



## **1.25 RFI – בקשה לקבלת מידע**

רכישת זכויות בעלות במקרקעין באזור העסקים בבת – ים (להלן – המקרקעין)

### **1. מטרת הפנייה**

1.1. עיריית בת ים מעוניינת כחלק ממדיניות העירייה לעודד התחלות בנייה באזור העסקים בבת-ים באמצעות רכישת זכויות במקרקעין ( זכויות לצרכי תעסוקה / משרדים כלומר שטחים בנויים למטרות תעסוקה שיבנו בעתיד עבור העירייה) והכל במטרה למנף מימוש זכויות בניה הנוגעות למסחר ותעסוקה באזור העסקים המתחדש עיר בת - ים.

1.2. לאור האמור לעיל עיריית בת ים (להלן: "העירייה") פונה בזאת בבקשה לקבלת מידע (להלן: "RFI"), בנושא התקשרות לרכישת זכות במקרקעין (זכויות לצרכי תעסוקה / משרדים היינו שטחי תעסוקה **שיבנו** בעתיד עבור העירייה) בהיקף שטח עיקרי של בין 8000 מ"ר תעסוקה ועד ל- 12,000 מ"ר תעסוקה באזור העסקים עבור שימוש העירייה.

מובהר כי היקף השטחים אותם העירייה מעוניינת לרכוש עשוי להשתנות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

1.3. לשם כך פונה העירייה ליזמים או בעלי נכסים אשר בבעלותם מגרשים באזור עסקים המתחדש בבת ים ( מגרשים אשר חלה עליהם תב"ע מאושרת הכוללת ערוב שימושים היינו מסחר תעסוקה ומגורים) בבקשה לקבלת מידע בדבר פרטי הנכסים, וזמינותם (להלן: "המתעניין").

1.4. מטרת הפנייה הינה לקבל מידע, הצעות שימוש ותובנות ממתעניינים באשר לאפשרויות הרכישה, שימוש, פיתוח והתפעול האפשריים במקרקעין, כך שהעירייה תוכל לגבש את המתכונת המיטבית לרכישת המקרקעין.

1.5. המידע ישמש את העירייה לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית והתכנונית לשימושים השונים, גיבוש תנאי סף, אמות מידה ואפיונים סופיים למכרז הפומבי העתידי שיתפרסם והבנת הסיכונים, האתגרים והתמורות הפוטנציאליות מכל שימוש.

1.6. למען הסר ספק, יובהר, כי פניה זו הינה בקשה לקבלת מידע בלבד.

המידע והנתונים שימסרו במסגרתה יובאו לידיעת הגורמים השונים במשרד ויכלו לשמש כבסיס לבדיקת היתכנות למימוש שיטת ההתקשרות ביחס למקרקעין.

**מובהר כי כל רכישת מקרקעין על ידי העירייה טעונה אישור תקציבי - תב"ר ( לרבות אישור מועצת העיר ומשרד הפנים לתב"ר)**

### **2. מיקום המקרקעין**

המקרקעין עליהן מבקשת העירייה לקבל את הצעות המציעים, הינם מקרקעין הממוקמים באזור העסקים המתחדש של העיר בת - ים.



העירייה מעוניינת לקבל מידע בדבר רכישת חלק ממקרקעין כלומר שטחים לתעסוקה שיבנו בעתיד עבור העירייה על ידי היזם כחלק מפרוייקט בניה הכולל תעסוקה מסחר ומגורים באזור העסקים המתחדש בבת ים.

נדרש כי על המקרקעין חלה תב"ע מאושרת שטרם מומשה על ידי בעלי המקרקעין ( היינו המבנה או המבנים הכוללים מסחר תעסוקה ומגורים טרם נבנו) (להלן: "המקרקעין").

