



הזמנה להציע הצעות – מגרשים בשכונת אור ים

הזמנה להציע הצעות (RFP) בנושא: התקשרות בהסכם פיתוח (להלן גם: "הסכם ההתקשרות") והסכם רכישה בקשר לתאי שטח מס' 11-17 ו-217-218; - לפי תכנית מס' 353-0262444 התקפה במועד פרסום ההזמנה, המצויים במתחם הידוע כגוש 10632 חלק מחלקה 4 וגוש 10633 חלק מחלקה 4 וגוש 10642 חלק מחלקות 1 ו-3 (להלן: "המגרשים", "התכנית" ו-"המתחם"), המפורטים כמגרשים "א3", "א4", "א5", "א6", "א7", "א8", "א9", "ט3" ו-"ט4", בתרשימי המגרשים המצ"ב כמסמך א(1).

המזמין:

החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

רח' האשל 2, פארק עסקים דרומי, קיסריה

טלפקס:

מסמכי ההזמנה להציע הצעות:

מסמך א' – ההזמנה

מסמך א(1)	-	תרשימי המגרשים
מסמך א(2)	-	פרטי המציע, מסמכי הערכה ובדיקת תנאי סף
מסמך א(3)	-	אישור רישום תאגיד וזכויות חתימה או פרטי עוסק מורשה
מסמך א(4)	-	נוסח ערבות בנקאית
מסמך א(5)	-	הצהרת המציע על העדר הליכים פליליים והליכים מול החברה ו/או הקרן.
מסמך א(6)	-	אישור על עמידה בתנאי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

מסמך ב' – ההצעה

מסמך ג' – נוסח הסכם ההתקשרות על נספחיו ("ההסכם")

מסמכים א', ב, ג' על נספחיהם יקראו להלן - "מסמכי ההזמנה"

על הזמנה זו ועל מסמכיה לא יחולו דיני המכרזים

מסמך א'

הזמנה להציע הצעות לפיתוח ולרכישת זכויות במגרשים המיועדים לבניה

1. תיאור ההזמנה – כללי

- 1.1 החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעות לחתימה על הסכם פיתוח במסגרתו יבנו הזוכים יחידות מגורים, על מגרש ו/או מגרשים אשר לגביהם תיבחר הצעתם כהצעה הזוכה, בהתאם להוראות תכנית מס' 353-0262444 וכל תכנית אשר תהיה תקפה ביחס אליהם מעת לעת (להלן: "הפרויקט"). עמידה בתנאי הסכם הפיתוח תזכה את הזוכים בזכות להתקשר בהסכם רכישה לקבלת הבעלות במגרש ו/או במגרשים לגביהם נחתם עמם הסכם, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהזמנה זו ובהסכם המצ"ב כמסמך ג'.
- 1.2 הזמנה זו וההליך לבחירת יזמים לפרויקט בהתאם למסמכי ההזמנה אינם מהווים מכרז או מעין מכרז, ובכל מקרה אין הם כפופים ולא יחולו עליהם דיני המכרזים, לרבות חוק חובת מכרזים התשנ"ב - 1992 והתקנות שהותקנו מכוחו ו/או כל דין אחר החל על מכרזים. למתעניינים ו/או לפונים ו/או למציעים לא תעמוד כל טענה בקשר לדיני המכרזים ובהשתתפותם בהליך הם מוותרים על כל טענה כאמור.

