

## החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

קול קורא מס' 11.2020 – להקמת מרכז עולמי לחדשנות וליזמות טכנולוגיות ומחקר ופיתוח

### בתחומי הספורט באצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקוה

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ [להלן: "החברה"] מזמינה בזאת הצעות מאת חברות טכנולוגיות ו/או חממות טכנולוגיות/עסקיות ו/או אקסלרטור-ים [מאיץ לחברות הזנק] ו/או מאת קרנות השקעות, שמקדמים חברות הזנק [start-up] בתחומי הספורט השונים ו/או שמשקיעים בהם [להלן: "יזמים"], אשר יקימו ויפעילו בתחומי אצטדיון הכדורגל "שלמה ביטוח" בפתח תקוה [להלן: "האצטדיון"], מרכז עולמי לחדשנות וליזמות טכנולוגיות ולמחקר ופיתוח בתחומי הספורט [להלן: "מרכז החדשנות" או "היזם"].

#### 1. כללי

- 1.1. החברה הינה "תאגיד עירוני" כמשמעו בחוק, בבעלות עיריית פתח תקוה [להלן: "העירייה"] ובשליטתה, והיא הוסמכה על ידי העירייה, בין היתר, לנהל ולתפעל את האצטדיון כמו גם ליזום, לתכנן ולבצע מיזמים מניבים בתחומי העיר, לרווחת כל תושביה.
- 1.2. כידוע, מדינת ישראל היא אחת המדינות הבולטות בעולם בתחום של חדשנות ויזמות טכנולוגית, בתחומים שונים ומגוונים [והיא נחשבת בעולם כ"סטארט אפ ניישן"]. העירייה, באמצעות החברה, מעוניינת להתקשר עם יזם מתאים [כהגדרתו לעיל], אשר יקים, יפתח, ינהל ויפעיל את **מרכז החדשנות** [כהגדרתו לעיל] באצטדיון "שלמה ביטוח", שהינו אחד מן האצטדיונים החדשים והמובילים בישראל.
- 1.3. החברה תתקשר עם יזם מתאים, כאמור, אשר יסכים להקים ולהפעיל את מרכז החדשנות [בתחומי הספורט] באצטדיון, וזאת בכפוף להוראות הדין ובהתאם להוראות קול קורא זה והתנאים המפורטים בו.

#### 2. המטרה

- 2.1. להקים את מרכז החדשנות [כהגדרתו לעיל] אשר יהווה "בית לסטארט-אפים" בתחומי חדשנות טכנולוגית/עסקית בתחומי הספורט בעיר פתח תקווה.
- 2.2. מרכז החדשנות יקדם חדשנות, יוזמות טכנולוגיות ומחקר ופיתוח בתחומי הספורט בכלל, ובתחומי ענף הכדורגל בפרט, וימנף ויקדם חברות הזנק ויזמים בתחילת דרכם בתחומים האמורים.
- 2.3. מרכז החדשנות יהווה גם קטליזטור לקידום ולהרחבת פעילויות יזמיות וכלכליות נוספות בעיר, לרווחת כלל תושביה.

#### 3. מיקום

מרכז הפעילות יהיה באצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקווה.

#### תחולת הפעילות

.4

- 4.1. הקמת מרכז החדשנות בתחומי האצטדיון והפעלתו כאמור בקול קורא זה, אשר יהווה מתחם פעילות ייחודי לחברות הזנק בתחומי הספורט, מהארץ ומן העולם, שיאפשר יצירת אקו-סיסטם יזמי בעיר, ירחיב את הפעילות הכלכלית ויהווה מוקד משיכה לגורמים מישראל ומחו"ל.
- 4.2. מרכז החדשנות יהווה, בין היתר, מעבדת סטרטאפים (חברות הזנק) עולמית [HUB], שתזמין חברות הזנק מהארץ ומהעולם להתקין ולנסות פיתוחים ופתרונות טכנולוגיים חדשניים וייחודיים בתחומי הספורט, באצטדיון.
- 4.3. מרכז החדשנות יעמיד "חבילה" מקצועית תומכת, ליווי והכוונה בהקמת חברות הזנק בתחומי הספורט וקידומן אל עבר שוק המטרה, תוך סיוע באיתור לקוחות, שיתופי פעולה וגיוס השקעה כולל.
- 4.4. המרכז יסייע לחברות הזנק בליווי, ייעוץ, יקיים מפגשים עם גורמים מתאימים מהארץ ומהעולם, ינחה וידריך [Mentoring], יסייע בחיבור לאנשי מפתח מהתעשייה בארץ והבינלאומית וביצירת קשרים עסקיים ואסטרטגיים, במטרה לפתח רעיונות ייחודיים ומיזמי ספורט וטכנולוגיות ספורט חדשות פורצות דרך.
- 4.5. במטרה להשגות יעדיו ומטרותיו האמורות, המרכז יקיים אירועים בינלאומיים במתחם האצטדיון.

