



קול קורא מס' 1/2018 ליזמים להציע הצעות להפעלת מיזמים / פעילויות בתחום התיירות והתעופה במנחת מצדה

כללי

1. החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "החברה"), מפעילה מטעם המועצה האזורית תמר את מנחת בר יהודה במצדה (להלן: "המנחת").
2. החברה מעוניינת לקבל הצעות מיזמים / בעלי נכסים / בעלי עסקים וכיוצ"ב (להלן: "המציעים") להקמת מיזמים / פעילויות במנחת בנושאי תיירות ונופש או תעופה (להלן: "המיזמים"). על המציעים להיות בעלי ידע, ניסיון ויכולת מימוש, המסוגלים ומעוניינים לתכנן, להקים ולהפעיל במתחם את המיזם המוצע על ידם, על פי תנאי הליך זה, והכל על מנת לקדם ולפתח את המנחת. על המציע להוכיח איתנות פיננסית המאפשרת לו להקים את המיזם בהתאם לאמור לעיל.
3. על המציע להציע לחברה את התמורה שתשולם לה על ידו בגין הזכות להפעיל את המיזם במנחת.
4. החברה רשאית לבחור להתקשר עם יותר ממציע אחד והיא רשאית גם שלא לבחור באף הצעה שתוגש במסגרת ההליך, הכל על פי שיקול דעתה. כמו כן, החברה אינה מתחייבת לבחור בבעל ההצעה הכספית הטובה ביותר, והיא תהא רשאית לבחור במיזמים שיקנו למנחת את מירב היתרונות, בהתאם לשיקול דעתה. החברה תהא רשאית לפנות לכל מציע בקשר עם הצעתו, להיפגש ו/או לנהל מו"מ עם מי מהמציעים להליך, וכן לקבל או שלא לקבל כל הצעה שתוגש לה במסגרתו. כן רשאית החברה להשתמש בכל הצעה שתוגש במסגרת ההליך כבסיס למכרז עתידי.
5. החוזה מול המציעים שעמם תבחר החכ"ל להתקשר יהיו לתקופה בסיסית של עד 5 שנים עם אופציות לחברה להארכה (בכפוף לכל דין).
6. יודגש, כי האחריות והמימון של ביצוע ההקמה וההפעלה של כל מיזם שייבחר, לרבות קבלת כלל ההיתרים, האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להקמת והפעלת המיזם, יחולו על המציע שעמו תתקשר החברה ועל חשבונו. המיזם יופעל אך ורק לאחר קבלת כלל הרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין, לרבות היתרי בניה, רישיון עסק, רישיון מרת"א ו/או כל רישיון או היתר אחר עפ"י דין.
7. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת הצעה תחולנה על המציע בלבד ובשום מקרה לא יהיה המציע זכאי להחזר ו/או לפיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שנגרמו לו בקשר להצעה ו/או להכנתה ו/או הגשתה.
8. מסמך זה הוא קניינה של החברה ואין לעשות בו שימוש שאינו לצורך הגשת הצעה לקול הקורא. לחברה תהא אפשרות להשתמש בהצעות שיוגשו במענה להזמנה זו ובמידע שבהן לכל צורך הקשור להליך פניה זה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, לחברה שמורה הזכות להשתמש בהצעות שתוגשנה ובכל מידע או מסמך אשר יומצא לחברה על ידי המציעים לשם עריכת מכרז, אם וככל שתחליט על כך החברה.
9. למען הסר ספק, הזמנה זו אינה מהווה מכרז או מעין מכרז, ואין בה משום התקשרות בין החברה לבין מי מהמציעים ו/או התחייבות של החברה להתקשר עם מי מהמציעים.
10. לברורים או פרטים נוספים ניתן לפנות לרינה חדר, מזכירת החברה, בכתובת דוא"ל [rina@ma-](mailto:rina@ma-tamar.co.il)



