רשימת הבהרות בנוגע לפרויקט חידוש בית ספר שדה עין גדי עבור משפחת בעלז

1. **רשימת עלויות/ נימיינג מוצעות**

באחריות ג'יי.

1. **אומדן עלויות:**

הערכת עלויות עדכנית להלן:

* סופר יוניט ראשונה- 2.97 מיליון ש"ח ( כולל ריהוט) בבניה קונבנציונלית.
* סך עלות השלב הראשון, כולל שירותים ציבוריים, מקלט ותשתיות 7.3 מיליון ₪.
* עלות סופר יוניט נוספת כ 3 מיליון ₪ בבניה קונבנציונלית.
* עד כה שלומו 460,000 ₪ עבור שכר תכנון (אדריכלים ויועצים), ניהול חיצוני של הפרויקט, מדידות, סקר טבע ועוד.

1. **השלב בו נמצא הפרויקט נכון לדצמבר 2019:**

* הסתיים התכנון המפורט ושולם ליועצים- מצ"ב סיכום סטאטוס עבודה של יועצים הפרטניים (כבישים, קוסנטרוקטור, קרקע, אינסטלציה, מיזוג, חשמל ובטיחות).
* כרגע אנו נמצאים בשלב אריזת תיק מכרז לקבלנים מבצעים.
* לאחר מכן יוצג ספר מפרטים וכתב כמויות (ללא מחירים) , ספר תוכניות והסכם התקשרות עם הקבלן הזוכה ( אפריל 2020)
* טבלה מפורטת עד להתחלת בניה:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **מס** | **נושא** | **תאריך** |
| 1 | סיום איגוד תוכניות וכתב כמויות | 01/2020 |
| 2 | סיום הכנת הסכם | 01/2020 |
| 3 | ביצוע מכרז (פרסום, כנס ספקים, קבלת הצעות) | 01-03/2020 |
| 4 | בחירת קבלן והתקשרות | 04/2020 |
| 5 | קבלת היתר בניה | 04/2020 |
| 6 | תחילת עבודות | 06/2020 |

* בסעיף לעיל מצוין כי שולם כחצי מיליון ₪ עד כה מתקציב הפרויקט עבור הפירוט של מה שנעשה.

1. **מקורות תקציביים:**

* המשרד להגנת הסביבה - 2.3 מליון ₪ (כבר הועברו)
* התחייבות של משרד האוצר לתת 20-30 מליון ₪, מותנה במצ'ינג של משרד החינוך כאשר יש הסכמה מהמנכ"ל.- בינואר 2020 נקבע סיור שטח עם מנכ"ל משרד החינוך.
* משרד התיירות (קיבלנו מהם שני מענקים לשני קמפינגים בבתי ספר שדה בסכום של \*\*\*, טרם התחייבו לתכנית הגדולה)
* מקורות של החברה להגנת הטבע. *(לברר עם איריס כמה)*
* סאמיס התחייבו להעביר 605 אלף דולר – סכום קטן כבר הועבר.

1. **חוזה חכירה עדכני הינו עד ספטמבר 2021**. עותק של תסריט הסכם החכירה מצורף כנספח.

החוזה התקף הינו בתוקף עד שנת 2021. מאחר ואנו כבר בקשר שוטף עם רשות מקרקעי ישראל, במקביל להליכי הרישוי התחלנו בהליך חידוש הסכם החכירה. חשוב לציין שבישראל חידוש הליכי החכירה אמנם ארוך, אבל רמת הוודאות בו היא גבוהה מאוד, ומעטים מאוד (אם בכלל) המקרים בהם לא מחדשים חוזה חכירה. בעין גדי הליך החידוש יטמיע בתוכו את השינויים שחלו בקרקע מאז הוקם בית ספר שדה – גריעת שטח קטן מהשמורה, במקביל להחזרת שטח אחר לשמורת הטבע – תהליך שנעשה בשיתוף פעולה מלא עם רשות הטבע והגנים, מהם קיבלנו מכתב תמיכה למהלך זה.  בתחילת ינואר נגיש לרשות מקרקעי ישראל תסריט לחידוש החכירה. אנו מלווים בנושא זה ביועץ מומחה לנושא הסדרים קנייניים.

1. **התוכניות האדריכליות המעודכנות**

* תכנון מפורט של שלב א' של הפרויקט הכולל סופר יוניט ראשונה, מקלט, שירותים ציבוריים והכנת תשתיות למתחם הקמפינג ושטח הקמפוס. – *מצורף כנספח.*
* הדמיות לכל הפרויקט כולל הסופר יוניטס, מבני ציבור, כל מתחמי הקמפינג ושטח הקמפוס הכולל- *מצורף כנספח*.

