



קרן קימת לישראל

קול קורא מספר: קק 55/20

בקשה לקבל הצעות

**רכישת זכות בעלות/זכות חכירה מהוונת
להקמת בתי קק"ל**

פברואר 2020

1. רקע כללי ומהות הפנייה

- 1.1. הקרן הקיימת לישראל (להלן: "קק"ל") פונה בזאת למציעים הפוטנציאליים (כהגדרתם להלן) להגיש הצעות לעניין אפשרויות לרכישת זכות בעלות/זכות חכירה לדורות (בדמי חכירה מהוונים), של נכסים בנויים, בבעלות או בחכירת המציעים, העומדים בדרישות המפורטות במסמך זה, לצורך הקמת "בית קק"ל למצוינות" בערים: עכו, צפת, מגדל העמק וקריית שמונה
- 1.2. פנייה זו תהא בתוקף ממועד פרסומה וכל עוד היא מפורסמת באתר האינטרנט של קרן קיימת לישראל, בכתובת www.kkl.org.il/tenders. קק"ל תפרסם באתר קק"ל הודעה בדבר סיום ההליך ולאחריו לא תתאשר הגשת הצעה לעניין זה.
- 1.3. במסגרת המענה לפנייה ייתכן שהמציעים הפוטנציאליים יתבקשו להופיע בפני קק"ל לשם הצגת הצעתם ו/או לצורך מענה על שאלות הבהרה ככל שיידרשו ו/או לערוך סיור בנכס המוצע בפני נציגי קק"ל או מי מטעמם.
- 1.4. עם קבלת התייחסותם של גורמי המקצוע בקק"ל, ולאחר קבלת אישור תקציבי, תגבש קק"ל, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החלטות לעניין: ניהול משא ומתן עם המציעים העונים לתנאי הקול קורא, אופן ההתקשרות עם המציעים הפוטנציאליים לשם קידום מטרת הפנייה, תוך התוויית תנאי ההתקשרות שיחייבו את הצדדים. מובהר כי קק"ל זכאית להחליט, בכל שלב ולפי שיקול דעתה הבלעדי, כי את ביצועו של קול קורא זה, לרבות את כל ההליכים וההתקשרויות הנובעות ממנו, תבצע הימנותא בע"מ. לאחר קבלת ההצעות תקבע קק"ל את אופן ההתקשרות, לרבות לאור השיקולים הבאים ואחרים:
 - 1.4.1. פרטי ההצעה וגובהה.
 - 1.4.2. עמידה בפרוגרמה הנדרשת למרכז הלמידה
 - 1.4.3. עלויות ומשך הזמן הנדרשות להסבת הנכס לצורכי קק"ל.
- 1.5. מובהר כי קק"ל תהא מוכנה לשלם דמי תיווך, לאחר חתימה על הסכם סופי לרכישת הזכויות בנכס, ובלבד שהמתווך בעל רישיון תיווך בתוקף ולא יותר מ- 0.75% משווי עסקת הרכישה.
- 1.6. מובהר, כי קק"ל אינה מחויבת לקבל הצעות שתוגשנה לה במענה לפנייה זו, ומנגד תהא רשאית לקבל הצעות חלקיות, או הצעות העומדות רק בחלק מדרישות "הנכסים הרלוונטיים" או להתקשר בהסכם השונה מתנאי ההצעה שהוגשה. כן מובהר כי אין בהליך זה כדי לגרוע מזכותה של קק"ל לפנות לצד ג' במטרה לרכוש זכויות בנכס העומד בקריטריונים שנקבעו בקול קורא זה.
- 1.7. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי קק"ל רשאית להפסיק ולסיים הליך זה, בכל עת ובכל שלב. כן מודגש כי טרם התקבל אישור תקציבי לביצוע עסקת הרכישה ולפיכך כל התקשרות מותנית באישור תקציבי. למען הסר ספק, ככל שלא יתקבל אישור תקציבי, מכל סיבה שהיא, לא תתבצע כל עסקה. בכל מקרה של הפסקת ההליך ו/או אי-ביצועו, לא תהיה למציעים כל טענה כנגד קק"ל ולא יחול על קק"ל כל חיוב.

2. מועדים ומענה לפנייה

2.1. מענה לבקשה להציע הצעות

2.1.1. מציעים אשר מעוניינים להגיש הצעה במענה לפנייה זו, מתבקשים לשלוח לאיש הקשר אשר פרטיו להלן, את פרטי הצעתם, הכוללת את זיהוי הנכס, גוש וחלקה, כתובת, סך השטח הבנוי, העתק היתרי בנייה לנכס והוכחת זכותם בנכס. ככל שההצעה מוגשת שלא ע"י בעל הזכות יצורף גם יפוי כח כד"ן, מאושר ע"י עו"ד/ נוטריון מטעם בעל הזכות בנכס, המייפה את כוחו של המגיש להגיש את ההצעה.

