



החברה הכלכלית לאילת

**פנייה מוקדמת לקבלת מידע מס' 9/2019
(R.F.I)**

**בנוגע לשיפוץ והפעלה של מבנה
"בית הפועל" בעיר אילת**

ספטמבר 2019

פנייה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) בנוגע לשיפוץ והפעלה של מבנה "בית הפועל" בעיר אילת

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ פונה בזאת לקבלת מידע כדלקמן:	
9/2019	מס' RFI (פנייה מוקדמת לקבלת מידע)
קבלת מידע (RFI) בדבר שיפוץ והפעלת מבנה ציבורי במקרקעין הידועים מגרשים 16/135/03/2 תכנית 40003 גוש 40 ו-39	נושא הפנייה
23.10.19	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה
מייל limor@eec.co.il עד ליום 30.10.19	מועד ומקום הגשת מענה היזמים לבקשה
באתר החברה הכלכלית https://eec.co.il	אופן קבלת טפסי הפנייה והמענה ופרטים נוספים

פנייה מוקדמת לקבלת מידע (RFI)
בנוגע לשיפוץ והפעלה של מבנה ציבור בעיר אילת

א. רקע

1. עיריית אילת ("העירייה") היא בעלת הזכויות במקרקעין בשטח של כ-4 דונם ברחוב האשל 6 באילת, הידועים גם כגוש 40003, מגרשים 39, 40 ("המקרקעין"). על המקרקעין בנוי מבנה ששטחו כ-1,608 מ"ר ("המבנה"), וכינויו היה בעבר "בית הפועל".
2. נכון למועד פרסום פנייה זו, משמש המבנה לפעילויות ספורט ולפעילויות קהילתיות אחרות מטעם העירייה.
3. העירייה, באמצעות החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ("החברה" או "המזמינה"), בוחנת בימים אלה שימושים אפשריים במבנה ובמקרקעין. בכלל זאת, שוקלת החברה את האפשרות לתת זכות שימוש במקרקעין או במבנה לתקופה מוגבלת, ליזמים שיערכו במבנה פעילויות שונות לרווחת הקהילה המקומית.

ב. מטרת הפנייה

4. פנייה זו מטרתה קבלת מידע מוקדם בנוגע לאפשרויות ההפעלה של המבנה והמקרקעין.
5. הפנייה מיועדת לגופים / ליזמים, מהארץ ומהעולם, בעלי ניסיון בניהול מבנים לצורך קיום פעילויות לקהילה (כגון פעילויות ספורט, תרבות וכיוצ"ב).
6. הליך זה הוא פנייה מוקדמת לקבלת מידע. ההשתתפות בהליך היא וולונטרית בלבד, ולא תשפיע לזכות או לחובה על סיכויי של המשתתף בהליך להיות מעורב בפרויקט לכשיבוצע, אם יבוצע, הכל כמפורט להלן.
7. המזמינה תבחן את המידע שיוגש על ידי המשתתפים בהליך זה, אך אינה מתחייבת לקבל את כולו או חלקו, להתחשב בו או לכלול אותו במסגרת המכרז.
8. הליך זה אינו מהווה כשלעצמו מכרז או פניה לקבלת הצעות, ואין בו משום כל התחייבות לפרסם מכרז או פניה לקבלת הצעות בעתיד, או התחייבות להתקשר עם מי מהמשתתפים בקשר עם הפרויקט או בכל עניין אחר.

ג. המקרקעין

9. המקרקעין נשוא פנייה זו מסומנים בתשריט המצ"ב **נספח 1**.
10. על המקרקעין חלה במועד פרסום פניה זו תכנית מס' 16/135/03/2. למיטב ידיעת החברה, קיימת אפשרות תכנונית להרחבה קטנה של המבנה, מתוקף תכנית מס' 240/02/2.
11. סיור במקרקעין ובמבנה ייערך ביום 6.10.19 בשעה 00:15. ההשתתפות בסיור אינה חובה, אך מומלצת. המעוניינים להשתתף בסיור מתבקשים להירשם בהודעת מייל לכתובת limor@eec.co.il. נא לציין את שם המשתתף, מספר המשתתפים ופרטים ליצירת קשר. פרטים מדויקים בדבר הסיור ונקודת המפגש יימסרו למשתתפים שיירשמו. המזמינה תהיה רשאית לקיים סיורים נוספים במקרקעין, לפי שיקול דעתה.

