

מועצה מקומית גדרה

בקשה לקבלת מידע
(Request for Information)

בעניין

אופן ותצורת השלמת והפעלת המרכז העירוני
לספורט ונופש (קאנטרי) בגדרה



מאי 2024

בקשה לקבלת מידע
(Request for Information)
אופן ותצורת השלמת והפעלת המרכז העירוני לספורט ונופש (קאנטרי)
בגדרה

1. כללי

- 1.1. המועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה") מעוניינת בקבלת מידע הצעות/ רעיונות בכל הקשור להשלמת עבודות ההקמה ולהפעלת המרכז העירוני לספורט ונופש (קאנטרי) בגדרה (להלן: "הקאנטרי").
- 1.2. גופים בעלי ידע ומומחיות מתאימים, ובכלל זה יזמים, מומחים להקמת ו/או להפעלת מרכזי ספורט ומתחמי קאנטרי ו/או כל גורם מומחה אחר העוסק בתחומים הנ"ל (להלן: "המשתתפים") מוזמנים בזה להשתתף בהליך זה ולהגיש הצעות / רעיונות / מידע בכל הנוגע להשלמת העבודות ולהפעלת הקאנטרי כאמור.

2. תיאור כללי של הפרויקט

- 2.1. המועצה מצויה בהליך הקמת ולהפעלת המרכז העירוני לספורט ונופש (קאנטרי) בגדרה אשר בנייתה צפויה להסתיים במהלך החודשים הקרובים ומוקם בקרן הרחובות שדרות בן גוריון ושדרות מנחם בגין, שכונת צמרת, במזרח גדרה גוש 4586 חלקה 461.
- 2.2. שטח המגרש בו ממוקם מרכז הספורט כ- 11,910 מ"ר. סה"כ בנוי במרכז הספורט כ- 4,750 מ"ר; חלוקת השטחים לפי קטגוריות ושימושים מפורטים בטבלאות הנלוות לשרטוט עבור כל קומות המבנה, בתשריטים המצורפים בנספח ב'.
- 2.3. שטחי מים: 405 מ"ר בריכה מקורה, 6 מ"ר ג'קוזי, 36 מ"ר בריכת פעוטות.
- 2.4. מרכז ספורט (קאנטרי) יכלול בין היתר בריכה מקורה, ג'קוזי, חדר כושר, חדר טיפולים, מנהלה, חדר שירות, מחסנים, מסחר נלווה, מרפאה.
- 2.5. בכוונת המועצה לבחון חלופות להפעלת הקאנטרי כולו ו/או חלקו, לרבות המתחמים המסחריים הקיימים בו (שטחי מסחר ומרפאה) להפעלה על ידי גורם חיצוני (לרבות מס' גורמים), אשר יישא באחריות להפעלתו ואחזקתו השוטפת ו/או פיצול השטחים למספר מציעים בהתאם לאופי השטחים המבוקשים ו/או בחינת כל חלופה כלכלית אחרת כפי שתוצע במסגרת הליך זה. יובהר כי עיקר מטרת ההליך הינה מענה לשטחי הקאנטרי ולא לשטחים המסחריים בלבד.
- 2.6. לצורך כך, מעוניינת המועצה לקבל פרטים ממשותתפים שונים בעלי ניסיון בתחומים המפורטים לעיל, בדבר האופן בו ניתן להפעיל את הקאנטרי, תצורה מוצעת, עבודות נדרשות, התמורה מוצעת למועצה ואופן גביית חלקה של המועצה בגין השימוש בקאנטרי.
- 2.7. יובהר כי בניית הקאנטרי מומנה בין היתר על ידי השתתפות מפעל הפיס אשר רשאים להתנות מגבלות על העלות המקסימאלית למנויים המשתמשים בבריכה וחדר הכושר. הרשות מבקשת לקבל את ההצעות ללא התייחסות למגבלות אלו במסגרת הליך זה על מנת לבחון את כל החלופות העומדות לרשותה.

- 2.8. המועצה מבקשת לבחון בין היתר במסגרת ההצעות את האפשרות לקבלת דמי זיכיון מראש בתמורה להפחתת דמי זיכיון שוטפים ו/או שילוב של דמי חכירה על השטחים המסחריים כחלק מהצעת המציעים.
- 2.9. יובהר כי בניית הקאנטרי איננה כוללת הצטיידות ומערכות מולטימדיה אשר הקמתן תחול בכל מקרה על המציעים הרלוונטיים במסגרת כל הליך שיבחר על ידי המועצה בהמשך.
- 2.10. שטחי המסחר ושטחי ההסעדה יימסרו למציעים הרלוונטיים במסגרת ההליך שיוחלט על ידי המועצה ברמת מעטפת בלבד.
- 2.11. על המשתתפים לשכלל במסגרת הצעתם שימוש של המועצה ו/או מי מטעמה ו/או הציבור הרחב בקאנטרי ולהציע תמחור לשימוש כאמור.

