

קול קורא מספר 25-900

בקשה לקבלת מידע (RFI) להקמת פרויקט משולב של מבנה משרדים

ומסחר במקרקעין הידועים כגוש 6407, חלקות 332 ו-328 בהוד השרון

(להלן – המקרקעין) עבור העירייה

מסמך זה כמו גם כל יתר נספחים, כתובים בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועדים לשני המינים במידה שווה.

1. רקע

1.1. עיריית הוד השרון (להלן – **המזמינה**) פונה בזאת לציבור (להלן – **הפנייה**) בבקשה לקבל מידע, להקמת פרויקט משולב של מבנה משרדים ומסחר על גבי המקרקעין (להלן – **הפרוייקט**).

1.2. לשם כך, מוזמנות חברות בנייה יזמיות, בעלות ידע מקצועי וניסיון רלוונטי, הרואות בעצמן מועמדות אפשריות לביצוע הפרוייקט, לפנות למזמינה (להלן – **המשיב**) ולמסור לה את המידע הנדרש בפנייה זו.

2. המתווה המבוקש – עסקת קומבינציה

2.1. המזמינה, תמכור חלק מזכויותיה במקרקעין ליזם פרטי (בכפוף לדיני המכרזים), אשר יתכנן ויקים את הפרוייקט.

2.2. בנוסף, יקים ויפעיל היזם חניון שיוקם בבניין, בשיעור של כ-206 מקומות חנייה.

3. מטרת הפנייה

3.1. פנייה זו, נועדה לצרכי קבלת מידע בלבד אודות האפשרויות העומדות בפני המזמינה בקשר לפרוייקט וגיבוש התנאים המסחריים ועיצוב תנאי ההתקשרות, בין המזמינה לגורמים פוטנציאליים, כשלב מקדים לפרסום אפשרי של מכרז או הליך אחר בנושא, ככל שיפורסם.

3.2. פנייה זו אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות ואינה חלק מהליכי מכרז ובהתאם דיני המכרזים אינם חלים עליה. אין בפנייה כאמור כדי ליצור מחויבות ו/או הבטחה ו/או מצג כלשהם, כלפי מי מהמשיבים ואין המזמינה מחויבת להתקשר עם מי מהמשיבים לפנייה זו ו/או לפרסם מכרז בנושא.

3.3. הפנייה, הינה פנייה מוקדמת לקבלת מידע כללי בלבד ובעקבותיה, תשקול המזמינה את המשך פעולותיה, בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים.

4. המקרקעין

4.1. המקרקעין, בבעלות עיריית הוד השרון, ממוקם ברחוב סוקולוב, שכונת "מגדאל", מתחם 1200, הוד השרון.

4.2. הפרוייקט מתוכנן במסגרת הזכויות שמעניקה תכנית מס': 423-0590992 (הר/ 10/1200) שינוי יעוד למסחר ומשרדים ותוספת זכויות בניה (להלן – **התוכנית**). גודל המקרקעין, לפי התוכנית, הוא כ-2,807 מ"ר.

4.3. על פי נתוני התוכנית, ניתן להקים במקרקעין משרדים, שטחי מסחר וחנייה תת קרקעית במקרקעין.

4.4. חטיבת הקרקע (מתחם 1200) ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר מדרום לכביש 531, גובלת בכפר סבא ממערב ומזרחית לכפר מ"ל. המתחם בשלבים סופיים של בנייה ואכלוס. המתחם מאופיין בבנייה רוויה של בנייני מגורים בני 17-22 קומות, אופי האוכלוסייה מורכב ברובו מזוגות צעירים.

4.5. תשריט וזכויות בנייה במקרקעין מצורפים **כנספחים 1 ו-2** לפנייה.

4.6. כל המידע המובא לעיל הוא לנוחות המשיבים ואין בו בכדי לחייב את המזמינה. מומלץ למשיבים לראות ולבחון את המקרקעין, מיקומם, סביבתם, מצבן והרישום לגביהן בלשכת רישום המקרקעין וכן, מומלץ לבחון את הנתונים הקשורים למקרקעין ברשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה.

