

01 נובמבר 2020
י"ד חשון תשפ"א

בקשה לקבלת מידע (RFI) הקמת מרפאות ומבני ציבור בשכונת "גני איילון" בלוד

א. מבוא

1. החברה הכלכלית ללוד בע"מ (להלן: "החברה"), בשמה ומטעמה של עיריית לוד (להלן: "העירייה"), מתעתדת לבצע פרויקט של הקמת מרפאות ומבני ציבור בשכונת "גני איילון" בלוד.
2. החברה מזמינה בזה גורמים, אשר מעוניינים לקחת חלק במכרזים עתידיים אשר יפורסמו בנושא הנ"ל, לפנות אל החברה בעניין זה.

ב. רקע כללי

3. כאמור, החברה, בשמה ומטעמה של העירייה, מבקשת לבחון את האפשרויות השונות לביצוע פרויקט, במסגרתו תבוצע, בין היתר, הקמת מרפאות ומבני ציבור בשכונת "גני איילון" בלוד.
4. הפרויקט המדובר עתיד להיות מוקם בשטח המצוי במגרש 606 על פי תב"ע לד/8100/3 אשר נמצא בגוש 5142 חלקה 15, אשר שטחו הינו כ- 1.1 דונם בייעוד ציבורי (להלן: "המקרקעין").
5. המקרקעין הינם בבעלות העירייה.
6. בנוסף, המקרקעין מיועדים להקמת מקווה טהרה ותחנה לבריאות המשפחה, בשטח של 600 (שש מאות) מ"ר (להלן: "מבני הציבור"), אשר אמורים לשרת את תושבי שכונת "גני איילון" בלוד (להלן: "השכונה").
7. על גבי יתרת המקרקעין ובצמוד למבני הציבור, מבקשת החברה להקים מבנה מרפאות בשטח של כ- 2,500 מ"ר (להלן: "מבנה המרפאות"), אשר אף מבנה זה ישרת את תושבי השכונה.
8. בכוונת החברה לבצע את הפעלת מבני הציבור בעצמה ו/או באמצעות מפעיל/ים מטעמה, ובנוסף לכך בכוונת החברה להקנות את הזכות להפעלת מבנה המרפאות ליזם פרטי ו/או קופת חולים ו/או גורמים אחרים (להלן: "השותף העסקי").
9. החברה מעוניינת לבחון אפשרות להקמת הפרויקט - הן מבני הציבור והן מבנה המרפאות - בשיתוף עם השותף העסקי במספר חלופות שונות כפי שיפורט להלן, בין בשיטת PPP (Public Private Partnership), כדוגמת פרויקטי BOT (Build, Operate, Transfer) (אשר בהתאם אליהם יקים השותף העסקי את הפרויקט, יפעיל אותו כבעל

זיכיון לתקופה שהוגדרה מראש ובסיומה יעביר את הפרויקט לידי החברה / העירייה), או בשיטת PFI (Private Financial Initiatives) (אשר בהתאם אליה יקים השותף העסקי את הפרויקט בתמורה לדמי שירות מטעם החברה, כולל החזר הוצאות ההקמה והוצאות ההפעלה והתחזוקה של הפרויקט) ובין באופנים אחרים.

ג. מטרת ה- RFI

10. מטרתה של פנייה זו (להלן: "הבקשה לקבלת מידע" או "RFI") לחשוף את החברה - ללא ביצוע תשלום - לקבלת מידע מתאים מאת שותפים עסקיים פוטנציאליים בקשר לפרויקט ובכלל זה:
- 10.1 למודלים השונים של אפשרות הקמת הפרויקט בכללותו - הן מבני הציבור והן מבנה המרפאות (וזאת בין באופנים שצוינו בסעיף 99 לעיל ובין בדרכים אחרות).
- 10.2 לשטח הפרויקט האידיאלי – ובכלל זאת גודל מבנה המרפאות והן החלוקה הפנימית המוצעת בקשר לשטחים הנ"ל.
- 10.3 לאפשרויות השימוש בפרויקט - מבנה המרפאות ומבני הציבור - באופן המיטבי, ובכלל זה, לאפשרות מסירת מבנה המרפאות בכללותו לגורם יחיד או למספר גורמים.
- 10.4 לאפשרויות המימון השונות של הקמת הפרויקט, כולל אומדנים כספיים בקשר להקמת הפרויקט (על רכיביו השונים), להפעלת ולתחזוקת הפרויקט ולרבות בקשר לקיומה של הקצבת מפעל הפיס.
- 10.5 לסטנדרט הנדרש בקשר להקמת הפרויקט (לרבות, שימוש בחומרים ובחומרי גמר בעת ההקמה) על מנת להבטיח רמת ביצוע ראויה לטובת הצלחת הפרויקט.
- 10.6 להשתלבות הפרויקט בסביבה העירונית של השכונה.
- 10.7 לקבלת מידע בדבר תקופת ההפעלה המועדפת על ידי השותף העסקי, בשים לב לרצונה של החברה להימנע מהקניית "זכות במקרקעין", כמשמעות מונח זה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.
- 10.8 לאתר שותפים עסקיים פוטנציאליים, אשר יתאימו לצרכי ולדרישות החברה ולאפשרויות ההתקשרויות בין החברה לבניהם.
11. לתשומת לב הפונים, לא יותר בשטח המקרקעין שימוש מסחרי כלשהו, כגון מסעדה, בית קפה, קיוסק וכיוצא באלה, זולת הפעלה למטרות כמתואר לעיל.
12. השימושים בשטח המקרקעין - מבנה המרפאות ומבני הציבור - אמורים, בין היתר, להוות משלימים אחד לשני ובכך צפויים "להזיין" אחד את השני.

