

עיריית ירושלים

ביחד עם

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

קול קורא

בעניין

הפעלת שטחים וחללים שונים
בהיכל הפיס ארנה - ירושלים

דצמבר 2022

קול קורא הפעלת שטחים וחללים שונים בהיכל הפיס ארנה – ירושלים

1. כללי :

1.1. עיריית ירושלים ביחד עם אריאל - חברה עירונית לניהול קריית ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ (להלן: ביחד ולחוד "המזמין"), מעוניינות בקבלת מידע / רעיונות והצעת מחיר בכל הקשור להפעלתו של חלל בחזית היכל הפיס ארנה (מלחה ירושלים) – החלל מיועד לשימושים שונים בתחומי הספורט והמסחר (להלן: "החלל והשטח"). וככל שיהיו בקבלת המידע, ברעיונות ובהצעות כדי לעבור מ-RFI ל-RFP, תוכלנה אריאל והעירייה לעשות זאת בהליך אחד ובהיקף אחד עד להתקשרות בת תוקף.

חזית היכל הפיס ארנה הפונה לצד מערב, מצויה במרכז שטח ציבורי פתוח, כבישים, מדרכות ומעגל תנועה. בחזית ההיכל פועל סניף של "ארומה", וסניף של "מפגש השיח" הנמצא בהקמה. השטח גובל מצפון במרכז הטניס וממערב באצטדיון טדי (בחלקו העורפני), המשמש בין היתר, בתי עסק, מרכזי פעילות ספורט (בריכת שחיה, קיר טיפוס ומועדון כושר). בשטח זה מתוכננת הקמת תחנת רכבת קלה (תחנה מפרקית) וצפויה תנועה משמעותית של מבקרים והולכי רגל.

1.2. יזמים, מפעילי/בעלי רשתות פארם, חנויות ספורט, קמעונאות, עסקי הסעדה, וספורט (להלן – "המשתתפים"), מוזמנים בזה להשתתף בהליך זה ולהגיש מידע, רעיונות והצעות בכל הנוגע להפעלת החללים והשטחים כאמור ודוק: אין בהזמנה זו לעיל ולהלן כדי ליצור מצג בדבר הייעוד המותר לפי תב"ע לשימוש בחלל או בחללים והאחריות לבירור, בדיקה, שימוש והפעלה של שטח זה, תחול בלעדית על המשתתפים.

1.3. מובהר עוד כי החלל במצב גולמי בלבד ובשטחם מצויים מתקני תשתית וצנרת שחובת העתקתם ואחריות לעבודה זו של העתקה והתקנה לפי הוראות אדריכליות שתימסרנה, יחולו בלעדית על המשתתפים. לחלופין, חברת אריאל תהא רשאית, על-פי שיקול דעתה, לשאת בעלויות השיפוץ, אשר עלותו תחולק בין הזוכה/זוכים.

1.4. מובהר ומודגש בזאת כי המזמין רואה חשיבות רבה בקביעת סטנדרטים גבוהים של בתי העסק במתחם הארנה ויעניק עדיפות לרשתות או עסקים מובילים, בעלי ניסיון, ותק ומוניטין בתחומם. המזמין אינו מתחייב לקבל הצעה מסוימת או הצעה כלשהי ולמזמין שיקול הדעת הבלעדי אם לבחור בהצעה כלשהי, או לדחותה. ליזמים ירושלמיים תינתן עדיפות יחסית, על פני הצעות זהות מבחינת איכות והתאמה של מציעים מחוץ לירושלים.

1.5 תנאי מתלה:

ככלל, תקופת ההתקשרות בין המזמין למציע מיועדת להימשך פרק זמן של 11 שנים ואולם, מובהר ומוצהר בזאת כי תנאי מוקדם לכניסתו לתוקף של כל הסכם התקשרות של המזמין עם המשתתפים לפרק זמן העולה על 5 שנים מלאות, הוא קבלת אישור משרד הפנים, אישור הנדרש לכל התקשרות הנוגעת למקרקעי רשות מקומית לתקופה העולה על 5 שנים, מכוח הוראת סעיף 188 (א), 188 (ב) לפקודת העיריות {נוסח חדש}.

