

בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 1/2025

לעניין הקמת פרויקט משולב של מבנה משרדים ומסחר ברחוב הנביאים בעיר רחובות

(להלן – המקרקעין)

(להלן – הפנייה)

1. רקע

1.1. עיריית רחובות (להלן - **המזמינה**) פונה בזאת לציבור 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 ולמסור לה את המידע הנדרש בפנייה זו.

2. המתווה המבוקש - עסקת קומביניציה

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

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. ואין 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 רחובות, רחוב הנביאים 2,4,6,8 רחובות (גוש: 3701,

חלקות 949-950)

4.2. על פי נתוני התוכנית, ניתן להקים במקרקעין: חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מעונות סטודנטים ומשרדים לשימוש העירוני

4.3. מסמכי תכניות וזכויות בנייה החלות במקרקעין מצורפים בלינק:

<https://rehovot.complot.co.il/binyan/#search/GetTabaByNumber&siteid=22&n=414-0377689&l=true&arguments=siteid,n,l>

4.4. 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 הפרויקט;
- 5.2.12. חלופות הקשורות בתמהיל השטחים בפרויקט;
- 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 הפרויקט.

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 - המועדים.
- 6.6. המען הסר ספק, השתתפות במפגש אינה חובה.

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 הפונים 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 שיתופי 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 ליזמים 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 מכרז בעתיד, תהיה המזמינה רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, ובפרט בדבר אופי הפרוייקט, 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 הפונה, לא יהא זכאי הפונה 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

תאריך	נושא
21.10.25	פרסום הבקשה לקבלת מידע
04.11.25	המועד האחרון להגשת שאלות ובקשות הבהרה
28.10.25	כנס מתעניינים
13.11.25	הגשת מענה לבקשה לקבלת מידע

9. שאלות הבהרה

- 9.1. שאלות הבהרה בקשר עם בקשה זו לקבלת מידע יועברו אל חן קלאורה, עוזרת מנכ"ל העירייה בדוא"ל henk@rehovot.muni.il, עד ליום **04/11/25 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 08-9392207. יש לציין בכותרת ההודעה את שם 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.
- 9.4. 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 ההבהרה.

9.5. תשובות המזמינה לשאלות ההבהרה תפורסמנה, ללא זיהוי הפונה, באתר האינטרנט של המזמינה בכתובת www.rehovot.muni.il. שאלה שלא קיבלה מענה יראו אותה כאילו נדחתה על ידי המזמינה.

9.6. 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

על המשיב לשלוח מייל מענה "בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 1/2025 לעניין הקמת פרויקט משולב של מבנה משרדים ומסחר ברחובות לכתובת מייל henk@rehovot.muni.il לקבל אישור נציג/ת העירייה במייל חוזר. מספר טלפון מזכירות המחלקה: 08-9392207.

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 נסיונו 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.

בברכה,

עיריית רחובות

נספח א'

מענה לבקשה לקבלת מידע RFI

שם המשיב:	_____
מס' תאגיד:	_____
שם איש קשר ותפקידו:	_____
כתובת:	דוא"ל: _____
מספר טלפון:	_____
האם בכוונתכם להגיע לכנס המתעניינים:	_____

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

תאריך: _____ חתימה מלאה: _____