ד. החלופות המוצעות לשיתוף הפעולה וההצעה המבוקשת

13. **החלופה הראשונה**: השותף העסקי יבנה את מלוא מבני הציבור ומבנה המרפאות. מבנה הציבור יועבר לידי החברה/עירייה ואילו מבנה המרפאות יופעל על ידי השותף העסקי לתקופה זמן קבועה מראש. במקרה זה מתבקשת הצעה למשך תקופת ההפעלה המבוקשת על ידי השותף העסקי.
14. **החלופה השנייה**: השותף העסקי יבנה את התחנה לבריאות המשפחה ומבנה המרפאות בלבד. התחנה לבריאות המשפחה תועבר לידי החברה/עירייה ואילו מבנה המרפאות יופעל על ידי השותף העסקי לתקופת זמן קבועה מראש. במקרה זה מתבקשת הצעה למשך תקופת ההפעלה המבוקשת על ידי השותף העסקי.
15. **החלופה השלישית**: השותף העסקי יבנה את מבנה המרפאות בלבד. מבנה המרפאות יופעל על ידי השותף העסקי לתקופת זמן קבועה מראש. במקרה זה מתבקשת הצעה למשך תקופת ההפעלה המבוקשת על ידי השותף העסקי.
16. **החלופה הרביעית**: החברה/העירייה תבנה את מבנה המרפאות ותשכירו לשותף העסקי. במקרה זה מתבקשת הצעה לדמי השכירות החודשיים למ"ר ברמת מעטפת וכן למשך תקופת השכירות המוצעת.
17. להלן טבלה המרכזת את החלופות השונות:

מס' חלופה				חלופות ביצוע
4	3	2	1	
				פירוט מבנים ב- RFI :
החברה/עירייה	שותף עסקי	שותף עסקי	שותף עסקי	מבנה מרפאות (2,500 מ"ר)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שותף עסקי	שותף עסקי	קומת בריאות המשפחה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שותף עסקי	קומת מקווה
דמ"ש למ"ר ברמת מעטפת + מספר שנות הפעלה	מספר שנות הפעלה	מספר שנות הפעלה	מספר שנות הפעלה	ההצעה המבוקשת

18. יצויין כי בחלופות (1-3) בהן הביצוע יעשה על ידי השותף העסקי, תספק החברה שירותי ניהול ופיקוח לפרויקט בשיעור של 7% מעלות ביצוע הפרויקט.
19. כל מציע רשאי להתייחס לכלל החלופות או לחלקן על פי שיקול דעתו.

