואושרה".                                                                                                                                                                                                                                                                     | הבקשה נדחית.                                                                                                                      |
| 73 | סעיף 19.6 ס"ק ג' לחוזה                      | "הוטל צו עיקול כנגד נכס מנכסיו של המפעיל ועיקול זה לא הוסר בתוך 30 ימים..." מבוקש להוסיף: "ויש בעיקול זה בכדי לפגוע ביכולותיו של המפעיל להפעיל את המתחם".                                                                                                                                                                                                           | הבקשה נדחית.                                                                                                                      |
| 74 | סעיף 11.5.1 לדברי ההסבר – חישוב ציוני המחיר | ישנה אי התאמה בין המלל בסעיף 11.5.1 לבין הנוסחאות שבטבלאות בסעיפים 11.5.1.1 ו-11.5.1.2. נדרשת הבהרה.                                                                                                                                                                                                                                                                | מצורף עדכון לסעיף 11.5.1 למסמך 1.                                                                                                 |
| 75 | סעיף 11 רבתי להסכם                          | אין כל היגיון שהתחרות בעיקרה מבוססת על אחוז מהפיריון, בייחוד לאור העבודה שאין כל התחייבות להשקעה מסוימת מינימלית, באשר התוצאה שתתקבל באחוז מפידיון ממציע אשר לא ישקיע כלום ורק יגבה דמי כניסה של 20 ₪ תהיה שונה באלפי אחוזים ממציע אשר ישקיע רבות במקום ובהתאם להשקעה יגבה תשלום גבוה. מבוקש מהמועצה ליתן הבהרה לעניין זה ולהשוות את נקודת הפתיחה של כלל המתמודדים. | הבקשה נדחית.                                                                                                                      |
| 76 | סעיף 11 רבתי להסכם                          | ככל והתחרות תישאר בעיקרה על האחוז ממחזור ללא תלות בהשקעה נבקש לאפשר למציע לבצע חלוקה בין ההכנסות בגין המתחם ללא ההשקעה ובין הכנסות שהינם תוצאה של ההשקעה וזאת כדי ליצור איזוה                                                                                                                                                                                       | הבקשה נדחית. מצורף עדכון לסעיף 11.5.1 למסמך 1. חישוב ציון המחיר המעודכן נותן משקל עיקרי על מרכיב השכירות הקבוע (ולא אחוז ממחזור). |



|  |                                                              |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------|--|--|
|  | שהוא יחס שיווני בין מי שמשקיע לטובת המתחם לבין מי שלא משקיע. |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------|--|--|

\* הסעיפים המשויכים הינם להתמצאות בלבד וייתכן והשאלה נוגעת לסעיפים נוספים.

\*\* ההפניות בתשובות בעמודה השמאלית מתייחסות לטבלה לעיל אלא אם צוין אחרת.

#### דגשים להגשת הצעה למכרז:

1. המועד האחרון המעודכן להגשת הצעות למכרז הינו יום א' 26.6.2022 עד השעה 12:00 במשרדי החברה הכלכלית ים המלח. לא יתקבלו הצעות לאחר מועד זה.
2. ההצעה במלואה, על נספחיה, תוגש בשני עותקים לא כרוכים וכן על גבי מדיה דיגיטלית (דיסק און קי).
3. הצעת המחיר תוגש בהעתק קשיח בלבד ובמעטפה סגורה ולא תוגש על גבי המדיה הדיגיטלית.
4. יש לצרף להצעה את טופס האישור על קיום ביטוחים (נספח ב') כשהוא חתום בשוליו על ידי המציע בלבד (לאחר שווידא עם חברת הביטוח שלו כי הטופס מקובל עליה), ללא כל מחיקות, שינויים או הסתייגויות.
5. הוראות מלאות בנוגע לאופן הגשת ההצעה ניתן למצוא במסמכי המכרז בפרק: "אופן הגשת ההצעות".
6. מובהר בזאת כי בסעיף 11.5.1 לדברי ההסבר הכלליים והנחיות להגשת הצעות מסמך 1 למכרז, נפלה טעות סופר ביחס לאופן חישוב ציוני המחיר ומצורף בזאת חישוב מעודכן:
 

11.5.1 חישוב ציוני המחיר של ההצעות אשר בסה"כ מהווה 60% ייעשה באמצעות חלוקת התעריף החודשי – 1. תעריף קבוע, אשר מהווה 80% מתוך מרכיב המחיר. 2. שיעור אחוז המוצע מההכנסה החודשית אשר מהווה 20% מתוך מרכיב המחיר. המחיר שהוצע ישולם על ידי הזוכה החל מהשנה השנייה. בשנה הראשונה נקבע תעריף קבוע אחיד העומד על 20,000 ₪ או 7% הגבוה ביניהם.

אופן חישוב הציון יתבצע כדלהלן:

11.5.1.1 תעריף חודשי- קבוע (החל מהשנה השנייה), אשר מהווה 80% משקלול ההצעה, בהתאם לנוסחה שלהלן:

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
| $\text{מחיר תעריף חודשי} = X \cdot 80$ <p>מחיר ההצעה הגבוהה ביותר</p> |
|-----------------------------------------------------------------------|

- 11.5.1.2 שיעור אחוז מוצע מההכנסה החודשית (החל מהשנה השנייה), אשר מהווה 20% משקלול ההצעה, בהתאם לנוסח שלהלן:



ציון שיעור האחוז המוצע =  $X_{20}$  מחיר ההצעה הנבחרת  
מחיר ההצעה הגבוהה ביותר

ציוני המחיר יוכפלו ב- 0.6 בהתאם למשקל קריטריון המחיר.

בברכה,

רינה ישראלי