

פנייה לקבלת הצעות לרכישת נכס מקרקעין עבור מטה קופת חולים מאוחדת

1. קופת חולים מאוחדת (להלן: "מאוחדת") מעוניינת ברכישת נכס מקרקעין לשימוש משרדי מטה הנהלת מאוחדת.

2. לשם כך, מבקשת מאוחדת לקבל הצעות לרכישת נכס אשר עומד בכל הקריטריונים שלהלן:

א. נגישות תחבורתית

הנכס המוצע ממוקם גיאוגרפית:

(1) בטווח רדיוס של 600 מ' (מרחק אווירי), מתחנת הרכבת "משה דיין" בראשון-לציון;

וכן

(2) בטווח רדיוס של 600 מ' (מרחק אווירי) מתחנת הרכבת הקלה המתוכננת בראשון-לציון (הקו האדום והקו הירוק);

וכן

(3) בטווח רדיוס של 1,000 מ' מרשת כבישים ארצית.

ב. המבנה

(1) השטח המוצע יהיה בהיקף של לפחות 12,000 מ"ר ועד למקסימום של 16,000 מ"ר;

וכן

(2) השטח המוצע יהיה שבסעיף (1) לעיל מהווה מבנה עצמאי או חלק מבניין בעל מאפיינים עצמאיים (או לכל הפחות תשתיות המאפשרות הפרדה מיתר חלקי הבניין);

וכן

(3) השטח ברוטו לשימוש מאוחדת, בכל קומה, לא יפחת מ-1,000 מ"ר.

ג. מועד מסירה

הנכס יימסר למאוחדת, לאחר השלמת הקמתו, לכל הפחות ברמת מעטפת, לשם ביצוע ההתאמות הנדרשות למאוחדת (טופס 4 למעטפת), בצירוף בטוחות מתאימות לתקופת הבדק והאחריות, וזאת עד לא יאוחר מיום 30.6.2026.

ד. ייעוד הנכס

תכנית בניין העיר התקפה, על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, החלה על הנכס המוצע, מאפשרת הקמה ושימוש למטרה המפורטת בסעיף 1 לעיל, זאת ללא צורך בהיתר לשימוש חורג ו/או קבלת הקלות ו/או הרשאה לשימוש חורג מתנאי החכירה.

הערה: ככל שהנכס המוצע הוא נכס קיים ובנוי, ניתן לגביו היתר בנייה מתאים למטרה כאמור וככל שהזכויות הינן בחכירה מרמ"י - מטרת החכירה מתאימה לשימוש כאמור.

ה. חניה

בנכס המוצע או בסמוך לו, יסופקו לשימוש מאוחדת כ- מאה (100) מקומות חניה לכל הפחות, זאת בדרך של מכירה או השכרה לטווח ארוך (20 שנים לפחות), או בכל דרך חוקית אחרת, ובלבד שתהיה לפרק הזמן האמור. לעניין סעיף זה "**בסמוך לו**" - בטווח רדיוס של עד 100 מ'.

1. הזכויות בנכס המוצע

זכותו של המציע בנכס המוצע עונה על אחת מבין החלופות שלהלן:

- (1) הוא בעל זכות בעלות;
- (2) הוא בעל זכות חכירה לדורות מהוונת במלואה אשר מטרת החכירה על פי חוזה החכירה תואמת למטרה והשימוש המפורטים לעיל;
- לעניין סעיף זה "זכות חכירה" - זכות חכירה מרמ"י, מעיריית ראש"צ או מכל גורם אחר.
- (3) הוא בעל זכות לפי חוזה פיתוח בתוקף, המקנה בהתאם לתנאיו זכות חכירה מהוונת אשר מטרת החכירה על פי חוזה החכירה תואמת למטרה והשימוש המפורטים לעיל. מובהר כי על המציע להתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת ובלתי מסויגת להוון, על חשבונו ואחריותו המלאה, את זכות החכירה באופן מלא;

הערה לעניין תתי סעיפים (1) ו-(2): ככל שהזכויות עודן אינן רשומות, הרי שהמציע הינו בעל זכות להירשם, ללא תנאי וסייג, כבעלים הבלעדי של זכות הבעלות או של זכות החכירה לדורות, כאמור לעיל.

הערה לעניין תת סעיף (2): במידה שבעת הגשת ההצעה, זכות החכירה אינה מהוונת במלואה, על המציע להתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת ובלתי מסויגת להוון, על חשבונו ואחריותו המלאה, את זכות החכירה באופן מלא.