ה. תנאים להשתתפות בהליך הבקשה לקבלת הצעות

20. מודגש בפני המשתתפים בהליך ה-RFI, כי מענה לבקשה לקבלת מידע, במפורש **לא** יקנה לפונים יתרון ו/או העדפה כלשהם בכל הליך המשך, אשר ייערך על ידי החברה, ככל שייערך, בקשר למקרקעין נשוא הבקשה לקבלת מידע, או בכלל, ובמפורש כי הליך המשך כאמור **לא** מחייב את שיתופו של הפונה בהליך כזה.
21. מי מבין הפונים לבקשה לקבלת מידע זו, אשר ישתתף בהליך המשך, אם וככל שיקויים הליך המשך שכזה, יידרש לעמוד במלוא התנאים אשר ייקבעו בו, והמידע שמסר הפונה במסגרת בקשה לקבלת מידע זו, במפורש **לא** יהווה חלק מאותו הליך המשך ולא יחייב את החברה (ו/או העירייה) ו/או את הפונה עצמו, בכל אופן ו/או צורה שהם.
22. פונה אשר יבחר לענות לבקשה לקבלת מידע זו מצהיר בזאת, כי הוא מוותר במפורש ומראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כל מידע ו/או חלק ממידע, אשר יספק הפונה לחברה במסגרת המענה לבקשה לקבלת מידע זו ו/או במסגרת הבהרות שתהיינה, אם וככל שתהיינה, לרבות בעניין קניין רוחני כאמור.
23. החברה מדגישה, כי **אין** במידע המפורט במסגרת בקשה לקבלת מידע זו כדי לחייב את החברה ו/או העירייה, בכל אופן ו/או צורה שהם, ובהתאם לכך מוטלת על הפונים לבקשה לקבלת מידע זו לבדוק בעצמם ובאמצעות יועצים מקצועיים מתאימים, מטעמם ועל חשבונם, את כל הפרטים הרלוונטיים לבקשה לקבלת מידע זו ולמטרת המענה על בקשה לקבלת מידע זו.
24. החברה מודיעה בזאת, כי **אין** בכוונת החברה ו/או העירייה לשלם כל עמלה ו/או תמורה ו/או תשלום אחר בגין המענה לבקשה לקבלת מידע זו, לרבות אם וככל שייערך הליך המשך לבקשה לקבלת מידע זו ו/או שייעשה שימוש כלשהו במקרקעין נשוא הליך זה בעקבות קבלת המידע המבוקש.
25. עוד מובהר ומודגש, כי מלוא ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה לבקשה לקבלת מידע זו תחולנה על הפונה ועליו בלבד, ובשום מקרה לא יהיה הפונה זכאי לקבלת החזר ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים ו/או הפסדים, אשר ייגרמו לו בקשר עם מענה לבקשה לקבלת מידע זו ו/או הכנת המענה והגשתו.
26. בכוונת החברה לבחון את המידע אשר יתקבל מאת פונים לבקשה לקבלת מידע זו ולצורך כך תהא החברה רשאית לפנות אל הפונים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות.
27. הגשת המענה לידי החברה במסגרת הליך בקשה לקבלת מידע זו **אינה** כרוכה בתשלום כלשהו.
28. פונים אשר מעוניינים בכך יוכלו לעיין במשרדי החברה במידע הקיים בידי החברה בנוגע למקרקעין וכן יוכלו לבקר במקרקעין עצמם, והכל בתיאום מראש עם נציג החברה, מר ניצן אילוז בטלפון: 076-5391411.

ו. תוכן הפנייה

29. הפרויקט נשוא בקשה לקבלת מידע זו הינו פרויקט מרכזי וחשוב עבור העירייה והחברה.
30. על הפונים להגיש מידע התואם את הוראות בקשה לקבלת מידע זו, **באמצעות דואר אלקטרוני, לכתובת proposal@calcalitlod.co.il**.
31. את הפניות כאמור יש להגיש עד ליום **20.12.2020** לכל המאוחר.
32. הצעות שתגענה לאחר המועד הנ"ל לא תתקבלנה ולא תידונה. **אין לשלוח הצעות בדואר ו/או להגישן במסירה אישית במשרדי החברה.**
33. על הפונים חלה החובה לקבל חיווי, כי הודעת הדואר האלקטרוני הנ"ל (הודעה המכילה את פניית הפונה) התקבלה בפועל. על הפונה לוודא טלפונית, במספר הטלפון 076-5391411, את דבר קבלתה בפועל של פנייתו של הפונה.
34. **על הפונים לצרף לפנייתם את כל המסמכים המפורטים להלן:**
- 34.1 "פרופיל חברה", כולל פירוט סוג האישיות המשפטית של הפונה (חברה בע"מ / שותפות / עמותה / עוסק מורשה וכדומה), ובכלל זה, תיאור מילולי של שנות וותק, תחומי עיסוק וכיוצא באלה, ובנוסף כתובת מלאה של הפונה, ובכלל זה, מספר טלפון וכן כתובת הדואר האלקטרוני של איש הקשר מטעמו של הפונה.
- 34.2 מענה ערוך ומוקלד בקובץ WORD וכתוב בשפה העברית בכל הנוגע למרכיבי המידע המבוקש, כמפורט בסעיפים 13 עד 19 לעיל.
- 34.3 הפונים רשאים לצרף כל מידע ו/או מסמך, הנדרשים לדעתם המקצועית לשם השלמת המענה לבקשה לקבלת מידע זו, וזאת עד למועד, כמפורט לעיל.

