



سلطة تطوير القدس

توجه لتلقي عروض لاستئجار ملكية في مركز مدينة القدس لصالح إقامة مدرسة للسياحة والفندقة والطبخ

1. بهذا تعلن سلطة تطوير القدس ("السلطة") عن قبول عروض لاستئجار ملكية لصالح نشاطها في إقامة وتفعيل مدرسة دولية للسياحة ("مدرسة") في مركز مدينة القدس ("الملكية").
2. **على الملكية المقترحة ان تتوفر فيها الشروط التالية:**
 - 2.1 ان تكون في مركز مدينة القدس (قائمة الشوارع الواردة في مركز المدينة موجودة في موقع السلطة: www.jda.gov.il تحت الرابط "مناقصات").
 - 2.2 مساحة متواصلة بحجم 1,100 م² صافي على الاقل (لا يشمل أماكن عامة ومساحات سلطة)، مع إمكانية لاستئجار مساحة أخرى لاحقاً ، بحجم 400 م² أخرى على الاقل ، وفقاً لاعتبارات السلطة.
 - 2.3 ان تكون الملكية ذات مدخل منفرد .
 - 2.4 ان يكون المتعهد صاحب الحق في الملكية المقترحة (مالك أو مستأجر لاجيال) .
 - 2.5 الا تكون هناك ديون على الملكية أو رهانات أو احتجازات ما عدا مشكنتا.
 - 2.6 ان تكون الملكية ملائمة من ناحية تضاريس لنشاط مدرسة ، وبضمن ذلك إمكانية لإقامة ورشات عمل ومطابخ تعليمية ، وإمكانية وصول ، وتنفيذ أعمال الملاءمة المطلوبة.
 - 2.7 ان تشتمل الملكية على تصريح اطفائية وترخيص مصالح اذا تطلب الامر.
3. أعمال الاعداد للملكية لاحتياجات المدرسة تتم بواسطة السلطة وعلى حسابها . وفي هذا الإطار سيطلب من صاحب الملكية تمكين السلطة بتنفيذ أعمال ملاءمة موسعة في الملكية المستأجرة من أجل ملاءمتها لاحتياجات المدرسة. يوضح في هذا السياق بانه على الملكية ان تستوفي المطالب المهنية لوزارة العمل والعامل العالمي الذي سيفعل المدرسة ، ولهذا الغرض سيطلب من صاحب الملكية مرونة قصوى في تنفيذ أعمال الملاءمة.
4. ملاءمة الملكية من ناحية تنظيمية لتفعيل المدرسة ستكون من مسؤولية المالك وعلى حسابه ، بما في ذلك في عن طريق التجاوز في الاستخدام . يوضح بان شرط دخول اتفاقية الاستئجار حيز التنفيذ ، وشرط لدفع رسوم الاستئجار هو استيفاء الملكية لهذا الطلب.
5. ستكون فترة التعاقد لمدة 5 سنوات ، مع إمكانية للسلطة بتمديد الفترة لسنة أخرى في كل مرة حتى فترة تراكمية مقدارها 10 سنوات (من دون إضافة لرسوم الاستئجار في فترات الامكانية - ما عدا الربط بجدول الاسعار للمستهلك).
6. ستكون بداية التعاقد باعلان السلطة لصاحب الملكية التي ستعطي خلال 6 أشهر من موعد الفوز بالاجراء وبالخضوع لتنظيم الملاءمة التنظيمية المذكور في بند 4 اعلاه . وفي حال تطلب السلطة فترة تأجيل بداية التعاقد لاكثر من ذلك يطلب منها دفع رسوم استئجار بنسبة 50% في مجرى فترة التأجيل ، وحتى 6 أشهر تأجيل إضافية (بعد ذلك تدفع رسوم استئجار كاملة) .
7. يكون من حق السلطة تحويل الاستئجار لصاحب حق امتياز من طرفها الذي يقيم ويفعل مدرسة . في حال كهذه يتعهد صاحب الملكية بالتعاقد باتفاقية استئجار مباشرة مع الفائز ، من دون تدخل من جانب السلطة في علاقات هذا الاستئجار.
8. يوضح بانه في حال لم يتم تنفيذ إقامة مدرسة ، لاي سبب كان ، بما في ذلك في حال لم ينتخب صاحب حق امتياز من قبل السلطة لإقامة وتفعيل مدرسة ، لن تكون السلطة ملزمة بتنفيذ التعاقد مع الفائز في هذا الاجراء . وفي هذه الحالة يدفع للفائز تعويضات بقيمة 3 أشهر استئجار.
9. **معايير للاختيار:**
 - 9.1 **معايير الجودة (70%)**