ד. הפעלת המקרקעין

12. במסגרת פנייה זו, מבקשת החברה לבחון את האפשרות להפעלת המקרקעין ע"י יזם מן החוץ, ולקבל מהמשתתפים מידע אודות פעילויות שונות שניתן יהיה לקיים ולהפעיל במבנה, לרווחת הקהילה המקומית.
13. המשתתפים בהליך זה יתבקשו להגיש מענה בהתאם להנחיות שלהלן, שבו יפורטו הפעילויות המוצעות על ידם במבנה. במסגרת המענה, רשאים המשתתפים להציע פעילויות מתחומים שונים לפי שיקול דעתם, לרבות פעילויות בתשלום ופעילויות למטרות רווח, ובלבד שיהיה מדובר בפעילויות שיוצעו לקהילה המקומית באילת, בדגש על פעילויות שאינן קיימות כיום בעיר.
14. בהכנת המענה, על המשתתפים לקחת בחשבון את מצבו התכנוני של המבנה ואת השימושים המותרים בו על פי התכניות שבתוקף, כמפורט לעיל. אין מניעה עקרונית להציע רעיונות לפעילויות שאינן תואמות את המצב התכנוני הקיים, אך במקרה זה יידרשו המשתתפים להתייחס להליכים שיידרשו על מנת לקבל את כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין, לרבות אישור לשימוש חורג במבנה או שינוי תכנית, לפי העניין.
15. המודל הכספי טרם גובש סופית, אך צפוי להיות מבוסס על תשלום דמי שימוש חודשיים + אחוזים ממחזור המכירות (במקרה של פעילות מסחרית נלווית). המשתתפים רשאים (אך לא חייבים) להגיש התייחסותם למודל זה, או הצעותיהם למודל כספי שונה.
16. תקופת השימוש טרם נקבעה אף היא, אך צפויה לעמוד על מספר שנים לכל הפחות.

ה. תנאים להשתתפות בהליך

17. מוזמנים להשתתף בהליך ולהגיש מענה לפנייה זו גופים / יזמים בעלי ידע וניסיון קודם מוכח בניהול והפעלת פעילויות קהילתיות בהיקף משמעותי, לתקופה של לפחות שנתיים במהלך 10 השנים האחרונות. לעניין זה "פעילויות קהילתיות" - פעילויות המוצעות לקהילה המקומית, בתשלום או לא בתשלום, בתחומי תרבות, ספורט, פנאי וכיוצ"ב.
- על המשתתף לצרף לתשובתו במענה לפנייה זו מסמכים ואסמכתאות המעידים על ניסיונו הקודם בתחום ועל עמידתו בתנאי המפורט לעיל.**
18. ניתן להגיש מענה על ידי מספר גופים במשותף.

ו. המידע המבוקש במסגרת המענה

19. במסגרת המענה, מתבקשים המשתתפים להציג את הצעתם להפעלת המקרקעין והמבנה, ובכלל זאת להתייחס לנושאים הבאים.
- 19.1. תיאור המיזם והפעילות שהוא נועד לספק.
- 19.2. ניתוח קהל היעד.
- 19.3. פתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות.

