

פניה לקבלת מידע (RFI) הקמה והפעלה של מלון בעיר שדרות

א. רקע על תיירות שדרות:

- יש ערים שסיפור הקמתן הוא סיפורן, יש כאלה שזווקא חורבות מפלתן ההיסטורית מושכות מבקרים מרחבי העולם. ואילו כאן, בשדרות, הסיפור שלנו - תושבי שדרות עומד בלב העלילה.
- שדרות, אשר נוסדה כמעברה בסמוך לרצועת עזה, הפכה לאחד הסמלים הלאומיים המובהקים של מדינת ישראל. עמידתה האמיצה של העיר מול מתקפת החמאס המתמשכת, חשפה בפני הציבור הישראלי והעולם כולו גבורה, מסוג שנדמה היה שכבר נשכח מהשיח הישראלי.
- כיום מגיעים עשרות אלפי מבקרים בשנה לשדרות, באופן בלתי מאורגן וללא עוגן תיירותי מובהק. במהלך השנים עיריית שדרות והעומד בראשה, בשיתוף עם הקרן לפיתוח שדרות, העלו על נס את תחום התיירות והושקעו משאבים רבים לפיתוח אסטרטגי בתחום התיירות. בימים אלו מוקמים בעיר- שלושה מרכזים מבקרים, שביל אופניים סובב שדרות המתחבר לשבילי העוטף, פארק ארכיאולוגי רחב מימדים, פארק אטרקטיבי שבמרכזו אגם מים, מתחם באולינג, I JUMP, מתחם ספורט קלאב הכולל 2 בריכות שחייה ומועדון כושר מפואר, פיתוח מאסיבי בתחום הקולינריה הכולל עשרות מסעדות מגוונות, פאבים ועוד, הקרן משקיעה רבות בפיתוח שיווקי וחבילות סיור ועוד..
- כחלק מהפיתוח של תחום הלינה, הקמנו מלון בלב העיר, במתחם עירוני מתפתח הכולל מעונות סטודנטים, קומת מסחר בבנייה, רחוב מסחרי שוקק, מרכז לחדשנות בבנייה, היכל תרבות בהקמה, סינמטק, מרכז צעירים ושוק עירוני במרחב הליכה.

ב. תהליך בקשת המידע:

- הקרן לפיתוח שדרות (להלן: "הקרן"), בשיתוף עם עיריית שדרות, מבקשת לקבל הצעות, יזמויות עבור הפעלת מלון (ברמה C במגזר עירוני)¹.
- לצורך כך פונה הקרן בזאת לציבור בבקשה לקבל מידע והצעות שונות באשר להגדרת תפיסת הפעלת המלון במתחם הנדון. (כפי שיפורט בהמשך להלן: "המידע המבוקש") יודגש כי המידע המבוקש הינו מידע אודות השימוש במתחם לצורך הפעלה של מלון וכי הקרן איננה מעוניינת במידע הנוגע לשימושים אחרים.
- הפנייה מיועדת ליחידים או לתאגידים, בעלי ניסיון בתחום התיירות/אירוח/מלונאות או ניסיון רלוונטי אחר. (אין חובה בניסיון מלונאי קודם).
- פנייה זו נועדה לצרכי קבלת מידע בלבד אודות האפשרויות העומדות בפני הקרן לצורך הפעלת המלון במתחם. הפניה לקבלת מידע אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות או חלק מהליכי מכרז ואין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמשתתפים.
- הקרן תבחן את המידע שיתקבל ולצורך כך תהא רשאית לפנות אל המשתתפים ו/או לגורמים אחרים שלא יגישו מענה לבקשה זו, כולם או חלקם, לפי ראות עיניה, בבקשה לקבל הבהרות או כל מידע אחר הנוגע לבקשה לקבלת מידע זו, לזמנם לראיון ו/או להצגת מצגות והדגמות ככל שנידרש לה, לביקור במקומות הלינה המשתתפים וכיוצא בזאת, בכתב או בעל פה. הקרן שומרת על זכותה לקיים פגישות משותפות למספר משתתפים, כולם או חלקם, או לקיים פגישות פרטניות, לפי שיקול דעתה.
- בעקבות קבלת המידע תשקול הקרן את המשך פעולותיה בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים ותהא רשאית להשתמש במידע כעזר לצורך עיצוב תנאי התקשרות עתידית, להכנת מסמכי המכרז או הליך קבלת הצעות, הרכבת רשימת ספקים פוטנציאליים או כל הליך אחר בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, אולם אין היא מתחייבת לעשות במידע שימוש כאמור ושומרת לעצמה את מלוא שיקול הדעת בקביעת תנאי ההתקשרות וכל עניין אחר

