



החברה הכלכלית לאילת

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ עבור עיריית אילת

הזמנה להציע הצעות

בהליך מיון מוקדם (PQ)

עבור מכרז פומבי מס' מ/2020/8

להקמה והפעלה של אטרקציות תיירותיות

במתחם שדה התעופה המפונה באילת

מאי 2020

רשימת מסמכים

פירוט	מסמך
הזמנה להציע הצעות	מסמך א'
הוראות למציע	מסמך ב'
חוברת ההצעה	מסמך ג'
תשריט המתחם	מסמך ד'
מפרט בינוי + נספחים מקצועיים	מסמך ה'

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

מסמך א'

הזמנה להציע הצעות בהליך מיון מוקדם (PQ) עבור מכרז פומבי מס' מ/2020/8

להקמה והפעלה של אטרקציות תיירותיות במתחם שדה התעופה המפונה באילת

1. החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן – החברה), עבור עיריית אילת, מזמינה בזאת מציעים להשתתף בהליך מיון מוקדם (Pre-Qualification), במסגרת מכרז פומבי להקמה ולהפעלה של אטרקציות תיירותיות במתחם שדה התעופה המפונה באילת.
2. השתתפות בהליך המיון המוקדם היא תנאי להשתתפות במכרז. מציעים אשר ישתתפו בהליך המיון המוקדם ויעמדו בהצלחה בכל תנאיו, יהיו רשאים (אך לא חייבים) להשתתף בחלקו השני של המכרז, ולהגיש הצעות במסגרתו.
3. **עיון ורכישת מסמכי המיון המוקדם**: ניתן לעיין במסמכי ההליך ולהורידם ללא תשלום באתר האינטרנט של החברה שכתובתו <https://eec.co.il>.
4. **מפגש מציעים**: יתקיים ביום 29.6.20 בשעה 14:00 בשדה התעופה הישן (אולם נוסעים). ההשתתפות במפגש המציעים היא חובה, ומהווה תנאי להשתתפות בהליך. לצורך היערכות ושמירה על הוראות משרד הבריאות, המציעים מתבקשים להירשם לכנס מראש, באמצעות הטופס המקוון שבאתר החברה
5. **שאלות הבהרה** ניתן להגיש עד ליום 6.7.20, למייל liat@eec.co.il.
6. **המועד האחרון להגשת הצעות הוא ביום 20.7.20, בשעה 14:00. לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה.** את ההצעות יש להגיש במסירה ידנית בלבד (לא בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במשרדי החברה בלבד.
7. האמור במודעה זו אינו ממצה את תנאי ההליך המופיעים במלואם בחוברת המכרז.
8. טלפון לבירורים: 08-6315353 (לפנות ללימור).

אבי כהן, מנכ"ל

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

לוח זמנים משוער של הליך המיון המוקדם

<u>תיאור</u>	<u>מועד</u>	<u>הערות</u>
מפגש מציעים	29.6.20	בשעה 14:00 בשדה התעופה הישן (אולם נוסעים) לצורך היערכות ושמירה על הוראות משרד הבריאות, המציעים מתבקשים להירשם לכנס מראש, באמצעות הטופס המקוון שבאתר החברה
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	6.7.20	למייל liat@eec.co.il
מועד אחרון להגשת הצעות	20.7.20	עד השעה 14:00

מסמך ב' – הוראות למציע

מבוא

1. ביום 18.3.19, נסגר נמל התעופה ע"ש יעקב הוזמן באילת ("שדה התעופה", "השדה"), והפעילות האווירית עברה לנמל התעופה ע"ש רמון בתמנע.
2. לקראת פינוי השדה, החלה עיריית אילת ("העירייה"), בשיתוף ובאמצעות החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ("חכ"א", "החברה"), לבחון שימושים עתידיים אפשריים במתחם שדה התעופה ("המתחם"), ובכלל זאת שימושים זמניים בתקופת ביניים שמוערכת בכ-10 שנים, שתחילתה עם פינוי השדה, וסיומה עם תחילת עבודות הביצוע של הבינוי הקבוע.
3. במהלך תקופת הביניים, שהחלה כאמור לאחרונה עם פינוי השדה, צפוי מתחם השדה בחלקו הדרומי של שדה התעופה המתפנה לשנות פניו, וממתחם סגור המהווה כיום חיץ בין חלקי העיר, להפוך למרכז עירוני לפעילויות מגוונות בתחומי הספורט, תרבות, פנאי ונופש. בכלל זאת, מתוכנן במתחם מרחב אטרקטיבי שיהווה אבן שואבת ויכלול שימושים שונים לטובת הציבור הרחב. במרכז המתחם, לאורך מסלול ההמראה, יפותח פארק פתוח שמחבר את הצד המזרחי והמערבי של העיר ומרושת בשבילים והצללה, חיבור שד' התמרים אל הטיילת, פארק אתגרי, אטרקציות תיירותיות, מגרשי משחק, מתחם קמפינג, מתחם הופעות ופסטיבלים רבי משתתפים ועוד. מבנה הטרמינל צפוי להיות מוסב למרכז תרבות עירוני, ודרכים שעתידות להיסלל במתחם ומחוצה לו, צפויות לחבר בין חלקי העיר, ולהקל על הגישה למרכז העירוני שיוקם. מתחמי האטרקציות נשוא הליך זה יוקמו משני צדי מסלול ההמראה, כמפורט להלן.
4. עובר לפרסום הליך זה, פרסמה החברה פניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI), במסגרתה הוזמנו גופים בעלי ניסיון בהקמה ובהפעלה של אטרקציות תיירותיות, להציע רעיונות לאטרקציות שונות שיופעלו במתחם השדה.
5. לאחר שלמדה ובחנה את הרעיונות שהוצגו בפניה, מזמינה עתה החברה גורמים בעלי ניסיון בהקמה ובהפעלה של אטרקציות תיירותיות, העומדים בתנאים המפורטים להלן, להשתתף בהליך מיון מוקדם במסגרת מכרז פומבי להקמת ולהפעלת אטרקציות.
6. ההשתתפות בהליך המיון המוקדם היא חובה ומהווה תנאי להמשך השתתפות במכרז והגשת הצעות במסגרתו. מציעים שישתתפו בהליך המיון המוקדם ויעמדו בכל תנאיו יוכרזו כ"מציעים כשירים", ויהיו רשאים (אך לא חייבים) להגיש הצעה בחלקו השני של המכרז.
7. השתתפותם (או אי השתתפותם) של המשתתפים בהליך ה-RFI שפורסם בעבר, כאמור לעיל, לא תשפיע בכל דרך על בחינת הצעתם במסגרת מכרז זה, ולא תקנה להם כל יתרון או חסרון. החברה אינה מחויבת להתחשב או להתייחס לכל מידע שהוגש לה במסגרת ה-RFI, והמשתתפים בהליך זה עצמם, גם אם השתתפו בהליך ה-RFI, אינם כפופים לו ואינם חייבים להגיש הצעה התואמת את הצעתם במסגרת ה-RFI.
8. למען הסר ספק, מבוקש להבהיר כי תכנון מתחם שדה התעופה עודו בעיצומו, ולפיכך המידע המפורט במסמכי ההליך בנוגע לתיאור המתחם ועיקרי ההתקשרות אינו סופי, מבוסס על הערכה בלבד, וייתכנו בו שינויים, לרבות שינויים משמעותיים. המידע המחייב והמלא יפורט במסמכי השלב השני