- 19.4. שירותי מזון ומשקאות שיוצעו למבקרים (אם יוצעו).
- 19.5. אופי, תכני הפעילויות וזמני הפעילויות.
- 19.6. מגבלות כלכליות או תפעוליות העלולות להיווצר בהקמת ובהפעלת המקרקעין.
- 19.7. אופן ניצול המתחם שיועמד לרשות היזם.
- 19.8. היבטי קונספט ועיצוב.
- 19.9. ממשקי החיבור המוצעים לקהילה המקומית ויצירת מקומות עבודה.
- 19.10. זמן התכנון וההקמה הצפוי ממועד אישור הצעת היזם ועד לתחילת הפעילות.
- 19.11. תקופת ההפעלה המוצעת.
- 19.12. היבטי תכנון רלוונטיים.
- 19.13. תשתיות שיידרשו לצרכי הפעילות (כגון מים, חשמל, ביוב וכו').
- 19.14. ההיתרים והרישיונות אשר צפוי כי יהיו דרושים לצרכי הפעילות.
- 19.15. במקרה של צורך בקבלת היתר לשימוש חורג או בהגשת תכנית לשינוי ייעוד - עלויות משוערות ופרק הזמן המשוער שיידרשו לקבלת כל ההיתרים והאישורים שנדרשים כדין.
20. המשתתף רשאי יהיה לצרף למענה כל מידע נוסף שעשוי לסייע לדעתו בקבלת ההחלטה על אופי המתחם, ובלבד שלא מדובר במידע פרסומי או שיווקי.
- ז. כללי**
21. פנייה זו כאמור הינה פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד, ואין בה כל התחייבות לערוך התקשרות כזו או אחרת עם מי ממשותפתי ההליך.
22. יודגש, כי אין בפנייה זו משום התחייבות כלשהיא של החברה ו/או של העירייה לפרסם מכרז או כל הליך אחר על פי דין בנושא פנייה זו ו/או לערוך הליך תחרותי עם מי ממשותפתי ההליך, או עם כולם או עם כל גורם אחר ו/או לנהל מו"מ עם מי מהם, וכך אין בה כדי למנוע מהחברה לפעול בהתאם לסמכויותיה על פי כל דין.
23. החברה שומרת על זכותה להזמין מי ממשותפתי ההליך להצגת המענה בפניה ו/או בפני עיריית אילת ו/או בפני גורמי התכנון הרלוונטיים ו/או למפגש וסיור היכרות במתחם הפרויקט. פונים המעוניינים להציג את המענה ו/או להשתתף במפגש וסיור כאמור מתבקשים לציין זאת במענה שיוגש על ידם.
24. כל ההוצאות הכרוכות במתן המענה לפנייה זו ולהשתתפות בהליך יחולו על המשתתף בלבד והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הגשת מענה מטעמו לפנייה זו. החברה לא תישא בכל תשלום או הוצאה שייגרמו לפונה בגין פנייה זו ועקב המגעים עמו, ככל שיקוימו, בהקשר לבדיקת המידע או כל הקשר אחר בעניין זה.

25. החברה שומרת על זכותה לעשות שימוש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זו לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל לרבות הכנת מכרז ו/או התקשרות בכל דרך אחרת ו/או ביצוע הפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אולם אין היא מתחייבת להשתמש במידע, כולו או מקצתו.
26. בכל מקרה, העברת המידע איננה מעניקה לפונה כל זכות כלפי החברה ואינה מטילה עליה חובה כלשהי והחברה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר, לכל גורם הקשור אליה ובכפוף להוראות סעיף 13 שלהלן.
27. משתתף המבקש לציין במידע שמסר לחברה נתונים ו/או פרטים אשר לדעתו חסויים ו/או מהווים סוד מסחרי ו/או כל חומר רגיש אחר, **חובה** עליו לציין זאת במסגרת המענה במפורש ובצורה ברורה. נתונים כאמור ו/או פרטים אשר יסומנו על ידי המשתתפים כחסויים לא ייחשפו על ידי החברה לכל גורם אחר.
28. שאלות הבהרה ניתן להפנות לדוא"ל limor@eec.co.il, עד ליום 23.10.19. החברה אינה מתחייבת להשיב על שאלות שיופנו אליה.
29. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות בשאלות הבהרה או לפנות לקבלת מידע או כל נתון אחר למשיבים לפנייה זו, כולם או חלקם.
30. החברה תהא רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות שיקול דעת מקצועי, ובהתאם לצרכיה.
31. מובהר כי מענה לפנייה זו לקבלת מידע לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז ו/או בכל הליך אחר שייערך בעקבותיו ככל שייערך כזה, ולא יקנה יתרון בהליך למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, ולא יחייב את שיתופו במכרז או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.

ח. אופן הגשת המענה

32. את המענה יש להגיש במייל limor@eec.co.il לא יאוחר מיום 30.10.19. נא לוודא קבלת המייל בטלפון 08-6315353.
33. משתתפים המעוניינים בכך, רשאים להגיש גם עותק קשה של המענה או חלקו, למשרדי החברה בכתובת: פארק התעשייה "אילתם", מבנה אמת"ל 2 אילת, עד למועד הקבוע לעיל.

בברכה,

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

טופס פרטי המשתתף

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: פרטי המשתתף

_____	שם המשתתף/שם התאגיד:
_____	מספר זיהוי:
_____	כתובת רשומה:
_____	כתובת הפעילות:
_____, _____	מספר/י טלפון:
_____, _____	מספר/י פקס:
_____	דוא"ל (חובה):
_____	התמחות עיקרית:
_____	הסמכות ורישיונות מקצועיים:
_____	מנכ"ל המציע (במידה ותאגיד):

בעלי תפקידי מפתח במציע:	
שם _____	תחום התמחות _____ ותק _____
שם _____	תחום התמחות _____ ותק _____
שם _____	תחום התמחות _____ ותק _____