2. עקרונות שיטת בחירת ההצעות הזוכות

- 2.1 כל מציע יהיה זכאי להגיש הצעות למגרש אחד או יותר, לפי בחירתו.
- 2.2 במקרה בו מציע אחד יגיש את ההצעות הגבוהות ביותר ויעמוד בתנאי הסף הנדרשים עבור התקשרות ביחס ליותר ממגרש אחד, תתקשר עמו החברה בהסכמים ביחס למגרשים שבהם הצעות המציע הינן הגבוהות ביותר בפער הגבוה יותר לעומת שאר המציעים (ביחס לכל מגרש ומגרש), ואילו ביחס למגרש או המגרשים הנותרים תתבצע התקשרות עם המציעים הבאים שהצעתם היא הגבוהה ביותר ביחס לשאר ההצעות, והכל בכפוף ליתר תנאי הזמנה זו.
- 2.3 כל הצעה למגרש, בכל אחד משלבי הגשת ההצעה ו/או ההתמחרות תהיה סופית ובלתי-מוותנית. אין להתנות תוקף של הצעה לגבי מגרש כלשהו בזכייה או באי-זכייה במגרש אחר או בכל תנאי אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במגרשים.
- 2.4 מובהר ומודגש כי ההצעות יוגשו לכל מגרש ומגרש בנפרד, כמפורט להלן.
- 2.5 מובהר כי החברה ערכה אומדן למחיר כל אחד מהמגרשים, ובמקרה בו ההצעות הסופיות שתוגשנה תהיינה נמוכות ממחיר האומדן ביחס למגרשים או לכל חלק מהם, תהיה החברה זכאית לבטל הליכים אלה ביחס למגרשים לגביהם התקבלו הצעות נמוכות ממחיר האומדן או לחילופין לערוך התמחרות בין המציעים שהצעתם היתה הגבוהה ביותר (מספר המציעים שישתתפו בהתמחרות יקבע על ידי החברה), בהתאם לשיקול דעתה המוחלט. מבלי לגרוע מהאמור במסמך הזמנה זה, ולמען הסר ספק, החברה לא תפרסם את האומדן ובעצם הגשת הצעתו המציע מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין זה.
- 2.6 אופן דירוג ההצעות וקבלת הצעות המחיר יהיו כמפורט במסמכי ההזמנה להלן.
- 2.7 החברה רשאית בכל עת, קודם למועד הגשת ההצעות בהליך, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההזמנה, בין ביוזמתה ובין בעקבות שאלות או בקשות של משתתפים פוטנציאליים בהליך. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מההזמנה להציע הצעות ומתנאיה ויבאו בכתב לידיעת כל המשתתפים אשר שילמו את דמי



רכישת מסמכי ההזמנה, בפקס או בדוא"ל שנמסר על ידם בעת תשלום דמי רכישת מסמכי ההזמנה כמפורט בסעיף 2.9 להלן וכן יפורסם באתר האינטרנט של החברה שכתובתו www.or-yam.co.il.

2.8. החברה תהיה רשאית בכל עת, ולפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע על השהייה או ביטול הליכי ההזמנה, מכל סיבה שהיא, הן ביחס לכל המגרשים והן ביחס לכל אחד מהם, הן טרם המועד האחרון לקבלת הצעות והן לאחריו. במקרה כזה, לא יהיו המציעים ו/או מי שרכשו את מסמכי ההזמנה זכאים לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר ולא תהיינה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, לרבות בגין השבת דמי רכישת מסמכי ההזמנה.

2.9. ניתן לרכוש את מסמכי הזמנה זו במשרדי החברה ברח' האשל 2 קיסריה (אצל גב' רויטל גורדון - קומה א') בימים א'-ה' בין השעות 09:00-12:30 כנגד תשלום של 1,755 ₪ כולל מע"מ ("דמי רכישת ההזמנה"), בהמחאה לפקודת החברה. סכום זה לא יוחזר לרוכש בכל מקרה, לרבות במקרה בו יחליט המציע שלא להגיש הצעה ו/או בכל מקרה של שינוי, השהייה ו/או ביטול הליכי ההזמנה. חשבונית מס וקבלה תשלח בדואר לפי המען שיימסר על ידי רוכש המסמכים וכן לכתובת תיבת דוא"ל שתימסר על ידי רוכש מסמכי ההזמנה בעת הרכישה.

2.10. במעמד רכישת מסמכי ההזמנה ידרש הרוכש למלא טופס הכולל פרטי התקשרות של הרוכש לרבות איש קשר מטעמו וכתובת דוא"ל פעילה, אליה ישלחו הודעות ועדכונים (לרבות מענה לשאלות הבהרה) במסגרת הליך ההזמנה.

3. תנאים מיוחדים

3.1. על המגרשים חלה תכנית מס' 353-0262444 התקפה במועד פרסום ההזמנה, והוראותיה לרבות כל שינוי ו/או תיקון בהן וכן כל תכנית תקפה אחרת אשר תחול על המגרשים (להלן: "התכנית") שהינן חלק בלתי נפרד מהזמנה זו. במקרה של סתירה בין נתוני ההזמנה לבין נתוני התכנית, תגברנה הוראות התכנית והזוכה מוותר בזאת על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בענין זה.

3.2. זכויות הבניה, לרבות שיעורי ואופן הניצול, שטח הבניה, הצפיפות, וכל הוראות הבניה הנדרשות לצורך קבלת היתרי בנייה הינן בהתאם לתקנון ותשריטי התכנית, לתכניות הבינוי וכל הוראה ו/או הנחיה אחרת שתניתן על ידי הועדה לתכנון ולבניה, וכן בהתאם להנחיות לתכנון המצורפות להסכם.