2.1.2. את ההצעה יש לשלוח לטל שחר (להלן: "איש הקשר") באמצעות דואר-אלקטרוני KARKAM@KKL.ORG.IL בקובץ בפורמט PDF, תוך ציון בשורת נושא הדוא"ל כי הוא ניתן ביחס ל-"הצעה - רכישת זכות בעלות/זכות חכירה מהוונת להקמת "בתי קק"ל" בעיר הרלוונטית להצעה.

2.1.3. באחריות המציע המגיש הצעתו במענה לפנייה זו לוודא את קבלת הצעתו בפועל אצל איש הקשר.

2.1.4. ההצעה תוגש במהלך תקופת המענה לפנייה. במסגרת ההצעה, יפרט המציע מלוא פרטי ההתקשרות עמו (שם איש הקשר, טלפון, דואר-אלקטרוני).

2.1.5. מציעים שלא ימסרו הצעתם במהלך תקופת המענה לפנייה, לא יהיו זכאים להגיש תשובה לפנייה זו.

2.1.6. בתוך עשרה (10) ימי עסקים מיום קבלת המענה לפנייה זו, תאשר קק"ל למציע כי הצעתו התקבלה בידה. במסגרת מענה זה ולאחריו תהא רשאית קק"ל לדרוש מהמציע השלמת מידע או פרטים.

3. הנכסים הרלוונטיים

3.1. נכס בנוי הממוקם בערים: עכו, צפת, מגדל העמק וקריית שמונה.

3.2. הנכס מחובר כד"ן, עפ"י כל התקנים והנהלים, למערכות המים והחשמל והביוב.

3.3. שטח בנוי בין 800 מ"ר ל-1,500 מ"ר

3.4. יעוד המאפשר את הפעילות המתוארת במסמך זה בהתאם לתכנית מפורטת תקפה;

3.5. נכס במיקום מרכזי בעיר, בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית;

3.6. הנכס כולל חניה תקנית ולא פחות מ-7 חניות, כולל חניית נכים;

3.7. נכס עם חזית בעלת נראות לרחוב;

3.8. יתרון לנכס בעל חצר או קרבה לפארק;

3.9. הנכס בעל גישה לנכים או בעל פוטנציאל הנגשה כני"ל;

3.10. מבנה קיים המאפשר שיפוץ או התאמה מיידית ליעוד המפורט;

3.11. נכס המכיל את החללים הבאים או מספיק גדול כדי לקיים בו את הנדרש כדלהלן: אולם לכינוס של 100 משתתפים,

4-6 חדרים/אולמות קטנים יותר, 2-3 משרדים, שירותים, מטבחון, מחסן (או אפשרות להתאים את הנכס למפורט לעיל)

על המציע למלא את נספח א' בתחתית מסמך זה ובו ריכוז הנתונים המוצגים על ידו. יש לצרף מסמכים המעידים על מילוי התנאים כמפורט לעיל ולציין היכן במסמכים ניתן למוצאם.

4. שימוש במידע שיימסר

- 4.1 אין בפנייה זו כדי לחייב את קק"ל לעשות שימוש במידע שיימסר לה במסגרת פנייה זו, בכל אופן שהוא, כמו גם שלא תהא במסירת המידע לקק"ל משום חובה כלשהי מצידה כלפי מוסר המידע, אלא כן צוין הדבר מפורשות אחרת בפנייה זו.
- 4.2 קק"ל, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, תהא רשאית לעשות שימוש במידע שיימסר לה מהמזיעים לשם קידום מטרת פנייה זו.
- 4.3 לקק"ל תהא זכות שימוש חינם במידע שיימסר לה במסגרת המענה לפנייה זו וכל הליך שיתקיים בעקבותיה.
- 4.4 המזיעים הפוטנציאלים לא יהיו רשאים לעשות שימוש במידע שיתקבל בידם מידי קק"ל, אלא לצרכי הגשת מענה לפנייה זו או להתקשרותם למול קק"ל.