3. המידע המבוקש לעניין השלמת העבודות והפעלת הקאנטרי

- 3.1. הבקשה מופנית ליזמים, מומחים להקמת ו/או להפעלת מרכזי ספורט ומתחמי קאנטרי ו/או כל גורם מומחה אחר העוסק בתחומים הנ"ל. המעוניינים מוזמנים להביא בפני המועצה מידע המצוי ברשותם אשר יש בו כדי לסייע בהשלמת העבודות ובהפעלת הקאנטרי או גיבוש מסמכי ההליכים התחרותיים להפעלה כאמור.
- 3.2. במסגרת הפנייה ומסירת המידע, מתבקשים מוסרי המידע להתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
- 3.2.1. פירוט בדבר מוסר המידע, ניסיונו בהקמת ובהפעלת מרכזי ספורט ומתחמי קאנטרי, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל, לרבות מיקום הפרויקטים בהם עסק בעבר, פרטי אנשי קשר אצל מזמיני הפרויקטים, משך הפרויקטים וכל מידע נוסף שרלוונטי לדעתו של מוסר המידע לפרויקט.
- 3.2.2. מידע בדבר ממשק ההתקשרות המוצע בין מפעילי הקאנטרי או אלו שיעשו שימוש בו ובין המועצה, כגון זיכיון הפעלה לטווח מוגבל של שנים או כל דרך התקשרות אחרת.
- 3.2.3. פירוט בדבר מודל עסקי אפשרי שייכלל בהליך מכרזי לשם בחירת זכיין המפעיל את הקאנטרי למשך טווח של 5-15 שנים (תיתכן אפשרות לעריכת אופציה ל-5 שנים נוספות, באם יתקבלו האישורים המתאימים), לרבות מודל התמורה המוצע מהזכיין למועצה עבור השימוש בקאנטרי והשטחים המסחריים במשותף או החלקים בהתאם לשיקוליו העסקיים של המציע
- 3.2.4. מידע אודות סך התמורה המקסימאלי אשר להערכת המציע ניתן ליתן כתמורה מראש על דמי הזיכיון ו/או חכירת השטחים המסחריים וכן ציוד הכרחי לצורך הפעלתו כאמור, לרבות עלויות העבודות והציוד.
- 3.2.5. סוגים שונים של עסקים ו/או מתקנים אשר ניתן להקים בקאנטרי, תוך שימת דגש על שיטות שונות להפעלת העסקים והמתקנים הללו.

- 3.2.6. הדרישות השונות לקאנטרי ופירוט אודות עלויות כספיות שונות בין היתר: כמויות מים, חשמל וזמן עבודה בפועל הנדרשים לשם תפעול בקאנטרי ומתקניו השונים, דרישות נלוות וכיוצא באלה.
- 3.2.7. הערכה כללית לעניין ההכנסות המשוערות מהפעלת הקאנטרי.
- 3.2.8. הערכה כללית לעניין תעריפי גבייה בתחומים השונים.
- 3.2.9. מידע אודות שירותים נלווים, בדגש על הסעדה, שתיה וכן שירותים נוספים לרבות עלויות, התאמות נדרשות, רישוי והכנסות.
- 3.2.10. מובהר כי הצעות המציעים להיות תואמות לתוכניות החלות על הקאנטרי ועל המקרקעין בו ממוקם הקאנטרי.
- 3.2.11. שיטות שונות של הפעלת שטחי מסחר (חנויות מסחריות שבאתר) אל מול מתקני הספורט והנופש.
- 3.3. מוסר המידע רשאי להתייחס לכל נושא נוסף, הרלוונטי לדעתו לקיום והיתכנות ההפעלה כאמור, לשיטות שונות ולמתווה שיתוף הפעולה וההתקשרות בינו לבין המועצה, ולכל נושא רלוונטי אחר.
- 3.4. בעצם ההתקשרות מצהיר מוסר המידע כי לא תהיה לו כל דרישה ו/או טענה של זכות יוצרים ו/או זכות קניין רוחני ו/או כל זכות אחרת לשיפוי ו/או לתשלום, עבור המידע ו/או מסירתו ו/או השימוש בו ו/או בחלק ממנו ו/או בשינויו ו/או עיצובו מחדש, וכי המועצה תוכל לעשות ככל הנראה בעיניה במידע ו/או בתוצרים ו/או במסמכים ו/או במצגות ו/או ברעיונות המועברים אליה.
- 3.5. מובהר כי עצם ההשתתפות בהליך אינה מקנה זכות כלשהיא ביחס להליכים המכרזים העתידיים ו/או ההתקשרויות שיבוצעו בהתאם ובכפוף לאמור בחוק.