5. הגשת הצעה

5.1. המשיבים נדרשים להגיש מענה בכתב, אשר יכלול בין היתר תכנית מוצעת/רעיונית, מפורטת לחלופות בקשר לפרויקט ובכלל זה תכנית עסקית, שתתייחס לכלל הנתונים הרלוונטיים לפרויקט לרבות לעלויות תכנון, הקמה, מתווה, מימון, מיסים, נקודת החזר השקעה צפויה, התייחסות למועדים ולוחות זמנים לביצוע הפרויקט, דמי ניהול צפויים ועוד.

5.2. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יכלול המענה התייחסות לנקודות הבאות:

5.2.1. אומדני העלויות בקשר לפרויקט, לרבות מימון, מיסוי וכו';

5.2.2. אפשרויות שונות לחלוקת אחוזים בפרויקט ("יחס קומבינציה");

5.2.3. מה אחוז הקומבינציה הנוסף שתקבל העירייה על תוספת הון תומך עבור מימון נוסף של העירייה לכל מיליון ₪;

5.2.4. התייחסות ללוח זמנים להקמת הפרויקט;

5.2.5. התייחסות לעלויות הקשורות בין היתר בתחזוקה ובניהול השוטף (לרבות בקשר לחניון);

5.2.6. התייחסות לחב' הניהול המשותפת, לרבות דמי ניהול צפויים;

5.2.7. חובת הנאמנות של היזם למזמינה, באופן שלא ייפגעו זכויותיה בפרויקט, בין היתר, בקשר לשיווק הפרויקט;

5.2.8. חסמים ומגבלות (לרבות כלכליות, רגולטוריות, סביבתיות וכו');

5.2.9. חלוקת סיכונים בין המשיב למזמינה;

- 5.2.10. חלופות המתייחסות לתקופת ההפעלה על ידי היזם וההשפעות הכלכליות לכך ;
- 5.2.11. חלופות הקשורות בסוג הפרוייקט ;
- 5.2.12. חלופות הקשורות בתמהיל השטחים בפרוייקט ;
- 5.2.13. כל מידע נוסף, העשוי לסייע למזמינה בקבלת החלטה ביחס לתכנון ו/או ביצוע ו/או הפעלה ו/או מימון ו/או סוג הפרוייקט.

6. מפגש מתעניינים

- 6.1. המשיבים מוזמנים למפגש מתעניינים, במסגרתו יוצג הפרוייקט ע"י המזמינה ו/או מי מטעמה.
- 6.2. מטרת המפגש הינו העלאת שאלות ורעיונות ע"י המשיבים.
- 6.3. המזמינה תהיה רשאית להשתמש בתוצרי המפגש לכל צורך.
- 6.4. כל מידע שיימסר במפגש או בכלל לא ייחשב ולא יהווה מצג מחייב מטעם המזמינה, ולמשיבים לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות בקשר למידע שהוצג לפניו ו/או בקשר לנכונותו.
- 6.5. המפגש יתקיים במועד הקבוע בסעיף 8 להלן, בכתובת יהושע בן גמלא 28, בחדר ישיבות "מועצת העיר" בשעה 13:00.
- 6.6. למען הסר ספק, השתתפות במפגש אינה חובה אך מומלצת.

7. בחינת המענים, סמכויות המזמינה, התחייבויות המציע

- 7.1. המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לבחון את המידע שיתקבל ולצורך כך תהא רשאית לפנות אל המשיבים, כולם או חלקם, לפי ראות עיניה, בבקשה לקבל הבהרות או כל מידע אחר הנוגע לפנייה זו, לזמנם לראיון ו/או להצגת מצגות והדגמות ככל שיידרש לה, בכתב או בעל פה.
- 7.2. המזמינה שומרת על זכותה לקיים פגישה, אליה יוזמנו כלל המשיבים, או חלק מהם וכן שומרת על זכותה לקיים פגישות פרטניות.
- 7.3. המזמינה לא תתחשב בעצם הגשת מענה או באי הגשת מענה לפנייה זו, כשיקול בכל הליך עתידי בקשר עם ביצוע הפעילות, ולמשיבים לפנייה זו לא יהיו כל טענות בקשר לכך.
- 7.4. מענה לפנייה לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז או כל הליך אחר שייערך בעקבותיו, לא יקנה יתרון כל שהוא למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, ולא יחייב את שיתופו במכרז או בהליך האחר או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.