של המכרז.

9. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה לומדת בימים אלה את השלכותיו של משבר הקורונה העולמי על ענף התיירות בכלל, ועל ענף התיירות באילת בפרט. על רקע המשבר, שוקדת החברה על גיבוש חבילת הטבות והקלות ליזמים שישתתפו במכרז, ופרטים מלאים על כך יימסרו במסמכי השלב השני. לצד זאת, שומרת החברה על זכותה לקדם את הפארק בשלבים, באופן בו חלקו של הפארק ייפתח בתקופה הקרובה ויאוכלס בהתאם לתוצאות הליך תחרותי זה; וחלקו האחר ייפתח במועד מאוחר יותר, ויאוכלס בהתאם להליכים תחרותיים שיפורסמו בנפרד.

מתחם האטרקציות

10. המתחם המיועד לשמש כמתחם האטרקציות, הוא מתחם של כ-24 דונם בדרום שדה התעופה המפונה, כמפורט בתשריט המצ"ב כמסמך ד' ("הפארק").

11. הפארק מחולק לשלושה חלקים:

11.1. מתחם אטרקציות מערבי (ממערב למסלול ההמראה הקיים), ששטחו כ-7 דונם, עם חזית למסלול ההמראה באורך של כ-200 מ'.

11.2. מתחם אטרקציות מזרחי (ממזרח למסלול ההמראה הקיים), ששטחו כ-7 דונם. למתחם המזרחי שתי חזיתות: חזית מערבית באורך של כ-33 מ' הפונה לכיוון מסלול ההמראה; וחזית מזרחית באורך של כ-33 מ', הפונה לכיוון אזור המלונות.

11.3. שדרה מרכזית (בתוואי מסלול ההמראה הקיים), שתכלול פארק עירוני, שטחים ציבוריים ושטחי שירות שונים.

12. כל אחד ממתחמי האטרקציות (המזרחי והמערבי) יחולק למספר תאי שטח, בהם יופעלו אטרקציות ע"י הזוכים בחלקו השני של המכרז. מספר תאי השטח, גודלם ואופן פריסתם ייקבעו בשלב מאוחר יותר, לפי שיקול דעתה של החברה, תמהיל האטרקציות ואילוצי השטח, ובהתחשב ככל הניתן בהעדפותיהם ובצרכיהם של המפעילים.

13. נוסף על האמור, יופעלו אטרקציות "חוצות גדר" בכל שטח הפארק.

14. המתחם ינוהל ע"י מנהלת מרכזית שתופעל ע"י החברה והעירייה או מי מטעמן. המנהלת תעסוק בפיתוחו, בקידומו ובשיווקו של הפארק. הוראות בנוגע לניהולו יפורטו בחלקו השני של המכרז.

15. כאמור לעיל, הפארק עשוי להיפתח בשלבים, והליך זה מתייחס לשלב ההפעלה הראשון בלבד.

עיקרי ההתקשרות הצפויים

16. המציעים שיוכרזו כמציעים הזוכים בחלקו השני של המכרז ("המפעילים"), יידרשו להקים ולהפעיל בתא השטח שיוקצה להם את האטרקציה שהוצגה במסגרת הצעתם.

17. למפעילים לא יהיו זכויות כלשהן במקרקעי המתחם, ומעמדם בהתייחס למקרקעין יהיה מעמד של חתימת המציע: _____

בר רשות בלבד (זכות שימוש מוגבלת והדירה).