תיאור המנחת

11. מנחת בר יהודה שוכן כשני ק"מ צפונית-מזרחית להר המצדה הנמצא למרגלות הר המצדה, וקרוב על שמו של ישראל בר יהודה, שר התחבורה לשעבר. המנחת נבנה על ידי חיל ההנדסה ונחנך בתאריך 13 בינואר 1963. בהיותו סלול על חוף ים המלח, זהו המנחת הנמוך בעולם.
12. במנחת מסלול המראה ונחיתה באורך 1200 מ' ושטח גדול סביבו בו ניתן לקיים פעילות אווירית ותיירותית. במתחם מספר מבנים שניתן להקצותם לצורך קיום פעילות (מבנה הטרמינל הכולל משרד, לובי, קפיטריה ושירותים, 2 מכולות המשמשות כמחסן). המנחת מחובר לתשתיות מים וחשמל שניתן להשתמש בהן לטובת המיזמים. הגישה למנחת נוחה מאד מכביש 90 מול הכניסה למתחם מצדה והוא מרוחק כ 15 דק' ממנחת המלוונות בעין בוקק ים המלח. המנחת נמצא קרוב מאד למסלולי טיול רגליים בנחלים. במקום חניה מרווחת לאורחים. למידע תעופתי אודות המנחת ניתן לפנות לאתר רת"א: http://caa.gov.il/index.php?option=com_content&view=article&id=274&Itemid=224&lang=he.
13. המנחת יופעל וינוהל על ידי החברה. המנחת יפעל 7 ימים בשבוע. כיום פועלות במנחת בעיקר נחיתות של אולטראלייטס ומטוסים קטנים ופעילויות שונות נוספות. אישורים תעופתיים מתקבלים בכפוף לתנועה האווירית הקיימת במרחב.
14. הנחת מופעל על פי תנאיו של חוזה הרשאה מאת רשות מקרקעי ישראל, המצ"ב **כנספת א'** (להלן: "חוזה הרשאה"). על הפעילויות המוצעות לעלות בקנה אחד עם מטרות ההרשאה ומגבלות חוזה ההרשאה. באחריות המציע לבדוק את התכניות החלות בשטח ואת השימושים המותרים במנחת טרם הגשת הצעתו.

מידע ומסמכים שיש לצרף להצעה

15. על יזם המעוניין להגיש הצעה למיזם להגיש לחברה הצעה המתייחסת, בין היתר, לכל הנושאים והעניינים המפורטים להלן והכוללת את המסמכים הבאים:
- א. **מידע מלא אודות המציע** - פרטים מלאים אודות המציע, לרבות מס' ת.ז. או ח.פ., כתובת, טלפון, כתובת דוא"ל ואיש קשר, כדלקמן:
- (1) במידה והמציע הינו תאגיד יש לצרף העתק תעודת התאגדות, פלט מעודכן מהמרשם הרלוונטי ואישור עו"ד בדבר זכויות החתימה.
 - (2) במידה המשיב כולל מספר שותפים - יש ליתן פרטים מלאים כנ"ל לגבי כל השותפים.
 - (3) במידה והמציע הנו יחיד - יש לצרף צילום קריא של תעודת הזהות של המציע. אם מדובר במשיב שהוא תאגיד - אם מדובר במשיב שהוא שותפות, יש לצרף נסח שותפות עדכני מרשם השותפויות.
 - (4) במידה ומאחורי המיזם עומדים משקיעים, יש לצרף פרטים מלאים של כל המשקיעים.

ב. **תיאור מפורט של ניסיונו הקודם של המציע** בתחומים הרלוונטיים, לרבות הפעילויות שבוצעו על ידי המציע בעבר והרלוונטיות למיזם, תוך התייחסות פרטנית לפעילותו של המציע במהלך



השנתיים האחרונות שלפני פרסום קול קורא זה. יש לצרף מסמכים המעידים על הכשרת המשיב, השכלתו, ניסיונו הקודם ויכולתו להקים ולהפעיל את המנחת.

ג. מסמכים המעידים על **איתנות פיננסית** של המציע, לרבות אישור רו"ח על היקף פעילות המשיב ועל מחזור כספי רלוונטי בחמש השנים האחרונות.

ד. **תיאור המיזם / הפעילות המוצעים**. ניתן להציע כל פעילות העולה בקנה אחד עם מטרת ההרשאה (כמפורט ב**נספח א'**), לרבות אחת הפעילויות הבאות: מועדון צניחה, בייס לטיסה, הפעלת טיסות ראוה מעל הבולענים ומצדה, עסקים של אחסון ותחזוקת מטוסים, מתחם ניסויים, טיסות מסוקים, טיסות קו פנים ארציות ובינלאומיות, מוקד יציאה לטיולי גייפסטרקטורונים/אסקטרים, מזנון, השכרת רכב וכד'. יובהר כי הנ"ל אינה רשימה סגורה וכל פעילות אחרת המתאימה לאופיו של המנחת תיבדק בהתאם לתנאי הזמנה זו. יש לפרט את כמות האנשים שהמפעיל צופה כי יביא המיזם למנחת. יש לצרף תמונות, הדמיות ו/או סרטונים להמחשת הפעילות המוצעת.

ה. **תכנית עסקית** של המיזם המוצע, שתכלול בין היתר, את סוגי העסקים והפעילויות המוצעים ואת אופן ההפעלה והשימוש.

ו. **לוח זמנים** אשר יכלול התייחסות מפורשת לשלבי הקמת והפעלת המיזם המוצע.

ז. **פירוט התקציב הדרוש** לצורך המיזם המוצע, לרבות תכנון וביצוע. יש לצרף **תכנית עסקית** להקמת והפעלת המיזם.

ח. פירוט **התשתיות** הנדרשות לצורך הפעלת המיזם.