- 7.5. ככל שתחליט המזמינה לקיים מכרז או הליך אחר כאמור היא שומרת על זכותה - אך אינה מתחייבת - לפנות למשיבים שהשיבו לפנייה זו, כולם או חלקם או לזמים אחרים שלא הגישו מענה לפנייה, והכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי.
- 7.6. המזמינה שומרת על זכותה, להשתמש במידע אשר יתקבל בעקבות בקשה זו, לצורך הרכבת רשימת יזמים פוטנציאליים – הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.7. אם יתקיים הליך מכרזי בעתיד, תהיה המזמינה רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, ובפרט בדבר אופי הפרויקט, תנאי הסף להשתתפות, אמות מידה לבחינת ההצעות וכיוצא בזאת – הכול לפי שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לצרכיה.
- 7.8. המזמינה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון, שנמסר לה במענה לבקשה זו, לכל גורם מטעמה וכן, לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה, והמשיבים מצהירים כי הם מוותרים מראש על כל טענה, לרבות בעניין קניין רוחני ו/או תביעה ו/או דרישה מאת המזמינה או מאת מי מטעמה, בגין שימוש במידע, כולו או חלקו, שהוא סיפק במסגרת המענה לפנייה.
- 7.9. ההוצאות הכרוכות במענה ובהכנתו יחולו על המשיבים בלבד והמשיבים לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או גמול בגין מענה לבקשה זו. גם במקרה שהמזמינה תעשה שימוש במידע שיימסר לה ע"י המשיב, לא יהא זכאי המשיב לתמורה כל שהיא.
- 7.10. המזמינה רשאית לבטל בקשה לקבלת מידע זו או לצאת בבקשה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.11. המשיב מתחייב שבמענה שהגיש ו/או מכוח כל שימוש שיעשה במענה, לא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים או סוד מסחרי של צד שלישי. המשיב לבדו יישא בכל אחריות לכל דרישה, או תביעה, שמקורה בטענה כי במסגרת השימוש במענה שהוגש, הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את המזמינה מיד עם הצגת דרישה בגין כל סכום שתידרש לשלם ו/או שתיתבע לשלם, מחמת תביעה ו/או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.

8. מועדים

המועד	נושא
21.2.2025	פרסום הבקשה לקבלת מידע
20.3.2025 בשעה 13:00	כנס מתעניינים
30.3.2025 עד השעה 13:00	המועד האחרון להגשת שאלות ובקשות הבהרה
10.4.2025 עד השעה 13:00	הגשת מענה לבקשה לקבלת מידע

9. שאלות הבהרה

9.1 שאלות הבהרה בקשר עם בקשה זו לקבלת מידע, יועברו אל עו"ד לירון שטאובר, מנהלת מחלקת חוזים ומכרזים בדוא"ל: Michraz@hod-hasharon.muni.il, עד למועד הקבוע בסעיף 8 לעיל, **בשעה 13:00**, בכתב במסמך MS-Word פתוח בלבד, עם אישור מסירה, ובמבנה שלהלן בלבד:

מס"ד	הסעיף אליו מתייחסת ההבהרה	נוסח השאלה

9.2 בפנייה באמצעות הדוא"ל יש לציין את פרטי איש קשר מטעם המשיב, כולל כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון. יש לוודא קבלת השאלות בטלפון מס' 09-8894120. יש לציין בכותרת ההודעה את שם ומספר ההליך.

