

הזמנה להציע הצעות

להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי

ועיבוי במתחם ברחוב מעפילי אגוז ו-64 בתל

אביב-יפו ("מתחם מעפילי אגוז")

יוני 2021



SALOMON
LIPSCHÜTZ

הבית
להתחדשות
עירונית



תל אביב
יפו
עזרה וצדקה



נשיץ ברנדס אמיר
NASCHITZ BRANDES AMIR

תוכן עניינים

המסמכים המפורטים מטה מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההתקשרות אותם על המציע לצרף להצעתו כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה מטעם המציע בצירוף חותמת התאגיד, בשולי כל עמוד בצדו התחתון, בצירוף חתימה מלאה במקום הנדרש לכך.

מסמך 1	הזמנה להציע הצעות ("ההזמנה")
מסמך 2	הצעת היזם והצהרת משתתף
מסמך 2ב	כתב התחייבות (במקרה של הצעה בשותפות)
מסמך 3	הסכמות בעלי הזכויות ומידע כללי
	(א) נוסח כתב ההרשאה למנהלת שנחתם על ידי חלק מבעלי הזכויות ;
	(ב) טבלת מדידות של הדירות הקיימות ;
	(ג) נסחי רישום מקרקעין ;
מסמך 4	מסמכי תכנית 507-0866186 - מעפילי אגוז 60, 64, נווה חן, כפר שלם (נוסח שהופקד)
	(א) נוסח הוראות התכנית (תקנון) ;
	(ב) תשריט התוכנית ;
	(ג) נספח בינוי ;
	(ד) נספח איחוד וחלוקה וטבלת הקצאה ואיזון ;
	* ניתן לעיין ביתר מסמכי התכנית באתר האינטרנט של מינהל התכנון – תכנון זמין – איתור תכנית, או באתר האינטרנט של עזרה וביצרון.
מסמך 5	מפרט אפיון
מסמך 6	נוסח הסכם ההתקשרות בין היזם הזוכה לבין בעלי הזכויות ("הסכם ההתקשרות")
מסמך 7	נספח החזר הוצאות המנהלת
מסמך 8	נוסח ערבות השתתפות
מסמך 9	הסכם מפקח

הזמנה להציע הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע עסקת "פינוי בינוי ועיבוי" (התחדשות עירונית) מתחם מפעילי אגוז 60, 64, תל אביב

1. טבלת מועדים

<u>מועד</u>	<u>פעולות</u>
09/06/2021	מועד פרסום ההזמנה
01/07/2021	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה מטעם המציעים
29/07/2021	המועד האחרון להגשת הצעות

- 1.1 במקרה של אי התאמה בין המועדים שצוינו לעיל לבין מועדים אחרים המופיעים בגוף ההזמנה, יקבעו המועדים בטבלה דלעיל.
- 1.2 המנהלת (כהגדרתה להלן) רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות כל אחד מן המועדים המנויים לעיל בהודעה שתימסר למציעים, ולא תהא למי מהמציעים כל טענה או דרישה בקשר לכך.

2. הגדרות

- 2.1 "המתחם" – המקרקעין הידועים כחלקות 50-49, 60, 64, 66, 67 (חלק), 75 (חלק), 77 (חלק) בגוש 7244 נווה חן, כפר שלם, בתל-אביב-יפו.
- 2.2 "מתחמי המשנה" – חלק מהמתחם המהווה את "תא שטח 49" ו"תא שטח 50", לפי העניין, כהגדרתם בתב"ע החדשה.
- 2.3 "בעלי הזכויות" – חלק מבעלי זכויות הבעלות ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או בדירות בבניינים הקיימים במתחם, כמפורט בנסחי הרישום המצורפים **כמסמך 3(ג)**, וכל מי שיבוא במקומם.
- 2.4 "נציגות בעלי הזכויות" או "הנציגות" – נציגות שנבחרה מטעם בעלי הזכויות;
- 2.5 "המנהלת" או "עזרה ובצרון" – עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ;
- 2.6 "הדירות הקיימות" – 56 דירות מגורים הקיימות בבניינים הקיימים במתחם נכון למועד חתימת הסכם זה, כמפורט בנסחי הרישום המצורפים **כמסמך 3(ג)**. שטחן המשוער של הדירות הקיימות הינו כמפורט בטבלת המדידות המצורפת **כמסמך 3(ב)** ואולם הטבלה כוללת תוצאות מדידות שנערכו בחלקן שלא על דרך מדידת פנים הדירות הקיימות והיא אינה מהווה דו"ח סופי ו/או מצג כלשהוא אלא מצורפת להתרשמות בלבד.
- 2.7 "דירות התמורה" – הדירות החדשות שתיבנינה ע"י היזם הזוכה עבור בעלי הזכויות בבניין החדש בתא שטח 50.
- 2.8 "עבודות חיזוק ועיבוי" – ביחס לתא שטח 49 בלבד: (1) שיפוץ הבניין הקיים, מעטפת הדירות הקיימות, הרכוש המשותף ומערכות הבניין; (2) חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה; (3) עבור הדירות בבניין שטרם ביצעו הרחבה בפועל (כמפורט בטבלת המדידה המצורפת