3. שיקולים רלוונטיים נוספים לבחירת הנכס

בבחינת ההצעות בכוונת מאוחדת להביא בחשבון שיקולים רלוונטיים, הכל באופן אשר על-פי שיקול דעתה יביא להגשמת מירב התועלות עבורה. בכלל זה, ומבלי למצות את כלל השיקולים שיילקחו בחשבון, בכוונת מאוחדת לתת עדיפות לנכסים:

- א. נכס בעל גמישות תכנונית גבוהה לשם התאמה לצרכי מאוחדת;
- ב. נכס המעניק למאוחדת את מירב היתרונות ההנדסיים, התכנוניים, הכלכליים, המנהלתיים והמשפטיים;
- ג. נכס המהווה בניין עצמאי אשר כולו ירכש על ידי מאוחדת או למצער, נכס המשתרע על פני מספר קומות רצופות המהוות חלק מבניין, אשר ירכשו על ידה;
- ד. נכס אשר מסירתו למאוחדת תעשה במועד מוקדם מהמועד המפורט בסעיף ג' לעיל;
- ה. נכס במסגרתו יוקצו לטובת מאוחדת כניסה נפרדת ו/או לובי נפרד ו/או מעליות עצמאיות ו/או כניסות ויציאות נפרדות;
- ו. נכס אשר יכלול אפשרות למכירת מקומות חניה למאוחדת במבנה הנכס עצמו ו/או מכירת מקומות חניה, בכמות העולה על המפורט בסעיף ה' לעיל ו/או אשר יעניק למאוחדת את מירב היתרונות בהסדרת החניה לעובדיה;
- ז. כל שיקול רלוונטי אחר אשר מעניק למאוחדת את מירב היתרונות.

4. במסגרת עסקת המכר, יידרש המציע להעמיד לטובת מאוחדת בטוחות מתאימות, לרבות לפי החוק המכר ו/או ערבויות אחרות אשר יאפשרו הסבה לטובת גורם פיננסי באופן שיאפשר למאוחדת לקבל הלוואה לצורך מימון רכישת הנכס וכן אשר יבטיחו את כלל התשלומים אשר ישולמו בגין הנכס.

5. שאלות ובירורים

ניתן להעביר שאלות ובירורים למאחדת בקשר עם פנייה זו, עד ליום 16.6.2022 (כולל) בשעה 14:00, וזאת באמצעות שליחת הודעת דואר אלקטרוני, לכתובת almog.l@meuhedet.co.il.

שאלות ההבהרה וכן תשובות מאוחדת ועדכונים שונים יפורסמו באתר האינטרנט של מאוחדת. באחריות המציעים לבחון את אתר מאוחדת, ולעקוב אחר פרסומים בקשר עם הליך זה, והם לא יישמעו בכל טענה הנוגעת לאי ידיעה של הודעה ו/או עדכון כשלהו שפורסמו באתר כאמור.

6. אופן הגשת פניות למאוחדת

א. ניתן יהיה להגיש הצעה להשתתפות בהליך זה ע"י מילוי טופס מס' 1, וצירוף המסמכים המפורטים שם, על ידי מסירה ידנית במעטפה סגורה לתיבה באגף כספים, בבניין הנהלת מאוחדת, אשר ברח' אבן גבירול 124 תל אביב, בקומה 14.

ב. הצעות תוגשנה עד לתאריך 23.6.2022 בשעה 14:00.

7. הליך בחירת הנכס

א. ההצעות שיתקבלו בקשר עם פנייה זו, יבחנו ע"י צוות מקצועי מטעם מאוחדת, אשר יפעל באופן הבא:

(1) בחינת הנכסים הרלוונטיים לצרכי מאוחדת, המקיימים את התנאים המפורטים בסעיף 2 לעיל, תעשה, בין היתר, על בסיס השיקולים המפורטים בסעיף 3 להלן ועל בסיס הצעת המחיר.

(2) ביחס לנכסים שימצאו ע"י מאוחדת כמתאימים לשם ההליך, ינוהל הליך משא-ומתן, לשם גיבוש החלטת מאוחדת לעניין רכישת הנכס, עם אחד או יותר מבין המציעים. אופן ניהול המשא ומתן ייקבע על ידי מאוחדת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

ב. מובהר כי לשם הליך בחירת הנכס תהא מאוחדת רשאית:

(1) לקבל כל החלטה בקשר עם פרשנות הדרישות בסעיף 2, לרבות פרשנות רחבה ו/או שאינה הסבירה ו/או המסתברת ביותר, להסיר או לוותר על כל פורמאליות, ובלבד שהמשמעות שתיבחר עולה בקנה אחד עם לשון הדרישה ותכליתה. בכלל זה בין השאר, רשאית מאוחדת להמיר דרישה בדרישה אחרת שוות ערך המקיימת את תכלית הדרישה המקורית.

