



אריאל - חברה עירונית לניהול קריית ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

בקשה לקבלת מידע (Request for Information)

בעניין

אופן ותצורת הפעלת שטחים וחללים שונים
בהיכל הפיס ארנה ובאצטדיון טדי בירושלים

מאי 2019

בקשה לקבלת מידע
(Request for Information)
אופן ותצורת הפעלת שטחים וחללים שונים בהיכל הפיס ארנה בירושלים

1. כללי:

- 1.1. אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ (להלן: "חברת אריאל" או "החברה"), מעוניינת בקבלת מידע הצעות / רעיונות בכל הקשור להפעלת (אופן ו/או תצורה) של שטחים וחללים שונים בהיכל הפיס ארנה בירושלים, אשר ממוקם בעיר בסמוך לאצטדיון טדי ובאצטדיון טדי – הקומפלקס כולו הינו מתחם ספורט, פנאי ובידור לתושבי העיר והבאים בשעריה (להלן: "החללים והשטחים", "ההיכל" ו-"הארנה" בהתאמה).
- 1.2. גופים בעלי ידע ומומחיות מתאימים, ובכלל זה יזמים, מומחים לתפעול שטחי מסחר, חברות בנקאיות, מפעילי/בעלי רשתות פארם, חנויות ספורט, קמעונאות, עסקי הסעדה, מזון ושתיה וכן חנויות קונספט מגוונות (להלן – "המשתתפים"), מוזמנים בזה להשתתף בהליך זה ולהגיש הצעות/רעיונות/מידע בכל הנוגע להפעלת החללים והשטחים כאמור.

2. תיאור כללי של הפרויקט

- 2.1. חברת אריאל מפעילה את היכל הפיס ארנה בירושלים אשר לאורך השנים האחרונות, יחד עם מתקני הספורט השונים הממוקמים סביבו הפך למרכז ספורט והופעות עירוני וארצי.
- 2.2. במרכז ההיכל ממוקם אולם ספורט סגור שמשמש למשחקי כדורסל וענפי ספורט אחרים המשוחקים באולמות סגורים בסדר גודל זה, וכן משמש כמרכז הופעות ותרבות. בין היתר מארח ההיכל את משחקי הפועל ירושלים ומשחקי כדורסל שונים לרבות משחקי גביע המדינה והפייל פור. כמו כן, משמש ההיכל לשלל הופעות, אירועים ואטרקציות לכל המשפחה.
- 2.3. במתחם היכל הפיס מתוכננים שטחי מסחר ובידור נלווים, אשר יתמכו ביעודו העיקרי של המתחם, ויהווה השלמה לפעילות הספורט, הבידור והתרבות באתר. היכל הפיס הינו מרכז ספורט תרבות ובידור, זהו ההיכל הרב תכליתי הגדול והמתקדם ביותר בישראל, המכיל אלפי מקומות ישיבה נוחים, מרווחים ומשוכללים הכולל תאי צפיה פרטיים ומתחמי VIP.
- 2.4. החברה מעוניינת, כהשלמה לפעילות הפנאי והבידור שתתקיים בהיכל הפיס, וכשירות לבאי ההיכל להפעיל את השטחים והחללים השונים בארנה.

3. השטחים והחללים השונים:

3.1. במסגרת הליך זה מעוניינת החברה לקבל הצעות להפעלתם של מספר שטחים וחללים שונים הממוקמים באיזורים שונים בהיכל, זאת בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח ____ להליך זה.

3.2. במסגרת הליך זה רשאים המציעים להציע שימוש לאחד או יותר מהחללים והשטחים וכן להציע שימוש לחלקים מתוך החללים והשטחים (כלומר הצעה לפצל חלל ו/או שטח מן המפורטים להלן).

3.3. להלן יובא פירוט אודות כל אחד מהחללים והשטחים כאמור:

3.3.1. שטח מסחרי בחזית ההיכל

3.3.1.1. השטח המסחרי ממוקם בצידו המיזרחי של היכל הפיס בקומת הרחוב וברמת מעטפת להיכל. השטח כאמור "עומד" בפני עצמו ללא גישה לתוך היכל הפיס והוא אינו קשור בפעילותו.

3.3.1.2. חזית השטח המסחרי עשויה זכוכית וכוללת דלתות, השטח המסחרי מחולק ל-2 יחידות מסחר וקיימת אפשרות לאחד בין היחידות ליחידות גדולות יותר או יחידה אחת גדולה שה"כ השטח עומד על כ- 220 מ"ר.

3.3.1.3. בשטח המסחרי כיום אין מערכת מיזוג אוויר והחשמל והמים ירכשו ממבנה הארנה. בשטח יש תשתית אינסטלציה בסיסית, קיימת אופציה לחלוקת השטח.

