

**חברת עדן – החברה לפיתוח כלכלי
בירושלים בע"מ
פנייה לקבלת מידע R.F.I. –
לשיפוץ והפעלת חלל עירוני בתחום
התרבות, המוזיקה והפנאי במרכז העיר
ירושלים**

**מס' 13/26
אוקטובר 2026**

1. נושא הפנייה

קבלת מידע (RFI) להפעלת חלל עירוני במרכז העיר ירושלים, אשר נועד לשמש מוקד לפעילות בתחומי התרבות, המוזיקה, הבידור והפנאי, ולתרום לחיזוק חיי הלילה, הפעילות התרבותית והכלכלה המקומית במרכז העיר.

מיקום הנכס: אולם ליאו מודל בבית העם

אופן קבלת טפסי הפנייה ופרטים נוספים:

באתר חברת עדן, בעמוד "מכרזים", בכתובת www.jeden.co.il

מועד ומקום הגשת המענה לפנייה:

יש לשלוח את שאלות ההבהרה באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת bid@jed.co.il, עד לתאריך 11.11.26 בשעה 14:00 בדיוק.

מועד אחרון להגשת הצעות 25.11.26 בשעה 14:00 באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת bid@jed.co.il.

2. כללי

2.1 עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: "המזמינה" או "עדן") פונה בזאת לקבלת מידע מאת הציבור, לרבות גופים ציבוריים, גופים פרטיים, מפעילים, יזמים, גופי תרבות, מפיקי אירועים, בעלי ניסיון בהפעלת מתחמי בילוי וכן גופים אחרים, בכל הנוגע להפעלת חלל עירוני במרכז העיר ירושלים (להלן: "הפרויקט" או "החלל").

2.2 מטרת פנייה זו היא למפות מודלים, רעיונות והצעות אפשריים להפעלת החלל, אשר יוכלו לייצר פעילות עירונית משמעותית, להוסיף ערך תרבותי, חברתי וכלכלי למרכז העיר, למשוך קהלים מגוונים ולחזק את חיי הרחוב והלילה.

2.3 הכוונה המרכזית היא לבחון שיפוץ והפעלה של החלל כמרכז תרבות, מוזיקה ובילוי, ובכלל זה אפשרות להפעלה במתכונת של אולם הופעות ו/או מועדון הופעות, בדומה למודלים מוכרים של מועדוני מוזיקה ומתחמי תרבות ובילוי.

עם זאת, אין באמור כדי להגביל את המציעים, וניתן להציע מודלים נוספים או חלופיים, לרבות שימושים משולבים או חדשניים בתחומי התרבות, המוזיקה, הבידור והפנאי, אשר לדעת המציע עשויים לייצר ערך עירוני משמעותי ולענות על מטרות הפנייה.

3. מרכז העיר ירושלים

3.1 מרכז העיר ירושלים מהווה מוקד עירוני, מסחרי, תרבותי ותיירותי מרכזי, והוא כולל מגוון רחב של תושבים, עסקים, מוסדות ציבור, מוסדות תרבות, מוסדות אקדמיים, מוקדי בילוי וחיי לילה. חברת עדן מובילה מהלכים לקידום ההתחדשות והפיתוח הכלכלי של מרכז העיר, ובכלל זה פיתוח המרחב הציבורי, חיזוק הפעילות הכלכלית והתרבותית, יצירת מוקדי משיכה ועידוד פעילות היוצרת חיי רחוב לאורך שעות היום והערב.

בהתאם לכך, שיפוץ והפעלת החלל המבוקש נתפסת כחלק ממערך רחב יותר של חיזוק מרכז העיר, ופיתוח מוקד פעילות אשר יוכל להשתלב במרקם העירוני הקיים וליצור חיבורים עם העסקים, מוסדות התרבות, האקדמיה, התיירות וחיי הלילה באזור.

4. תיאור כללי של הפרויקט

4.1 החלל ממוקם באולם ליאו מודל בבית העם ברח' בצלאל, במרכז העיר ירושלים.

החלל כולל כ-740 מ"ר, וכולל/עשוי לכלול את המרכיבים הבאים: שירותים, חדר אומנים

4.3 החלל מיועד לשימוש אשר יאפשר פעילות לקהל הרחב, תוך מתן אפשרות לקיום אירועים בעלי אופי ציבורי, מופעים ופעילויות תרבות ופנאי, בכפוף להוראות הדין, לתכניות החלות, לרישוי ולהיתרים הנדרשים.

4.4 חברת עדן מבקשת לבחון מודל לשיפוץ והפעלה אשר יוכל לייצר פעילות משמעותית לאורך שעות היום והערב, ובפרט פעילות בשעות הערב והלילה, תוך יצירת ממשק חיובי עם סביבתו העירונית.