(2) לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון בכל הקשור לנכס ו/או למציע, לרבות בנוגע לחוסנו הכלכלי, לאיתנותו הפיננסית, למצבו המשפטי, מהימנותו והמלצותיו של המציע וכן כל בדיקה שתמצא לנכון לרבות בכל הקשור למצבו הפיזי, התכנוני, הרישומי והמשפטי של הנכס או כל בדיקה שמאית, הנדסית או אחרת בקשר נכס ולמאפייניו, ולשם כך לדרוש מתן פרטים נוספים ו/או הבהרות.

ג. מובהר כי מאוחדת תהא רשאית לנהל מטעמה משא-ומתן עם מספר מציעים במקביל ולחוד. כמו כן, תהא מאוחדת רשאית לנהל הליך משא-ומתן גם במקרה בו התקבלה אצלה במענה לפנייה זו, הצעה אחת בלבד ולא תהא מחוייבת לקבל כל הצעה ו/או לנהל מו"מ. בהתאם, בהשתתפותם של מציעים בהליך זה, הרי שהם מביעים את הסכמתם המלאה והבלתי חוזרת לאמור בסעיף זה בפרט ולאמור בכלל בכל תנאי הליך זה המפורטים לעיל ולהלן, ומאשרים באופן בלתי מסוייג כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מאוחדת.

8. כללי

א. מובהר בזאת, כי בקשה זו אינה הליך מכרז, ואין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמשתתפים או המשיבים, ומאוחדת לא תהא מחויבת להתקשר עם מי מהמשיבים לפנייה זו.

ב. מאוחדת תבחן את עמידת המציעים הרלוונטיים בכל דרישות תקנה 6 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993, כתנאי להתקשרות.

- ג. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת ההצעה יחול על המציע בלבד, והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין הגשתה.
- ד. מאוחדת תהא רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר במסגרת הליך זה, לכל אדם הקשור למאוחדת.
- ה. מאוחדת תהא רשאית, לפי שיקול דעתה לפנות, אם הדבר יידרש, למציעים או למי מהם בבקשה להשלמת מידע ו/או לקבלת הבהרות בקשר להצעתם, וזאת בין בכתב ובין בדרך של זימון לפגישה עם הצוות המקצועי שייקבע על-ידיה לצורך כך. השלמת המידע או ההבהרות או הצגת המידע יהוו חלק מההליך.
- ו. יובהר כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאוחדת שומרת לעצמה את הזכות להיפגש עם המציעים, כולם או חלקם (לרבות בדרך של ביקור בנכס המוצע), לרבות בהשתתפות יועצים מטעמה זאת ככל שימצא כי נדרשת פגישת הרחבה או הבהרה בנוגע להצעה. במסגרת הפגישה יתבקשו המציעים, בין היתר, להתייחס להצעה שהוצעה על ידם ולספק מידע ונתונים במענה לשאלות.
- ז. המציעים יהיו מנועים מלהפנות נגד מאוחדת טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בדבר זכויות כלשהן הקשורות להצעת נכס לפי פנייה זאת או הנובעות ממנה או מהחומר או מהמידע שיצורף להצעתם.
- ח. מאוחדת תהא רשאית לשנות את המועד להגשת הצעות, ו/או לשנות מהדרישות הקיימות בקשר עם הנכס המבוקש ו/או לכלול דרישות נוספות בקשר עם הנכס המבוקש, זאת בהודעה בכתב אשר תפורסם באתר האינטרנט של מאוחדת.
- ט. מובהר כי אין בקבלת מסמך זה בידי כל אדם ו/או גוף שהם, ו/או בכל מידע המצוי בגדרי מסמך זה ו/או סופק לאדם ו/או גוף כלשהו בקשר עם מסמך זה, כדי ליצור ו/או להיחשב כיוצרים כוונות ו/או מחויבות לנהל משא ומתן עם מי מהמציעים ו/או להתקשר בהסכם מחייב עם מי מהם, בכל שלב של ההליך.
- י. מאוחדת תהא רשאית להפסיק או לבטל או להשהות את ההליך שבנדון בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ואף מבלי שתהיה חייבת לנמק את החלטתה. בהתאם, בהשתתפותם של מציעים בהליך זה, הרי שהם מביעים את הסכמתם המלאה לכך שלא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מאוחדת, אם תחליט מאוחדת להפסיק או לבטל או להשהות את ההליך, לרבות במקרה שמאוחדת תבחר שלא לנהל עמם משא ומתן.

