

פניה לקבלת מידע (RFI) בנושא הקמה והפעלה של מרכז רפואי רב תחומי במועצה האזורית מטה בנימין

המועצה האזורית מטה בנימין פונה בזה לקבלת מידע כדלקמן:	
נושא הפניה	בקשה לקבלת מידע (RFI) בדבר הקמה והפעלה של מרכז רפואי רב תחומי בתחום המועצה האזורית מטה בנימין לרבות מתקנים נלווים ושטחי מסחר.
מועד אחרון למשלוח שאלות	16.4.18 בשעה 12:00.
מועד ומקום הגשת המענה	במשרדי המועצה, ביישוב פסגות אצל עו"ד דנית יזדי מנהלת מלקת המכרזים לא יאוחר מיום 1.5.18 בשעה 12:00.
אופן קבלת טפסי הבקשה והמענה ופרטים נוספים	באתר המועצה בכתובת: /http://www.binyamin.org.il או במשרדי המועצה ביישוב פסגות.
מהות הבקשה	מטרת הבקשה הינה לאתר גופים שונים/שותפויות/חברות/עמותות המסוגלים להתקשר עם המועצה האזורית מטה בנימין בעסקה להקמה והפעלה של מרכז רפואי רב תחומי בתחום המועצה לרבות מתקנים נלווים ושטחי מסחר.

בקשה לקבלת מידע (RFI) בדבר הקמה והפעלה של מרכז רפואי רב תחומי בתחום המועצה האזורית מטה בנימין לרבות מתקנים נלווים ושטחי מסחר

1. רקע:

- 1.1 המועצה האזורית מטה בנימין (להלן - **המועצה**) מעוניינת לבחון אפשרות להתקשר עם גופים שונים/שותפויות/חברות/עמותות (להלן - **המציע**) לביצוע עסקה להקמה והפעלה של מרכז רפואי רב תחומי בתחום המועצה לרבות מתקנים נלווים ושטחי מסחר (להלן - **הפרויקט/המרכז הרפואי**) וכן את המתכונת ו/או המודלים השונים לביצוע האמור (להלן - **המענה**).
- 1.2 יצוין כי מטרת ההליך היא לקבל מידע ורעיונות ביחס למודל ההתקשרות, להקמה ולהפעלה של המרכז הרפואי כאשר המועצה אינה מכוונת למודל התקשרות ספציפי או להתקשרות עם סוגי גופים ספציפיים והמציע רשאי להציע כל מודל התקשרות חוקי.

2. מעמד וייעוד הקרקע:

- 2.1 הקרקע עליה מעוניינת המועצה להקים את הפרויקט, היא קרקע בשטח של 6.73 דונם הנמצאת בתל מרים, שער בנימין - קואורדינטות 641520-641605 וקואורדינטות 224915-224770, גוש מספר 3, חלק מחלקה אל-עקד וחלק מחלקה חריקת אז-זית באדמות הכפר ג'בע.
- 2.2 המועצה הגישה לוועדת התכנון במינהל האזרחי תכנית מפורטת (נמצאת כעת בהפקדה) לצורך התאמת ייעוד הקרקע והשימושים בה לשימושים מושא הפרויקט באופן בו הקרקע תסווג כשטח לבניין ציבור (קרקע חומה) (להלן - **התכנית**). במסגרת הגשת הצעה זו על המציע להתייחס לקרקע משל היא מתאימה כבר כעת לצורך הקמה והפעלה של המרכז.
- 2.3 יובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להסדרה חוזית של המועצה מול הממונה בקשר עם שימוש המועצה בקרקע, אישור התכנית המוזכרת לעיל במוסדות התכנון המוסמכים וכל אישור רגולטורי נדרש אחר.