#### 5. החברה תעמיד לרשות היזם [המועמד שייבחר]

.5

- במסגרת שיתוף הפעולה בין החברה לבין היזם שייבחר במסגרת קול קורא זה, כמובהר להלן, תעמיד החברה לטובת המיזם את המשאבים כלהלן:
- 5.1. כ-100 מ"ר שטחים בנויים באצטדיון - (תאים מס' 7,8,9,10) בתמורה לדמי שכירות מופחתים [כאמור בסעיף 6.3 להלן], שיאפשרו ליזם להקים את המרכז ולמסד את הפעילות למימוש מטרות המיזם.
  - 5.2. מתן אפשרות לשימוש בתחומי האצטדיון לעריכת ניסויים של טכנולוגיות חדשות בתחומי הספורט בכלל, ובענף הכדורגל בפרט.
  - 5.3. שיתוף פעולה בכל הקשור לפרסום ושיווק הפעילות.
  - 5.4. מערך עירוני משמעותי שיירתם לסיוע לקידום והצלחת המיזם.

#### 6. תנאים להשתתפות בקול הקורא

.6

- 6.1. מוזמנים להשתתף יזמים [כהגדרתם לעיל] - קרי: חממה טכנולוגית ו/או חממה עסקית ו/או אקסלרטור ו/או קרן השקעות שמשקיעה ומקדמת חברות הזנק בתחומי הספורט [לעיל ולהלן ייקרא כל יזם המעוניין להשתתף בקול קורא זה: "המועמד"].
- 6.2. בטופס הגשת המועמדות [המצ"ב כנספח א' לקול קורא זה], המועמד יאשר את נכונותו ואת הסכמתו להקים את מרכז החדשנות באצטדיון, כאמור בקול קורא זה, וככל שייבחר במסגרת הליכי קול קורא זה, הוא יתחייב לנהל, להפעיל ולמסד את פעילות המרכז באצטדיון, בהתאם לפעילות שהוגדרה בקול הקורא.

- 6.3. לאור שיתוף הפעולה עם החברה, המוצע בקול קורא זה, המועמד שייבחר [או, המרכז] ישלם דמי שכירות מופחתים בגין השטחים שישכור באצטדיון [להלן: "המושכר"], בסכום שלא יפחת מ- 60 ₪ למ"ר לחודש, בתוספת מע"מ (הסכום יכלול תשלומי חשמל ומים ודמי ניהול, אולם לא יכלול תשלומי ארנונה לעיריית פ"ת, ככל שיידרשו).
- 6.4. המועמד יתחייב ליתן ביטוי בפרסומיו לפעילויות שמתרחשות במרכז שיוקם באצטדיון, כולל פיתוחים חדשים, טכנולוגיות חדשות וכו'. החברה תאשר את הפרסומים מראש.
- 6.5. המועמד שייבחר יבצע את השיפוצים/ההתאמות הנדרשים ויריח את המושכר, על חשבונו ובכפוף לאישור החברה ולכל אישור אחר שיידרש כדין לביצוע השיפוצים/ההתאמות.
- 6.6. המרכז יבטח את פעילותו במושכר באצטדיון, בהתאם לדרישות יועצי הביטוח שח החברה.
- 6.7. המועמד יתחייב ליתן זכות ראשונים ועדיפות, ככל שניתן, לעריכת ניסויים בטכנולוגיות חדשניות ו/או בהפעלתן בתחומי האצטדיון, בתיאום ובשיתוף עם החברה ואישורה מראש.
- 6.8. ההתקשרות עם המועמד שייבחר, בהתאם לתנאים כאמור בקול קורא זה, תהא לתקופה של שלוש [3] שנים, עם אופציה להארכתה של בעוד שתי תקופות נוספות של 12 חודשים, כל אחת.
- 6.9. מועד תחילת פעילות בפועל של המציע לא יאוחר מינואר 2021.
- 6.10. המועמד יתחייב בהצעתו [בטופס א'] להציע מודל של השתתפות/תשואה/תגמול לחברה תלוי הצלחת חברות הזנק שישתתפו במיזם, במסגרת מרכז החדשנות באצטדיון.

