

## הזמנה להליך מו"מ לצורך התקשרות להפעלת מסעדה באגם בפארק נחל באר שבע

### 1. כללי

- 1.1 החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ ומנהלת פארק נחל באר שבע (להלן יחד - **החברה**) מעוניינת לקיים משא ומתן ישיר עם ספקים פוטנציאליים להפעלת מסעדת האגם בפארק נחל באר שבע וזאת בהתאם לסמכותן מכוח סעיף 22(ח) לתקנות העיריות (מכרזים) (להלן בהתאמה - **ההליך/הליך המו"מ ו-המסעדה**).
- 1.2 ההתקשרות עם הזוכה בהליך המו"מ תהא על בסיס עקרונות מכרז פומבי מס' 801/2023 ומכרז פומבי מס' 834/2023 (להלן - **המכרזים**) ובהתאם למפורט בהזמנה זו. בחירת הזוכה במסגרת ההליך תהא על בסיס האמור בסעיף בחינת ההצעות להלן.
- 1.3 מסעדת האגם ממוקמת על הגדה הדרומית של האגם עם חלל בנוי של כ-430 מ"ר ובסמוך אליה מרפסת בגודל של כ-1,000 מ"ר המאפשרת פריסת שולחנות. מבנה המסעדה בנוי במעטפת של קירות זכוכית בלבד ותוך המבנה ללא פיתוח ובמפלס של -30 ס"מ.
- 1.4 פנים המסעדה אינו מפותח כלל ועל המשתתף בהליך לקחת בחשבון את כל העלויות הנדרשות לשם התאמת המבנה לצרכיו ובכלל זאת את עבודות הפיתוח הנדרשות. למבנה המסעדה קיים היתר בניה למעטפת, תשתיות מים, ביוב, גז וחשמל שמגיעות עד לקו ראשון של המבנה.

### 2. תנאים מסחריים להפעלת המסעדה (מבוססים על עקרונות המכרזים):

- 2.1 תקופת ההתקשרות בין החברה ובין המפעיל שיזכה בהליך תהא ל-60 (שישים) חודשים.
- 2.2 למפעיל תינתן האופציה להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה נוספת, בת 59 חודשים וזאת בכפוף לאישור מועצת העיר ולכל אישור נדרש על פי דין.
- 2.3 תקופת ההפעלה תחולק לשני שלבים:

2.3.1 **שלב ראשון - תקופת הגרייס**: מתוך תקופת ההתקשרות יהא המפעיל זכאי לתקופת "גרייס" בת 24 (עשרים וארבעה) חודשים לכל היותר, וזו תימנה החל מיום חתימת חוזה ההתקשרות על ידי החברה. במהלכה של תקופת הגרייס יהא המפעיל פטור מתשלום דמי השכירות / שימוש (כהגדרתם להלן), אך יהיה חייב בתשלום תשלומים שוטפים החלים על מחזיק בנכס כגון: ארנונה, חשמל, מיסי עירייה וכיו"ב.

**הערה**: המפעיל מתחייב לפתוח את המסעדה לקהל הרחב (לאחר קבלת כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הנדרשים לשם כך) תוך 6 (שישה) חודשים מיום תחילת תקופת ההתקשרות עם החברה, לכל המאוחר.

#### 2.3.2 שלב שני - הפעלה כנגד תשלום דמי שימוש:

בתום תקופת הגרייס ישלם המפעיל לחברה דמי שכירות חודשיים מהתעריף הגבוה מבין שתי האפשרויות הבאות:

א. סך של-35,000 ₪ לחודש החל מהחודש ה-25 ועד סוף תקופת ההתקשרות.

או

ב. סך שלא יפחת מ-4.5% מפדיון המכירות/מחזור הפעילות בהתאם להצעת המציע במסגרת הליך המו"מ. כלומר, במסגרת הליך המו"מ יצע המציע

**לחברה את הפדיון המוצע על ידו ואשר לא יפחת מ-4.5% כאמור כאשר התשלום הפועל יהיה אחוז הפדיון המוצע או 35,000 ₪ לפי הגבוה.**

2.3.2.1. דמי השימוש ישולמו לחברה על ידי המפעיל מראש בגין כל חודש קלנדרי, החל מהחודש ה-25 להפעלה.

2.3.2.2. תשומת לב המציעים כי דמי השימוש המינימאליים (כאחוז מפדיון) אשר עמדו במכרזים על סך של 6%, הופחתו במסגרת הליך זה ל-4.5%. מבלי למעט מהאמור, בתקופת האופציה כהגדרתה במסמכי ההליך (ככל שתהא כזאת), החברה תהא רשאית שלא להעלות את דמי השימוש המינימאליים ולנהל מו"מ על כך.