4. מפגש מציעים והגשת מידע

- 4.1. ביום רביעי ה- 26.6.24 בשעה **14:00** יתקיים מפגש למתן מידע נוסף במשרדי המועצה, ברח' פינס 4, גדרה.
- 4.2. במהלך המפגש תינתן למשתתפים האפשרות לשאול שאלות, להציע הצעות, רעיונות וקונספטים ייחודיים שישמשו כבסיס לתוכנית להפעלת הקאנטרי.
- 4.3. מוסרי מידע המעוניינים בכך, יוכלו לקבל פרטי מידע נוספים בדואר אלקטרוני: Ruth.Ravid@gedera.muni.il, ככל והמידע מצוי בידי המועצה. למען הסר ספק, אין בפניה למועצה כאמור כדי לחייב את המועצה להשיב לפניה.
- 4.4. המועד האחרון למסירת מידע למועצה הינו עד ליום רביעי ה- 3.7.2024 בשעה 16:00. את המידע יש לשלוח בדוא"ל Ruth.Ravid@gedera.muni.il, טלפון לאימות קבלת הדוא"ל: גב' רות רביד 050-3028962. יש להקפיד לצרף את טופס פרטי היזם המצורף **כנספת א'** לבקשה זו.

- 5.1. לאחר קבלת המידע הנדרש במסגרת הליך זה, תשקול המועצה, ללא כל מחויבות מצדה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, את האפשרות לצאת בבקשה לקבלת הצעות להפעלת הקאנטרי, במלואו או בחלקו, או בכל הליך אחר, אם בכלל.
- 5.2. למען הסר ספק, מובהר ומודגש בזאת, כי בקשה זו מהווה שלב ראשון של איסוף מידע, ביצוע סקר שוק ובדיקת היתכנות וכדאיות בלבד והיא אינה בגדר מכרז פומבי או הליך מחייב אחר, ואין בה משום התחייבות כלשהי של המועצה לפרסם מכרז בנושא פנייה זו, או לפעול בכל הליך אחר.
- 5.3. אין בהיענות לבקשה זו כדי להקנות יתרון בהליך מכרזי כאמור, אם יתקיים, לרבות לא לעניין קביעת תנאי הסף, ניקוד איכות, אופי השירותים שעליהם יוחלט לבסוף וכיו"ב, או כדי להבטיח עמידה בתנאי הסף לעניין הליך כאמור.
- 5.4. מי מהמשתתפים אשר ישתתף בשלבים הבאים של ההליכים, ככל שיתקיימו, יידרש לעמוד בכל התנאים שייקבעו שם, והמידע שהגיש המשתתף במסגרת בקשה זו לקבלת מידע, לא יהיה חלק מאותם הליכים ולא יחייב את המועצה או את המשתתף בכל צורה שהיא.
- מאידך, השתתפות בהליך הבקשה לקבלת מידע זה לא מהווה תנאי להשתתפות בהליכים ו/או בשלבים הבאים שיערכו.
- 5.5. המועצה תבחן את המידע שתקבל ולצורך כל היא תהיה רשאית לפנות אל המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות, השלמות או מידע נוסף, בכתב ובעל פה ככל שיידרש. בין השאר, תהיה המועצה רשאית להזמין את המשתתפים שיגישו מענה לבקשה זו, כולם או חלקם ולפי שיקול דעתה הבלעדי, למפגש או למצגת להצגת הפתרון המוצע או לפנות אליהם בשאלות בכל דרך וללא מחויבות מצידה.
- 5.6. המועצה תהא רשאית להשתמש במידע שיתקבל ללא תמורה לכל צורך בו תחפוץ לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות כתיבת מפרט או מסמך דרישות ולצורך הרכבת רשימת ספקים פוטנציאליים ולהעביר את המידע ליועציה ולכל הפועל מטעמה.
- 5.7. כמו כן, המועצה תהא רשאית להציב במסגרת מכרז או כל הליך אחר, באם יתקיים הליך כאמור, כל תנאי או דרישה אחרת או נוספת, מעבר או בשונה מהמפורט בהליך זה, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 5.8. המועצה לא תחויב ולא תישא בהוצאות כספיות הכרוכות באיסוף, הכנה והגשה של המידע המבוקש וכל פעולה אחרת הקשורה למידע ולהליך זה, אשר יחולו על המשתתף בלבד שבשום מקרה לא יהיה זכאי להחזר או פיצוי כספי בגין הוצאותיו כאמור.
- 5.9. המועצה שומרת לעצמה את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שתראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.
- 5.10. המועצה אינה מתחייבת לבחון את החומר שיוגש, או להודיע למשתתפים אילו פירות הניבה בקשה זו, אם בכלל, או מה היו תוצאותיה בכל דרך אחרת.

סהר פינטו
ראש המועצה המקומית גדרה

נספח א'

טופס פרטים מזהים של נותן המידע

שם נותן המידע

מס' עוסק מורשה:

מס' חברה:

כתובת:

טלפון:

טלפון סלולרי:

פקס.:

נספח ב' – תשריט

מצ"ב בקובץ נפרד