¹ עפ"י נוהל מתקני אחסון של משרד התיירות

- הנוגע להקמת המלון. למען הסר ספק, הקרן תהא רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, ובפרט בדבר אופי הפרויקט, תנאי הסף להשתתפות, אמות מידה לבחינת ההצעות וכיוצא בזאת – הכול לפי שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לצרכיה.
11. ככל שתחליט הקרן לקיים מכרז או הליך אחר כאמור היא שומרת על זכותה - אך אינה מתחייבת - לפנות לספקים שהשיבו לפנייה זו, כולם או חלקם או לספקים אחרים שלא הגישו מענה לפנייה, והכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לדין.
 12. יובהר כי מענה לפנייה לקבלת מידע לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז או כל הליך אחר שייערך בעקבותיו, לא יקנה יתרון כל שהוא למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, ולא יחייב את שיתופו במכרז או בהליך האחר או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.
 13. הקרן תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון שנמסר לה במענה לבקשה זו לכל גורם מטעמה וכן, לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לבקשה זו ולמשתתפים לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים ו/או סוד מסחרי.
 14. מובהר בזאת כי ההוצאות הכרוכות במסירת המידע יחולו על המשתתפים בלבד והמשתתפים לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או גמול בגין מענה לבקשה זו. גם במקרה שהקרן תעשה שימוש במידע שיימסר לה ע"י הפונה, לא יהא זכאי הפונה לתמורה כל שהיא.
 15. הקרן רשאית לבטל בקשה לקבלת מידע זו או לצאת בבקשה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.

ג. פרטי הגשה

16. להלן פעילויות ומועדים בקשר עם בקשה זו לקבלת מידע:

<u>פעילות</u>	<u>תאריך ושעה</u>
סיור במתחם	בתיאום מראש-0525045507
הגשת הצעות מידע	10/09/2020

17. מסמכי בקשה זו לקבלת מידע וכל מסמך אחר הקשור בה מפורסמים באתר האינטרנט של העירייה, בו ניתן לקבל אינפורמציה כללית לגבי הנכס, לרבות נתונים הנדסיים, לפי ציון גוש חלקה ותוכניות אדריכליות.
18. שאלות הבהרה בקשר עם בקשה זו לקבלת מידע יועברו לכתובת הדואר האלקטרוני: hen@klsd.co.il
19. הפניות תכלולנה את שם הפונה, שם איש הקשר אצלו, מען הספק, מספר טלפון נייד וכתובת דואר אלקטרוני אליהם ניתן להעביר מידע עבורו.

ד. פרטים אודות המתחם

20. בבעלות העירייה מבנה שעבר הסבה למתקן אחסון מלונאי, מיקום המבנה המגרש מספר 101, גוש 1989, חלקה 64.
21. כתובת המקום מנחם בגין 28.
22. במבנה 9 דירות- בכל דירה 2 חדרים זוגיים, ובכל חדר שירותים ומקלחת בנפרד. ובנוסף קיימת-1 דירה מונגשת, בכל דירה קיים ממ"ד בנפרד.
23. באם יש צורך, קיימת אפשרות לתוספת חדרים באופן קבוע ממתחם מגורי הסטודנטים הסמוך. (לפחות 6 דירות).
24. במבנה קיים מקלט בגודל 180 מ' לשימוש רב תכליתי.
25. המתחם ממוקם באזור המרכזי ושוקק החיים של שדרות ובו- כפר סטודנטים גדול, מרכז מבקרים, ישיבת ההסדר הגדולה ובשדרה מרכזית של מסעדות ופאבים.

ה. המידע המבוקש במסגרת ההצעה

26. על היזם להציע תכנית עבודה הכוללת:
- קונספט שיווקי
 - מודל כלכלי בסיסי
 - מודל תפעולי והתייחסות לתחום המזון והמשקאות.
 - קהלי יעד
 - מודל התקשרויות מול הקרן/החכ"ל/עירייה לרבות חלוקת רווחים, שכירות, שכירות ארוכת טווח וכו'..
27. על מנת שהקרן תקבל את המידע הדרוש לה, המציעים מתבקשים לצרף למענה את המבוקש בנספח א' המצ"ב, הצגת פרוגרמה עפ"י הנתונים המבוקשים שלעיל (להלן: "המידע המבוקש"), ומסמכים תומכים.

נספח א' - הגשת ההצעה עבור מלון שדרות

כדי להגיש את המידע המבוקש יש לשלוח מסמך PDF הכולל את כל המרכיבים הבאים:

1. פרטי מגיש ההצעה:

- א. שם מלא
- ב. טלפון
- ג. כתובת מייל
- ד. כתובת
- ה. תפקיד
- ו. שם החברה/רשת/ עסק

2. פירוט ניסיון: (אין חובת ניסיון):

- א. מס' שנות ניסיון בתחום תיירות/מלונאות/תחום רלוונטי אחר.
- ב. רשימת מקומות שהמציע היה מעורב בניהול/תכנונו.

3. פירוט הקונספט המוצע:

- א. הרעיון הכללי
- ב. קונספט שיווקי
- ג. מודל כלכלי בסיסי
- ד. מודל תפעולי והתייחסות לתחום המזון והמשקאות
- ה. קהלי יעד
- ו. מודל התקשרויות מול הקרן/החכ"ל/עירייה לרבות חלוקת רווחים, שכירות, שכירות ארוכת טווח וכו'..

את הבקשה יש לשלוח לכתובת המייל hen@klsd.co.il עד לתאריך 10/09/2020

*ניתן ורצוי לצרף כל מידע נוסף אודות המשתתף במסמכים נפרדים שיצורפו למענה.
*ניתן להרחיב ולהציג את הדברים באופן שונה ומסמך זה הינו בגדר הצעה בלבד.