כל התקשרות אשר תעלה וככל שתעלה, על מניין של 5 שנים (כולל אופציות) כאמור לעיל, בהסכם הפעלה ו/או בהסכם שכירות, היא התקשרות המותנית בקבלת האישור כאמור שבקשה לקבלתו תופנה ע"י עיריית ירושלים, מיד ובסמוך לאחר חתימת הסכם עם כל מציע/משתתף.

מובהר כי התקשרות הבסיס קודם לקיום התנאי המתלה תימשך לפרק זמן ראשוני של 5 שנים ותוארך ככל שיאושר התנאי המתלה.

2. השטח/החלל :

- 2.1. במסגרת הליך זה מעוניין המזמין לקבל הצעות להפעלתו של שטח הממוקם בחזית היכל פיס ארנה, זאת בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח א' להליך זה.
- 2.2. במסגרת הליך זה רשאים המציעים להציע שימוש חוקי ומותר לחלל זה כעולה מהתשריט האדריכלתי המצ"ב.
- 2.3. פירוט אודות החללים והשטחים בנספחים למסמכי המכרז.

3. הפעלת החלל :

- 3.1. הבקשה מופנית ליזמים או לגופים המתעניינים בהפעלת החלל/השטח בהיכל הפיס ארנה. המעוניינים מוזמנים להציע הפעלה של החלל בשימוש חוקי ומותר במתחומי המסחר (לרבות משרדים), הספורט והקהילה כאמור לעיל.
- 3.2. במסגרת הפנייה ומסירת ההצעות, מתבקשים המשתתפים להתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים :

- 3.2.1. פירוט אודות המציע ותחום עיסוקו, נסיונו לעניין בהפעלת שטחים בייעוד והשימוש המוצעים, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל, בין באמצעות רשת זכיינית ובין באופן עצמאי וישיר, לרבות מיקום פרויקטים בהם עסק בעבר, משך הפרוייקטים וכל מידע נוסף שרלוונטי לדעתו של מוסר המידע לפרוייקט;
- 3.2.2. סקיצה או תכנית סכימטית המבוססת על התשריט המצ"ב למסמכים אלו, כהצעה לתכנון ו/או לעיצוב של החלל או החללים שלגביהם מוגשת ההצעה, כולל

התייחסות לתשתיות ומתקנים קיימים וסימון מיקום חדש לאחר העתקה של תשתיות אלו וכן לוח זמנים מוערך עד להשלמת הביצוע והתחלת השימוש בפועל; 3.2.3. הצעה כספית לתשלום דמי שכירות חודשית בלתי מוגנת כסכום חודשי המהווה את בסיס ההתקשרות, ללא מע"מ (שיחול וישולם בנוסף ע"י המשתתף).

3.3. המציע רשאי להתייחס לכל נושא נוסף, הרלוונטי לדעתו לקיום והיתכנות ההפעלה של החללים ולקיום ההתקשרות כאמור, ולכל נושא רלוונטי אחר.

3.4. **המציע/המשתתף יהיה האחראי הבלעדי כאמור לעיל, לבירור הייעוד או הייעודים המותרים לשימוש בחללים האחמורים לפי תכנית בניין עיר (תב"ע) ו/או חוקי עזר רלבנטיים ומובהר בזאת כי כל הפעלה ושימוש בחלל או חללים כאמור, המחוייבת בקבלת רישיון עסק ו/או רישיון ו/או ביתר לפי כל דין, יהיו אחריותו המוחלטת והבלעדית של המשתתף והמזמין יהיה משוחרר ופטור מכל אחריות וחבות הנוגעת לשימוש המותר והחוקי ולאופן הסדרתו לפי כל דין.**

3.5. משתתפים שיימצאו מתאימים ביותר וייבחרו ע"פ הצעתם להפעלת חלל או חללים כאמור, יתקשרו עם המזמין – בהסכם שכירות בלתי מוגנת שהעתק הימנו מצ"ב ומסומן **נספח ב'** למסמכים אלו. מובהר כי היוזמים אשר יפעילו מתחמים יחתמו על נספח ביטוח כנדרש על-ידי חברת אריאל, ואשר יועבר בהמשך לאחר בחירת ההצעה הזוכה.