6.     **אישורים והתרים לצורך התחלת בניה**-

* ב-31.10.2019 לאחר קבלת אישור רמ"י ותכנית מדידה מעודכנת הבקשה עמדה בתנאים המוקדמים ועברה לשלב בקרה מרחבית ברשות הרישוי
* ב-2.1.2020 אמורים לקבל התיחסות לגבי ההיתר ובשאיפה עדכון שזה עובר לרשות הרישוי ואין הערות להגשה של ההיתר
* נקבעה פגישה עם ראש המועצה שזה עתה נבחר, קבועה ליום 9.1.20, בועז ואיריס יפגוש אותו. ראש המועצה גם עומד בראש הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
* רשות הרישוי אמורה להתכנס פעם בשבועיים ואז לכתוב לנו מה צריך להוסיף מבחינת אישורים לשלב בקרת התוכן, כך שמניח שעד סוף ינואר נדע מה צריך להוסיף
* יש לנו כבר אישור רמ"י, אישור יחידה סביבתית ובשאיפה בזמן הקרוב גם אישור פיקוד העורף שהוגש להם השבוע
* לאחר מכן זה יהיה תלוי ביעילות של מהנדס העיר החדש, נראה לי שחודש מאי 2020 מיד לאחר הפסח יהיה הימור טוב לקבלת ההיתר

1. **אגרת הבניה היא האגרה היחידה שיש כרגע** ועומדת על 235,900 ₪ (חישוב אגרת הבניה נעשה לפי 350 ₪ למ"ר. יש לנו 674 מ"ר.)
2. **מספר תלמידים המגיעים לבתי ספר בכלל ולעין גדי בפרט ומי מדריך אותם בשכר/התנדבות**-

* בשנת 2018 סה"כ לינות ביס"ש עמדו על כ- 180 אלף לינות, ומתוכם בממוצע כ- 50% טיילות חינוכית.
* בשנת 2018 בעין גדי בפרט, היו כ- 15 אלף לינות סה"כ, ומתוכם בממוצע כ- 60% טיילות חינוכית.
* בשל המצב הפיזי הירוד של חלק מהחדרים, ולאור העובדה כי עד כה נסגרו כ- 15 חדרי אירוח, המהווים כ- 29%  מסך החדרים! חלה ירידה משמעותית בכמות הלינות בביס"ש עין גדי.  ממוצע כמות הלינות בעין גדי בין השנים 2010-2014 עמד על כ – 27 אלף לינות.
* ההדרכות מתבצעות הן עי צוות בוגר והן עי צוות צעיר. באופן כללי ניתן לומר כי כ- 60% מהדרכות עין גדי בשנת 2019 בוצעו ע"י צוות צעיר, והיתרה ע"י צוות בוגר.

10. **הצפי לאירוח לפי תיק תורם – ללא שינוי** לינדה אמרה להם בפגישה שהיא מעריכה כ 20 אלף לנים בשנה בעלות של 45$ ללילה- סך של כ 900 אלף דולר בשנה. זה לא מחייב כמובן ונאמר כסדר גודל בפגישה –יש להציג את הנתונים של תיק תורם .

11. **סיכום לינה במצב הקיים, סיכום לנים ל 2018** מצ"ב בטבלה למטה והאם יש כאן תמיכה ממשלתית ( כמו טיולים של משרד החינוך וכדומה)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **תכנון** | **ביצוע** | **סה"כ הכנסות לינה וכלכלה** | **ממוצע גבייה -  פר לינה** | **כמות לינות לתק' - ביצוע אשתקד** |
| **סה"כ כמות לינות** | **23,000** | **14,933** | **2,478,420** | **166** | **18,101** |

* גרעון  כספי בפועל: 369 אש"ח.
* מחיר גבייה ממוצע בעין גדי לשנת 2018 עמד על כ – 166 ₪ ללינה (לאדם, פר לינה, כולל כלכלה).
* לגבי תמיכה ממשלתית-  קיימת, בנושאים ספציפיים הקשורים בהדרכה, בהתאם למבחני תמיכה.

12. היבטי מיסוי:

* תשלום ארנונה שנתית (נתוני 2018): 142 אש"ח לפני הנחת פטור 2/3 מהמחיר המלא, לאחר פטור כ 47 אש"ח , בכפוף לעמידה בתנאי קבלת הפטור מדי שנה.התשלום למועצה אזורית תמר.
* דמי חכירה: כ – 6 אש"ח בשנה, צפוי לגדול במידה ותהיה הרחבה של ביס"ש.
* מע"מ לא חל על חלה"ט, ולכן לא גובים מע"מ אך מנגד אין התקזזות על מע"מ עבור תשלום לספקים.