

החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ
מכרז פומבי מס' 07/19 למכירת זכויות במקרקעין
ברח' גלבווע 11 נוף הגליל
מתחם "שערי העיר" - בית "מקורות" לשעבר

החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "המציעה") מזמינה בזה הצעות למימוש ומכירת חלקה היחסי (15% בלתי מסוימים) במקרקעין ברח' גלבווע 11 (בית מקורות לשעבר) בנוף הגליל (נצרת עילית) כמפורט להלן:

תמצית תנאי הסף להשתתפות במכרז:

- א. תנאי הסף להשתתפות במכרז כמפורט במסמכי המכרז המלאים ובין היתר התנאים שלהלן.
- ב. רשאים להשתתף במכרז מציעים שהינם בבחינת אישיות משפטית אחת, עוסק מורשה, אדם פרטי, עמותה, מלכ"ר ו/או תאגיד רשום כדין בישראל ולמען הסר ספק, לא תתקבל הצעה של חברה בייסוד ו/או תאגיד שאינו רשום בישראל ו/או של אדם ו/או עוסק מורשה שאינו תושב ישראל.
- ג. המדובר בשטח כללי של מגרש המשתרע על כ- 6,100 מ"ר (כ- 6,520 מ"ר עפ"י אישור הזכויות של רשות מקרקעי ישראל) הנמצא ברח' הגלבווע 11 בנוף הגליל (חזית צרה לרח' הגלבווע וחזית רחבה לדרך העמק- שד' מעלה יצחק). השטח הנ"ל מזוהה כחלק מחלקה 5 בגוש 17737 וחלק מחלקה 29 בגוש 17741 ובנוסף חלק מחלקה 3,4,5 בגוש 16656 (להלן: "המגרש").
לפי תב"ע ג \ 2482 המגרש מזוהה כמס' 7 (בהתאם לחוות דעת שמאית ולנסח אישור רישום זכויות)
- ד. למעשה מדובר ברכישת זכות חכירה לדורות ב- 15% בלתי מסוימים מתוך המגרש, עליה מתוכנן הפרויקט "שערי העיר" ומתוך זכויות הבניה המאושרות בהתייחס לקרקע.
- ה. **מובהר בזאת, כי החברה קשורה בהסכם שיתוף עם חברת "נ.ע. מעלות שערי העיר" בע"מ (להלן: "מעלות").**
- ו. **עוד מובהר, כי לאחרונה חלו שינויים ביחס להסכם השיתוף הואיל ונערך הסכם מכר בין חברת נ.ע. מעלות שערי העיר לבין חברת "בסט ייזום שערי העיר" בע"מ. (להלן: "בסט ייזום") שהחברה אינה צד לו ובשלב זה, אין לה כל עניין בו, למעט המשמעויות הנובעות ממנו בכל הקשור לתנאים שנקבעו בהסכם השיתוף בכלל והשפעתם על המכרז בפרט.**
- ז. **בנסיבות הנ"ל, הוטל על בסט ייזום לטפל בהסדרת ו/או הארכת חוזה החכירה מול רמ"י ועל המציע לבחון את מצב החכירה מול בסט ייזום ו/או מול רמ"י.**
- ח. על המציע מוטלת החובה הבלעדית לבחון את כל הפרטים והתנאים הקשורים בהסכם השיתוף ו/או בהסכם המכר בין מעלות לבין בסט ייזום וטענות בעניין זה לא תישמענה לאחר הגשת ההצעות.
- ט. על הקונה יהיה לקבל על עצמו לא רק את הזכויות שפורטו לעיל אלא כמובן גם את ההתחייבויות שנטלה על עצמה המציעה מול שותפתה נ.ע. מעלות שערי העיר בע"מ אשר מחזיקה ביתר 85% מהזכויות במגרש ובפרויקט.
- י. הקרקע מוצעת במצבה As-Is, כפי שהייתה במועד מסירת החזקה בה לחברה ו/או כפי שהיא במועד פרסום מכרז זה וכפי שתימסר לזוכה במכרז.
- יא. על המציע לערוך על חשבונו ועל אחריותו, את כל הבירורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו להכנת והגשת ההצעה וכן להחלטתו לרכוש את הקרקע, לרבות בכל הקשור להסכם השיתוף ולאישור הזכויות ברמ"י.
- יב. עם הגשת ההצעה יראה המציע כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ונהירות לו היטב ולרבות מבחינה משפטית, תכנונית והנדסית וכמי שערך בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו (לרבות עורכי דין, אדריכל ושמאי מקרקעין) כל בדיקה שהייתה נחוצה לו לשם הכנת ההצעה והגשתה ולא תישמע מצידו של המציע כל טענה בדבר טעות ו/או הטעייה ו/או אי ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בהצעה ו/או המופיע בה ו/או שאינו מופיע בה.
- יג. הקרקע נמכרת במצבה דהיום, כשהיא פנויה מכל חפץ ואדם, למעט מבנה נטוש שאינו בשימוש ואשר שימש בעבר את חב' המים "מקורות" ולמעט התנאים המפורטים בהסכם השיתוף.