3.3. למען הסר ספק, בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המירביות המוגדרות בתכנית ו/או במקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה באופן אותן מאפשרת התכנית, בין בשל מגבלות התכנית, בין בשל מצבו הפיזי של המגרש ובין בשל הנחיות שינתנו ע"י עיריית אור עקיבא (להלן: "העירייה") ו/או ועדות התכנון והבניה ו/או ההנחיות לתכנון מטעם החברה ו/או מכל סיבה חוקית אחרת שהיא, יחולו ההוראות המגבילות יותר והזוכה לא יוכל לחזור אל החברה ו/או מי מטעמה בטענה ו/או בתביעה כלשהי בענין זה והוא מוותר בזאת וויתור מוחלט על כל טענה ו/או תביעה כאמור.

3.4. ביצוע פעולות המיתוג, השיווק, והפרסום של יחידות הדיור ו/או הפרויקט במגרשים, יתבצע אך ורק בהתאם להוראות ההסכם, לרבות הנחיות המיתוג המצורפות כנספח לו, והמציעים מתחייבים לפעול בהתאם להן, ככל שיוכרוזו כזוכים בקשר למגרש ו/או למגרשים כלשהם.

3.5. באחריות המציעים לבדוק את המגרשים וסביבתם ואת כל הקשור והנוגע בהם, לרבות מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, התשתיות המצויות בהם או שאמורות לעבור בהם, המבנה הטופוגרפי, דרכי הגישה אל המגרשים וכל נתון אחר הקשור במגרשים ו/או בשימוש בהם וההצעות תוגשנה עבור המגרשים במצבם הנוכחי (As-Is) ובכפוף לעבודות הפיתוח הציבורי שתבוצענה על ידי החברה (עד גבול המגרש) כמפורט בהסכם שנחתם בין החברה ובין עיריית אור עקיבא ובהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות. המציעים מוותרים מראש על כל טענה, תביעה או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר



לכך ובהשתתפותם בהליך הזמנה זה הינם מצהירים כי לא הסתמכו על מצג ו/או הצהרה כלשהם שניתנו להם על ידי החברה ו/או מי מטעמה למעט כאלה המפורטים במפורש בהזמנה זו ובנספחיה.

3.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי מערך הניקוז בשכונת אור ים הינו ייחודי ומתבסס על עקרון ההחדרה כמפורט במסמכי התכנית. מידע בנושא זה מופיע גם באתר הפרויקט שכתובתו www.or-yam.co.il.

עוד מובהר כי במקרקעין נעשו עבודות עפר נרחבות ובכללן עבודות חפירה ומילוי. באחריות המציע להביא נושאים זה לידיעת יועץ הקרקע מטעמו. אין באמור לעיל משום מצג ו/או התחייבות של החברה כלפי המציע.

3.7 חלק מעבודות הפיתוח הציבורי במתחם בו מצויים המגרשים, תתבצענה על ידי החברה ו/או מי מטעמה וזאת בהתאם להסכם שנחתם בין החברה ובין עיריית אור עקיבא. יתכן כי עבודות הפיתוח הציבורי תתבצענה לפני, בד בבד או לאחר בניית הפרויקט על ידי הזוכה ו/או הזוכים ו/או השלמתו. המציעים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.

3.8 מובהר בזאת כי במסגרת עבודות הפיתוח, מחייבת התכנית ביצוע מטלות ציבוריות ובכללן הקמת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכד'. מובהר כי האחריות לביצוע המטלות הציבוריות מוטלת על עיריית אור עקיבא ו/או רשויות שונות של מדינת ישראל בלבד, ולזוכים ו/או למי מטעמם לא תהיה כל זכות או טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר למטלות אלה לרבות אופן ביצוען ו/או איכותן ו/או מועד ביצוען והשלמתן.

3.9 **בהתאם להוראות התכנית קיימים תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס במגרשים נשוא הזמנה זו. על המציע חלה האחריות לבדוק את התנאים על פי התוכניות החלות על המקרקעין וכן במוסדות התכנון ומלוא האחריות בגין כך תחול על המציע בלבד.** המציעים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.

3.10 מובהר כי הזכויות שיינתנו לזים לפי ההסכם הינן אישיות בלבד, ועד לרישום זכות הבעלות לטובת הזים והתקיימות כל התנאים המפורטים בהסכם הפיתוח, הזים אינו רשאי להעביר ו/או להמחות לאחר או לאחרים בשום צורה שהיא את זכויותיו וחובותיו עפ"י הסכם הפיתוח, כולן או חלקן, למעט התקשרות הזים עם קבלן מבצע ו/או לצורך מכירת יחידות דיור לרוכשים כמפורט בהסכם הפיתוח. כמו כן אין הזים רשאי לשעבד או למשכן את זכויותיו על פי הסכם הפיתוח, כולן או חלקן אלא בהסכמת החברה בכתב ומראש, למעט שעבוד זכויותיו לגוף פיננסי, והכל כמפורט בהסכם.