ט. פירוט **השירותים** הנדרשים לצורך הפעלת המיזם.

י. פירוט **הימים והשעות** שבהם ניתן להפעיל את המיזם.

יא. פירוט **ההיתרים, האישורים והרישיונות** הנדרשים על פי כל דין להקמת והפעלת המיזם.

16. על המציע להגיש לחברה **הצעה כספית** בדבר התמורה שתשולם לה על ידו בגין הזכות לקיים במנחת את הפעילות נשוא ההצעה.

17. החברה שומרת על זכותה לבקש מהמציעים כל מסמך אחר או נוסף, שיידרש לה על פי שיקול דעתה לצורך קבלת החלטה בהליך. כן שומרת החברה על זכותה לברר בכל דרך נוספת אחרת את איכות ההצעה והמציע, לרבות על דרך של זימון המציעים (כולם או חלקם) לראיון ו/אן לצורך הצגת מצגת בפניה ולרבות קיום שיחות עם ממליצים, לקוחות, מעסיקים קודמים וכיו"ב.



שינויי ותיקונים לתנאי ההליך

18. החברה שומרת לעצמה את הזכות לערוך בכל עת שינויים או תיקונים בהליך זה, לרבות בכל תנאי מתנאיו ובמועד הגשת ההצעות. השינוי או התיקון, ככל שיהיו, ייערכו בכתב ויפורסמו באתר האינטרנט של החברה בכתובת: www.ma-tamar.org.il הנוסח האחרון שיפורסם כאמור באתר הוא שיחייב את החברה ואת המציע. באחריות המציעים להתעדכן מפעם לפעם באתר האינטרנט ולבדוק אם חלו שינויים במסמכי הקול הקורא.

הגשת ההצעות

19. את ההצעות בצירוף המסמכים המפורטים בסעיף 14 לעיל יש לשלוח עד ליום 15.06.18 באמצעות דוא"ל לכתובת: rina@ma-tamar.co.il או בהמצאה אישית או בדואר רשום למשרדי החברה בכתובת: משרדי החברה הכלכלית חבל ים המלח, מועצה אזורית תמר, נווה זוהר, ד.ג. ים המלח 86910.

20. באחריות המציע להגיש הצעתו על למועד האחרון להגשת ההצעות ולקבל מהחברה אישור בדבר קבלת הצעתו.

בחירת המיזמים/הזוכה/ים וההודעה על הזכייה

21. החברה תבחן את ההצעות שיוגשו לה ואת תרומתם למנחת, בין היתר, על פי השיקולים הבאים:
- א. היותו של המיזם המוצע מיזם עסקי מניב בתחום התעופה ו/או אטרקציה אטרקטיבית שתהווה מוקד תיירותי, המתאים לאופיו של מנחת מצדה המשלב בין מנחת תיירותי פעיל ושאר פעילויות תעופתיות שונות;
 - ב. התאמת ההצעה והמיזם למגבלות הדין ולתנאי חוזה ההרשאה;
 - ג. התאמת ההצעה והמיזם לאינטרס הציבורי ולצרכי האזור;
 - ד. ניצול יעיל של משאב השטח הפתוח, טביעת רגל סביבתית נמוכה, שימוש רב תכליתי שיאפשר מגוון רחב של פעילויות באותו תא שטח, בזמן ובמרחב, השתלבות בנוף הטבעי, חתימה נופית מצומצמת ושמירת מרכיבי הנוף, מינימום שטחים מגודרים, שימוש בתשתיות קיימות והימנעות מפגיעה אקולוגית במשאבי הטבע והנוף;
 - ה. מצוינות אדריכלית ועיצובית המשתלבת בסביבה;
 - ו. שימוש נגיש לבעלי מוגבלויות;
 - ז. היותו של הרעיון למיזם חדשני, יצירתי ומקורי;
 - ח. ישימות מוכחת לביצוע המיזם, בין היתר בהתחשב בתכנית העסקית שצירף המציע.

22. בכפוף להוראות כל דין החברה תהא רשאית להתקשר עם מי מהמציעים כראות עיניה ולפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או לקבל הצעה במסגרת הקול קורא אף אם אינה עונה על דרישות פורמאליות או טכניות מסוימות.



23. היה ותחליט החברה להתקשר עם מי מהמציעים, יקבלו המציעים הזוכים הודעה בכתב מאת החברה על זכייתם. המציעים יידרשו לחתום על החברה על הסכם התקשרות בנוסח שיועבר על ידי החברה וכן להמציא אישורים על קיום ביטוחים בהתאם לדרישות החברה.
24. מציעים שהצעתם לא תיבחר יקבלו על כך הודעה בכתב מהחברה, מבלי שתחול על החברה חובת הנמקה או שימוע.

~~בכבוד רב,
עדי אליאס
מנכ"לית~~