الوزن	تفاصيل
20%	1 مكان الملكية تعطى اولوية لمناطق ذات خاصية سياحية في مناطق سياحية تشمل فنادق وكثرة مطاعم وخدمات سياحية
10%	2 اولوية لمناطق عامة لرفاه التلاميذ - ساحة خارجية (بالإضافة للمنطقة المطلوبة)
10%	3 اولوية للملكية المقترحة مع دمج فندق
10%	4 إمكانية وصول للمواصلات العامة ووصول للتحميل والتفريغ وامكن وقوف سيارات
10%	5 إمكانية لاستئجار مساحات أخرى ملاصقة و/أو قريبة من الملكية
15%	6 أفضلية لمناطق مشتركة قائمة ، مثل اوديتوريوم ، قاعة للمناسبات ، مكتبة وما أشبه
10%	7 درجة ملاءمة الملكية لاحتياجات مدرسة بما في ذلك المساحة ، والوضع الهيكلي ، وملاءمة من ناحية إمكانية الوصول ، ووضع الصيانة وحجم اعمال الملاءمة المطلوبة وما أشبه.
5%	8 ملاءمة الملكية من ناحية الامكانية التنظيمية للهدف المطلوب في موعد تقديم العروض (بما في ذلك عن طريق التجاوز في الاستخدام).
10%	9 انطباق عام من الملكية المقترحة : افضلية لفناء مفتوح من دون حواجز وأعمدة دعم ، وسقوف عالية ونوافذ مع ضوء وامكانية لتقسيم الفراغات الداخلية .

لغرض تدرج معايير الجودة سيجري ممثلو السلطة زيارة للملكية .

العرض الذي تدرج الجودة فيه لا يقل عن 70% (من مجموع كل تدرج الجودة) - يسقط.

9.2 العرض المالي (30%)

- 9.2.1 رسوم الاستئجار المطلوبة تكون محددة بمبلغ بالشواقل (قبل ض.ق.م) لكل متر مربع صافي للمؤجر (لا يشمل مناطق عامة ومناطق خدمة) . رسوم الاستئجار لا تزيد عن 100 ش.ج للمتر المربع مع إضافة ض.ق.م.
- 9.2.2 العرض الذي يقترح المبلغ الأدنى سيتخطى بنقاط كثيرة حسب هذا البند .
- 9.2.3 يوضح بان رسوم الاستئجار تشمل كل الاقساط التي تدفع للمستأجر ، بما في ذلك رسوم ادارة وما أشبه ، ما عدا مصاريف الارنونا وتكاليف الاستخدام الجاري (الكهرباء والمياه والغاز) حسب استخدام فعلي والتي تدفعها السلطة . كما يوضح بان رسوم الاستئجار لن تكون مربوطة بأي جدول كان في مجرى سنوات الاستئجار الـ 5 الاولى ، وبعد ذلك تربط بجدول الاسعار للمستهلك.
- 9.2.4 يوضح بانه لا تدفع رسوم وساطة . واذا طلبت رسوم وساطة ستضاف لرسوم الاستئجار المطلوبة بشكل يزيد فيه العرض المالي بالتأؤم.
10. العروض المفصلة، التي تشمل التطرق لكل المعايير والشروط اعلاه، تقدم بواسطة البريد الالكتروني: bid@jda.gov.il (على مرسل العرض التأكد من وصوله للسيدة ياعيل ميمون، بهاتف 02-6293627)، وهذا حتى يوم 8.7.18 في الساعة 14:00.
- على كل المتعهد أن يرفق لعرضه المستندات التالية:
 - 10.1 صك الملكية (طابو) أو تصريح حقوق آخر الذي يشهد على حقوق ملكية أو استئجار المتعهد للملكية؛
 - 10.2 معلومات عن المتعهد ؛
 - 10.3 معلومات مفصلة عن الملكية، الذي يشمل كل التفاصيل المطلوبة حسب البنود 2 و- 9 اعلاه؛
 - 10.4 معلومات عن التخصيص التخطيطي للملكية ومدى ملاءمتها للاستعمال المطلوب؛
 - 10.5 خارطة قياس/تخطيط معماري للملكية؛
 - 10.6 يمكن إضافة حساب الارنونا الذي يشمل المساحة المسجلة للملكية.
11. السلطة تحتفظ لنفسها بحقها في تغيير كل واحد من شروط التوجه، الكل بما يتناسب مع صلاحيتها المخولة لها حسب القانون.
12. السلطة لا تتعهد بقبول العرض الأرخص أو أي عرض كان.
13. السلطة تحتفظ لنفسها بحقها في اجراء مفاوضات مع المتعهدين أو أي منهم.
14. تغيير أي شرط من شروط التوجه، بما في ذلك تغيير بموعد التقديم، ينشر في موقع الانترنت التابع للسلطة: www.gda.gov.il (تحت رابط "مناقصات") . يتحمل المتعهدون مسؤولية الفحص بشكل متواصل البلاغات التي تنشر في موقع الانترنت، ما وجدت.