3. המקרקעין שיועמדו לטובת הפרויקט:

- 3.1 הפרויקט נושא פניה זו עתיד להיבנות על מלוא שטח הקרקע (קרי, 6.73 דונם) בהתאם לתכנית שתאושר על הקרקע (ככל שתאושר) כאשר השטח המירבי המותר לבניה עתיד להיות כ-6,180 מ"ר לא כולל שטחי שירות וחניונים.
- 3.2 מובהר בזאת כי התכנית שהוגשה והופקדה כאמור בסעיף 2.2 לעיל טרם אושרה ועל כן אין במידע התכנוני המצוין בפנייה זו כדי להוות מידע שניתן להסתמך עליו. נוסף על כך, בין אם התכנית תאושר טרם הגשת המענה על ידי המציע ובין אם לא, באחריות המציע לערוך את כל הבדיקות התכנוניות וללקט את כל המידע הרלוונטי לבקשה זו עובר להגשתה. ככל שהמידע האמור בפניה זאת אינו מדויק, המועצה אינה לוקחת אחריות על תוכן הדברים והמציע נדרש לערוך בדיקה על חשבונו ובאחריותו ובהתעלם מהמידע, ככל שהוא שגוי ו/או אינו מדויק, ולהביא לידיעת המועצה כל מידע שלטענתו נכון יותר במסגרת המענה.

4. מהות הפרויקט ותחומי הפעילות:

- 4.1 מטרת הפרויקט היא כי המרכז הרפואי שיוקם יספק שירותי רפואה רב תחומיים מתקדמים לכל תושבי האזור וזאת בשילוב עם גופים שונים כגון משרד הבריאות, קופות חולים, מד"א ודומיו, צה"ל וגופים מתאימים נוספים לרבות שיתופי פעולה כלכליים עם גופי רפואה פרטיים.
- 4.2 בכוונת המועצה כי המרכז הרפואי יכלול 5 תחומים מרכזיים כמפורט להלן:

- 4.2.1 מוקד רפואת חירום במתכונת 24/7 לרבות נקודת הזנק אזורית של וגופי הצלה דומים ושירותי רפואת לילה – בשת"פ קופ"ח.
- 4.2.2 שטחי קופות חולים.
- 4.2.3 מרפאות מומחים בתחומים שונים.
- 4.2.4 מכונים בתחומים שונים (למשל מכוני דיאליזה ו/או מכוני הדמיה מתקדם ו/או מרכז כושר שיקומי (אולי אף בריכה טיפולית) ו/או מרכז כירורגי ו/או מרכז לרפואה צבאית ו/או מרכז לטיפול יום אונקולוגים וכיוצ"ב).
- 4.2.5 בתי מרקחת ומעבדות.

(להלן-תחומי המרכז)

4.3 יובהר כי חמשת תחומי המרכז הם תחומים המהווים מעין "ראשי פרקים" כאשר במסגרת הצעתו על המציע לפרט את הזונו, תפיסת עולמו והשירותים שיינתנו ביחס לכל תחום (למשל סוגי מכונים/סוגי מעבדות וכו').

4.4 בכוונת המועצה כי הפרויקט יתנהל כמשק כספים סגור.

5. נתונים שעל המציע לכלול במענה:

5.1 על המציע לתת במסגרת המענה ביטוי לנתונים הבאים:

- מודל ההתקשרות המוצע.
- פירוט ביחס לכל אחד מתחומי המרכז לרבות סוג השירותים והפעילות ביחס לכל אחד מהתחומים (למשל סוג המרפאות שיופעלו במסגרת המומחים וסוג המכונים שיופעלו במסגרת תחום המכונים וכו').
- שלביות בהקמה הפרויקט- בכוונת החברה לאפשר להקים את הפרויקט בשלבים כאשר שלב א' יכלול את כל תחומי המרכז המבוקשים ושטחו הבנוי העיקרי לא יפחת מ-3000 מ"ר בנוי + 2000 מ"ר לחניה. יובהר כי אין חובה להציע את הקמת המרכז בשלביות וניתן להציע את הקמתו בפעימה אחת.
- מודל הוצאה אל הפועל של הפרויקט.
- תמהיל שטחי המרכז הרפואי והמתקנים הנלווים.
- מפרט הבניה.
- משך תקופת ההתקשרות המוצעת.
- אפשרויות מימון מוצעות.
- אופן ניהול הפרויקט לאחר הקמתו.

