

## **ה.ל.ר. החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**בקשה לקבלת מידע (RFI) מס' 1 / 2021  
בעניין הפעלת מסעדה בשיטת חימום קצה  
"בבית צדוק קועטא- בית הארמון"  
ברחוב מנשה קפרא 41 רחובות**

## ה.ל.ר. החברה לפיתוח רחובות בע"מ

### בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 2021 / 1 בעניין הפעלת מסעדה בשיטת חימום קצה "בבית צדוק קועטה- בית הארמון" ברחוב מנשה קפרא 41 רחובות

#### 1. כללי:

- 1.1. עיריית רחובות (להלן: "העירייה") באמצעות ה.ל.ר. החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "החברה"), מעוניינת לבחון הפעלה של בית קועטה, הידוע בשמו גם כ "בית הארמון" ברחוב מנשה קפרא 41 רחובות, לטובת מסעדה המתופעלת בשיטת חימום קצה (להלן: "המסעדה").
- 1.2. לשם כך, מזמינה בזאת החברה את ציבור המתעניינים הרואים בעצמם מועמדים לשכירת הנכס לפנות אליה ולמסור לה מידע שיסייע לחברה לגבש את מכרז ההפעלה לנכס.
- 1.3. לר"ז:

| תאריך               | פעולה                          |
|---------------------|--------------------------------|
| 1.2.2021 שעה 14:00  | מועד אחרון לקבלת שאלות והבהרות |
| 16.2.2021 שעה 14:00 | מועד אחרון למענה לבקשה         |

#### 2. נתוני הנכס:

- 2.1. גוש: 3705, חלקה 53
- 2.2. שטח המבנה: 150 מ"ר + שצ"פ סמוך.
- 2.3. תב"ע חלה: רח/ 1200 / 10 / 20
- 2.4. מצפון: רח' מרים מזרחי.
- 2.5. ממזרח: חלקה 52 בה בנוי מבנה בן קומה לכיוון רח' מרים מזרחי ובנה בן קומה לרח' מנשה קפרא, ביניהם שצ"פ.
- 2.6. מדרום: רח' מנשה קפרא.
- 2.7. ממערב: חלקה 670 עליה בית מגורים בן 5 קומות על עמודים לכיוון רח' מרים מזרחי. חלקה 669 עליה מבנה מגורים בן קומה אחת, ביניהם חלקה 671 שהיא שצ"פ.
- \*\* כנספת א' מצ"ב תמונות הנכס: חזית הנכס, השצ"פ הנלווה לו וכן מבט פנימי.
- \*\* כנספת ב' מצורפת גרמושקה של הנכס.

#### 3. רקע על סביבת הנכס ואודותיו:

המבנה נמצא ברחוב מנשה קפרא. רחובה הראשון של שכונת שעריים, שכונת התימנים שהוקמה לצד המושבה רחובות. המבנה נבנה ע"י צדוק קועטה ושימש כבית המגורים של המשפחה. המבנה נבנה בשנות העשרים של המאה ה-20 ושונה מיתר המבנים שנבנו בשכונת שעריים. רוב הבתים בשכונה היו בתים פשוטים בנויים מלבני עץ או צריפים, מבנים פונקציונאליים שנבנו לצורך מגורים. תכנון בית צדוק קועטה הושפע מהמבנים המפוארים במושבה כגון בית זקס, בית ברוידא וכו'. הדמיון בא לידי ביטוי בפרטים האדריכליים כמו מרפסת החזית בעלת עמודים מקושטים ובניהם קשתות מחודדות, מעקה יצוק מראש וריצוף מצויר. המבנה עבר תהליך שימור והוא מוכן להפעלה.

#### 4. מהות הבקשה לקבלת מידע

החברה מזמינה בזאת גורמים המתעניינים בהפעלת מסעדה בנכס למסור לה מידע בנוגע לסוג המסעדה, אופן התפעול וכיו"ב, כפי שיפורט להלן.