כמסמך 3(ב) - תוספת בניה, הכוללת הרחבת הדירות בחלקן הדרום מערבי לרבות מרפסת שמש; (4) שיפוץ הדירות הקיימות; (5) הוספת מעלית אחת בכל כניסה מקומת הקרקע עד קומת הגג של הבניין.

והכל על פי מפרט האפיון (מסמך מס' 5).

2.9 "מבני ציבור" – מבני הציבור ו/או שטחי הציבור כמפורט בהוראות התב"ע אשר יבנו בתא שטח 50.

2.10 "דירות מיוחדות" – דירות קרקע, דירות לופט/דופלקס, מיני פנטהאוז ופנטהאוז.

2.11 "הפרויקט" – פרויקט התחדשות עירונית שיבוצע ע"י היזם הזוכה במתווה משולב: (1) פינוי בינוי (הריסה ובניה) בתא שטח 50 במסגרתו בעלי הזכויות בתא שטח זה יפנו את דירותיהם הקיימות, ייהרס הבניין הקיים בתא שטח זה ותחתיו יוקם הבניין החדש (ובו דירות התמורה ומבני הציבור); (2) חיזוק ועיבוי בתא שטח 49, במסגרתו היזם יבצע את עבודות החיזוק והעיבוי, התקנת מעליות, הוספת דירות חדשות (דירות היזם) בקומת הקרקע, שיפוץ הדירות הקיימות;

והכל בהתאם למפרט האפיון, לתב"ע החדשה, להיתרי בנייה כדין ולדרישת הרשויות המוסמכות.

2.12 "היזם הזוכה" – היזם אשר ייבחר על ידי הבעלים במסגרת הליך זה ועמו יתקשרו בעלי הזכויות בהסכם ההתקשרות, בנוסח מסמך 6.

2.13 "התב"ע החדשה" – תכנית מפורטת תא/מק/4970 מס' 507-0866186, אשר חלק ממסמכיה כפי שיפורסמו להתנגדויות עד ליום 15/06/2021, צורפו כמסמך 4.

2.14 "העירייה" – עיריית תל אביב יפו.

2.15 "ב"כ המנהלת" – משרד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' מרח' תובל 5, תל אביב.

2.16 "ב"כ הבעלים" – משרד סלומון, ליפשיץ ושות' מרח' החילזון 6, רמת גן.

3. דמי השתתפות

התשלום עבור השתתפות בהליך הינו בסך 2,500 ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "דמי ההשתתפות"). דמי ההשתתפות ישולמו לחשבון מס' 120109141, בבנק דיסקונט סניף 034, ע"ש עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ.

יצוין כי דמי ההשתתפות לא יוחזרו למשתתפים, ללא קשר לתוצאות ההליך.

כתנאי לקבלת עותק ממסמכי ההזמנה על המציע לשלוח אסמכתא בגין התשלום למייל שכתובתו: sapir@e-b.co.il (גב' ספיר רוזנברג) בצירוף דף נלווה בו מצוינים כל הפרטים שלהלן: שם המשתתף, כתובת למשלוח חשבונית, פרטי הליך ההזמנה בגינו בוצע התשלום, פרטי איש הקשר מטעם המשתתף (שם מלא, כתובת דוא"ל ומספר טלפון); יש להקפיד על מתן פרטים מלאים ומדויקים ועדכון, ככל שרלוונטי).