5.2 נוסף על כך, רשאי המציע לתת ביטוי במסגרת המענה לכל פרט ופרט הנראים לו לנכון, לרבות אך לא רק, לאפשרויות שיתוף פעולה עם גורמים מממנים, למודל התקשרות ו/או ביצוע מועדפים, למודל ניהול לאחר השלמת הבניה לאפשרויות המסחר וכיו"ב.

5.3 כמו כן רשאי המציע (אך לא חייב) להציע במסגרת המענה תכנון עקרוני של הפרויקט, כולו או חלקו.

6. מענה המציע בקשר עם הקמת הפרויקט והפעלתו:

6.1 בקשה זו לקבלת מידע מופנית לגופים שונים/חברות/עמותות/שותפויות המעוניינים לתת מענה לבקשה ובעתיד להציע, במסגרת הליך פומבי שיפורסם, ככל שיפורסם, הצעה להקים את הפרויקט כפי שיתגבש לאחר קבלת המענה לבקשה זו. על המציעים ו/או הגופים המעוניינים להגיש מענה לפנייה זו לציין במסגרת המענה את הפרטים הבאים:

6.2 במסגרת המענה יציע המציע- לתכנן, להקים, לממן, לנהל ולתפעל (חלקם או כולם) את המרכז הרפואי בהתאם לתקופת ההפעלה שתיקבע בין הצדדים (תוך הצעת תקופה על ידו), בהתאם להוראות מסמכי ההליך שיתפרסם, אם יתפרסם ו/או בהתאם להסכם שייחתם בין הצדדים ובכפוף להוראות כל דין וכמו כן, לעמוד בתקנים או נהלים מחייבים ביום פרסום ההליך ו/או הסכם כאמור.

6.3 מענה המציע יכלול, בין היתר, את הפרטים המפורטים להלן:

6.1.1 פרטי המציע או הגוף המתעניין.

6.1.2 שם מלא, כתובת ופרטי ההתקשרות, לרבות פרטי איש קשר לעניין מענה לפנייה זו.

6.1.3 ניסיון, ככל שישנו, בתחום ניהול והקמה של פרויקטים דומים.

6.1.4 פירוט תחומי העיסוק העיקריים של המציע.

6.1.5 מגבלות רגולטוריות, ככל שקיימות, לגבי אותו יזם או גוף לעניין התמודדותו האפשרית בהליך שיפורסם כאמור

7. תכנית עסקית:

7.1 על הפונים להגיש ולהציג תוכנית עסקית עקרונית כוללת, מפורטת ככל הניתן, לתכנון, הקמה, מימון ניהול והפעלת הפרויקט. **על התוכנית העסקית לכלול התייחסות לנושאים הבאים:**

7.1.1 עקרונות מאפייני הפרויקט: מבחינה תכנונית, מבחינה סביבתית, מבחינה אורבנית וכן מבחינה כלכלית.

7.1.2 היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט, מקורות מימון והיקף ההשקעה מהון עצמי המתוכנן ע"י המציע.

7.1.3 מגבלות תכנוניות וזאת לאורן של התכנויות והזכויות החלות על המקרקעין כמו גם על התכנית שבכוונת המועצה להגיש כאמור בסעיף 2.2 לעיל.

7.1.4 מגבלות כלכליות ו/או תפעוליות וכיו"ב העלולות להיווצר בהקמת פרויקט כאמור.

7.1.5 תקופת הקמה צפויה.

7.1.6 תקופת זיכיון מבוקשת להפעלת הפרויקט כולל שלב ההקמה.

7.1.7 היקף העובדים המוערך שיועסק במסגרת הפעלת המקום.

7.1.8 פירוט לוחות הזמנים למימוש הפרויקט לרבות התייחסות לשלביות הכוללת לפחות שני שלבים.

7.1.9 התמורה, על כל רכיביה, לה תהיה צפויה המועצה ו/או העירייה בגין שיתוף הפעולה, לרבות תמורה חד פעמית אותה ישלם המציע.