9.3 יודגש, כי העירייה לא תענה לשאלות הבהרה, אלא אם נשלחו לנציגי העירייה המצוינים לעיל בלבד וכמפורט לעיל בלבד. כן יודגש, כי העירייה איננה מתחייבת לענות על כל השאלות שיוגשו. המשיב הפניות תכלולנה את שם המשיב, שם איש הקשר אצלו, מען הפונה, כתובת דואר אלקטרוני ומספר פקס אליהם ניתן להעביר מידע עבורו. בחלקה המהותי, הפנייה תכלול את החלק והסעיף הרלוונטי במסמך אליו מתייחסת שאלת ההבהרה.

9.4 תשובות המזמינה לשאלות ההבהרה תפורסמנה, ללא זיהוי המשיב, יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה בכתובת <https://www.hod-hasharon.muni.il>. שאלה שלא קיבלה מענה יראו אותה כאילו נדחתה על ידי המזמינה.

9.5 המזמינה רשאית, בכל עת טרם המועד האחרון להגשת המענה לפנייה, לשנות ו/או לתקן ו/או להבהיר את הפנייה בכל עניין שהוא, מכל מין וסוג ו/או לשלוח למשיבים מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי הפנייה, זאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, וללא תלות ו/או זיקה לשאלות שהתקבלו.

10. אופן הגשת המענה

10.1 על המשיב להגיש המענה מטעמו במסירה אישית בלבד (לא בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במעטפה סגורה ואטומה, ללא סימנים מזהים, עליה ירשום בכתב ידוע "בקשה לקבלת מידע (RFI) להקמת פרויקט משולב של מבנה משרדים ומסחר במקרקעין הידועים כגוש 6407, חלקות 332 ו-328 בהוד השרון (להלן – המקרקעין) עבור העירייה" בלבד, לקבל אישור נציג/ת העירייה על מועד ושעת מסירה ולהפקידה בנוכחות נציג/ת העירייה בתיבת

המכרזים שבמשרדי מחלקת חוזים ומכרזים, ברחוב יהושע בן גמלא 28 (קומת קרקע) הוד השרון, עד ליום 10.4.2025 עד לשעה 13:00.

10.2. מועדי פעילות מחלקת חוזים ומכרזים בימים א' עד ה' (כולל), בין השעות 08:30 עד 15:30. מובהר כי לא ניתן להגיש הצעות שלא בשעות פעילות המחלקה כמפורט לעיל. מספר טלפון מזכירות המחלקה: 09-8894120.

11. המסמכים הנדרשים

- על המשיבים לצרף להצעתם, לכל הפחות, את הפרטים הבאים:
- 11.1. פרופיל המשיב, לרבות שמו, כתובתו ופרטי ההתקשרות עמו.
 - 11.2. נספח זהות המשיב המצורף כנספח א' לפניה זו.
 - 11.3. תכנית והתייחסות מקצועית כמפורט בסעיף 5 לפניה.
 - 11.4. פירוט בדבר ניסיונו בפרויקטים דומים בעבר.
 - 11.5. ככל שהמידע שיימסר על ידי המשיבים כולל מרכיבים, שהם בגדר סוד מסחרי, או סוד מקצועי של המשיב, עליו לציין זאת במפורש, תוך ציון החלק החסוי.
 - 11.6. ניתן ורצוי לצרף כל מידע נוסף אודות המשיב ו/או ניסיונו ו/או התייחסות מקצועית לפרויקט מושא הפניה במסמכים שיצורפו למענה.

בברכה,

עיריית הוד השרון

נספח א'

מענה לבקשה לקבלת מידע RFI

שם המשיב: _____
מס' תאגיד: _____
שם איש קשר ותפקידו: _____
כתובת: _____
דוא"ל: _____
מספר טלפון: _____

1. יש לצרף את הפרטים האמורים בסעיף 5 ו-11 למסמך הפנייה.
2. ניתן ורצוי לצרף כל מידע נוסף אודות המשיב ו/או ניסיונו ו/או התייחסות מקצועית לפרויקט מושא הפניה במסמכים שיצורפו למענה.

חתימה מלאה: _____ תאריך: _____