4.5 מבלי לגרוע מאפשרות להציע שימושים אחרים, המזמינה תשמח לקבל מידע והצעות לשימושים כגון:

- אולם הופעות ומוזיקה חיה;
- מועדון הופעות;
- מרכז תרבות ומופעים;
- חלל רב-תכליתי לאירועי תרבות;
- מתחם המשלב מוזיקה, אוכל, בילוי ותוכן;
- במה למופעים, אמנים ויוצרים;
- שילוב בין פעילות תרבותית, קולינרית וחברתית;
- וכל שימוש אחר בתחום התרבות, המוזיקה והפנאי אשר עשוי להתאים למאפייני החלל, למיקומו ולמטרות הפרויקט.

4.6 ניתן להציע שימוש בחלל כולו או בחלק ממנו, וכן להציע שילוב בין מספר שימושים ופעילויות.

4.7 בשלב זה טרם נקבעה מתכונת ההתקשרות או תקופת ההפעלה הסופית. ככלל, ההצעות מתבקשות להתייחס לאפשרות להפעלה ארוכת טווח, בהתאם לצורכי הפרויקט ולהחלטות הגורמים המוסמכים.

4.8 במסגרת ההליך העתידי, ככל שיתקיים, עשוי להיקבע מנגנון תמורה בגין השימוש במקרקעין ובחלל, אשר יכול לכלול דמי שכירות, דמי זיכיון, הכנסה משתנה או מודל אחר, בהתאם למתכונת שתיקבע על ידי חברת עדן והגורמים המוסמכים.

5. מטרות הפרויקט

חברת עדן מבקשת לבחון הצעות אשר יוכלו לתרום, בין היתר, למטרות הבאות:

- יצירת מוקד תרבות ובילוי בעל זהות ייחודית במרכז העיר ירושלים.
- חיזוק חיי הלילה והפעילות התרבותית במרכז העיר.
- משיכת קהלים מגוונים – תושבים, צעירים, סטודנטים, מבקרים ותיירים.
- יצירת פעילות רציפה לאורך השבוע ובשעות שונות של היממה.
- יצירת חיבורים ושיתופי פעולה עם מוסדות תרבות, אמנים, יוצרים, עסקים וקהילות בירושלים.
- חיזוק מרכז העיר כמרחב עירוני חי, מגוון ואטרקטיבי.

6. המידע המבוקש במסגרת פנייה זו

6.1 חברת עדן מעוניינת לקבל מידע אודות מודלים אפשריים לשיפוץ והפעלת החלל, לרבות מגופים המעוניינים בהפעלתו באופן עצמאי ו/או במסגרת שיתוף פעולה עם גופים נוספים. המידע שיתקבל יבחן על ידי חברת עדן ועל ידי הגורמים המוסמכים, לרבות עיריית ירושלים, במסגרת גיבוש עמדתם באשר למתכונת ההפעלה וההתקשרות המתאימה.

6.2 בהתאם לכך, המענה מתבקש להתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

6.2.1 תיאור הגוף נותן המידע – שם הגוף, שנת הקמה, תחומי פעילות, כתובת, מספר עובדים, ניסיון רלוונטי, פרויקטים קודמים, פרטי קשר ואיש קשר.

6.2.2 המיזם המוצע – תיאור הקונספט, מטרות הפעילות, אופי השימוש המוצע, סוגי הפעילויות והתכנים, תמהיל השימושים והמאפיינים הייחודיים של ההצעה.

6.2.3 התוכן האמנותי והתרבותי – סוגי המופעים והאירועים הצפויים, תדירותם, קהלי היעד, אפשרויות לשיתופי פעולה ותמהיל הפעילות.

6.2.4 שעות הפעילות – אופן ניצול החלל בשעות היום, הערב והלילה, לרבות ימי פעילות במהלך השבוע.

6.2.5 קהלי יעד – אפיון קהלי היעד, היקף הקהל הצפוי ופוטנציאל משיכת קהלים מחוץ למרכז העיר.

6.2.6 ממשקי החיבור לסביבת מרכז העיר – התייחסות לחיבורים אפשריים עם עסקים, מוסדות תרבות, מוסדות אקדמיים, תיירות, חיי לילה, מרחבים ציבוריים ויזמות עירונית.

6.2.7 היקף כוח האדם – היקף כוח האדם המוערך לצורך הפעלת המיזם, לרבות עובדים, מנהלים, אנשי תוכן ותפעול.

6.2.8 מודל ניהול ותפעול – מבנה הניהול, אחריות המפעיל, שיפוץ החלל, אופן תפעול החלל, תחזוקה, אבטחה, ניקיון וכלל השירותים הנדרשים להפעלה.

6.2.9 מודל כלכלי – מקורות הכנסה צפויים, אומדן השקעה נדרש, הוצאות תפעוליות, מרכזיות, מקורות מימון ואפשרות לשיתופי פעולה והשקעות נוספות.

6.2.10 מקרקעין, תשתיות ורישיונות – מתקנים וציוד הנדרשים להפעלה, התאמות נדרשות בחלל, תשתיות נדרשות, וכן היתרים ורישיונות אשר צפוי כי יידרשו להפעלת המיזם.

6.2.11 תרומה עירונית – הערך המוסף שהמיזם צפוי לייצר למרכז העיר, לרבות בתחום התרבות, חיי הלילה, משיכת קהל, כלכלה מקומית, תיירות ופעילות במרחב הציבורי.