#### 5. ציבור המשיבים

- 5.1 פניה זו מיועדת לכל המעוניינים (לרבות, אך לא רק, פרטיים, רשתות, גופים ציבוריים או כאלה המספקים שירותים בעלי אופי ציבורי), להביא בפני החברה מידע המצוי ברשותם, אשר יש בו כדי לסייע לגיבוש מסמכי מכרז השכירות העתידי אשר יפורסם לטובת הפעלת הנכס, כמפורט להלן.
- 5.2 כל הרואה עצמו מתאים לתיאור שהוצג לעיל, מוזמן להשיב על הפניה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6 להלן (להלן: "משיב").
- 5.3 בהמשך לקבלת הנתונים, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבקש מהמשיבים לתת מענה וכל מידע נוסף שלו שיידרש לחברה, וכן לזמן אותם לדיון בפניה, הכל כפי שתראה לנכון.

#### 6. המענה לבקשה

- 6.1 על המשיבים המעוניינים להגיש מענה לפניה זו להתייחס במענה כאמור לפרטים הבאים:
  - 6.1.1 פרטי המשיב:
    - א. שם המשיב, כתובתו ופרטי התקשרות, לרבות פרטי איש קשר לעניין המענה לפניה זו.
    - ב. פירוט ניסיון המשיב.
  - 6.1.2 פרטים לגבי הפעלת הנכס:
    - המשיבים מוזמנים להציג התייחסות לנושאים הבאים:
      - א. תמהיל שימושים מוצעים לנכס;
      - ב. צרכים ייחודיים לשימוש המוצע על ידם;
      - ג. משך תקופת השכירות/ההפעלה להבטחת היתכנות כלכלית;
      - ד. הערכה של התאמות הנדרשות להפעלת הנכס בהתאם לשימוש המוצע;
      - ה. נתונים נוספים או הצעות רלוונטיות, כפי שיראו למשיב לנכון להביא בפני החברה.

המענה לא יכלול הצעה כספית לעניין השכירות.
- 6.2 החברה מתייחסת להליך זה במלוא כובד הראש ומצפה אף מהמשיבים לעשות כן ולמסור מידע מלא ועדכני.
- 6.3 על המשיב לעיין היטב בתכנית ולבסס עליה את המענה.
- 6.4 הגשת המענה אינה כרוכה בתשלום כלשהו.
- 6.5 המענה לבקשה יוגש בקובץ word בלבד לידי עו"ד עדי מוטולה-ספיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת [adi.motola@hlr.co.il](mailto:adi.motola@hlr.co.il).
- 6.6 כל המעוניין להשיב לבקשה זו מתבקש לעשות כן לא יאוחר מיום א', ה- 16.2.2021 בשעה 14:00.

#### 7. הבהרות

- 7.1 שאלות ובקשות להבהרות ניתן לשלוח לידי עו"ד עדי מוטולה-ספיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת [adi.motola@hlr.co.il](mailto:adi.motola@hlr.co.il) לא יאוחר מיום א' 1.2.2021 בשעה 14:00.

7.2. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס לשאלות ו/או לבקשות ההבהרה ו/או לחלק מהן.