## 7. הגשת מועמדות

- 7.1. ניתן לקבל את מסמך קול קורא זה בדוא"ל מאת החברה [כאמור להלן], או להוריד מאתר האינטרנט של החברה [www.ptcom.co.il](http://www.ptcom.co.il).
- 7.2. כל יזם, המקיים את התנאים האמורים לעיל ואשר מעוניין להגיש את מועמדותו במסגרת קול קורא זה, יגיש לחברה את הצעת מועמדותו, על גבי טופס הצעת מועמדות – נספח א' [המצ"ב לקול קורא זה], וזאת עד לא יאוחר מיום חמישי, 20/8/2020, שעה 14:00.
- 7.3. הצעת המועמדות [טופס א'] חתומה כדין על ידי המועמד - לאחר שהמועמד מילא בטופס את כל הנדרש ממנו - בצירוף מסמך קו קורא זה, כאשר כל דפיו חתומים על ידי המועמד, ובצירוף כל מסמכים נוספים שצורפו להצעה - יוגשו במעטפה סגורה [במסירה ידנית], למשרדי החברה, **ברחוב הסיבים 47, קומה 4, בפתח תקוה**.

## 8. כללי

- 8.1. החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) שלא לטפל ו/או שלא לדון בהצעות של מועמדים שתתקבלנה ללא הפרטים ו/או המסמכים כנדרש ו/או לאחר המועדים הנקובים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.2. החברה אינה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי והיא שומרת על זכותה להפסיק בכל עת או בכל שלב את ההליכים נשוא "קול קורא" זה.

- 8.3. המועמד יישא בכל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה ו/או הגשתה. מובהר, כי החברה לא תישא בשום הוצאה הכרוכה בהכנת איזו מההצעות.
- 8.4. **מובהר בזאת, כי הגשת המועמדות אינה בבחינת "הצעה" לפי דיני החוזים ו/או "הצעה" לפי דיני המכרזים, ומודגש כי על "קול קורא" זה לא חלים דיני המכרזים.**
- 8.5. בכל שאלה בקשר לקול קורא זה, ככל שתהיה, לרבות לצורך קבלת מסמכי קול קורא בדוא"ל [לפי נבקש לפנות אל גבי שני ארדיטי, בכתב בלבד, באמצעות כתובת דוא"ל זו – [shani@ptcom.co.il](mailto:shani@ptcom.co.il)]

---

עו"ד לירון גולדנברג, מנכ"ל  
החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

**טופס הצעת המועמדות- נספח א'**

1. אני הח"מ, לאחר שקראתי בעיון את כל תנאי קול קורא זה, מבקש להציע את מומדותי להיבחר כיוזם אשר יקים ויפעיל את מרכז התדשנות באצטדיון, כמפורט בקול קורא זה.
2. הנני מאשר כי את הסכמתי לכל תנאי קול קורא זה.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנני מאשר את נכונותי להקים ולהפעיל את מרכז החדשנות בספורט באצטדיון, כאמור בקול קורא זה, ואם וככל שהחברה תבחר בהצעתי, אני מתחייב להקימו ולהפעילו בהתאם לתנאי קול קורא זה ובהתאם לסיכום בינינו.
4. בהתאם להוראות סעיף 6.10 לתנאי קול קורא זה, **מצ"ב הצעתי** למנגנון [המודל] של השתתפות/התשואה/התגמול לחברה בגין הצלחת חברות ההזנק שבמרכז. **יש לצרף הצעה מפורטת**. הצעתי, כאמור במסמך המצ"ב, **תחייב אותנו**, ככל שנזכה בקול קורא זה וככל שהחברה תסכים להצעתי.

**פרטים בקשר למועמד:**

5. החברה עוסקת בתחום \_\_\_\_\_ משנת: \_\_\_\_\_.
6. **פירוט ניסיון רלוונטי להצעת המועמדות בקול קורא זה [לצרף מסמך המפרט את הניסיון הרלוונטי]**
7. **מתווה/מודל מוצע להקמה והפעלת מרכז החדשנות [לצרף מסמך המפרט את המתווה/המודל המוצע].**

שם מלא של המועמד: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת ומיקוד: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

שם מלא של המועמד: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם מלא של המועמד: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת ומיקוד: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת המועמד