4. **מפגש מציעים והגשת המידע**

4.1. ביום **שלישי 22.2.22 בשעה 10:00** יתקיים סיור במתחם, הסיור יצא מהכניסה אל היכל הפיס ארנה, רח' דרך בנבנישתי 1 ירושלים.

4.2. במהלך המפגש יוצגו החללים ותינתן למשתתפים האפשרות לשאול שאלות, להציע הצעות.

4.3. השתתפות במפגש היא חובה ותנאי להתקשרות אפשרית של המזמין עם המשתתפים או עם מי מהם.

4.4. מוסרי מידע המעוניינים בכך, יוכלו לקבל פרטי מידע נוספים בטלפון 02-6320023 בדואר אלקטרוני mldana@jerusalem.muni.il.

4.5. המועד האחרון למסירת מידע לחברה הינו עד ליום **שלישי 22.3.22 בשעה 12:00**. את המידע ניתן למסור ידנית במשרדי החברה דרך בנבנישתי 1, ירושלים לידי גב' דנה מלכה-לוי. יש להקפיד לצרף את טופס פרטי היזם המצורף כנספח א' לבקשה זו.

5. **כללי**

5.1. מובהר ומודגש בזאת, כי הזמנה זו לקבלת הצעות מהווה בין היתר, שלב של איסוף מידע, ביצוע סקר שוק ובדיקת היתכנות וכדאיות. **הגם שבאפשרות המזמין להתקשר עם**

משתתף או משתתפים בעקבות קבלת ההצעות, הרי שאינו חייב להתקשר עם המשתתפים או מי מהם והוא יהיה רשאי לפעול בהליך אחר ומבלי להתקשר בהסכם שכירות מחייב עם מי מהמציעים-המשתתפים, אם ימצא לנכון בעקבות קבלת ההצעות, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. כמו-כן מובהר כי אף אם תתקבל הצעתו של אחד מן המשתתפים, אין בכך כדי לחייב את המזמין להתקשר עם אותו המציע, המזמין יהא רשאי לצאת במכרז רלוונטי על-פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.1.1. מובהר ומודגש בזאת כי המזמין רואה חשיבות רבה בקביעת סטנדרטים גבוהים של בתי העסק במתחם הארנה ויעניק עדיפות לרשתות או עסקים מובילים, בעלי ניסיון מוכח, ותק ומוניטין בתחומם.

להלן פירוט מקדמי האיכות כפי שינוקדו ע"י ועדה מקצועית לצורך בחירה בהצעה או בהצעות מתאימות:

א. תיאור בית העסק, התאמתו לסביבת היכל הארנה, עדיפות תנתן לעסק המציע שירותים מגוונים ביחס לאלו הקיימים כיום וכן חזות ונראות בית העסק ע"פ סקיצה/תכנית/הדמיה – 20% ;

ב. השקעה מתוכננת לצורך העמדה והפעלה ע"פ עיקרי תכנית עסקית – 10% ;

ג. המציע הוא בעלים של רשת העוסקת בתחום הפעילות המוצע על ידו (לרבות באמצעות זכיינים) הממותגת תחת אותו שם, שה"כ 10% לפי החלוקה שלהלן:
 ג.1 מציע שאינו רשת – 0 ;
 ג.2 מציע בעלי רשת המונה 3 סניפים – 5% ;
 ג.3 מציע בעלי רשת המונה 4 סניפים ויותר – 10% ;

ד. ניסיון המציע (בעצמו או באמצעות זכיון) בהפעלה עסק מתחום הפעילות המוצע על ידו, שה"כ 10% לפי החלוקה שלהלן:
 ד.1 ניסיון של עד 3 שנים בהפעלת העסק – 0 ;
 ד.2 ניסיון של 4 שנים בהפעלת העסק – 5% ;
 ד.3 ניסיון של 5 שנים ויותר בהפעלת העסק – 5% ;

מקדם ההצעה הכספית:

ה. המרכיב הכספי לתשלום במסגרת ההצעה, של דמי שכירות בלתי מוגנת (כתוספת מעל מחיר המינימום הנקוב במסמכי ההצעה, בסכומים ללא מע"מ – המע"מ יחול על המציע) – 50% ;

עדיפות לבתי עסק בעיר ירושלים:

ו. עדיפות לעסקים שמקום מושבם או סניפיהם בעיר ירושלים תנוקד בתוספת 5%.