## 8. שמירת זכויות

- 8.1. בקשה זו אינה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, כי אם פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד. כמו כן, החברה אינה מתחייבת לפרסם כל מכרז ו/או הליך מושא בקשה זו.
- 8.2. אין בהליך זה, לרבות הגשת המענה במסגרתו, כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה או כדי להוות בסיס להתקשרות מכל סוג שהוא בין החברה והמשיב, ואין בו כדי להקנות לגורם כלשהו זכות ו/או ציפייה ו/או עניין בר הגנה מסוג כלשהו.
- 8.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי כל פרט מהפרטים המצוינים בבקשה זו נתון לשינוי על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ואין בו כדי לחייב את החברה בכל דרך שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את מועד הגשת המענה, וכן את הזכות לבטל הליך זה בלי שתהא חייבת במתן הנמקה לכך.
- 8.4. החברה תהא רשאית להציב במסגרת המכרז, באם יפורסם כאמור, תנאים נוספים או אחרים מאלה שהוצגו בפניה זו, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.5. לחברה תהיה זכות מלאה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש במידע שיועבר, כולו או חלקו, לצרכי הכנת מכרז ו/או כל הליך ו/או פעולה אחרת שתחליט לגביהם. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לא להתייחס ו/או לדחות באופן מלא ו/או חלקי כל מידע שיועבר אליה במסגרת המענה.
- 8.6. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה תחולנה על המשיב בלבד, ובשום מקרה לא יהיה המשיב זכאי להחזר ו/או לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שיגרמו לו בקשר למענה ו/או הכנת המענה והגשתו.
- 8.7. החברה לא תתחשב בעצם הגשת מענה או באי הגשת מענה לפניה זו, כשיקול בכל הליך עתידי בקשר עם הנכס, ולמשיבים לפניה זו לא יהיו כל טענות בקשר לכך.
- 8.8. החברה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון שנמסר לה במענה לפניה זו לכל גורם מטעמה וכן, לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפניה זו ולמשיבים לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.
- 8.9. החברה רשאית לבטל את הפניה לקבלת מידע זו או לצאת בפניה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.10. החברה רשאית לבקש מידע נוסף והבהרות מהמשיבים, ככל שתראה לנחוץ.
- 8.11. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקיים מפגש אליו יוזמנו המשיבים שנטלו חלק בשלב זה של הבקשה או חלקם לקבלת מידע.

ניסים סלמן

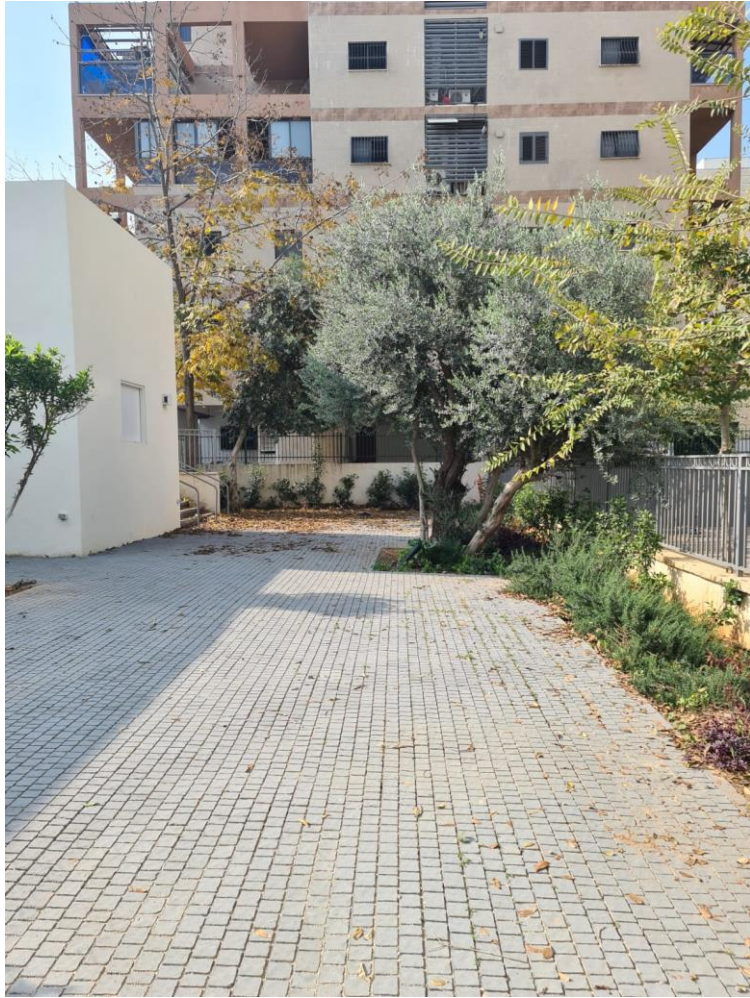
מנכ"ל

# **נספח א'**

---

## **תמונות הנכס**





# נספח ב'

גרמושקת הנכס