

מועצה מקומית גדרה

בקשה לקבלת מידע
(Request for Information)

בעניין

השמשה והפעלת הבריכה העירונית שברחוב כנפי
נשרים בגדרה

נובמבר 2024

בקשה לקבלת מידע
(Request for Information)
אופן השמשת והפעלת הבריכה העירונית שברחוב כנפי נשרים בגדרה

1. כללי

1.1. המועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה") מעוניינת בקבלת מידע ו/או הצעות ו/או בכל הקשור לביצוע עבודות השמשת ולהפעלת הבריכה העירונית שברחוב כנפי נשרים בגדרה, ו/או הצעות ורעיונות נוספים לשימוש במתחם למטרות ציבוריות שונות לרווחת הציבור הכוללים הפעלת הבריכה (להלן: "המתחם").

1.2. גופים בעלי ידע ומומחיות מתאימים, ובכלל זה יזמים, מומחים לביצוע עבודות שיפוץ בריכות ומבנים נלווים ו/או להפעלת בריכות עירוניות ו/או כל גורם מומחה אחר העוסק בתחומים הנ"ל (להלן: "המשתתפים"), מוזמנים בזה להשתתף בהליך זה ולהגיש הצעות ו/או רעיונות ו/או מידע בכל הנוגע להפעלת והשמשת המתחם כאמור בסעיף 1.1 שלעיל.

2. תיאור כללי של הפרויקט

2.1. בשטח המועצה ברחוב כנפי נשרים – קיים מתחם ובו בריכה עירונית ומבנים נלווים אשר שימשו שנים רבות את תושבי המקום בנמצא בגוש 4585 חלקה 128.

2.2. שטח המגרש בו ממוקמת הבריכה, שטח המקרקעין הסובבים את המתחם והמבנים הנלווים הינו כ- 10 דונם.

המתחם כולל:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר
מבני ציבור	422.62	
מתקנים ומערכות טכניות		16.07
מבואות + חדרי מדרגות		14.54
בריכה		235.06
בריכה		513.75
סה"כ במ"ר	422.62	779.42

1. חדר כושר בקומת קרקע במבנה קיים
2. מרפסת קיימת מקורה בקירוי קל
3. בריכת שחיה מאושרת
4. לבריכת פעוטות מאושרת
5. מבנה עזרה ראשונה
6. משרד
7. ביתן שומר
8. קיוסק
9. מבנה משאבות עבור בריכת פעוטות
10. במבנה מלתחות הכוללות תאי שירותים

2.3. בכוונת המועצה לבחון חלופות לשיפוץ מתחם הבריכה ובכלל זאת כלל המבנים הקיימים ו/או לבנייה חדש של הבריכות והמבנים הקיימים תחת הריסתם ו/או לבחון הצעות נוספות לשם השמשת המתחם לשימוש ולרווחת הציבור, להפעלה על ידי גורם חיצוני (לרבות מסי גורמים), אשר יישא באחריות לשיפוצו ולהפעלתו 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 מתחם הבריכה, על כל מקרה חובה כי ההצעות יכללו הפעלת בריכה עירונית.

2.4. לצורך כך, מעוניינת המועצה לקבל פרטים ממשותפים שונים בעלי ניסיון בתחומים המפורטים לעיל, בדבר האופן בו ניתן להפעיל את מתחם הבריכה, תצורה מוצעת, עבודות נדרשות, התמורה מוצעת למועצה ואופן גביית חלקה של המועצה בגין השימוש במתחם הבריכה.

2.5. על המשתתפים לשכלל במסגרת הצעתם שימוש של המועצה ו/או מי מטעמה ו/או הציבור הרחב במתחם הבריכה ולהציע תמחור לשימוש כאמור.

3. המידע המבוקש לעניין ביצוע עבודות השיפוץ/ השמשת מתחם הבריכה ו/או הפעלתו

3.1. הבקשה מופנית ליזמים, מומחים להקמת/בינוי מתחם בריכה ו/או להפעלת בריכה ו/או מרכזי ספורט ו/או מתחמי בריכה וכל גורם מומחה אחר העוסק בתחומים הנ"ל. המעוניינים מוזמנים להביא בפני המועצה מידע המצוי ברשותם אשר יש בו כדי לסייע בהשלמת העבודות ובהפעלת מתחם הבריכה 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 מתחמי בריכה, 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 הבריכה 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 להשמשת ו/או להפעלת מתחם הבריכה אשר המפעיל יפעיל את המתחם למשך טווח של 20-5 שנים (תיתכן אפשרות לעריכת אופציה ל-4 שנים ו-11 חודשים נוספים, באם יתקבלו האישורים המתאימים) - מובהר בזאת, כי תקופת הזיכיון כפופה לאישור משרד הפנים), לרבות מודל התמורה המוצע מהזכיין למועצה עבור השימוש במתחם הבריכה 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 וכן ציוד הכרחי לצורך הפעלתו כאמור, לרבות עלויות העבודות והציוד.
- 3.2.5. הערכה כללית לעניין ההכנסות המשוערות מהפעלת המתחם.
- 3.2.6. הערכה כללית לעניין תעריפי גבייה בתחומים השונים, ובכלל זאת דמי מנוי/דמי כניסה למתחם.
- 3.2.7. מידע אודות שירותים נלווים, בדגש על הסעדה, שתיה וכן שירותים נוספים לרבות עלויות, התאמות נדרשות, רישוי והכנסות.
- 3.2.8. מובהר כי הצעות המציעים להיות תואמות לתוכניות החלות על המתחם ועל המקרקעין בו ממוקם מתחם הבריכה.
- 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. הגשת הצעת המידע

- 4.1. המועד האחרון למסירת מידע למועצה הינו עד ליום ראשון ה- 10.12.2024 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 **כנספח א'** לבקשה זו.

5. כללי

- 5.1. המועצה ערכה בשנת 2022 בדיקת אומדן עלויות משוער של שיפוץ מתחם הבריכה ומפרט טכני ותסריט, מצורפים **בנפרד כנספח ב'(1)-ב'(4)**.
- 5.2. לאחר קבלת המידע הנדרש במסגרת הליך זה, תשקול המועצה, ללא כל מחויבות מצדה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, את האפשרות לצאת בבקשה לקבלת הצעות להפעלת המתחם, במלואו או בחלקו, או בכל הליך אחר, אם בכלל.
- 5.3. ידוע ומובהר למציעים, כי במסגרת כל הליך תחרותי חוקי שיבוצע על ידי המועצה, יידרשו המציעים להפקיד סכום שייקבע על ידי המועצה מראש, על מנת להבטיח השבת המתחם

- על מתקניו לידי המועצה בתום תקופת הזכינות, כשהוא תקין ושמיש ושכל מתקניו ראויים לשימוש.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.
- 5.10. 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.
- 5.11. המועצה שומרת לעצמה את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שתראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.
- 5.12. המועצה אינה מתחייבת לבחון את החומר שיוגש, או להודיע למשתתפים אילו פירות הניבה בקשה זו, אם בכלל, או מה היו תוצאותיה בכל דרך אחרת.

בכבוד רב,

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' – מפרט טכני מיוחד ואומדן עלויות נכון לאפריל 2022

תשריט מצ"ב בקובץ נפרד

ס. 27145