

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה להקמה, ניהול והפעלה של מתחם "משולש הבורסה" ברמת גן, הכולל: מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר ובכלל זה 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור וכן בניה מרקמית לתעסוקה ולמסחר מכרז מספר תא/2019/423**

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ ("החברה") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ("רמי") וחברת נתיבי איילון מוזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בגין המקרקעין שפרטיהם להלן, לצורך תכנון, הקמה והפעלה של מתחם "משולש הבורסה" שיכלול: שני מגדלי תעסוקה ומסחר, מגדל למגורים הכולל 400 יח"ד להשכרה לטווח ארוך לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה, 350 יח"ד מעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור וכן שטחי תעסוקה ומסחר בבניה מרקמית.

25% מהדירות להשכרה תיועדה לדירור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ו-75% מהדירות להשכרה יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק, כאשר בתום תקופת ההשכרה כאמור, רשאי יהיה הזוכה למכור את יחידות הדירור להשכרה כדירות מגורים, והכל כמפורט בחוברת המכרז על נספחיה. תנאי ההשכרה של מתחם המעונות יפורטו בהרחבה בחוברת המכרז.

בנוסף, הפרויקט כולל בניית מבנים ומוסדות ציבור שימסרו לעיריית רמת גן וכן תחנת כיבוי אש ועבודות הקמת חניון ציבורי, הכל כפי שיפורט בחוברת המכרז.

במסגרת מכרז זה, מוצעות לרכישה זכויות חכירה בלתי מסוימות של 98.815% מחלקי המגרש, כאשר יתרת הזכויות במגרש הינה של בעלים במשותף (במושע). לצורך מימוש הבנייה יהיה על הזוכה להתקשר בהסכם עם הבעלים המשותף.

פרטי המקרקעין שעל גביהם יוקם הפרויקט, מספר הדירות וסכומי הוצאות הפיתוח שיש לשלם לרמי:

עמודה 4 - עמודות 1-3 סה"כ תשלום בגין הוצ' פיתוח (נוספות 8)	הוצאות פיתוח נוספות (8)			מס' יח"ד למעונות	מס' יח"ד להשכרה	שטח במ"ר בערך	שטח תאי	חלקה	גוש
	עמודה 3 - בגין שדרוג ותיקות	עמודה 2 - בגין השתתפות בהקמת מוסדות תשתיות בשכונות ציבור	עמודה 1 - בגין חלף היטל שצ"פ						
11,571,894	1,313,614	5,272,122	4,986,158	350	400	9,590	100 200 300	924	6207

בנוסף, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה לתאגיד המים והביוב ואגרות והיטלים לרשות המקומית, הכל כפי שיפורט בחוברת המכרז.

\*עלויות הפיתוח המופיעות בטבלה צמודות למדד תשומות הבנייה של חודש ינואר 2020 שפורסם ביום 15.2.2020.

על המקרקעין חלה תכנית 506-0406942.

מחיר המינימום למכרז הינו 542,184,913 ₪.

התחרות בין המציעים במכרז תהיה על מחיר הקרקע.

במכרז קיימים הליכי התמחרות מיוחדים.

**תנאי הסף העיקריים:**

- תשלום סך של 5,000 ₪ לפקודת החברה עבור דמי השתתפות במכרז.
  - לכל הצעה יש לצרף פקדון בערבות אוטונומית בלבד לפקודת רשות מקרקעי ישראל בסכום ובתנאים כפי שיפורט בחוברת המכרז.
  - עמידה בתנאים פיננסיים של הוכחת הון עצמי ומחזור הכנסות, כמפורט בחוברת המכרז, והיעדר הערת עסק חי בדו"חות הכספיים.
  - עמידה בתנאים מקצועיים בדבר ניסיון קודם בייזום הקמת מתחמים (כמפורט בחוברת המכרז).
  - על חברה קבלנית שהיא סרבנית רישום להמציא ערבות בסך 100,000 ₪, בהתאם לסימן ג' לפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
  - ניתן להגיש הצעה על ידי מספר תאגידים ו/או יחידים ("מיזם משותף") או באמצעות תאגיד חדש שהתאגד למטרת ביצוע הפרויקט, בכפוף להוראות חוברת המכרז ולעמידה בתנאים הקבועים שם. כמו כן, על הזוכה במכרז לעמוד בכללים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר התנאים שעל המציע לעמוד בהם ומתנאי חוברת המכרז ונספחיה חוברת המכרז המעודכנת על כל נספחיה זמינה להורדה והדפסה באתר האינטרנט של החברה בכתובת [www.aprent.co.il](http://www.aprent.co.il) תחת לשונית "מכרזים", ובאתר האינטרנט של רמי בכתובת [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il). לא ניתן יהיה לרכוש את חוברת המכרז במשרדי רמי.
- המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה ויתר הפרטים בדבר אופן הגשת שאלות הבהרה יפורטו בחוברת המכרז. תנאי להגשת שאלות הבהרה הינו ביצוע התשלום עבור דמי השתתפות במכרז, כמפורט בסעיף 1 לעיל.
- המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הוא בתאריך 22.03.21 בשעה 12:00 בצהרים, במשרדי החברה בכתובת אפעל 25 פתח תקווה, קומה 6.
- הצעה שלא תימצא בתיבת המכרז בכתובת הרשומה לעיל, ביום ובשעה האמורים – מסיבה כלשהי - לא תדון. פרסום זה הינו לידיעה כללית בלבד, ואין בו כדי לחייב את החברה ו/או את רמי בכל צורה שהיא, לא מבחינת תוכנו ולא לגבי המועדים הנוכריים בו. התנאים המחייבים הם אלה אשר יופיעו בחוברת המכרז על נספחיה.