

הליך פומבי מספר 2 / 2023

קול קורא ו/או בקשה לקבלת מידע (RFI)
בנוגע למתעניינים בהשכרה אפשרית עתידית של שטחים במתחם
המועצה הישן בכפר מל"ל

1 מטרת ההליך

- 1.1 מטרתו העיקרית של הליך זה הינה קבלת מידע מגופים המעוניינים ליטול חלק במכרז עתידי בנושא הנדון, אם וככל שיפורסם לפי שיקול דעתן המוחלט של החברה ו/או המועצה ומבלי לגרוע מכל זכות שבדין העומדת לחברה ו/או למועצה, לפי העניין.
- 1.2 זאת על רקע המאפיינים הספציפיים של הפרויקט, כפי שיפורטו להלן, ועל מנת לשקול התאמות ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או דיוקים, במידת הצורך, שיאפשרו הקמת פרויקט פעיל ומצליח לרווחת הציבור ותוך מתן עדיפות לתחומי החקלאות המתקדמת והקיימות.
- 1.3 מודגש, להסרת ספקות ובפתח הדברים, כי אין לראות בהליך זה כמו"מ כלשהו עם מי ממשותתפי ההליך אלא בקול קורא / הליך לקבלת מידע בלבד.

2 רקע להליך

- 2.1 החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ (לעיל ולהלן: "**החברה**") הינה תאגיד עירוני המצוי בבעלות מלאה של מועצה אזורית דרום השרון (לעיל ולהלן: "**המועצה**") ואשר מקדם פרויקטים שונים בתחום המועצה.
- 2.2 בבעלות המועצה מגרש בשטח של כ- 2 דונם הידוע כגוש 6447 חלקות 135 (בשלמות) ו- 136 (בחלק) המצוי בישוב כפר מל"ל בצמידות לדרך רמתיים (להלן: "**המקרקעין**").
- 2.3 החברה מקדמת פרויקט במקרקעין, שבשלב זה כולל תכנון מבנה במקרקעין (בנוסף ולצד מבנה לשימור) בשטח כולל של כ- 950 מ"ר ב- 3 קומות, כמפורט בפרוגרמה המצ"ב **כנספת א'** למסמכי הליך זה (להלן: "**המבנה**"), וזאת מתוך רצון להשכיר - בכפוף ובהתאם לכל דין - את שטחיו בעתיד (לעיל ולהלן: "**הפרויקט**") כנגד דמי שכירות במחיר שוק. מובהר ומודגש, כי הפרוגרמה איננה מחייבת, נועדה להמחשה בלבד והיא חלק מתכנון ראשוני לשלב היתר.

- 2.4 אי לכך, מובהר ומודגש, **בי הליך זה איננו מיועד למשתתפים שמעוניינים בהקצאת קרקע ללא תמורה ו/או בתמורה סמלית.**
- 2.5 הייעוד החוקי הנוכחי של המקרקעין הינו "שטח לבנין ציבורי", כאשר תדפיס מידע תכנוני מהוועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון" (להלן: "הוועדה המקומית") מצ"ב **כנספח ב'** למסמכי הליך זה.
- 2.6 מובהר, להשלמת היריעה, כי החברה שוקלת קידום הכנת תוכנית בסמכות ועדה מקומית שתאפשר הוספת שימושים במקרקעין שלא לצורכי ציבור בהתאם להוראת סעיף 62 א. (א) (11) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בהיקף של עד 20% מהשטח הבנוי לצורכי ציבור שייבנה בפועל.
- 2.7 החברה מעריכה - מבלי שהדבר יחייב בדרך כלשהי אותה ו/או את המועצה (לרבות הוועדה המקומית), כי בכפוף לאישור תקציב מתאים ולמתן היתר בפרק זמן של כ- 6 חודשים ממועד פרסום קול קורא / בקשת מידע זו ולפרסום מכרז/י בנייה שלא יעוכבו מסיבות אובייקטיביות שונות, עשויה בניית המבנה להסתיים באופן שיאפשר את אכלוסו במהלך שנת 2025.
- 2.8 בשלב זה מצוי הפרויקט בשלב התכנון (ע"י אדריכל אורן בן ארי ויועצים מקצועיים נוספים) וטרם הוגשה בקשה להיתר, הגם שהוכנה הפרוגרמה לאישור הגשה להיתר.

3 **מסירת המידע המבוקש**

- 3.1 לאור העובדה כי החברה מעוניינת להקים מבנה עתידי שייעודם הצפוי של מרבית שטחיו הינו "שטח לבנין ציבורי", אזי ברצון החברה לקבל פניות מאת מתעניינים שהשימושים שיתבצעו על ידם במבנה, ככל שיוקם, ו/או באיזה מחלקיו וככל שיושכר להם בעתיד תמורת דמי שכירות במחיר שוק - יעלו בקנה אחד עם הייעוד הנ"ל.
- 3.2 המשתתפים בהליך יתבקשו לציין בטופס המידע, **המצורף כאחד ממסמכי ההליך**, את הפרטים הבאים:
- א. שם מלא של המשתתף ומספר הת.ז. / עוסק מורשה / התאגדות (ח.פ. / ח.צ. ו/או מספר ישות אחר) של הפונה וכן מועד ייסוד / הקמת המשתתף.
- ב. תחום/י פעילותו של המשתתף, תוך הפנייה לאתר האינטרנט של המשתתף.
- ג. שטח ושימוש ספציפיים הנחוצים למשתתף ומספר העובדים שיאכלסו שטח זה.
- ד. מועד עתידי בו יזדקק המשתתף לשטח ושימוש כאמור בס"ק ג' לעיל.
- ה. תקופת השכירות הנחוצה למשתתף.
- ו. דגשים והערות כלליות מצדו של המשתתף.
- 3.3 **המשתתפים נדרשים שלא לצרף התייחסות כספית ו/או תמחירית כלשהי בנוגע לדמי שכירות, וזאת בשים לב לאופיו של ההליך, שאיננו מכרז.**
- 3.4 מובהר, כי ההשתתפות בהליך איננה כרוכה בתשלום כלשהו.
- 3.5 על משתתף הסבור כי חל חיסיון על המידע שיימסר על ידו, כולו או חלקו, לציין במכתב נלווה - שיצורף לדוא"ל עם המענה כאמור בס"ק 5.2 להלן - מהם הנתונים הספציפיים אשר לטענתו מהווים סודות מסחריים ו/או מקצועיים, ככל שישנם, ואשר