### 3. מאפייני המקרקעין (במצטבר):

- 3.1. מגרש ריק או שיש עליו בנייה ישנה המיועדת להריסה.
- 3.2. מיקום המגרש הינו אזור העסקים המתחדש בבת- ים.
- 3.3. על המגרש חלה תב"ע מאושרת בתוקף המאפשרת בנייה של מסחר תעסוקה ומגורים, ואשר קובעת זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של לפחות 25,000 מ"ר. התב"ע קובעת כי מימוש כלל הזכויות יעשה בהינף אחד.
- 3.4. התב"ע טרם מומשה על ידי בעלי המקרקעין ( היינו המבנה או המבנים מכח התב"ע אשר עתידים לכלול מסחר, תעסוקה ומגורים טרם נבנו).
- 3.5. קרבת המגרש למטרו העתידי הינה בטווח של עד 150 מטר.
- 3.6. קיימות זכויות בניה בתב"ע לצורך בניית שטחי תעסוקה עתידיים למכירה לצד ג' בטווח של בין 8000 מ"ר – 12,000 מ"ר.
- 3.7. המקרקעין נמצאים בבעלות המתעניין; לחילופין המתעניין מתחייב שהמקרקעין יהיה בבעלותו בהינתן ביצוע התקשרות.
- 3.8. חובה לציין במענה את מועד המסירה האפשרי של השטחים.

### 4. הגשת ההצעות:

- המתעניינים נדרשים להגיש מענה בכתב, הכולל חלופות בקשר למקרקעין, לרבות:
- 4.1. הצגת חלופות לרכישה הקמה והפעלה של המקרקעין, ברמות גמר שונות מעטפת וגמר לרבות עקרונות של תוכנית עסקית;
  - 4.2. אומדני העלויות בקשר לרכישה תכנון והקמת הפרוייקט, לרבות: מימון, מיסוי וכו';
  - 4.3. אומדני הכנסות בכל חלופה נבחרת;
  - 4.4. התייחסות ללוח זמנים לרכישה, הקמה ולשלביות הפיתוח ככול שיש כזו בהצעה;
  - 4.5. התייחסות ללוח זמנים מוצע למימוש הפרוייקט לרבות המועד לבניית שטחי התעסוקה עבור העירייה.



4.6. התייחסות ללוח זמנים של תוקף התביעה וכן ציון האם הוגשה תכנית עיצוב או בקשה להיתר לבניית המבנה.

4.7. הצגת מספר חניות תת קרקעיות ואופן הפעלת החניון;

4.8. אופן מימון ועלויות מימון;

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

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

4.11. חלוקת סיכונים בין המתעניין לעירייה;

4.12. חלופות הקשורות בסוג הפרוייקט;

4.13. חלופות הקשורות בתמהיל השטחים בפרוייקט;

4.14. כל מידע נוסף העשוי לסייע לעירייה בקבלת החלטה ביחס לתכנון ו/או ביצוע ו/או הפעלה ו/או מימון ו/או סוג הפרוייקט.

## 5. בחינת המענים, סמכויות העירייה, התחייבויות והצהרות המציע

המציע מצהיר בזאת כי ידוע לו כדלהלן:

5.1. כי אין בפניה זו ו/או במסגרת בדיקת ההיתכנות שלה ו/או כל מידע שיועבר בין הצדדים, משום התחייבות כלשהי מטעם העירייה לביצוע התקשרות לרכישה ו/או שכירת הנכס או כל נכס דומה או לשתפו במשא ומתן לקראת התקשרות שכזו ו/או כדי ליצור כלפיו התחייבות או מחויבות של העירייה מכל סוג ומין שהוא.

5.2. כי העירייה לא תישא בשום אופן בכל תשלום או הוצאה, שיגרמו למציע בגין פניה זו ועקב המגעים עמו, אם יקוימו, בהקשר לבדיקת ההיתכנות.

5.3. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לבחון את המידע שיתקבל ולצורך כך תהא רשאית לפנות אל המציעים, כולם או חלקם, לפי ראות עיניה, בבקשה לקבל הבהרות או כל מידע אחר הנוגע לפניה זו, לזמנם לראיון ו/או להצגת מצגות והדגמות ככל שיידרש לה, בכתב או בעל פה.

5.4. העירייה שומרת על הזכות לקיים פגישה אליה יוזמנו כלל הפונים או חלק מהם וכן שומרת על זכותה לקיים פגישות פרטניות.

5.5. העירייה לא תתחשב בעצם הגשת מענה או באי הגשת מענה לפניה זו, כשיקול בכל הליך עתידי בקשר עם ביצוע הפעילות, ולמציעים לפניה זו לא יהיו כל טענות בקשר לכך.

5.6. מענה לפניה לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז או כל הליך אחר שיערך בעקבותיו, לא יקנה יתרון כל שהוא למי שנענה לפניה רק בשל כך שנענה לפניה, ולא יחייב את שיתופי במכרז או בהליך האחר או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.



5.7. ככל שתחליט העירייה לקיים מכרז או הליך אחר כאמור היא שומרת על זכותה - אך אינה מתחייבת - לפנות למציעים שהשיבו לפניה זו, כולם או חלקם או ליזמים אחרים שלא הגישו מענה לפניה, והכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי.