7.1.10 נתונים נוספים או הצעות רלוונטיות, כפי שיראה המציע לנכון להביא בפני המועצה.

7.2 יובהר כי המועצה לא תיטול הלוואה ולא תעניק ערבות כלשהי וכי המציע שיזכה בהליך שיפורסם, ככל שיפורסם, יידרש להעמיד כתב שיפוי לטובת המועצה בגין כל תביעה דרישה או חוב הנובעים מאי תשלום הלוואה או אשר אי כלשהו לרבות חובות לספקים, נותני שירותים וקבלנים ככל שיהיו.

8. כללי

8.1 המועצה שומרת על זכותה להזמין מציעים להצגת המענה בפניה ו/או למפגש ולסיור היכרות בשטחי המועצה ובמתחם הפרויקט. מציעים המעוניינים להציג את המענה ו/או להשתתף במפגש וסיור כאמור מתבקשים לציין זאת במענה שיוגש על ידם.

8.2 פנייה זו הינה פנייה מוקדמת לקבלת מידע **בלבד**, ואין בה כדי להוות שלב בהתקשרות כזו או אחרת עם מי מהמשיבים לפנייה. יודגש, כי אין בפנייה משום התחייבות של המועצה להמשיך בתהליך זה, בכל דרך שהיא, ואיננה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות ואיננה מהווה הקמת מאגר ספקים.

- 8.3 כל ההוצאות הכרוכות בהגשת מידע יחולו על מוסר המידע בלבד ומוסר המידע לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הגשת מענה מטעמו לפנייה זו. המועצה לא תישא בכל תשלום או הוצאה שייגרמו למוסר המידע בגין פנייה זו ועקב המגעים עמו, אם יקוימו בהקשר לבדיקת הידע או כל הקשר אחר בעניין זה.
- 8.4 המועצה אינה מתחייבת להשתמש במידע כולו או מקצתו, למטרת הכנת המכרז או לכל מטרה אחרת. העברת המידע איננה מעניקה למוסר המידע כל זכות כלפי המועצה ואינה מטילה על המועצה חובה כלשהי.
- 8.5 אין באמור במסמך זה משום התחייבות לפרסם הליך תחרותי בנושא כאמור, או התחייבות בקשר עם פרטי המכרז ככל שיפורסם כזה.
- 8.6 **המועצה שומרת על זכותה לעשות שימוש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זו לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל לרבות הכנת הליך תחרותי ו/או התקשרות בכל דרך אחרת ו/או ביצוע הפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי.**
- 8.7 המועצה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר לכל אדם הקשור אליה וכן לפרסם בדרך של הליך תחרותי ו/או בדרך אחרת, מידע אשר יצטבר כתוצאה מהליך זה.
- 8.8 שאלות הבהרה ניתן להפנות לעו"ד דנית יזדי באמצעות דוא"ל danit1@binyamin.org.il ולוודא הגעתו בטל' 02-9977132 וזאת לא יאוחר מיום 16.4.18 בשעה 12:00. המועצה אינה מתחייבת להשיב על שאלות שיופנו אליה. מענה המועצה או שינויים שיבוצעו בפניה זו יופיעו באתר האינטרנט של המועצה. **באחריות המשתתפים לעקוב אחר פרסומי המועצה בקשר עם הפניה ולא תישמע כל טענה ממשותתף שפספס פרסום כאמור.**
- 8.9 המועצה שומרת לעצמה את הזכות לפנות בשאלות הבהרה או לפנות לקבלת מידע או כל נתון אחר למשיבים לפנייה זו, כולם או חלקם.
- 8.10 המועצה תהא רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות שיקול דעת מקצועי, ובהתאם לצרכיה.
- 8.11 המענה לבקשה זו יוגש **ידנית** עד ליום **1.5.18** בשעה **12:00** במשרדי המועצה, ביישוב פסגות, אצל עו"ד דנית יזדי, מנהלת מחלקת מכרזים (בשעות פעילות המועצה).

בברכה,

אבי רואה, ראש המועצה