### מענק הקמה

2.4. עיריית באר שבע תשתתף באופן חלקי בעלויות ההקמה הפיזיות של המסעדה כתמריץ כלכלי לזוכה בהליך. במהלך תקופת ההקמה הזוכה יהא רשאי להציג חשבונות שנפרעו על ידו וקשורות לביצוע עבודות במסעדה בלבד בסך מצטבר של עד 4,000,000 ₪ (כולל מע"מ), כנגדן תשיב העירייה/החברה 50% מהעלויות [כלומר עד לסך כולל של 2,000,000 ₪ (כולל מע"מ)], בהתאם למנגנון המפורט להלן.

2.5. מובהר, כי לא ישולמו הוצאות כגון שכר עבודה של יזמים או מי מטעמם, וכן לא הפסדים תפעוליים בקשר עם הקמת המסעדה, שיווק והרצת המסעדה.

2.6. שימו לב, אין באמור לעיל כדי להוות מצג מצד החברה לעניין גובה עלויות ההקמה הכוללות.

2.7. לצורך קבלת סכומי השתתפות החברה כאמור, המפעיל יציג לאישור החברה חשבונות בסכום מצטבר שלא יפחת מ-500,000 ₪ אשר שולמו עבור הוצאות פיזיות להקמת המסעדה בכל פעם. סכום ההשתתפות היחסי (50%) יועבר לזוכה בהתאם להוראות חוק מוסר תשלומים לספקים, התשע"ז-2017 ממועד אישור חשבונות כאמור על ידי נציגי החברה. בכל מקרה מובהר, כי סכום ההשתתפות הכולל לא יעלה על הסכום הנקוב בסעיף 2.4 לעיל.

2.8. נוסף על האמור לעיל, מובא בזה לידיעת המשתתפים במכרז כי בכוונת החברה לבצע בסמוך למבנה המסעדה מתקן משחקים וכן פתרון הצללה, באחריותה ועל חשבונה. מתקנים אלה לא יהיו חלק ממבנה המסעדה אך כמובן יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב. תחזוקתם של מתקנים אלה באחריות מנהלת הפארק.

### 3. בחינת ההצעות

3.1. הליך זה אינו מכרז ובהתאם לכך דיני המכרזים לא חלים עליו.

3.2. החברה תבחר כזוכה בהליך בהצעה הטובה ביותר לדעתה ואשר תפיק את מיטב היתרונות לפארק ותושבי העיר באר שבע.

3.3. הצעות המשתתפים בהליך המו"מ ייבחנו, בין היתר (אך לא רק), על בסיס הפרמטרים המפורטים להלן:

א. **קונספט ההפעלה המוצע**- ייחודיות ויצירתיות קונספט ההפעלה שיביא כמות מבקרים גדולה לפארק נחל באר שבע ובדגש על מתחם האגם, יכולת לתת מענה קולינרי הולם ואיכותי במהלך ימות השנה, עמידות ויכולת הפעלה לאורך זמן, סגנון המסעדה, סוג המנות שיימכרו, טווחי מחירים, עיצוב/תוכנית רעיונות וכו'.

ב. **תוכנית עסקית.**

ג. דמי השימוש המוצעים.

ד. ניסיון המציע בניהול/הפעלה של עסקים מתחום ההסעדה- מספר עסקים, אופיים, גודלם וכו'.

ה. התרשמות אישית מהמציע.

3.4 יודגש כי אין בכוונת החברה להעניק ניקוד להצעות או להעניק משקל לכל רכיב וכיוצ"ב. החברה תבחר את הצעתה על סמך השיקולים האמורים ועל סמך כל שיקול אחר שתמצא לנכון ותנמק החלטתה בקשר עם כך.

3.5 החברה אינה מתחייבת לבחור הצעה כלשהי והיא רשאית שלא לבחור הצעה כלל וכמו כן היא רשאית לפנות למציעים נוספים בכל שלב. בתוך כך יובהר כי טרם פרסום הליך זה החברה ערכה הליך מו"מ עם מציעים פוטנציאליים והיא רשאית להתקשר עם מציעים פוטנציאליים אלה מכוח הליך זה.

3.6 יובהר כי הליך זה מיועד לבעלי ניסיון קודם בהפעלה והקמה של עסקים מסוג זה נושא ההליך. החברה לא תזמין להליך המו"מ מציעים ללא ניסיון כאמור. היא רשאית להחליט שלא להזמין מציעים כלל או להזמין רק מציעים אשר נמצאו לדעתה מתאימים.

4. הגשת הצעה

4.1 מציע אשר מעוניין להשתתף בהליך המו"מ, מתבקש עד לא יאוחר מיום 16.6.24, להמציא לחברה באמצעות דוא"ל [michraz@br7.org.il](mailto:michraz@br7.org.il) מסמכים רלוונטיים בקשר עם ההצעה כמפורט במסמכי ההליך ואשר יש בהם להעיד על האמור בסעיף בחינת ההצעות ועל דמי השימוש המוצעים על ידם כבסיס למו"מ. ככל שמציעים מסוימים יוזמנו להליך מו"מ, הם יידרשו להביא את האמור לישיבת המו"מ ולהציג את הצעתם באופן שימצאו לנכון (מצגת וכיוצ"ב).

בברכה,

החברה הכלכלית לפיתוח ב"ש בע"מ