4. תנאי הסף

4.1 על המציע להיות תאגיד (חברה בע"מ). למען הסר ספק לא תתקבלנה הצעות של **עמותה ו/או קבוצת רכישה ו/או מאן דהוא הפועל מטעמם.**

4.2 ככל שבעל השליטה במציע הינו "זר" כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

4.3 המציע יצרף את מלוא המסמכים הנדרשים מטעמו בהתאם להוראות הזמנה זו לרבות כל מסמך ותצהיר הנדרש במסגרתו. בכלל זאת ימלא המציע את **מסמך א(2) ויצרף את מסמך א(3)** וכן את המסמכים הנלווים להם.

4.4 המציע יצרף את **כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים** על ידי מורשה חתימה מטעם התאגיד, בהתאם לאישור מורשי חתימה מאושר על ידי עורך דין או רואה חשבון, לרבות הצעת המחיר (**מסמך ב'**) וכן ההסכם (**מסמך ג'**). החתימות תאומתנה על ידי ב"כ המציע ככאלה שנחתמו על ידי מי שמוסמך לחתום עליהן, וכן יצורף פרוטוקול התאגיד, מאומת על ידי ב"כ התאגיד המציע, המאשר הגשת הצעה על ידי המציע.



4.5 המציע יצרף תצהיר חתום על ידו בנוסח המצורף כמסמך א(5) במסגרתו יצהיר כי (1) לא התנהל ו/או לא מתנהל נגדו ו/או נגד מי ממנהליו ו/או מי מבעלי השליטה בו, במהלך חמש השנים שקדמו להגשת ההצעה, הליך פלילי (העמדה לדין או הרשעה) בגין עבירות מרמה ו/או שוחד ו/או הפרת אמונים, למעט הליכים שהסתיימו בזיכוי, וכן כי (2) המציע ו/או מי ממנהליו ואו מבעלי השליטה בו אינו מעורב בהליך משפטי כלשהו מול ו/או נגד החברה ו/או נגד קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד (להלן: "הקרן") ו/או בהליך בו החברה ו/או הקרן מעורבים לרבות (אך לא רק) כתובע ו/או כנתבע ו/או כצד ג' ו/או כמבקש ו/או כמשיב.

4.6 המציע יצרף אישור על עמידתו בתנאי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח המצורף כמסמך א(6).

4.7 המציע יצרף ערבות בנקאית בגובה 10% משווי הצעתו (בצירוף מע"מ כדין) ביחס למגרש אליו מוגשת ההצעה. הערבות הבנקאית תהיה בנוסח המצורף כמסמך א(4), שתעמוד בתוקף לפחות 180 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה וזאת כתנאי להשתתפות בהליך (להלן: "ערבות ההצעה"). החברה תהיה רשאית לדרוש את הארכת הערבות אף מעבר למועד האמור, ובמקרה בו מי מהמציעים לא יאריך את הערבות תהיה החברה זכאית לראות את הצעתו כבטלה מעיקרה. במידה וסכום הערבות יהיה נמוך מהסך המפורט לעיל, תהיה החברה רשאית לפסול את ההצעה כולה ולחילופין לדרוש את תיקון סכום הערבות, לפי שיקול דעתה המוחלט. שם החייב בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציע. החברה תהיה רשאית לפסול הצעה הכוללת ערבות ששם החייב שנקב בה אינו זהה לשם המציע או בכל מקרה בו נוסח הערבות לא יהיה זהה לנוסח הערבות המצורף כמסמך א(4).

ככל שהמציע יגיש הצעות ליותר ממגרש אחד, יצרף ערבות כאמור בסעיף זה לעיל לכל מגרש ומגרש בנפרד או ערבות אחת בסך המהווה 10% מסך כל הצעותיו בצירוף מע"מ. החברה תהיה רשאית לפסול הצעה הכוללת ערבות אחת עבור מספר מגרשים אשר סכום הערבות יהיה נמוך מהסך המפורט לעיל.

4.8 המציע יצרף הצעת מחיר בנוסח המצורף כמסמך ב'. במקרה בו מוגשת הצעה ליותר ממגרש אחד, תצורף הצעה נפרדת לגבי כל אחד מהמגרשים ויצורפו לכל הצעה והצעה המסמכים הדרושים כמפורט לעיל ולהלן.

5. הצעת המחיר

5.1 המציע יגיש את טופס ההצעה (מסמך ב') במסגרתו יפרט את המגרש ואת הצעתו הכספית בגינו. כאמור לעיל, לכל מגרש יוגש טופס הצעה (מסמך ב') נפרד בצירוף כל המסמכים הנדרשים.

5.2 ההצעה תכלול מחיר בשקלים חדשים, ללא אגורות ויצוין בצד סכום ההצעה כי יתווסף לסכום ההצעה מע"מ כדין.