ז. הטיפול בפניות

35. החלטה בקשר לפניות במסגרת הליך בקשה לקבלת מידע זו תתקבל בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי של העירייה והחברה, והכל באופן שימקסם את התועלות לתושבי העיר לוד ותוך שקלול מלוא ההיבטים הציבוריים הקשורים בפרויקט.
36. יובהר, כי כלל הפניות שתוגשנה בהתאם לבקשה לקבלת מידע זו תידונה על ידי הגורמים המקצועיים במסגרת החברה.
37. שאלות ו/או הבהרות, בעניינים הקשורים בבקשה לקבלת מידע זו תוגשנה אך ורק בכתב לידי החברה, באמצעות דואר אלקטרוני בלבד, לכתובת nitzan@calcalitlod.co.il.
38. על הפונים חלה החובה לקבל חיווי, כי הודעת הדואר האלקטרוני הנ"ל (הודעה המכילה את פניית הפונה) התקבלה בפועל.
39. תשובות לשאלות ולבקשות ההבהרה יינתנו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

40. החברה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לפנות אל הפונים (כולם או חלקם) לשם קבלת הבהרות, מידע נוסף והשלמות.

41. החברה רשאית לפרסם את התייחסויותיה לפניויות הפונים אל כלל הפונים, או חלקם, וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט, ולא תהיינה למשתתפים בבקשה לקבלת מידע זו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה בקשר לכך.

42. לנוחות המשתתפים בהליך זה להלן טבלת ריכוז המועדים במסגרת בקשה לקבלת מידע זו:

המועד	הפעולה
יום 30.11.2020	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
יום 20.12.2020 בשעה 17:00	המועד האחרון להגשת פניות

43. החברה מדגישה, כי אין לראות בפרסום בקשה לקבלת מידע זו משום הזמנה להצעת הצעות במסגרת מכרז, אלא במתן הודעה בכדי לקבל מידע בנושאים האמורים.

44. מודגש, כי בקשה לקבלת מידע זו נועדה אך ורק לקבלת מידע ובדיקת היתכנות וכדאיות בלבד בכל הנוגע לקיומו של הפרויקט נשוא הליך זה ובהתאם וכאמור לעיל במפורש אין בקשה לקבלת מידע זו מהווה הזמנה לקבלת הצעות ו/או הליך מכרזי ו/או הליך מחייב אחר ובמפורש אין בה כדי ליצור חוזה מחייב ו/או מערכת יחסים משפטית אחרת בין החברה לבין מי מבין הפונים בקשר לבקשה לקבלת מידע זו.

45. כמו כן, מובהר בזה, כי אין לראות בפנייה זו משום התחייבות מצד החברה ו/או העירייה לפרסם מכרזים ו/או לבצע התקשרות בנושא הפרויקט או חלקו (ובכלל זה בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ו/או בכל הנוגע להקמת מבנה המרפאות), אולם, במקרה שתוגשנה פניות כמתואר בהליך זה, תהיינה החברה ו/או העירייה רשאיות - במסגרת מכרזים עתידיים - לפנות אל הגורמים המציעים בהליך זה לשם קבלת הצעות בקשר לפרויקט כאמור.

46. מובהר ומוסכם על המשתתפים בהליך בקשה לקבלת מידע זה, כי למשתתפים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה במקרה של הפסקת ו/או ביטול הליך זה ו/או אי קיום הפרויקט נשוא הליך זה.

47. החברה אינה מתחייבת להודיע למי מבין הפונים לחברה אודות ממצאי המענה לבקשה לקבלת מידע זו, או בעניין תוצאותיה.

48. החברה תהיה רשאית לבחון את המענה לבקשה לקבלת מידע זו ו/או לעשות בו, או בחלקו, שימוש כלשהו ו/או לא לעשות כל שימוש, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה, וזאת במפורש כאשר מובהר כי הדבר ייעשה ללא כל תמורה לפונים.

49. מובהר ומודגש, כי היה והחברה ו/או העירייה יחליטו על ביצוע התקשרות כאמור - ייעשה ההליך בהתאם לדיני המכרזים החלים על החברה ו/או העירייה.

50. פרטים נוספים אודות הבקשה הנדונה ניתן לקבל בהתאם לפנייה בכתב אל החברה, באמצעות דואר אלקטרוני, לכתובת nitzan@calcalitlod.co.il.
51. מודגש, כי בכל מקום בו בוצעה התייחסות בלשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה.

בכבוד רב,

בן מיוסט, מנכ"ל