- יד. מחיר ההצעה לא יפחת מסך 2,500,000 ₪. (שני מיליון חמש מאות אלף ₪) בתוספת מע"מ, סכום ההצעה יהיה בכפולות של 5,000 ₪ בלבד.
- טו. רשאים להשתתף במכרז, מי שצירפו להצעתם המחאה בנקאית או ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסכום של 10% בתוספת מע"מ מסכום ההצעה על פי תנאי המכרז ואשר רכשו את מסמכי המכרז בתמורה מלאה ובהתאם לפרסום.
- טז. מובהר, כי השימוש במונח "מציע" או במונח "הצעה" הינו אך לשם נוחות ואין בו כדי להכשיר את מסמכי המכרז שהוגשו על ידי משתתף כלשהו לכדי "הצעה" כמשמעותה בדיון.
- יז. העסקה נשוא מכרז זה ותוקפו של הסכם המכר, המצורף לו, מותנים בקבלת אישורם של דירקטוריון החברה, לעסקה ולהסכם כאמור וכן, מותנית בקבלת אישור מועצת העיר נוף הגליל ו/או כל גורם מוסמך אחר ובמידת הצורך של שר הפנים.
- יח. מובהר בזאת, כי בכל מקרה של אי הבנה ו/או מחלוקת ו/או צורך בהבהרת או מתן פרשנות לאיזה מסעיפי ההסכם, יובא הדבר בפני יועמ"ש החברה והוא יכריע והכרעתו לעניין זה תחייב.
- יט. רכישת חוברת ומסמכי המכרז: ניתן לרכוש את חוברת ומסמכי המכרז במשרדי החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ ברח' החצב 20, נוף הגליל החל מיום ראשון 04/08/2019.
- כ. סיור מציעים - סיור מציעים ייערך ביום רביעי 14/08/2019 בשעה 11:00, היציאה ממשרדי החברה.
- כא. ההשתתפות בסיור המציעים הינה חובה.
- כב. שאלות הבהרה - ניתן לשלוח שאלות הבהרה בכתב באמצעות דוא"ל office@nidev.co.il בלבד עד ליום רביעי 21/08/2019 שעה 14:00.
- כג. תשובות לשאלות הבהרה - תשובות לשאלות הבהרה תועברנה עד ליום רביעי 28/08/2019 בשעה 16:00 ולמען הסר ספק, רק תשובות בכתב תחייבנה את החברה.
- כד. מועד אחרון להגשת הצעות למכרז הינו יום רביעי 04/09/2019 בשעה 14:00 במשרדי החברה ברח' החצב 20, נוף הגליל.
- כה. האמור במודעה זו הוא תמצית בלבד של ההוראות המלאות המפורטות בחוברת המכרז המלאה ובכל מקרה של סטייה ו/או סתירה ו/או אי התאמה בין האמור בפרסום זה לבין האמור בחוברת המכרז, יחייבו בלעדית אך ורק התנאים והכללים המלאים במסמכי וחוברת המכרז.
- כו. מובהר בזאת, כי עד למועד הגשת ההצעות, רשאית החברה להכניס, בכל עת, שינויים בחוברת ומסמכי המכרז לרבות, אך לא רק, בנוגע להסכם השיתוף ו/או הסכם ההתקשרות בין נ.ע. שער העיר לבין בסט יזום שער העיר, כמו גם בכל הקשור למועדים הנקובים לעיל ומובהר בזאת, כי כל השינויים אם וככל שיהיו כאלה, יהיו חלק בלתי נפרד מהמכרז ועל המציעים לבדוק מעת לעת מול החברה ו/או בפרסומים ו/או באתר האינטרנט קיומן של הודעות ו/או הכנסתם של שינויים.
- כז. מונחים במודעה זו יפורשו בהתאם להגדרתם במסמכי המכרז.
- כח. הגשת ההצעה הינה על אחריותו הבלעדית של המציע ולא תישמע מצידו כל טענה בדבר טעות ו/או הטעיה ו/או אי ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור במכרז ו/או בהצעתו.
- כט. למען הסר ספק, מציע שלא יעמוד בכל תנאי הסף כאמור במסמכי המכרז, לרבות אך לא רק, לעניין הערבות, השתתפות בסיור מציעים, רכישת חוברת המכרז וכו', הצעתו תיפסל.

שמעון גלרון,
מנכ"ל החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