6. חתימות על גבי ההצעה

6.1 אחד או יותר ממורשי החתימה של התאגיד (בהתאם לזכויות החתימה בתאגיד), יחתום תוך ציון שמו/ם המלא וכתובת התאגיד, ויצרף/פו חותמת התאגיד. כמו כן תצורף הוכחה על זכות החתימה בשם התאגיד והוכחה על רישום התאגיד ורשימה מאושרת של מנהליו. המסמכים יאומתו ויאושרו על ידי עורך דין.

7. זרישת הסברים מאת המציעים או מי מהם

7.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מאת המציע, בעת בדיקת הצעתו, הסברים ככל שתמצא לנכון, לרבות הסברים על מידע ו/או נתונים אשר פורטו בהצעה ו/או על מידע ו/או נתונים אשר הגיעו לידיעת החברה מצדדי ג' כלשהם אף אם לא פורטו בהצעת המציע. בהגשת הצעתו מתחייב המציע למסור את כל ההסברים והניתוחים ככל שידרשו על ידי החברה במועדים כפי שיקצבו על ידה.



7.2. ככל שההסברים ו/או המידע ו/או הנתונים שימסרו לחברה כמפורט בסעיף 7.1 לעיל יכללו מידע שהינו בבחינת מידע סודי ו/או סוד מסחרי, מתחייבת החברה לשמור בסוד את המידע הסודי ו/או הסוד המסחרי.

7.3. אם יסרב המציע למסור הסבר כלשהו, או אם לא ימסרם עד למועד שנקצב על ידי החברה, תהיה החברה רשאית להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

8. תהליך בחינת ההצעות

הליך בחירת ההצעה הזוכה ביחס לכל אחד מהמגרשים יתבצע כדלקמן:

8.1. המציעים יגישו את הצעותיהם, לרבות המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתם בתנאי הסף והצעת מחיר מטעמם ביחס למגרש ו/או למגרשים לגביהם מוגשת ההצעה.

8.2. בשלב הראשון, תיבדקנה הצעות המחיר ביחס לכל אחד מהמגרשים ויבחרו המציעים שהצעתם הינה הגבוהה ביותר ביחס לכל אחד מהם.

8.3. בשלב השני, תבחן עמידת המציעים שהציעו את ההצעה הגבוהה ביותר ביחס לכל אחד מהמגרשים בתנאי הסף המפורטים להלן. ההצעה הגבוהה ביותר העומדת בתנאי הסף, ביחס לכל אחד מהמגרשים, תכונה להלן: "**ההצעה המובילה**".

8.4. ככל שיימצא כי מציע כאמור לא עמד בתנאים במפורטים בתנאי ההזמנה, תהיה רשאית החברה לפנות למציע לקבלת הסברים ו/או השלמת מסמכים כמפורט בסעיף 7 לעיל. ככל ולאחר בדיקת החברה, יימצא כי מציע כאמור לא עמד בתנאים, תבדוק החברה מהי ההצעה הבאה הגבוהה ביותר ביחס למגרש לגביו הגיש המציע את ההצעה המובילה העומדת בתנאי הסף (הצעה זו תכונה להלן: "**ההצעה השניה**").

8.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות להשהות או לבטל הליך הזמנה זה מכל סיבה שתמצא לנכון, ולמציעים ו/או לזוכים לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות כספיות או אחרות בשל כך כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

8.6. החברה תהיה רשאית להשהות או לבטל את הליך ההזמנה להציע הצעות ו/או לשנות את תנאיו בכל עת, ואין באמור בסעיף זה משום התחייבות של החברה לקבל הצעה כלשהי, לרבות את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה אחרת ביחס לכל אחד מהמגרשים.

9. הערבות

9.1. החברה תהא רשאית לפסול הצעה אשר ערבות ההצעה שצורפה לה אינה עומדת בתנאי הזמנה זו או שניסוחה אינו זהה במדויק לניסוח המופיע במסמך א(4), או להכשירה למרות הפגמים שנפלו בה, לפי שיקול דעתה המוחלט.

9.2. החברה תהיה רשאית להגיש את ערבות ההצעה לפירעון, כולה או חלקה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

9.2.1. כל אימת שהמציע יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.

9.2.2. כל אימת שהמציע נהג במהלך הליך זה בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

9.2.3. כל אימת שהמציע מסר לחברה מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.

9.2.4. כל אימת שלאחר שנבחר המציע כזוכה, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות בהזמנה שהן תנאי מוקדם להתקשרות ו/או להוראות החברה.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל כערבות הצעה המחאה בנקאית ו/או המחאה אישית ו/או המחאה עסק ערב.