5.1.2. אין בהיענות להזמנה זו כדי להבטיח התקשרות חוזית מחייבת עם המשתתפים או עם מי מהם.

5.2. מובהר כי המזמין רשאי – אך לא חייב – לבחור בהצעה הכספית הגבוהה ביותר או בהצעה כלשהי והוא רשאי לנהל מו"מ בקשר לפרטי ההצעה וסכומיה עם המשתתפים.

- מובהר כי בתוספת להצעתו ישלם הזיזם תוספת דמי ניהול על-פי הערכת שמאי מטעם החברה שתפורסם בהמשך.
- 5.3. המזמין יבחן את המידע שתקבל ולצורך כך הוא יהיה רשאי לפנות אל המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות, השלמות או מידע נוסף, בכתב ובעל פה ככל שיידרשו. בין השאר, יהיה המזמין רשאי להזמין את המשתתפים שיגישו מענה לבקשה זו, כולם או חלקם ולפי שיקול דעתו הבלעדי, למפגש נוסף או לפנות אליהם בשאלות בכל דרך וללא מחויבות מצדו.
- 5.4. המזמין לא יחויב ולא יישא 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.
- 5.5. המזמין שומר לעצמו את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שיראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.

בכבוד רב,

עיריית ירושלים ביחד עם
אריאל - חברה עירונית לניהול קריית
ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

הצעה

אנו הח"מ _____ מספר זיהוי _____, המשמשים
כמורשי חתימה של _____, מספר זיהוי _____, לאחר
שקראנו את מסמכי המכרז וחתמנו על ההצהרה שבמסמך ב' לעיל, מצהירים בזאת כי:

הננו מעוניינים לשכור במתחם המסומן במסמך א(4) כמתחם _____
ובכוונתנו להפעיל בו את הפעילות כמפורט להלן ובמסמכי הצעתנו:

הובהר לנו כי דמי השכירות המינימליים שקבעה החברה למ"ר בכל אחד
מהמתחמים עומדים על סך 140 ₪ (מאה ארבעים שקלים) למטר רבוע.

בהתאם לאמור לעיל, הננו מגישים את הצעתנו הכספית כדלקמן:

דמי שכירות לחברה בסך חודשי קבוע של _____ ₪ (ובמילים: _____
שקלים חדשים) _____

ידוע לנו כי נשלם לחברה דמי שכירות מדי חודש, בהתאם להוראות ההסכם.

הערות:

- יש למלא דמי שכירות קבועים בש"ח, אשר אינם נמוכים מדמי השכירות המינימליים כמפורט לעיל.
- המחירים ינתנו בשקלים ובעשרות אגורות (עד ספרה אחת לאחר הנקודה העשרונית). הצעה שתנתן באגורות בודדות (שתיים או יותר ספרות לאחר הנקודה העשרונית) תעוגל כלפי מטה באמצעות מחיקת הספרות עד ספרה אחת לאחר הנקודה העשרונית, בהתאם להחלטת ועדת המכרזים.
- דמי השכירות ודמי הניהול אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.
- דמי שכירות ישולמו אחת לחודש כמפורט בהוראות ההסכם.
- דמי שכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן מדי חודש כאשר מדד הבסיס יהא מדד חודש _____ 2022 שפורסם ביום _____, אולם התחשבות בעבור תשלום המדד תעשה בתום כל 3 חודשי שכירות. לא תבוצע הצמדה במקרה של ירידה בין המדד במועד התשלום למדד הבסיס.
- נוסף על דמי השכירות, ישלם המפעיל באופן שוטף דמי ניהול חודשיים בסך 10 ₪ למ"ר לחודש ותשלומי חובה כמפורט בהוראות ההסכם.