18. המפעילים יהיו אחראים לתשלום כל העלויות הקשורות בהקמתה ובהפעלתה של האטרקציה, לרבות ומבלי למצות העלויות הקשורות בתכנון מפורט, השגת כל ההיתרים והרישיונות הדרושים, טיפול בקרקע, טיפול בתשתיות קיימות, השבת המצב לקדמותו וכיוצ"ב. המפעילים ישיגו באחריותם ועל חשבונם את כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמתה ולהפעלתה של האטרקציה.
19. בכל תא שטח תופעל אטרקציה אחת. האטרקציה תופעל ע"י המציע בהתאם לתכנית המקצועית שתוגש על ידו כמפורט במסמך זה.
20. הקמת האטרקציות תבוצע ע"י המפעילים ועל חשבונם, בשפה עיצובית אחידה לכל האטרקציות, בהתאם ובכפוף להוראות החוזה לרבות מפרט הבינוי המצ"ב **כמסמך ה' והמסמכים הנלווים לו**.
21. המפעילים לא יהיו רשאים להפעיל או להציע שירותי מזון ומשקאות.
22. הפעלת האטרקציות ותחזוקתן לאחר גמר ההקמה יבוצעו בהתאם ובכפוף להנחיות החברה, כפי שתינתנה בשלב השני של המכרז. המפעילים יישאו באחריותם ועל חשבונם בכל העלויות הקשורות בהפעלת ובתחזוקת האטרקציות בהתאם לנספחים שלעיל וליתר מסמכי החוזה, למעט העלויות הקשורות בשירותים אשר צוין במפורש כי יסופקו ע"י העירייה או החברה.
23. תקופת ההתקשרות בין החברה או העירייה לבין המפעיל צפויה לעמוד על כ-10 שנים מיום חתימת החוזה ע"י החברה. מובהר, עם זאת, כי משך התקופה כפוף לשינויים ותלוי בין השאר בתכניות העתידיות בקשר עם המקרקעין.
24. במהלך תקופת ההתקשרות, ובכפוף לאמור לעיל באשר לתקופת ההתארגנות וההקמה, ישלם המפעיל לחכ"א דמי שימוש חודשיים בשיעור ובמתווה שייקבע במסמכי המכרז. כאמור, חכ"א פועלת בימים אלה לגיבוש חבילת הטבות ותמריצים ליזמים, על רקע משבר הקורונה.
25. נוסף על האמור, ישלם המפעיל באחריותו ועל חשבונו את מלוא התשלומים, המיסים וההיטלים הכרוכים בהחזקת הקרקע ובהפעלת האטרקציה, לרבות ארנונה, מיסים ותשלומי צריכה שוטפים. שיעור התשלומים יקבע בשלב השני של המכרז.
26. התקופה שממועד מתן צו התחלת עבודה ועד לתחילת הפעלתו של הפארק, צפויה להיות מוגדרת כתקופת הקמה והתארגנות, ובמהלכה לא יידרשו המפעילים לשלם דמי שימוש לחברה, אך יישאו ביתר העלויות המפורטות לעיל.
27. ככלל, לא תינתן בלעדיות כלשהי להפעלת איזו מן האטרקציות, ומובהר מראש כי יתכן שבפארק יופעלו אטרקציות מתחרות, לרבות אטרקציות דומות או זהות. על אף האמור, תשקול חכ"א את האפשרות להגדיר מספר מצומצם של אטרקציות כ"אטרקציות עוגן", עם בלעדיות מוגבלת בפארק או בחלקו, בהתאם לתנאים שייקבעו בנפרד.

תנאי סף

חתימת המציע: _____

28. במסגרת הליך מיון מוקדם זה, לא תיבחן עמידת המציעים בתנאי סף, ודירוג המציעים ייקבע על סמך ניקוד האיכות בלבד.

29. במסגרת חלקו השני של המכרז, תהיה החברה רשאית לקבוע תנאי סף לפי שיקול דעתה, לרבות תנאי סף מקצועיים, תנאי סף הנוגעים לאיתנות פיננסית ותנאי סף נוספים המתחייבים על פי דין.

מפגש מציעים

30. מפגש מציעים ייערך ביום 29.6.20, בשעה 14:00 בשדה התעופה הישן (אולם נוסעים). בהתאם להנחיות משרד הבריאות שיהיו תקפות באותה עת. הנוכחות במפגש המציעים היא חובה, ומהווה תנאי להשתתפות בהליך. על המציע לוודא כי נציג מטעמו משתתף במפגש, וכי נוכחותו נרשמה בפרוטוקול. לצורך היערכות ושמירה על הוראות משרד הבריאות, המציעים מתבקשים להירשם לכנס מראש, באמצעות הטופס המקוון שבאתר החברה.

31. בסמוך לאחר המפגש, תפרסם החברה באתר האינטרנט את פרוטוקול המפגש, לרבות תשובותיה לשאלות שהועלו במהלך המפגש, לפי העניין והצורך.

32. הסברים או תשובות שניתנו בעל פה במהלך המפגש לא יחייבו את החברה, והמידע המחייב היחיד הוא המידע שיפורסם במסגרת פרוטוקול המפגש.

33. במידת הצורך, תהיה החברה רשאית להודיע על קיומם של מפגשי מציעים נוספים, בין מראש ובין לאחר קיום מפגש המציעים הראשון. במקרה של עריכת מספר מפגשים, חובת הנוכחות היא באחד המפגשים בלבד.

שאלות הבהרה בנוגע לפרויקט או למסמכי ההליך

34. שאלות הבהרה בקשר עם הפרויקט או מסמכי ההליך ניתן להגיש בכתב בלבד, בקובץ וורד מצורף, לדוא"ל liat@eec.co.il, עד ולא יאוחר מיום 6.7.20. על המשתתף לוודא קבלת הדוא"ל כאמור בטלפון 08-9577477.

35. על המשתתף לנסח שאלותיו באופן ברור, ולהפנות במדויק לסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההליך אליהם מתייחסת שאלתו.

36. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו באתר האינטרנט של החברה. התשובות יכללו את תיאור השאלה (לא בהכרח ציטוט מדויק) ואת תשובת החברה. החברה אינה מתחייבת להשיב לכל השאלות, והיא רשאית להשיב רק לחלק מהשאלות, לפי שיקול דעתה.

בדיקת המקרקעין, המתחם ומסמכי המכרז לפני הגשת הצעה

37. לפני הגשת הצעתו, על המשתתף לבדוק באחריותו ועל חשבונו, לרבות באמצעות מומחים ויועצים מטעמו, את כל מסמכי ההליך, לרבות התכניות, התשריטים, המפרטים הטכניים, המסמכים המקצועיים ויתר התנאים האחרים הקשורים לפרויקט, את התיאורים הטכניים ו/או המקצועיים, וכן לבצע בדיקות הקשורות ברשויות הרלבנטיות. על המציע לבחון לפני הגשת הצעתו כל נתון משפטי,

חתימת המציע: _____

תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי, עסקי ו/או כל נתון רלוונטי אחר למכלול התחייבויותיו, ויראו את הצעתו כמביאה בחשבון את כל הנתונים, התנאים והדרישות הנוגעים לביצוע המיזם המשותף יחד עם החברה עפ"י מסמכי המכרז ו/או כל דין.

38. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז, תנאי ההתקשרות וכל מידע רלבנטי הקשור לפרויקט, לרבות הוראות הדין הרלוונטיות. בהגשת הצעתו, מסכים המציע לתנאים ולפרטים כאמור, ומוותר על כל טענת אי ידיעה ו/או טעות ו/או אי התאמה.

39. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המציע לבדוק בעצמו, על אחריותו וחשבונו, את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, את אפשרותו לבצעו, וכל דבר אחר שיש לו, לדעת המציע, חשיבות או משקל בהחלטותיו בקשר עם הפרויקט. המציע יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בעניין זה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל מועד שהוא לאחר מכן, לרבות אך לא רק, בכל הנוגע ו/או הנובע מטעות בהערכתו את ההיקף הנדרש של עבודות ההקמה במתחם או את עלות הפעלת המיזם.

40. בטרם הגשת הצעתו, על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו את המתחם וכן את שטחי השירות הצמודים (אם קיימים), סביבתו, את התכניות השונות, את התשתיות הקיימות בו ובסביבתו, אפשרויות ודרכי הגישה וכיו"ב. המציע מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה, מכל מין וסוג, ביחס למתחם ו/או מסמכי המכרז וביחס לכל הנובע מהם.

41. בכל מקרה ייחשב המציע כמי שערך את כל הבדיקות המחקרים והניתוחים הנדרשים לשם הגשת הצעתו וכמי שקיבל ייעוץ מקצועי (ובכלל זה יעוץ משפטי, תכנוני, הנדסי, מימוני, תפעולי-לוגיסטי, מסחרי, קולינרי וכיו"ב) לגבי כל דבר ועניין הקשור במכרז זה ו/או הכרוך בו, במישרין או בעקיפין, וכל ייעוץ אחר המתאים ו/או הנדרש לצורך השתתפותו במכרז.

תכולת הצעה ואופן הגשתה

42. הצעת המציע תכלול שני חלקים :

42.1 מעטפה מס' 1 – פרטים כלליים.

42.2 מעטפה מס' 2 – הצעה מקצועית.

43. **מעטפה מס' 1** בהצעת המציע תכלול את המסמכים הבאים :

43.1 כל מסמכי ההליך, כשהם חתומים ע"י המציע בשולי כל עמוד, ומאומתים לפי העניין והצורך.

43.2 פרוטוקולים/מפגש המציעים, הודעות הבהרה שפורסמו למשתתפים במכרז, כשהן חתומות ע"י המציע.

43.3 טופס 1 - ריכוז פרטי המציע

43.4 טופס 2 - מכתב פנייה והצהרת המציע

43.5 טופס 3 - אישור מורשי חתימה

חתימת המציע :

- 43.6 .טופס 4 - תצהיר בדבר אי תיאום מכרז
- 43.7 .טופס 5 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים
- 43.8 .טופס 6 - תצהיר בדבר העדר הרשעות קודמות
- 43.9 .טופס 7 - תצהיר בדבר העדר ניגוד עניינים
- 43.10 .טופס 8 - תצהיר בדבר העדר קרבה לנציג הרשות
- 43.11 .טופס 9 - פירוט ניסיון קודם
- 43.12 .טופס 10 - אישור רו"ח להכנסות המציע
- 43.13 .תעודת תושב אילת בתוקף (אם רלוונטי)
- 43.14 .כל מסמך אחר שהמציע סבור כי נחוץ לצורך דיון בהצעתו ובדיקתה, ובלבד שלא יועבר חומר בעל אופי שיווקי או פרסומי.
- 44 .**מעטפה מס' 2** בהצעת המציע תכלול הצעה מקצועית מפורטת להקמה ולהפעלה של **עד 3 אטרקציות**. במקרה של הצעה להקמה ולהפעלה של יותר מאטרקציה אחת, תוגש הצעה מקצועית נפרדת ביחס לכל אחת מהאטרקציות המוצעות.
- 45 .התכנית המקצועית תוכן בהתאם ובכפוף למפרטים המצורפים למכרז, ותכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים :
- 45.1 **האטרקציה המוצעת**
- 45.1.1 .תיאור האטרקציה והפעילות החווייתית שהאטרקציה נועדה לספק.
- 45.1.2 .מיהו קהל היעד של האטרקציה (הציבור הרחב, חתכי גיל שונים וכו').
- 45.1.3 .פתרונות מיזוג אוויר, קירוי, הצללה ואחרים, שיאפשרו הפעלת האטרקציה בכל עונות השנה (במיוחד בעונת הקיץ השרבית באילת) ובכל שעות היום.
- 45.1.4 .פתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות.
- 45.1.5 .היבטי חדשנות ויצירתיות הכרוכים בהפעלת האטרקציה.
- 45.1.6 .היבטים טכנולוגיים הכרוכים בהפעלת האטרקציה (למשל, אפליקציה שתאפשר הזמנת מקומות מראש, תשלום עבור כרטיסים וכו').
- 45.1.7 .אופי, תכני הפעילויות וזמני הפעילויות.
- 45.1.8 .היקף כוח האדם המוערך שיועסק במסגרת הפעלת האטרקציה.
- 45.1.9 .מגבלות כלכליות או תפעוליות העלולות להיווצר בהקמת ובהפעלת האטרקציה.