3.3.2. שטח מסחרי בגג ההיכל

3.3.2.1. בגג ההיכל שוכן מתחם בן כ- 600 מ"ר, אשר כולל מרפסת חיצונית של כ- 100 מ"ר המשקיפה על אצטדיון טדי ושכונת מלחה.

3.3.2.2. המתחם כאמור כולל במועד זה מחיצת גבס החוצצת בינו לבין האולם המרכזי בהיכל ואולם ניתן להציע הצעה להסרת המחיצה ולהפעלת מתחם שישלב צפיה באירועים בהיכל.

3.3.2.3. למתחם ישנה גישה מ-2 מעליות פנימיות בהיכל, והכניסה אליו תעשה באמצעות כניסת הקהל.

3.3.3. שטח מסחרי בקומה הביניים

3.3.3.1. בקומת הביניים שוכן מתחם בן כ- 500 מ"ר, אשר שוכן בקומת היציעים המשקיפה לאולם המרכזי. בצמוד לשטח זה ישנם 2 חללים המוגדרים כמטבחים בשטח כולל של כ-180 מ"ר.

3.3.3.2. למתחם ישנה גישה ממעליות פנימיות בהיכל, והכניסה אליו תעשה באמצעות כניסת הקהלי בשטח יש תשתית חשמל בסיסית,

3.3.4. שטח פנימי

3.3.4.1. בקומת הכניסה שוכן מתחם פנימי בן כ- 450 מ"ר, אשר יועד במקור להקמת מטבח מרכזי להיכל וכן למטבח יצרני, אשר ישמש להכנת מזון לשיווק.

3.3.4.2. למתחם ישנה גישה מחצר המשק

3.3.5. מרתף ההיכל

3.3.5.1. בהיכל הוקם מרתף הכולל 2 מפלסים, התחתון בן כ- 3,600 מ"ר והשני העליון בן כ- 2,400 מ"ר אשר יועד במקור להקמת אולם ספורט נוסף לפעילויות כגון החלקה על הקרח וכיו"ב

3.3.5.2. קיימת אפשרות להקמת גישה חיצונית מהרחוב אל המרתף וכן ישנה גישה באמצעות מעלית פנימית.

3.3.6. שטח לפעילות/ חוגים באצטדיון טדי

באצטדיון טדי קיים שטח של כ- 400 מ"ר אשר יתפנה בזמן הקרוב, המתחם שימש כסטודיו לריקודים, הגישה אליו הינה דרך מרכז הספורט הירושלמי המצוי מתחת לאצטדיון טדי

3.4. בעניין כל השטחים כאמור ניתן להציג שאלות נוספות במפגש המציעים או לפי הפרטים המופיעים בסעיף 5.3 להלן.

4. המידע המבוקש לעניין הפעלת המתחמים:

4.1. הבקשה מופנית ליזמים או לגופים המתעניינים בהשתתפות בהפעלת החללים והשטחים בהיכל הארנה. המעוניינים מוזמנים להביא בפני החברה מידע המצוי ברשותם אשר יש בו כדי לסייע בהפעלת החללים והשטחים או גיבוש מסמכי ההליכים התחרותיים להפעלה כאמור.

4.2. במסגרת הפנייה ומסירת המידע, מתבקשים מוסרי המידע להתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

4.2.1. פירוט בדבר מוסר המידע, נסיונו לעניין בהפעלת שטחים מסחריים, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל, לרבות מיקום הפרוייקטים בהם עסק בעבר, פרטי אנשי קשר אצל מזמיני הפרוייקטים, משך הפרוייקטים וכל מידע נוסף שרלוונטי לדעתו של מוסר המידע לפרוייקט.

4.2.2. מידע בדבר ממשק ההתקשרות המוצע בין מפעלי החללים והשטחים או אלו שיעשו שימוש בחללים ובשטחים ובין החברה, כגון זיכיון הפעלה לטווח מוגבל של שנים או כל דרך התקשרות אחרת.

4.2.3. פירוט בדבר מודל עיסקי אפשרי לזוכה במכרז כזכיון המפעיל את החללים והשטחים למשך טווח של 5-15 שנים (תיתכן אפשרות לעריכת אופציה ל-5 שנים נוספות, באם יתקבלו אישורים המתאימים).

4.2.4. סוגים שונים של עסקים ו/או מתקנים החללים והשטחים, תוך שימת דגש על שיטות שונות להפעלת העסקים/החנויות הללו.

