

4 באוגוסט 2020

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

בהמשך להזמנה להציע הצעות (RFP) שפורסמה ביום 8 ביולי 2020 על ידי החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ (להלן: "החברה") ולאור פניות שהתקבלו אצל החברה ממציעים, הרינו להביא בפניכם את הדברים כדלקמן:

1. הגשת הצעות

- 1.1. יחיד הינו אדם פרטי אשר הוא אינו "זר" כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. מספר יחידים אינם רשאים להגיש יחד הצעה אלא באמצעות התאגדות של היחידים לגוף משפטי אחד (חברה בע"מ) כאשר ההצעה תהיה על שם התאגיד.
- 1.2. כאמור בסעיף 10.2.3 למסמך ההזמנה, המציע (בין אם הוא יחיד ובין אם הוא תאגיד) נדרש להגיש עם הצעתו אישור על היותו עוסק מורשה עפ"י הוראות חוק מס ערך מוסף.
- 1.3. כאמור בסעיף 2.2 למסמך ההזמנה כל מציע רשאי להגיש הצעות למגרש אחד או יותר, לפי בחירתו.
ככל שמציע 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) והכל בכפוף לתנאי ההזמנה.
הווה אומר, מציע אחד יכול לזכות במגרש אחד או בשני מגרשים או בשלושה מגרשים, ובלבד שהצעתו היא הגבוהה ביותר עבור כל מגרש ומגרש והמציע עומד ביתר הוראות ההזמנה.
- 1.4. על אף הדרישה במסמך ההזמנה למלא את מסמך ההצעה (מסמך א'2' למסמך ההזמנה) ולהגישו כחלק ממסמכי ההצעה מהווה תנאי סף להגשת ההצעה, ניסיון המציע שיש לפרט במסמך לא מהווה תנאי סף.

2. תשלום אגרות והיטלים

- 2.1. למען הסר ספק מובהר כי בהתאם לסעיף 25.1.2 לנוסח הסכם הפיתוח, אגרות (למעט אגרות בניה), 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.
בהתאם להוראות סעיף 25.1.4 בהסכם הפיתוח - היטל השבחה בגין תכנית מס' 353-0262444 (לעיל ולהלן – "התוכנית" או "התכנית החלה") יחול על החברה. היזם יישא בכל היטל השבחה אחר, ובכלל זאת בגין תכניות שתאושרנה החל מהמועד האחרון להגשת ההצעות, וכן בגין כל תכנית ו/או הקלה ו/או תשריטי איחוד וחלוקה ו/או

במקרה שיינתן שימוש להיתר חורג (גם אם לא ביוזמת היזם) שיאושר לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
בהתאם להוראות סעיף 25.1.3 בהסכם הפיתוח, אגרות הבניה ישולמו במלואן על ידי היזם.

3. בדיקת המגרשים

- 2.1. למען הסר ספק יובהר, כי באחריות המציעים לבדוק את המגרשים וסביבתם ואת כל הקשור והנוגע בהם, לרבות העלויות וכל נתון אחר הקשור במגרשים ו/או בשימוש בהם, בין היתר התשלומים המפורטים בסעיף 25.1 לנוסח הסכם הפיתוח, ותשלום דמי הסכמה שיידרש על ידי רמ"י לצורך קבלת זכות בעלות במגרש כמפורט בסעיף 6 לנוסח הסכם הפיתוח.
- 2.2. לצורך קבלת כל מידע ביחס למגרשים, לרבות מידות וכו' ניתן לעיין במסמכי התוכנית החלה כפי שמופיעים באתר "תכנון זמין". למען הספק באחריות המציעים לבדוק את המגרשים וסביבתם מכל בחינה שהיא, לרבות מצבם הפיזי, התכנוני, המשפטי, המבנה הטופוגרפי, דרכי הגישה אליהם וכו'.
- 2.3. מספר יחידות הדיור של כל מגרש ומגרש נקבעים בהתאם להוראות התוכנית החלה על המגרשים. בסימון בתשריט הבינוי ניתן לראות כי במגרש 6א (מגרש 14 על פי התוכנית) מסומנת הספרה 6 כלומר ניתן לבנות 6 יח"ד במגרש זה, בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית.

4. דמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י")

נכון למועד כתיבת מסמך זה, אין בידי החברה מידע באשר לגובה התשלומים ו/או העלויות שיידרשו על ידי רמ"י לשם קבלת זכות הבעלות במגרש. למען הסר ספק יובהר כי כאמור בסעיף 6.24 לנוסח הסכם 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, והיזם מתחייב לשאת בתשלום דמי ההסכמה שתדרוש רמ"י באותו מועד כאמור.

5. ביצוע עבודות על ידי החברה

בהתאם לסעיף 15 לנוסח הסכם הפיתוח, לסעיף 10 לנוסח חוזה הרכישה (המצורף כנספח להסכם הפיתוח) ולסעיף 2 לנוסח כתב התחייבות בעלי הזכויות בחלקה כלפי החברה (נספח 3' לנוסח חוזה הרכישה) - החברה זכאית בכל עת, היינו בזמן ביצוע העבודות ואף לאחר השלמתן, בין היתר, להעביר, או להרשות לאחר או לאחרים להעביר, דרך המגרש, בתוכו או מעליו, צינורות, קווים או מערכות של מים, תיעול, ניקוז, ביוב, גז, חשמל, טלפון וכל צינורות, קווים או מערכות אחרים כיוצא באלה ו/או לבצע כל תיקון באלו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למועד זה לא ידוע לחברה על תשתיות המתוכננות לעבור תוך גבולות המגרשים, נשוא ההזמנה.

6. עבודות פיתוח העל

השלבים, לוחות הזמנים לביצוע פיתוח העל עד לקו המגרש וכן העבודות שיבוצעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה מפורטים בהסכם הפיתוח שנחתם בין עיריית אור עקיבא לבין החברה. ההסכם מפורסם באתר של העירייה ונגיש לציבור.

7. זכויות קרו קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד ("הקרו")

זכות החכירה הראשית של הקרו במגרשים אינה מהוונת.

8. כוח עליון

כאמור בסעיף 40 לנוסח הסכם הפיתוח, בין היתר, לא תחול כל דחייה של מועדים מחמת התערבות כוח עליון (שהינו מלחמה או, שביתות או השבתות כלליות במשק בענף הבנייה, מחסור ארצי בחומרי בנין, צו שיפוטי או מינהלי להפסקת העבודה בשטח הפרויקט שלא בא בשל פעולה או מחדל של היזם או של מבצעי העבודה ובלבד שהיזם לא יכול היה למנוע – בין באופן מלא ובין באופן חלקי) אלא אם כן הודיע הצד (במועד הארוע), שהתערבות הכוח העליון מפריעה לו לדעתו בקיום התחייבויותיו, לצד השני על כך בכתב תוך זמן סביר מתחילה ההתערבות. לצד השני תשמר הזכות להציע דרך או דרכים להתגבר על ההפרעה.

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.