- 45.1.10. המחיר הצפוי שייגבה מהמבקרים באטרקציה, כולל התייחסות לפעילויות חינוכיות, אם מוצעות.
- 45.1.11. אופן ניצול המתחם שיועמד לרשות היזם, לרבות ההיתכנות של שימוש רב תכליתי שיאפשר הפעלת מספר אטרקציות או פעילויות באותו תא שטח.
- 45.1.12. היבטי עיצוב.
- 45.1.13. היבטי פיתוח ותחזוקה של שטחים פתוחים.
- 45.1.14. חיבור לקהילה המקומית ויצירת מקומות עבודה.
- 45.1.15. יש לצרף סקיצה ראשונית ותוכנית העמדה, שתכלול את הפרטים הבאים: פונקציונליות, שילוב הסביבה והנוף, שימוש באלמנטים של מים והצללה, השתלבות במרקם, השתייכות למקום, פריסת המבנים והמתקנים במרחב.
- 45.2. הקמת האטרקציה**
- 45.2.1. זמן התכנון וההקמה הצפוי ממועד אישור הצעת היזם ועד לפתיחת האטרקציה לקהל הרחב.
- 45.2.2. מידות וגדלים של האטרקציה וחלקיה.
- 45.2.3. אישורים והיתרים הנדרשים להקמת ולהפעלת האטרקציה, והערכת הזמן הנחוץ להשגתם.
- 45.3. מקרקעין ותשתיות**
- 45.3.1. שטח המקרקעין הנדרש להפעלת האטרקציה.
- 45.3.2. היבטי תכנון הכרוכים בהפעלת האטרקציה, לרבות ייעוד הקרקע והשימושים המותרים בה.
- 45.3.3. מבנים שצפויה האטרקציה לכלול, כולל מבני עזר כגון קופות וכו'.
- 45.3.4. תשתיות שיידרשו להקמת האטרקציה (כגון מים, חשמל, ביוב וכו').
- 45.3.5. סוג המצע המתאים לאטרקציה (אספלט, חול, דשא וכו').
- 45.3.6. דרישות / מגבלות ביסוס.
- 45.4. המודל הכלכלי**
- 45.4.1. תיאור ראשוני של המודל הכלכלי המוצע להפעלת האטרקציה, תוך התייחסות לניסיונו של המשתתף בהפעלת אטרקציות לפי מודל זה, וכן יתרונות וחסרונות המודל.
- 45.4.2. במסגרת המודל, מוצע ומומלץ להתייחס להיבטים הבאים (כולם או חלקם):

חתימת המציע: _____

- 45.4.2.1. עלות תכנון והקמה של האטרקציה.
- 45.4.2.2. עלויות הפעלה חודשיות צפויות, כולל תקורות ותשלומים נלווים.
- 45.4.2.3. צפי הכנסות.
46. אין מניעה להציע רעיונות חדשניים או אטרקציות מסוג שטרם הופעל בארץ, אך במקרה זה יש להתייחס, ובמידת הניתן לתמוך את הרעיון, בהוכחת ישימות.
47. כל אחת מהמעטפות תכלול 3 עותקים מתכולתה (מקור + 2 העתקים). על כל מעטפה יכתוב המציע בבירור "הצעה בהליך מיון מוקדם למכרז מס' מ' 8/2020, מעטפה מס' ____". שלוש המעטפות יוכנסו לאחר מכן למעטפה סגורה ואטומה, עליה יירשם בבירור "הצעה במכרז מס' מ' 8/2020".
48. את ההצעות יש להגיש באופן ידני (לא באמצעות הדואר) לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה ברח' הבלן 3, פארק תעשייה אילתם, אילת, עד ולא יאוחר מיום 20.7.20 בשעה 14:00 **בדיוק**. **הצעות שתגענה באיחור, ולו איחור קל שבקלים, לא תתקבלנה להגשה ותוחזרנה למציע כמות שהן.**

ניקוד ההצעות

49. צוותי בדיקה שימונו ע"י ועדת המכרזים יבדקו את הצעות המציעים, וינקדו אותן בניקוד איכות כמפורט בטבלה המצ"ב **כנספח 1**.
50. במקרה של הצעת מספר אטרקציות ע"י מציע אחד, ייקבע ניקוד האיכות והניקוד הכספי לכל אטרקציה בנפרד.
51. כחלק משלב ניקוד האיכות, יזומנו המציעים לראיון, במסגרתו יציגו את הצעותיהם בפרזנטציה פרונטלית בפני החברה, וישיבו לשאלות צוות הבדיקה. הנחיות בנוגע לעריכת הפרזנטציה יימסרו למציעים בנפרד. צוות הבדיקה ינקד את הראיון בהתאם לטבלת הניקוד (נספח 1), ובכלל זאת יתחשב בין השאר במאפיינים הבאים: אופן הצגת ההצעה, הצוות המקצועי מטעם המציע, מגובשות הרעיון ואיתנות המודל העסקי.
52. במהלך כל שלבי הבדיקה, תהיה החברה רשאית (אך בשום מקרה לא חייבת) לפנות למציע בדרישה לקבלת הבהרות, לרבות לצירוף מסמכים ואסמכתאות שלא צורפו במועד הגשת ההצעה, בכפוף להוראות הדין. אין באמור כדי לגרוע מאחריותו המלאה של המציע לוודא כי הצעתו שלמה וכוללת את כל המסמכים הנדרשים, והמציע יהיה מנוע מלטעון כי חלה על החברה חובה כלשהי לאפשר לו לצרף מסמך, להשלים או לתקן את הצעתו לאחר מועד ההגשה.
53. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להתעלם או לתקן לפי שיקול דעתה פגמים או ליקויים בהצעות שאינם מהותיים.
54. צוות הבדיקה (או צוותי הבדיקה) שימונה ע"י החברה יהיה רשאי, בכל שלב במהלך בדיקת ההצעות, לפנות לצדדים שלישיים, לרבות למזמיני פרויקטים שביצע המציע בעבר, גם אם הפרויקטים לא צוינו בהצעה, לצורך קבלת חוות דעתם על המציע ועל איכות עבודתו ושירותיו, וכן לערוך כל בדיקה אודות המציע לפי שיקול דעתו המקצועי.

חתימת המציע: _____

הוראות כלליות בנוגע לבדיקת ההצעות

55. החברה תהא רשאית אך לא חייבת לפסול הצעה שלא צורפו לה איזה מן האישורים ו/או המסמכים המתחייבים מהוראות המכרז. מבלי לגרוע מזכותה כאמור, החברה תהיה רשאית – לשיקול דעתה הבלעדי וקודם מימוש הזכות האמורה – לדרוש מן המציע השלמת איזה מן האישורים ו/או המסמכים האמורים.
56. החברה תהיה רשאית להזמין מציע כדי לברר פרטים בהצעתו וכן להשלים פרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מן המציעים לאחר הגשת ההצעות למכרז להשלים מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים בכל הקשור לניסיונו ו/או יכולתו ו/או כשירותו של המציע ו/או חברי הצוות מטעמו.
57. החברה תהיה רשאית שלא להתחשב בהצעה אשר נוגדת את תקנת הציבור, שהינה בלתי סבירה בשל תנאיה, לוחות הזמנים המוצעים בה (ככל והוצעו) או שאין בה התייחסות מפורטת דיה או שלא צורפו אליה כל האישורים הנדרשים או שהוגשה שלא במבנה הדרוש וזאת, אם לדעתה אופן הגשת ההצעה כאמור מונע את הערכת ההצעה כראוי.
58. החברה תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון בקשר להצעה ו/או לדרוש מכל מציע כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרו של המציע להפעיל את המתחם, חוסנו הכלכלי, איתנותו הפיננסית, מצבו המשפטי, ניסיונו המקצועי המוכח, יכולתו ו/או כישוריו להפעיל את המתחם, עובדיו, יועציו וחברי הצוות המקצועי שלו, לרבות היקפו וטיבו של הניסיון, ועמידת המציע באיזה מתנאי הסף בפרט ומתנאי המכרז בכלל.
59. במסגרת זו תהא החברה רשאית לדרוש מן המציע להמציא לעיונה כל אישור ו/או מסמך שיתבקש על ידה לצורך עניינים אלו, לזמן אותו להתייצב בפניה, לפנות לממליצים של המציע ו/או ללקוחותיו כמפורט בהצעתו, וכן להיעזר בשירותים של מומחים בכל אחד מהתחומים הנ"ל לבדיקת כל פרט או לגיבוש כל הערכה שיידרשו. המציע יהיה חייב לבצע את דרישות החברה בהתאם לסעיף זה ולתת לה את מלוא המידע, להנחת דעתה. כל מידע, הסבר או פרטים שהובאו לידיעת החברה יהיו חסויים על פי דין ויישמרו ככל האפשר בסודיות.
60. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת השמורה לחברה וכאמצעי לבדיקה, כאמור, החברה רשאית על פי שיקול דעתה לזמן את המציע להצגת תכנית עבודה מפורטת לביצוע עבודות ההקמה, לרבות לוחות זמנים מוצעים, כוח אדם וצוות ניהולי, קבלני משנה, ציוד, רכש וכו', הכל כמפורט בזימון שיוצא מראש למציע, ככל שיוצא. החברה תתחשב בממצאי מצגת כאמור באופן שעמידתו של המציע בדרישות המצגת לשביעות רצון החברה, תהווה תנאי מוקדם והכרחי לזכייתו במכרז.
61. החברה תהיה רשאית להביא בכלל שיקוליה בבחירת ההצעה הזוכה את כל המרכיבים והנתונים העולים ממסמכי המציעים, שנדרשו וצורפו להצעותיהם, ומאלה שעלו מבדיקות שערכה ביוזמתה ובכלל זה, איכות המציע, אמינותו של המציע, כישוריו, ניסיונו המקצועי, מומחיותו, המלצות אודות המציע ומידת שביעות הרצון מאופן ביצוע התקשרויות קודמות עמו, הן של אחרים והן של החברה ו/או של העירייה.

חתימת המציע: _____

62. החברה תהיה רשאית לבחור באיזו מן ההצעות או לא לבחור באף הצעה שהיא, הכל לפי שיקול דעתה ובכפוף לכל דין.

קביעת המציעים הכשירים

63. עם סיום בדיקת ההצעות, ובכפוף לסמכויותיה ולזכויותיה על פי כל דין ועל פי מסמכי המכרז, תכריז ועדת המכרזים על המציעים שהצעותיהם נוקדו בניקוד איכות של 55 נקודות לפחות (מתוך 100), כמציעים הכשירים.

64. על אף האמור לעיל, אם יפחת מספר המציעים הכשירים מ-20, תהיה החברה רשאית להודיע על ביטול ההליך או על קיום הליך נוסף על פי שיקול דעתה, ולמשתתפים לא תהיה כל טענה בגין ובקשר עם כך.

65. הודעה על תוצאות ההליך תימסר לכל המציעים זמן סביר לאחר החלטת ועדת המכרזים.

66. היה ולאחר שהתקבל לקבוצת המציעים הסופית, חל שינוי בעניינו של המציע אשר עשוי להשפיע על השתתפותו במכרז או על תוצאות הליך זה, לרבות שינוי באיזה מהמסמכים, האישורים וההצהרות שהוגשו במסגרת הצעתו בהליך זה, יודיע על כך המציע לחברה באופן מיידי, ויפעל על פי הנחיותיה.

פרסום מסמכי השלב השני

67. החברה תעשה כל מאמץ לפרסם את מסמכי השלב השני במכרז במועד סמוך ככל האפשר לאחר סיום שלב המיון המוקדם וקביעת קבוצת המציעים הסופית. יחד עם זאת, החברה אינה מתחייבת לפרסום מסמכי השלב השני במועד כלשהו, או בכלל, ותהיה רשאית לבטל את ההליך כולו או לפרסם הליך חלופי תחתיו, והמציע לא יעלה כל טענה או דרישה בגין ובקשר עם כך.

68. מציעים שייכללו בקבוצת המציעים הסופית יהיו רשאים (אך לא חייבים) להשתתף בשלב השני של המכרז ולהגיש הצעה במסגרתו. הצעת המציע בשלב השני תהיה מבוססת על ההצעה המקצועית שהוגשה על ידו במסגרת הליך זה.

69. ניקוד האיכות שצבר המציע בשלב מיון מוקדם זה, יעמוד בתוקפו ויחול לצורך בדיקת ההצעות גם בשלב השני של המכרז. מבלי לגרוע מכך, השלב השני במכרז עשוי לכלול תנאי סף נוספים וכן ניקוד איכות נוסף, שיתווסף על הניקוד שנצבר בשלב זה כאמור. נוסחת הניקוד המדויקת תפורסם במסמכי השלב השני.

70. בתום השלב השני וסיום ההליך המכרזי כולו, בכוונת החברה להכריז על זוכה אחד או יותר, ובכפוף למלוא הוראות המכרז והדין להתקשר עמם בחוזה להקמתה ולהפעלתה של האטרקציה שהוצעה על ידם.

ביטול ושינויים

71. החברה תהיה רשאית להודיע על כל שינוי בהוראות ההליך ובתנאיו, לפי שיקול דעתה, בכל מועד הקודם למועד הגשת ההצעות. באחריות המציע להתעדכן באופן תדיר באתר האינטרנט של החברה אודות שינויים ועדכונים.

72. החברה תהיה רשאית לבטל לחלוטין הליך זה, לרבות במועד שלאחר הגשת ההצעות, בכפוף להוראות הדין, לרבות מהסיבות הבאות (רשימה לא ממצה):

72.1. לא הוגשו במסגרת ההליך הצעות, או הוגש מספר הצעות מועט באופן שאינו מאפשר לנהל הליך תחרותי יעיל בחלקו השני של המכרז.

72.2. מסיבות תקציביות או ארגוניות.

72.3. אם יימצא שנפלה טעות מהותית במסמכי ההליך.

72.4. מכל סיבה אחרת על פי דין, בכפוף לשיקול דעתה.

73. החברה לא תישא בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו, ובפרט אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לנזקים ו/או הוצאות שנגרמו כתוצאה מביטול ההליך.

איסור ניגוד עניינים

74. המציע לא יהיה רשאי להעסיק, להתייעץ או לשכור בקשר עם השתתפותו בהליך זה, במישרין או בעקיפין, מי מעובדי או יועצי העירייה והחברה, או כל גורם אחר שהיה מעורב במישרין או בעקיפין בהכנת מכרז זה.

75. המציע יודיע לחברה באופן מיידי אודות כל חשש לניגוד עניינים, ויפעל לפי הנחיותיה.

סודיות ההצעה וזכות העיון במסמכי המכרז

76. המשתתפים יהיו רשאים לעיין בהצעת המציע הזוכה, בפרוטוקולים של ועדת המכרזים, בתכתובות הוועדה עם המציעים ובחוות דעת שהוצגו בפני הוועדה, הכל בהיקף ובסייגים הקבועים בדין.

77. מציע הסבור כי הצעתו כוללת סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים ("החלקים הסודיים"), יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים שהוא מבקש כי יוכרו כחלקים סודיים, ויסמנם באופן ברור וחד משמעי, בצירוף נימוק מדוע הוא סבור כי מדובר בחלקים סודיים שאין להציגם למציעים אחרים במקרה שאלה יבקשו לממש את זכות העיון הנתונה להם על פי דין.

78. ועדת המכרזים תשקול את הבקשה, אך אין היא מחייבת לקבלה במלואה או בחלקה.

79. החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים הסודיים בהצעה הזוכה, תיתן על כך תראה לזוכה במכרז ותאפשר לו להשיג על החלטתה בתוך פרק הזמן אשר ייקבע על ידה ובהתאם להנחיותיה.