5. כללי

- 5.1 בכוונת קק"ל לבחון בלב פתוח ובנפש חפצה את התקשרות עם המזיעים הפוטנציאלים, לשם קידום מטרות הפנייה. עם זאת, תחולנה ההוראות הבאות ביחס לפנייה:
 - 5.1.1 אין לראות בפנייה זו משום הזמנה להצעת הצעות או מכרז. אין בפנייה זו כדי לחייב את קק"ל כלפי המזיעים לה ו/או כדי ליצור מצג או ההתחייבות לעריכת מכרז בעתיד ו/או התחייבות להתקשרות בעתיד.
 - 5.1.2 אם וככל שקק"ל תמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להורות בכל זאת על קיומו של מכרז לשם קידום מטרת הפנייה, יידרש המזיע לפנייה זו לעמוד גם בתנאי הסף ובדרישות האמורות במכרז אשר יפורסם, ככל שיפורסם.
 - 5.1.3 קק"ל אינה מתחייבת להצעה הכספית הנמוכה ביותר שתוצע לה. אם וככל שקק"ל תבחר להתקשר למול מזיעים בהסכם מחייב, וככל שלא יידרש מכרז ו/או הליך תחרותי אחר, יקבעו תנאי ההתקשרות בהסכם נפרד, לאחר משא ומתן בין הצדדים.
 - 5.1.4 כל גורם אשר יבחר להשיב לפנייה זו ייעשה כן על חשבונו בלבד מבלי שתקום לו כל טענה ו/או זכות לקבלת תמורה כלשהי בגין מענהו לפנייה זו, והמזיעים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי לא תישמע כל דרישה ו/או טענה מצדם לעניין שיפוי, תשלום או החזר בגין פעולתם אשר נבעה מפנייה זו, לרבות במקרה של ביטול ההליך ע"י קק"ל.
 - 5.1.5 למזיעים לא תקום כל עילה כלפי קק"ל באשר להחלטתה לפעול או שלא לפעול בהתאם למידע שיימסר לה מהמזיעים.
 - 5.1.6 אם וככל שבסופו של יום תבחר קק"ל, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לצאת במכרז, מכרז סגור או כל הליך תחרותי אחר למימוש מטרות פנייה זו, לא יהא בפנייה זו ו/או במענה לה כדי לזכות את המזיע בהשתתפות במכרז או כדי לתת לו יתרון כלשהוא, והמזיע יידרש לעמוד בתנאי הסף שייקבעו במכרז בהליך הרלבנטי.
 - 5.1.7 לקק"ל שמורה הזכות לשנות את המועדים האמורים בפנייה זו, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלא צורך במתן נימוק כלשהו.
- 5.2 המזיע יאשר את הסכמתו לתנאי פנייה זו באמצעות חתימתו בשולי כל עמוד, וכן בעמוד האחרון לפנייה זו, תוך הצגת אישור מאת עורך-דין מוסמך כי החותמים על המסמך מוסמכים ומורשים לעשות זאת בשם המזיע וחתימתם מחייבת אותו.
- 5.3 בכל שאלה, הבהרה או ברור אדמיניסטרטיבי בקשר עם הבקשה להציע הצעות, ניתן ליצור קשר עם איש הקשר

אישור המציע לתנאי הפנייה:

אני הח"מ, _____, ת.ז.ח.פ. _____, מאשר בזאת כי קראתי והסכמתי לתנאי פנייה זו, וכי כל הפרטים שנמסרו על ידי במסגרת תשובתי לפנייה זו הינם נכונים.

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר זאת, כי _____, ת.ז. _____, אשר חתם בפני על התשובה לפנייה זו מורשה לחתום בשם _____, וחתימתו מחייבת את _____.

תאריך: _____

חותמת וחתימה

שם מלא ומס' רישיון עו"ד

נספח א'

תיאור הנדרש	עיר	חיבור תשתיות כדין	שטח הנכס	יעוד הנכס	מיקום הנכס בעיר	כמות חניות בנכס	נכס עם נראות בחזית	מיקום חצר בקרת הנכס	הנכס בעל נגישות לנכים	זמינות הנכס לשיפוץ/ התאמה	חללים קיימים
	סעיף 3.1	סעיף 3.2	סעיף 3.3	סעיף 3.4	סעיף 3.5	סעיף 3.6	סעיף 3.7	סעיף 3.8	סעיף 3.9	סעיף 3.10	סעיף 3.11
הפניה במסמכי המכרז											
הערות			נדרשת הפניה למסמך רלוונטי	נדרשת הפניה למסמך רלוונטי	נא לצרף מפת העיר ומיקום הנכס		נא לצרף תמונה והפניה במסמכים	נא לצרף תמונה והפניה במסמכים			נא לצרף הפניה בטבלה איכן המסמכים נמצאת התכנית