9.3. מציע שהצעתו לא נמצאה כהצעה המובילה או כהצעה השניה ביחס למגרש כלשהו – תוחזר לו הערבות תוך 60 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. מציעים אשר הצעותיהם נמצאו כהצעות מובילות או כ"הצעה שניה" ביחס למגרש כלשהו אך הצעה מטעמם לא נבחרה בסופו של דבר כהצעה הזוכה ביחס למגרש כלשהו - תוחזר להם ערבות ההצעה שמסרו במסגרת הצעתם כעבור 60 יום מיום ההתקשרות של החברה עם הזוכה בהליך ולאחר שיובהר לחברה כי הזוכה ממלא את התחייבויותיו עד לאותה עת. מובהר כי האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 8.5. **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** וככל שתבחר החברה לערוך התמחרות ו/או משא ומתן בין מציעים, לרבות מציעים נוספים מלבד מגישי ההצעה המובילה וההצעה השניה – לא תוחזר הערבות לכל מציע אשר ישתתף במשא ומתן ו/או בהתמחרות כאמור, אלא לאחר שיקבע שהצעתו אינה ההצעה הזוכה.

9.4. הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו בהליך בדואר רשום לכתובת שיציין כל מציע בשולי הצעתו, ולחילופין תודיע החברה לנציג מטעם המציע על מועד בו יוכל לקבל את הערבות לידו במשרדי החברה בהצגת ייפוי כוח חתום מטעם המציע, לפי שיקול דעת החברה.

10. הגשת ההצעה

10.1. ההצעה צריכה לכלול את המסמכים הכלולים בהזמנה והנדרשים על פיה (לרבות כל נספחיה).

10.2. המציע ימלא ויחתום על טפסי ההזמנה ונספחיה ויצרף אליהם את הצעתו וגם את המסמכים הבאים:

10.2.1. קבלה על תשלום דמי רכישת ההזמנה;

10.2.2. אישור ניהול ספרים;

10.2.3. אישור על היותו עוסק מורשה עפ"י הוראות חוק מס ערך מוסף;

10.2.4. על המציע להשלים את מספר המגרש אליו הוא מבקש להגיש הצעה, ואת התמורה המוצעת על ידו עבורם כמפורט במסמך ב' להזמנה זו. המציע יציין בהצעתו (מסמך ב') את התמורה המוצעת עבור כל מגרש, ללא מע"מ ובצירוף מע"מ.

10.3. כל שינוי או תוספת, שיעשו במסמכים המצורפים, או כל הסתייגות לגביהם, בין ע"י תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

10.4. כל החומר המוגש יושם בתוך מעטפה כשהיא סגורה היטב ועליה שם המציע ומספר המגרש אליו מוגשת ההצעה.

10.5. ככל שהמציע יגיש הצעות ליותר ממגרש אחד, עליו להגיש את הצעתו לכל מגרש במעטפה נפרדת בצירוף כל המסמכים הדרושים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלה על תשלום דמי רכישת ההזמנה ישמשו את המציע לכל הצעותיו ועל המציע לצרף העתק ממנה לכל מעטפה אותה יגיש.

10.6. את ההצעה יש למסור במעטפות סגורות עם שם המציע על גבי המעטפה במשרדי החברה ברח' האשל 2 קיסריה (אצל גבי רויטל גורדון – קומה 1) בין התאריכים 24.6.2019 ליום 1.7.2019 בין השעות 00:00-13:00. למען הסר ספק, הצעות שיוגשו לאחר יום 1.7.2019 בשעה 13:00, לא תתקבלנה.

10.7. שאלות הבהרה ניתן יהיה להגיש עד ליום 15.6.2019 בקובץ בפורמט WORD בלבד לכתובת דוא"ל _____ . התשובות לשאלות הבהרה תפורסמנה באתר



www.or-yam.co.il (להלן: "אתר אור ים") וכן תישלחנה לכל מי שרכש את מסמכי ההזמנה. מובהר כי החברה לא תהייה מחוייבת להשיב לשאלות שיופנו אליה.

- 10.8. המועד האחרון להגשת הצעות יחול ביום ב' ה-1.7.2019 בשעה 13:00.
- 10.9. החברה תהיה רשאית לשנות ו/או לדחות מועדים בהתאם לשיקול דעתה המוחלט, והודעה על כך תימסר באתר אור ים וכן לכל מי שרכש את מסמכי ההזמנה.
- 10.10. אין התחייבות לבדיקת הצעה שתוגש באיחור!

11. מסמכי ההזמנה – רכושה של החברה

11.1. כל המסמכים המצורפים הם רכושה של החברה. הם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה, בין אם יגיש הצעה ובין אם לא. אין המציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לשום מטרה אחרת ובכלל זאת אין הוא רשאי להעבירם ו/או להפיצם לצד ג' כלשהו, למעט לצורך השתתפותו בהליך זה.