80. סימן המציע בהצעתו חלקים סודיים, יראוהו כמי שהסכים, ללא סייג, כי אותם חלקים אשר סומנו בהצעתו כחלקים סודיים מהווים חלקים סודיים גם בהצעותיהם של המשתתפים האחרים ולפיכך, תראהו ועדת המכרזים שמי שויתר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של המציעים האחרים.

הוראות כלליות

81. ההצעה תוגש ע"י ישות משפטית אחת. לא יתקבלו הצעות של כמה גופים במשותף. ניקוד האיכות, לרבות ניקוד בגין ניסיון קודם ואיתנות פיננסית, יתייחס ליישות המשפטית על ידה הוגשה ההצעה
חתימת המציע: _____

בלבד, ולא לגופים אחרים, לרבות גופים קשורים.

82. על המשתתף להגיש את הצעתו בהתאם להוראות המפורטות בחוברת זו. כל סטייה מההוראות עלולה להביא לפסילת ההצעה.

83. **אין לערוך שינויים או תיקונים באיזה ממסמכי ההצעה. כל שינוי, תיקון, מחיקה, הסתייגות וכיוצא ב עלולים להביא לפסילת ההצעה כולה.** היה וקיים קושי במסמך מסוים, שכתוצאה מכך המציע סבור שלא ניתן לחתום על המסמך כמות שהוא, על המציע לפנות בעניין זה בשאלת הבהרה סדורה, ולפעול בהתאם להנחיות החברה.

84. כל הזכויות במסמכי ההליך שייכות לחברה בלבד ושמורות לה. המציע לא יהיה רשאי לעשות במסמכי ההליך כל שימוש, אלא לצורך הגשת הצעתו.

85. על החברה ו/או ועדת המכרזים שלה ו/או העירייה ו/או כל היועצים ששימשו אותן, לא תחול אחריות מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לטעות ו/או אי דיוק ו/או השמטה שנתגלו במסמכי מכרז זה ו/או בכל הנוגע למידע שנמסר ו/או יימסר ו/או שהיה ו/או שיהיה נגיש למציעים, בכתב ו/או בעל פה, במסגרת מכרז זה.

86. מודגש בזה כי אם המציע, או אחד ממנהליו במהלך 7 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות הורשע בפלילים, עובר להגשת הצעתו, בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע או אם תלויים הליכים פליליים נגד המציע או אחד ממנהליו של המציע ב-7 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, הנוגעים לתחום עיסוקו של המציע, לא יוכל המציע להגיש הצעה, אלא אם כן פנה לחברה בבקשה מנומקת, בכתב, 14 ימים לפחות לפני המועד האחרון להגשת הצעות תוך פירוט כל פרטי המקרה/ים, ויבקש לאפשר לו להגיש הצעתו, והחברה אישרה את בקשתו. החברה תבחן את פרטי העניין ונסיבותיו, ותקבע אם לאשר למציע להגיש הצעתו.

87. במקרה ויתברר, בכל עת שהיא, כי מציע שמתקיימים לגביו תנאי סעיף זה לא פנה בבקשה ולא מסר פרטים כאמור, או כי מי שהגיש בקשה כאמור מסר פרטים מטעים או לא מסר פרטים מהותיים ביחס לבקשתו האמורה, תהא החברה רשאית לדחות את הצעתו, ואם כבר נתקבלה – לבטל את זכיותו ו/או את שיתוף הפעולה עמו, וזאת בין אם כבר נחתם הסכם שת"פ ובין אם טרם נחתם. במידה וטרם נחתם הסכם שת"פ כאמור תהא החברה רשאית להפסיק לאלתר כל הליך מו"מ עמו.

נספח 1 - ניקוד האיכות

ניקוד מקסימלי	קריטריונים לניקוד	נושא	
5	נקודה לכל עסק, עד למקסימום של 5 נקודות	מספר עסקים שהופעלו ע"י המציע בין 2015-2020	ניסיון כללי
3	נקודה לכל 5 עובדים, עד למקסימום 3 נקודות (15 עובדים)	מס' עובדים שהועסקו ע"י המציע בין 2018-2020	
8	נקודה לכל שנתיים, עד למקסימום של 8 נקודות	מספר שנות ניסיון בהפעלת עסק מסחרי	
2	אין - 0 נקודות; יש - 2 נקודות	ניסיון בקבלת קהל פרונטלית (פתוח לציבור הרחב)	
7		תושב אילת	
5	נקודה אחת לכל עסק, עד למקסימום של 5 נקודות	מספר עסקים בתחום התיירות שהופעלו ע"י המציע בין 2015-2020	ניסיון בתחום התיירות
20	10 נקודות לאטרקציה אחת ועוד 5 נקודות על כל אטרקציה נוספת, עד למקסימום של 20 נקודות	מספר אטרקציות תיירותיות שהופעלו ע"י המציע בין 2015-2020	
15	עד מיליון ₪ - נקודה אחת בין 1-2.5 מיליון ₪ - 3 נקודות בין 2.5-5 מיליון ₪ - 5 נקודות בין 5-10 מיליון ₪ - 10 נקודות מעל 10 מיליון ₪ - 15 נקודות	מחזור הכנסות שנתי בשנים 2017-2019	איתנות פיננסית
10		מקוריות, חדשנות ואטקרטיביות	הצעה מקצועית
5	נקודה לכל 5 עובדים עד 5 נקודות בגין הישענות על עובדים וספקים מקומיים	יצירת מקומות עבודה	
5	הפחתת נקודה (ממקסימום של 5 נקודות) על כל 0.4 דונם.	שטח נדרש	
15		התרשמות מראיון עם המציע	ראיון
100			