(***)

טופס 1**פרטי המציע והצהרותיו**

המציע יחתום בראשי תיבות על כל מסמכי הצעתו, בכל מקום המיועד לכך, וישלים את כלל הפרטים המבוקשים להלן. היה המציע ישות פרטית, יחתום את חתימתו המלאה אשר תאומת ותאושר על ידי עורך דין. היה המציע תאגיד, תאומת ותאושר חתימתו על ידי עורך דין של התאגיד, גם כמחייבת את התאגיד. בטופס זה צוינו המסמכים שעל כל מציע לצרף להצעתו. יש לצרף את המסמכים הנדרשים, ולקטלגם כצורפות בהתאם להנחיות שלהלן.

א. פרטי המציע

שם המציע	_____
ח.פ. / ת.ז.	_____
כתובת	_____
פרטי איש קשר	_____
מספר טלפון	_____
מספר טלפון נייד	_____
כתובת דואר אלקטרוני	_____
מספר פקס	_____

ב. פרטי הנכס המוצע

תיאור כללי של הנכס המוצע	יש להתייחס למיקום גיאוגרפי של הנכס, מספר הקומות המהוות את הנכס המוצע ושטחן, האם הנכס המוצע מהווה / מתוכנן להוות בניין עצמאי לשימוש מאוחדת בלבד / האם הנכס המוצע מהווה / מתוכנן להוות אגף עצמאי ונפרד עם לובי נפרד ו/או מעליות נפרדות
גוש, חלקה ותת חלקה	_____
זכויות המציע בנכס המוצע	☐ בעל זכות בעלות; או ☐ בעל זכות חכירה לדורות מהוונת במלואה; או ☐ בעל זכות לפי חוזה פיתוח המקנה זכות חכירה מהוונת, עם אופציית הארכה לתקופת חכירה נוספת; או ☐ בעל זכות להירשם, ללא תנאי, כבעלים של זכות הבעלות או של זכות החכירה לדורות.

☐ הזכויות בנכס המוצע אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין מצורף כצירופה [*] לטופס זה: (1) אסמכתא (או עותק מאושר כנאמן למקור על ידי עו"ד) בנוגע לזכויות במקרקעין עליהם בנוי או יבנה הנכס המוצע (הסכם מכר או הסכם חכירה או הסכם פיתוח) והסבר מפורט על הסיבה לאי רישומן בלשכת רישום המקרקעין; (2) אישור זכויות עדכני מאת הגוף אצלו רשומות הזכויות; (3) הסכמה בכתב של הבעלים למכירת הנכס המוצע למאוחדת; ו- (4) אישורי מיסים מופנים ללשכת רישום מקרקעין בקשר עם רכישת הנכס המוצע על ידי המציע (מס שבח, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש ואישור עירייה לרבות אישור בקשר להיטל ההשבחה, בתוקף)	☐ הזכויות בנכס המוצע רשומות רק ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מצורף כצירופה [*] לטופס זה, אישור זכויות עדכני מרמ"י וכן גם עותק מלא ומאושר כהעתק נאמן למקור על ידי עו"ד, של ההסכם מכוחו נרכשו הזכויות	☐ הזכויות בנכס המוצע רשומות בלשכת רישום המקרקעין מצורף כצירופה [*] לטופס זה נסח עדכני מלשכת רישום המקרקעין; ככל שזכויות המציע הנכס הן זכויות חכירה, יצורף גם עותק מלא ומאושר כהעתק נאמן למקור על ידי עו"ד, של ההסכם החכירה.	רישום הזכויות בנכס יש לסמן את החלופה המתאימה, ולצרף את המסמכים הרלוונטיים
כמו כן, מצורף כצירופה [*] לטופס זה, העתק מלא של התב"ע כולל כל מסמכיה ונספחיה.			פרטי תכנית(יות) בניין עיר התקפה(ות), על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, החלה על הנכס המוצע
שטח נטו לשימוש _____ מ"ר		שטח ברוטו לשימוש _____ מ"ר	גודל השטח של הנכס המוצע, לרבות גודל שטח לשימוש ושטח ברוטו
☐ חלק מהחניות המוצעות נמצאות בנכס המוצע וחלק נמצאות בסמוך לנכס המוצע, זאת בהתאם לחלוקה הבאה: _____	☐ כלל החניות המוצעות נמצאות בסמוך לנכס המוצע	☐ כלל החניות המוצעות נמצאות בנכס המוצע	כמות מקומות חניה לרכב פרטי; והזכות המוצעת בהן (בעלות / חכירה / שכירות אחר) (יש לסמן את החלופה המתאימה, ולהוסיף את מס'