12. תוקפה של ההצעה

12.1. ההצעה תיחשב כעומדת בתוקפה למשך 180 יום מיום הגשת ההצעה, וככל שהחברה תדרוש את הארכת תוקפה של ההצעה – עד המועד המעודכן עליו תודיע החברה, אלא אם מציע כלשהו הסתייג מהארכת תוקף כאמור. מציע שהסתייג מדרישה להארכת תוקף ההצעה ייחשב כמי שלא הגיש הצעה מלכתחילה והצעתו תיפסל.

13. זכויות החברה בדיון על הצעות ובבחינתן

13.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בטעויות סופר ו/או בטעויות חשבונאיות ו/או בפגמים פורמאליים בהצעה כלשהי; לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן; למסור את העבודה לבעל ההצעה, הנראית לה כדאית ו/או המתאימה ביותר עבור החברה, אפילו אם היא אינה ההצעה הגבוהה או הטובה ביותר. בעת הדיון בהצעות תהיה החברה רשאית להביא בחשבון לא רק את המחירים והעמידה בתנאי הסף, אלא גם גורמים אחרים, העלולים להשפיע על ההתקשרות ובמיוחד בהתחשב באופיו ומיקומו היחודיים של הפרויקט וכן הרמה הגבוהה של תיאום שעשויה להידרש בין מבצעי הפרויקט במגרשים השונים ו/או בין מבצעי הפרויקט למבצעי עבודות הפיתוח הסביבתי במתחם בו מצויים המגרשים.

14. הכרזה על מציע שני כזוכה

14.1. ביחס לכל אחד מהמגרשים, במידה והזוכה המקורי לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עמו תבוטל, תדון החברה בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השניה הגבוהה ביותר שהצעתו עמדה בתנאי הסף (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה בהליך זה, בהתקיים התנאים הבאים:

14.1.1. העסקה עם הזוכה המקורי בוטלה לא יאוחר משנה מהמועד בו הוא הוכרז כזוכה בהליך זה;

14.1.2. מציע מס' 2 הודיע לחברה, לא יאוחר מ-90 יום לאחר ההכרזה על הזוכה בהליך זה, כי במקרה בו תבוטל העסקה עם הזוכה הוא מבקש להיות מוכרז כזוכה חלופי, והוא מסכים להתקשר עם החברה בתנאי ההתקשרות שנקבעו עם הזוכה המקורי;

14.2. מובהר כי ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה כאמור לעיל, נתונה לשיקול דעתה של החברה ואין החברה מתחייבת לבחור את מציע מס' 2 או מציע אחר במקרה של ביטול ההתקשרות עם המציע המקורי.

15. כללי



15.1. מסמכי ההזמנה וכל נספחיה יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה. בגין כל האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה. המציע מתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות או דרישות, כספיות או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים בהזמנה זו ו/או בהסכם.

15.2. למציעים לא תהא זכות עיון, מכל סוג שהיא, בקשר עם הזמנה זו, לרבות עיון בהצעה זוכה, בפרוטוקולים של המזמינה, באומדני המזמינה, דיוני המזמינה והבהרות ו/או מידע שהתקבלו בידה וכיוצא בזה. על ההצעה לא יחולו דיני המכרזים (מכל סוג שהוא, לרבות דיני המכרז הפרטי) ובהגשת הצעה בהליך זה מותר המציע על כל טענה, דרישה או טענה שהיו עשויות להיות לו בקשר לכך.

חתימת המציע(ים) _____
שם המציע(ים) וכתובתו(ם) _____
שם איש קשר לצרכי הצעה זו: _____
דוא"ל ליצירת קשר: _____
מספר טלפון ליצירת קשר: _____
תאריך _____

אדמונד בנימין דה רוטשילד

711
500

711
500

711
000

711
000

710
500

710
500

710
000

710
000



Scale 1:5000

0 100 200 300 400 500 Meter

מסמך א(3)
נוסח אישור רישום תאגיד וזכויות חתימה

ימולא במידה והמציע הינו תאגיד על גבי דף פירמה של עורך הדין או רואה החשבון

הנדון: אישור רישום תאגיד וזכויות חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח של _____ (להלן: "המציע") מאשר בזה כי המציע התאגד כדין כחברה בע"מ וכי הינו תאגיד פעיל וקיים; כי המציע הצהיר בפניי כי אינו נמצא בהליכי פירוק, פשרה או הסדר וכי לא הוגשה בקשת פירוק כנגדו; כי נתקבלו אצל המציע כל החלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על מסמכי ההזמנה ולהגשת הצעתו; וכי ביום _____ חתם בפניי על הצהרה זו ועל כל יתר מסמכי ההזמנה וההצעה באמצעות ה"ה _____, שהינו/ם מורשה/י חתימה של המציע אשר הוסמך/כו כדין לחתום בשם המציע על כל המסמכים כאמור וכן על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי הזמנה זו והוצאתו אל הפועל.

פרוטוקול המציע מאומת על ידי עו"ד המאשר הגשת הצעה על ידי המציע מצורף בזאת.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

מסמך א(4)**נוסח ערבות בנקאית**

לכבוד

החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

מרחוב האשל 2

קיסריה 3079501

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות

על פי בקשת _____ בע"מ חברה מס' _____ (להלן: "היזם") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם השתתפותו של היזם בהליך הגשת הצעות להתקשרות בהסכם פיתוח ביחס למגרשים בשכונת אור-ים של החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ בשמה ובשם קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד ולהבטחת מילוי התחייבויות היזם על פי מסמכי הליך ההזמנה להציע הצעות.

התחייבותנו לפי כתב ערבות זה היא בלתי מותנית.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת היזם בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד ליזם בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל, כולל הפרשי הצמדה.

במכתבנו זה:

"המדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר הכלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש מאי 2019 (להלן: "המדד היסודי") יהיו הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל ותוארך על פי דרישתכם.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

_____ : בנק

_____ : תאריך

מסמך א (5) - תצהיר

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ . לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ בע"מ (להלן – "המציע") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ (להלן: "החברה") בקשר עם ההזמנה להציע הצעות בנושא התקשרות בהסכם פיתוח והסכם רכישה בקשר למגרשים בשכונת אור-ים.

2. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

3. הנני מצהיר בזאת כי:

(א) לא התנהל ו/או לא מתנהל נגד המציע ו/או נגד מי ממנהליו ו/או מי מבעלי השליטה בו, במהלך חמש השנים שקדמו להגשת ההצעה, הליך פלילי (העמדה לדין או הרשעה) בגין עבירות מרמה ו/או שוחד ו/או הפרת אמונים, למעט הליכים שהסתיימו בזיכוי;

(ב) המציע ו/או מי ממנהליו ו/או מי מבעלי השליטה בו אינו מעורב בהליך משפטי כלשהו מול ו/או נגד החברה ו/או נגד קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד (להלן: "הקרן") ו/או בהליך בו החברה ו/או הקרן מעורבים לרבות (אך לא רק) כתובע ו/או כנתבע ו/או כצד ג' ו/או כמבקש ו/או כמשיב.

4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. _____ שמספרה _____, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

מסמך א (6)

תצהיר בדבר קיום התנאים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ בע"מ (להלן – "המציע") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני נותן תצהיר זה בהתאם לדרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976 (להלן – "החוק").
3. הנני מצהיר בזאת כי עד למועד האחרון להגשת ההצעות, המציע ו/או בעל זיקה אליו (כהגדרתו בחוק) לא הורשע ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991, או לפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987), או לחלופין, המציע ו/או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (כהגדרתן לעיל), אולם במועד האחרון להגשת הצעות בהליך ההזמנה להציע הצעות, חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה _____, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

נוסח אישור רואה חשבון או יועץ מס לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

יודפס על גבי נייר פירמה של רואה החשבון או יועץ המס

הנדון: חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), תשל"ז - 1976

כרואה חשבון/יועץ המס של _____ בע"מ (המציע), הנני מאשר כי הנ"ל מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף תשל"ו - 1975.

אישור זה ניתן על ידי בהתאם לסעיף (2) א לחוק שבנדון.

חתימה+חותמת רואה החשבון או יועץ המס

ארגון המאגידים
בית דין

מסמך ב - טופס הצעת המחיר

1. פרטי המציע :

- 1.1 שם המציע: _____
- 1.2 מס' הזיהוי: _____
- 1.3 מען המציע (כולל מיקוד): _____
- 1.4 שם איש הקשר אצל המציע: _____
- 1.5 תפקיד איש הקשר: _____
- 1.6 טלפונים: _____
- 1.7 פקסימיליה: _____
- 1.8 דואר אלקטרוני: _____

2. ההצעה מוגשת ביחס למגרשים הבאים, כמפורט :

הצעת מחיר בש"ח (לא כולל מע"מ)	מספר יח"ד לפי התוכנית	תא שטח עפ"י תוכנית מס' 353-0262444 ("התוכנית")	מגרש מס'
	16	17	א'3
	4	16	א'4
	6	15	א'5
	6	14	א'6
	6	13	א'7
	5	12	א'8
	4	11	א'9
	15	217	ט'3
	15	218	ט'4

ולראיה באתי על החתום :