6.2.12 חסמים ואתגרים – אתגרים תפעוליים, כלכליים, תכנוניים, רישויים או אחרים העלולים להתעורר במסגרת הקמת המיזם והפעלתו.

6.2.13 מידע נוסף – כל מידע נוסף שעשוי, לדעת נותן המידע, לסייע לחברת עדן בגיבוש מודל ההפעלה וההתקשרות המתאים.

6.3 ניתן להגיש מענה על ידי גוף אחד או מספר גופים במשותף.

6.4 ניתן להציע שימוש בחלל כולו, בחלק ממנו, או מודל המשלב מספר מפעילים ו/או מספר שימושים.

7. דגשים ותנאים להשתתפות בהליך

גופים המעוניינים לספק את המידע במסגרת ההליך, מתבקשים לפעול כדלקמן:

7.1 לצרף למענה פרופיל מציע ומסמכים ואסמכתאות המעידים על ניסיונו, יכולותיו המקצועיות והכלכליות וניסיונו בהפעלת פרויקטים רלוונטיים.

7.2 לפרט את המידע המבוקש בסעיף 6, ובכלל זאת את מטרות המיזם, הקונספט המוצע, מודל הפעילות, אומדן ההשקעה הנדרשת, אמצעי מימון הפרויקט, מקורות ההכנסה, שותפים והשקעות נוספות.

7.3 המענה צריך לכלול התייחסות ברורה לאופן שבו המיזם יוכל להשתלב במרכז העיר ולתרום לחיזוק הפעילות העירונית, התרבותית והכלכלית באזור.

7.4 ניהול ותפעול החלל והפעלת כלל הפעילויות בו יחולו באופן מלא על המציע או מי מטעמו, אלא אם ייקבע אחרת במסגרת התקשרות עתידית.

7.5 ניתן להגיש מענה על ידי גוף אחד או מספר גופים במשותף, עבור החלל כולו או חלק ממנו.

8. השימוש במידע שיימסר

8.1 המידע שישלח במסגרת פנייה זו ישמש את חברת עדן לצורך בחינת מודלים אפשריים לשיפוץ והפעלת החלל וגיבוש עקרונות להמשך הטיפול בפרויקט.

8.2 למען הסר ספק, פנייה זו אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות ואינה חלק מהליכי מכרז. לפיכך, אין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמשתתפים.

הפנייה נועדה לקבלת מידע בלבד, ובעקבותיה תשקול חברת עדן את המשך פעולותיה בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים, לפי שיקול דעתה ובהתאם להוראות כל דין.

8.3 חברת עדן שומרת על זכותה להשתמש במידע שיתקבל בעקבות פנייה זו, לרבות לצורך גיבוש רשימת מפעילים או מתמודדים פוטנציאליים בהליכי מכרז, הקצאה או התקשרות עתידיים בקשר עם הפרויקט ו/או פרויקטים אחרים.

8.4 מובהר כי הגשת מידע במסגרת פנייה זו אינה מהווה תנאי סף להשתתפות בהליכי מכרז, התקשרות או הקצאה שייערכו בעתיד, ככל שייערכו.

8.5 ככל שיתקיים הליך מכרז, הקצאה או התקשרות בעתיד, יהיו עיריית ירושלים וחברת עדן רשאיות לשנות ו/או להוסיף תנאים ודרישות, הכול בהתאם לשיקול דעתן, לצורכיהן ולהוראות כל דין.

9. הגשת המידע

9.1 מציע המעוניין להשתתף בפנייה מוזמן להגיש מענה הכולל את המידע המבוקש ואת כלל הפרטים הרלוונטיים לפרויקט, באמצעות דוא"ל bid@jed.co.il וזאת עד למועד הנקוב בפתיח למסמך זה.

9.2 המענה יכלול את הדרישות המפורטות במסמך זה וכן כל חומר נוסף שהמציע יראה לנכון לצרף, לרבות מצגות, הדמיות, תכניות, דוגמאות לפרויקטים ומידע תומך.

9.3 חברת עדן רשאית, לפי שיקול דעתה, לזמן מציעים אשר המידע שמסרו יימצא רלוונטי לצרכיה למפגש מקצועי, במסגרתו יתבקשו להציג ולפרט את המיזם המוצע.

10. שאלות הבהרה

10.1 שאלות הבהרה ניתן להגיש בכתב באמצעות דוא"ל: bid@jed.co.il, וזאת עד למועד הנקוב בפתיח למסמך זה.

10.2 כל תשובה מטעם חברת עדן תינתן בכתב ותפורסם באתר האינטרנט של חברת עדן, www.jeden.co.il תחת השונית "מכרזים".

10.3 כל שינוי ו/או הבהרה ו/או דחייה בהליכי פנייה זו יפורסמו באתר האינטרנט של עדן. באחריות המתעניינים בפנייה לבדוק את הפרסומים באתר באופן שוטף.

בכבוד רב,

עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