הזכות של המציע בחניות המוצעות:	הזכות של המציע בחניות המוצעות:	הזכות של המציע בחניות המוצעות:	החניות בהתאם לחלופה (הרלוונטית)
☐ בעלות:	☐ בעלות:	☐ בעלות:	
☐ חכירה:	☐ חכירה:	☐ חכירה:	
☐ שכירות:	☐ שכירות:	☐ שכירות:	
☐ אחר:	☐ שכירות:	☐ אחר:	
	☐ אחר:		

ג. פרטי התמורה המבוקשת (ללא תמחור בגין החניות)

סכום התמורה המבוקש יהיה נקוב בשקלים חדשים (כשהוא אינו כולל מע"מ); מובהר כי הסכום כאמור ישקף את הסכום המבוקש ע"י המציע לצרכי משא-ומתן.¹

עבור הנכס המוצע, סך של:	_____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) ² , לכל מ"ר ברוטו
-------------------------	---

ד. מועד המסירה הצפוי של הנכס המוצע למאוחדת³

תאריך המסירה	_____
--------------	-------

ה. לצורך בחינת הצעתי זו, מצורפים מלוא המסמכים הרלוונטיים להוכחת עמידת הנכס בתנאים המקדמיים וכן לצורך בחינת התאמת הנכס לצרכי מאוחדת כמפורט בהרחבה בסעיפים 2-3 למסמכי ההליך.

ו. הצהרת המציע

המציע מצהיר בזאת, ומתחייב כי:

1. קרא, הבין והסכים לכל האמור במסמכי הליך זה, והגיש את הצעתו בהתאם, וכי הוא מקבל על עצמו את כל התנאים וההתחייבויות הכלולות בהם, וכי לא יציג כל תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי-ידיעה ו/או אי הבנה של מסמכי ההליך, וכי הוא מוותר בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר על טענות כאמור.

2. כל המידע והפרטים על מצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני והעובדתי של הנכס המוצע, והמקרקעין עליו ייבנה/בנוי הנכס המוצע ידועים למציע במועד הגשת הצעתו, וכן כי הוא בעל הידע, היכולת, האמצעים, לרבות הכספיים, לצורך השתתפות בהליך זה.

3. ידוע לו שלמאוחדת מוקנה שיקול הדעת המלא בבחירת הנכס המוצע.

4. הצעתו זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם מציעים אחרים.

¹ מובהר כי לא ישולמו ע"י מאוחדת דמי תיווך ו/או עמלה כלשהי.

² במקרה של סתירה בין הספרות לבין המילים, יגבר האמור במילים.

³ בהתאם להוראות המפורטות בסעיף ג למסמך זה.

5. ככל שהמציע ו/או מי מיחידי המציע, הוא תאגיד, הצעתו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי ההתאגדות, וכי המציע המגיש הצעה זו, רשאי לחתום בשמו על הצעה זו.

6. אין כל מניעה על-פי כל דין או הסכם לחתימה על הצעה זו.

אם המציע הוא יחיד :

חתימת המציע

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ- _____, מאשר בזאת כי ביום _____ חתמו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שהזדהו בפני על פי תעודות זהות/המוכרים לי אישית על ההצהרה דלעיל.

עו"ד, _____

_____ תאריך :

אם המציע הוא תאגיד :

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח מ- _____, מאשר בזאת כי חתימותיהם של ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ בצירוף חותמת התאגיד הנ"ל כפי שנעשו לעיל, מחייבות את התאגיד הנ"ל לכל דבר ועניין, וכי התאגיד הנ"ל פעיל ולא נמחק מרישומי רשם החברות/השותפויות/העמותות.

עו"ד/רו"ח, _____

_____ תאריך :