4.2.5. הדרישות השונות לחללים והשטחים ופירוט אודות עלויות כספיות שונות בין היתר: כמויות מים, חשמל וזמן עבודה בפועל הנדרשים לשם תפעול המתחמים השונים, דרישות נלוות וכיוצא באלה.

4.2.6. הערכה כללית לעניין ההכנסות המשוערות מהפעלת החללים והשטחים בפרויקט כגון זה.

4.2.7. מובהר כי על הצעות המציעים להיות תואמות לתוכניות החלות על ההיכל ועל קריית הספורט בה ממוקם ההיכל.

4.3. מוסר המידע רשאי להתייחס לכל נושא נוסף, הרלוונטי לדעתו לקיום והיתכנות ההפעלה כאמור, לשיטות שונות, ולמתווה שיתוף הפעולה וההתקשרות בינו לבין החברה, ולכל נושא רלוונטי אחר.

4.4. בעצם ההשתתפות מצהיר מוסר המידע כי לא תהיה לו כל דרישה ו/או טענה של זכות יוצרים ו/או זכות קנין 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 החברה תוכל לעשות ככל הנראה בעיניה במידע ו/או בתוצרים ו/או במסמכים ו/או במצגות ו/או ברעיונות המועברים אליה.

5. מפגש מציעים והגשת המידע

5.1. ביום **שלישי** ה- **2.7.19** בשעה **11:00** יתקיים מפגש למתן מידע נוסף במשרדי היכל הפיס ארנה, בכתובת דרך בנבנישתי 1, ירושלים.

5.2. במהלך המפגש תינתן למשתתפים האפשרות לשאול שאלות, להציע הצעות, רעיונות וקונספטים ייחודיים שימשו כבסיס לתוכנית להפעלת שטח זה.

5.3. מוסרי מידע המעוניינים בכך, יוכלו לקבל פרטי מידע נוספים בטלפון 02-6297982 בדואר אלקטרוני mldana@jerusalem.muni.il.

5.4. המועד האחרון למסירת מידע לחברה הינו עד ליום **21.7.19 בשעה 12:00** את המידע ניתן למסור ידנית החברה דרך בנבנישתי 1, ירושלים לידי גב' דנה מלכה-לוי. יש להקפיד לצרף את טופס פרטי היזם המצורף כנספח א' לבקשה זו.

6. כללי

6.1. לאחר קבלת המידע הנדרש במסגרת הליך זה, תשקול החברה, ללא כל מחויבות מצדה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, את האפשרות לצאת בבקשה לקבלת הצעות להפעלת החללים והשטחים, במלואם או בחלקם, או בכל הליך אחר, אם בכלל.

6.2. 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 החברה לפרסם מכרז בנושא פנייה זו, או לפעול בכל הליך אחר.

6.3. אין בהיענות לבקשה זו כדי להקנות יתרון בהליך מכרזי כאמור, אם יתקיים, לרבות לא לעניין קביעת תנאי הסף, ניקוד איכותי, אופי השירותים שעליהם יוחלט לבסוף וכיו"ב, או כדי להבטיח עמידה בתנאי הסף לעניין הליך כאמור.

- 6.4. 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 החברה או את המשתתף בכל צורה שהיא.
- מאידך, השתתפות בהליך הבקשה לקבלת מידע זה לא מהווה תנאי להשתתפות בהליכים ו/או שלבים הבאים שיערכו.
- 6.5. החברה תבחן את המידע שתקבל ולצורך כך היא תהיה רשאית לפנות אל המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות, השלמות או מידע נוסף, בכתב ובעל פה ככל שיידרש. בין השאר, תהיה החברה 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 מצדה.
- 6.6. החברה 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.
- 6.7. כמו כן החברה תהיה 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.
- 6.8. החברה לא תחויב ולא תישא בהוצאות כספיות הכרוכות באיסוף, הכנה והגשה של המידע המבוקש ובכל פעולה אחרת הקשורה למידע ולהליך זה, אשר יחולו על המשתתף בלבד שבשום מקרה לא יהיה זכאי להחזר או פיצוי כספי בגין הוצאותיו כאמור.
- 6.9. החברה שומרת לעצמה את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שתראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.
- 6.10. החברה אינה מתחייבת לבחון את החומר שיוגש, או להודיע למשתתפים אילו פירות הניבה בבקשה זו, אם בכלל, או מה היו תוצאותיה בכל דרך אחרת

בכבוד רב,

ציון תורגימן, מנכ"ל
חברת אריאל - חברה עירונית לניהול קרית
ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

נ ס פ ח א '

טופס פרטים מזהים של נותן המידע

שם נותן המידע

מס' עוסק מורשה:

מס' חברה:

כתובת:

טלפון:

טלפון סלולרי:

פקס.:
