

18 ביוני, 2019

אור ים - הזמנה להציע הצעות - הבהרות לפניות שהתקבלו – הבהרה מס' 1

בהמשך להזמנה להציע הצעות (RFP) שפורסמה ביום 21.5.2019 על ידי החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ (להלן: "החברה") ולאור פניות שהתקבלו אצל החברה, הרינו להביא בפניכם את הדברים כדלקמן:

א. הסכם הפיתוח

1. תשלום אגרות והיטלים

1.1 בהתאם להוראות סעיף 25.1.2 להסכם הפיתוח - אגרות (למעט אגרות הבניה שיחולו על היזם) היטלי פיתוח ודמי הקמה הנובעים ו/או הקשורים בתכנית החלה, כנוסחה במועד האחרון להגיש את ההצעות, יחולו על החברה. כל אגרה אחרת, היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה, לרבות בקשר עם שינוי התכנית החלה, תכנית חדשה ו/או הקלות, יחולו על היזם.

1.2 בהתאם להוראות סעיף 25.1.3 להסכם הפיתוח - אגרות בניה יחולו וישולמו במלואן על ידי היזם.

1.3 בהתאם להוראות סעיף 25.1.4 להסכם הפיתוח - היטל השבחה ישולם על ידי היזם בגין תכניות אשר תאושרנה החל מהמועד הקובע, וכן בגין כל תכנית ו/או הקלה ו/או תשריטי איחוד וחלוקה ו/או במקרה שיינתן שימוש להיתר חורג (גם אם לא ביוזמת היזם) שתאושר לאחר המועד הקובע בכפוף להוראות הדין. היטל השבחה בגין התכנית החלה עד המועד הקובע יחול על החברה;

1.4 בהתאם להוראות סעיף 11.1.6 להסכם הפיתוח - היזם ישיב לחברה כל סכום ו/או תשלום ו/או מקדמה ששולמו על ידה לרשויות השונות ואשר חובת תשלומם מוטל על היזם בהתאם להוראות ההסכם ובכלל זאת מקדמות למקורות חברת מים בע"מ ו/או לחברת החשמל לישראל.

1.5 ראו התייחסות בהסכם ולעיל ביחס לאגרות אותן יש לשלם.

2. תקופת ביצוע עבודות הפיתוח

פיתוח השטח הינו באחריות העירייה והחברה משמשת כקבלן הביצוע. לוחות הזמנים לביצוע והשלמת עבודות הפיתוח הינם באחריות העירייה והחברה אינה מתחייבת כלפי היזמים בקשר לכך. לעניין משך עבודות הפיתוח הנ"ל מתייחס לכלל פרויקט אור ים ולקצב השיווק הצפוי בשכונה כולה.

3. חיבור זמני של מים וחשמל

החברה צפויה להשלים פריסת תשתיות מים וחשמל בתוך כ-8 חודשים ממועד זה. יובהר כי התחברות לתשתיות אלה וקבלת מים וחשמל לצרכי עבודות ייעשו על ידי היזם, באחריותו, על חשבונו ומול הרשות הרלוונטית (חח"י ו/או עיריית אור עקיבא).

4. עבודות "פיתוח על"

4.1 בהתאם להוראות סעיף 7.4 להסכם הפיתוח - במקרה בו החברה לא תבצע את עבודות פיתוח העל עלותן לא תושט על היזם.



- 4.2 במסגרת עבודות פיתוח העל בוצעו עד כה :
- 4.2.1 עבודות עפר, פריצת דרכים והנחת קו ביוב מאסף ראשי.
- 4.2.2 הקמת תחנת שאיבה לביוב - בביצוע.
- 4.2.3 פריסת תשתיות תת קרקעיות במתחם שיווק א'.
- 4.2.4 סלילת כבישים.
- 4.3 ביחס לשאלה מהי עלות פיתוח העל המתוכננת – יש להפנות שאלה זו לעירייה.
- 4.4 ביחס לשאלה האם ההזמנה הקודמת להציע הצעות כללה גם היא את עבודות פיתוח על שבוצעו על ידי החברה במסגרת ההצעות שהוגשו – התשובה היא חיובית.
5. תשלומים לרשות מקרקעי ישראל החלים על היזם
- בהתאם להוראות סעיף 6.22 להסכם הפיתוח - רמ"י תדרוש תשלום של דמי הסכמה אשר ישולמו על ידי היזם במועד דרישת רמ"י ביחס למגרש. רמ"י תהא רשאית לגבות את דמי ההסכמה כאמור, בסכום אשר יידרש מהיזם במועד בו רמ"י תשלח דרישת תשלום. סכום דמי ההסכמה טרם נקבע והחברה אינה יכולה להעריך את סכום דמי ההסכמה אשר ייקבע על ידי רמ"י.
6. קו מתח גבוה
- אין קו מתח גבוה מעל המגרשים נשוא ההזמנה.
7. רישום הערת אזהרה
- בהתאם להוראות סעיף 30.4 להסכם הפיתוח - היזם אינו רשאי לרשום לטובתו ו/או לטובת הרוכשים ו/או גורם מממן מטעמים הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכון בלשכת הרישום ו/או ברמ"י ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות, אלא לאחר: (א) חתימת הסכם רכישה בין החברה לבין היזם כאמור בסעיף 26 לעיל; ו - (ב) לאחר רישומו כבעלים במגרש (להלן: "התנאים לרישום הערות אזהרה"). על אף האמור לעיל, היזם יהא רשאי לרשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה מפורטת לאחר שהיזם ימציא לחברה יפוי כוח למחיקת הערות האזהרה כאמור והכל באחריותו ועל חשבונו של היזם.
8. תכנון
- שאלות בנושא תכנון לרבות ביחס לשאלה בדבר אילו יחידות ניתן לבנות במתחם יש להפנות לוועדה המרחבית לתכנון ובניה שומרון ("ישובי הברון").
9. מסירת מגרשים ליזמים
- בהתאם להוראות סעיף 2.7 להסכם הפיתוח - "מועד מסירת החזקה" – הוא מועד תשלום מלוא התמורה לידי החברה והשלמת התנאים לקבלת חזקה על ידי היזם, או המועד האחרון הקבוע בהסכם לקיום מלוא התנאים על ידי היזם כתנאי למסירת החזקה לידי, לפי המוקדם (אף אם היזם לא קיים אותם) כמפורט בהסכם ובכפוף להוראותיו.

להסרת ספק מובהר, כי אין באמור במסמך זה כדי לשנות ו/או לגרוע מהוראות ההזמנה להציע הצעות, הסכם הפיתוח ויתר המסמכים והנספחים שצורפו אליהם וכי רק מסמכים אלו יחייבו את החברה.