אותם הוא מבקש שלא לחשוף בפני משתתפים אחרים - אחרת ייחשב כמי שמוותר על זכותו לטעון כנגד בקשת עיון, כאמור. בכל מקרה, מובהר כי החלטה בעניין זה תהא בכפוף להוראות כל דין ועשויה להיות מוכרעת בהליך משפטי וכל משתתף ייחשב כמי שוויתר מראש על כל טענה כלפי החברה בגין כל החלטה שתינתן בעניין זה.

4 רשאים להשתתף בהליך מי שעונים על הדרישות הבאות:

4.1 משתתף שהינו אישיות משפטית אחת, יחיד אזרחי או תאגיד שהתאגד ורשום כדין בישראל או גופים ציבוריים בישראל (לרבות תאגידים סטוטוריים, משרדי ממשלה וגופי סמך שלה, רשויות מקומיות ובכלל זאת תאגידים עירוניים / מים וביוב, וכדומה).

4.2 משתתף אשר מתעניין בהשכרה עתידית של שטחים במבנה בשימוש הנחוץ לו שיעלה בקנה אחד עם ייעוד המקרקעין, כפי שפורט לעיל.

5 מועד אחרון להגשת המענה

5.1 כל המעוניין להגיש מענה בהליך זה יהא רשאי לעשות זאת עד ולא יאוחר מיום 16.4.2023 בשעה 12:00 **בצהריים**.

5.2 המענה יוגש בקובץ בפורמט קובץ word שימולא ע"י המשתתף בטופס המענה, וישלח בדוא"ל לגב' זהבה אלעזר, בכתובת הדוא"ל הבאה, תוך ציון מספר ההליך ושמו בצורה ברורה בעמודת "הנדון" של הדוא"ל:

elazar@dsharon.org.il

5.3 קובץ word של טופס המענה (**נספח ג'** להליך), וכן מסמך זה ויתר נספחי ההליך - מפורסמים לנוחות המשתתפים באתר החברה בקישור הבא תחת לשונית "מכרזים":

<https://www.dsharon.co.il/auction/>

6 הבהרות

6.1 שאלות ובקשות הבהרה ניתן לשלוח לגב' זהבה אלעזר לדוא"ל הנזכר בס"ק 5.2 לעיל, וזאת עד לא יאוחר מיום 15.3.2023 בשעה 12:00 **בצהריים**.

6.2 החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס לשאלות ו/או בקשות הבהרה, לרבות לאור מהותן.

6.3 החברה, מצדה, תהא רשאית לפנות את המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבלת הבהרות מהם ו/או כל ידע נחוץ ורלבנטי נוסף שעשוי לסייע ולתרום לגיבוש והצלחת הפרויקט.

7 כללי

7.1 החברה תשוב ותדגיש, כי פנייה זו נועדה לקבלת מידע בלבד, כשלב טרום מכרזי ולצרכי גיבוש, דיוק הפרויקט והגברת סיכויי הצלחתו - לרווחת הציבור.

- 7.2 מודגש, כי אין בהליך זה, לרבות הגשת המענה במסגרתו, בכדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה ו/או המועצה (לרבות הועדה המקומית) או בסיס להתקשרות כלשהי מצד החברה ו/או המועצה ואין בו להקנות למאן דהוא זכות ו/או ציפייה ו/או עניין כלשהו במקרקעין ו/או במבנה ו/או בכל עניין הנוגע לפרויקט.
- 7.3 מבלי לגרוע מהאמור, החברה מבהירה ומדגישה כי אין בהליך זה לגרוע כהוא זה משיקול הדעת הנתון לחברה ו/או למועצה באיזו מזכויותיהן על פי הדין, לרבות בכל הנוגע לקביעת תנאי המכרז – ככל שיפורסם, אופן ההתקשרות, תנאי החוזה, תמחור דמי השכירות ויתר הנושאים הכספיים הרלבנטיים לפרויקט דוגמת קביעת דמי ניהול, וכן כל עניין אחר הקשור, במישרין ו/או בעקיפין, לפרויקט.
- 7.4 החברה תהא רשאית, בכל עת, לשנות ו/או להוסיף ו/או לתקן ו/או לבטל, לפי שיקול דעתה המוחלט, כל פרט בהליך זה ואף לפרסם הליך חדש, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.5 החברה תהא רשאית לקיים מפגש אליו יוזמנו המשתתפים בהליך ו/או מי מהם, לפי העניין.
- 7.6 עוד מובהר, כי כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה ו/או השתתפות בהליך - יחולו על המשתתף בלבד ובשום מקרה הוא לא יהיה זכאי מ להחזר ו/או פיצוי כלשהו.

אושרת גני גונן, יו"ר
החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