5.8. העירייה שומרת על זכותה להשתמש במידע אשר יתקבל בעקבות בקשה זו לצורך הרכבת רשימת יזמים פוטנציאליים – הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5.9. אם יתקיים הליך מכרז בעתיד, תהיה העירייה 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.

5.10. העירייה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון שנמסר לה במענה לבקשה זו לכל גורם מטעמה וכן, לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפניה, והמציעים מצהירים כי הם מוותרים מראש על כל טענה, לרבות בעניין קניין רוחני ו/או תביעה ו/או דרישה מאת העירייה או מאת מי מטעמה, בגין שימוש במידע, כולו או חלקו, שהוא סיפק במסגרת המענה לפניה.

5.11. ההוצאות הכרוכות במענה ובהכנתו יחולו על המציעים בלבד והמציעים לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או גמול בגין מענה לבקשה זו. גם במקרה שהעירייה תעשה שימוש במידע שיימסר לה ע"י הפונה, לא יהא זכאי הפונה לתמורה כל שהיא.

5.12. העירייה רשאית לבטל בקשה לקבלת מידע זו או לצאת בבקשה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.

5.13. המציע מתחייב שבמענה שהגיש ו/או מכוח כל שימוש שיעשה במענה, לא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים או סוד מסחרי של צד שלישי. המציע לבדו יישא בכל אחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת השימוש במענה שהוגש, הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את העירייה 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.

## 6. מועדים

תאריך	נושא
3.12.2025	פרסום הבקשה לקבלת מידע
10.12.2025	המועד האחרון להגשת שאלות ובקשות הבהרה
18.12.2025 שעה 1300	הגשת מענה לבקשה לקבלת מידע

## 7. שאלות הבהרה



7.1. שאלות הבהרה בקשר עם בקשה זו לקבלת מידע יועברו לכתובת הדואר האלקטרוני: [hanna\\_c@bat-yam.muni.il](mailto:hanna_c@bat-yam.muni.il) עד למועד הקבוע בסעיף 6 לעיל.

7.2. הפניות תכלולנה את שם הפונה, 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 הבהרה.

7.3. שאלות הבהרה תועברנה כקובץ Word בלבד.

7.4. תשובות העירייה לשאלות הבהרה תפורסמנה, ללא זיהוי הפונה, באתר האינטרנט של העירייה. שאלה שלא קיבלה מענה יראו אותה כאילו נדחתה על ידי העירייה.

7.5. העירייה 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 למציעים מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי הפנייה, זאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, וללא תלות ו/או זיקה לשאלות שהתקבלו.

## 8. אופן הגשת המענה

8.1. המענה יוגש עד למועד האחרון, הקבוע בסעיף 6 לעיל.

8.2. המענה לפנייה יוגש במעטפה סגורה ואטומה על גביה יופיע אך ורק הכיתוב הבא: **"בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 1\_2025 בעניין רכישת זכויות במקרקעין באזור העסקים בבת – ים**

8.3. המציעים ישלשו את מעטפת המענה לתיבת המכרזים בכתובת נורדאו 17 בת ים חדר 214 אגף מונציפאלי עד למועד שצוין בסעיף 6 לעיל.

בברכה

עיריית בת ים



## תשובה לבקשה לקבלת מידע

### 1. פרטי המציע/ים

שם מלא של המציע/ים: \_\_\_\_\_

כתובת למשלוח דואר: \_\_\_\_\_

שם איש קשר: \_\_\_\_\_ מס' טלפון: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

### 7. בסיס הנתונים לעלות המוערכת

הערות	ש"ח (ללא מע"מ)	סוג עלות
		ערך הנכס המוצע
		הערכת עלות הפעלה שוטפת
		הערכת עלות ביצוע ההתאמות
		מתוכו הון מגויס צפוי
		מתוכו הון עצמי צפוי
יש לציין כיצד שיעור זה ישתנה בהינתן שינוי בריבית בנק ישראל		הערכה לגבי שיעור הריבית בגין גיוס הון



		שיעור הרווח הצפוי
--	--	-------------------

**\* חובה לצרף מכתב נלווה המפרט את ההצעה ותמונות להמחשה מוצע לצרף את הצעת המחיר לרבות בסיס הנתונים במכתב הנלווה**

שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ חותמת: \_\_\_\_\_