יש לוודא כי המסמכים הנ"ל התקבלו במשרדי עזרה ובצרון, בטלפון: 03-7910333 או sapir@e-b.co.il (גב' ספיר רוזנברג) ולתאם מראש מועד לקבלת מסמכי ההזמנה.

מובהר בזאת כי ניתן לעיין במסמכי ההזמנה במשרדי עזרה ובצרון, ברחוב המסגר 9, בית אמפא, קומה 4, תל אביב יפו, ללא תשלום, בימים א' עד ה' בין השעות 10:00 – 14:00 בתיאום מראש בטלפון 03-7910333

4. כללי

- 4.1 עזרה ובצרון הינה חברת בת של עיריית תל אביב יפו העוסקת במגוון תחומי פעילות בענף הבניה, לרבות תכנון והקמת מוסדות ציבור, ניהול פרויקטים בתחום התשתיות, פרויקטים יזמיים, אחזקת מוסדות חינוך וציבור, ניהול נכסים וכדומה. לצד היותה הזרוע הביצועית של העירייה בתחום הבינוי הציבורי כאמור, מובילה עזרה ובצרון את תחום ההתחדשות העירונית בעיר תל אביב יפו ומקדמת פרויקטים של שימור מבנים, שיפוץ חזיתות מבנים, דיוור בר- השגה וכן מיזמי תמ"א 38 ופרויקטים מסוג פינוי בינוי.
- 4.2 במסגרת הליך זה, בעלי הזכויות שחתמו על כתבי הרשאה בנוסח המצורף **כמסמך 3(א)**, באמצעות המנהלת, מזמינים בזה מציעים, אשר יעמדו בכל תנאי הסף שיפורטו להלן, להגיש הצעות להתקשרות לביצוע הפרויקט, הכל בהתאם למסמכים ולתנאים המפורטים בהזמנה זו להלן.
- 4.3 נכון למועד פרסום הזמנה זו, 36 בעלי זכויות מתוך 56 בעלי הזכויות במתחם חתמו על כתב הרשאה, בנוסח הרצ"ב **כמסמך 3(א)**, המסמיך את המנהלת, בין היתר, לנהל הליך הזמנה זה עבור בעלי הזכויות.
- 4.4 חברת עזרה ובצרון מבקשת להבהיר כי היא לא תתקשר עם הזוכה בהליך זה לביצוע בפועל של הפרויקט, וכל התקשרות שכזו תבוצע באופן ישיר בין הזוכה לבעלי הזכויות במתחם. מטרת הליך זה נועדה לסייע לבעלי הזכויות במתחם לבחור מציע אחד או מיום משותף אשר עמו/ם יתקשרו בעלי הזכויות במתחם על מנת שיבצע עבורם את הפרויקט.
- 4.5 ניהול הליך אישור התב"ע החדשה אצל רשויות התכנון נעשה ע"י המנהלת, תוך יידוע ושיתוף של נציגות בעלי הזכויות.
- להסרת ספק, אין בהליך הזמנה זה משום מצג ו/או התחייבות כלשהי בעלי הזכויות ו/או המנהלת ו/או מי מטעמם בכל הנוגע לאישורה למתן תוקף של התב"ע החדשה ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ככל שהתב"ע החדשה לא תאושר במתכונת שתוגש, או לא תאושר כלל בסופו של דבר.
- להסרת ספק, המציע ו/או היזם הזוכה ו/או מי מטעמם לא יהיה רשאי בשום אופן להגיש התנגדות ו/או להגיש השגה ו/או להפריע להליכי התכנון ו/או לנקוט בהליך כלשהו אשר יש בו כדי לעכב ו/או למנוע את אישור התב"ע החדשה, למעט אם הדבר אושר מראש ובכתב ע"י המנהלת, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט.
- 4.6 בכוונת בעלי הזכויות לבצע את הפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה (לכשתאושר), בלוחות הזמנים הקצרים ביותר. שינויים סטטוטוריים יאושרו מראש ובכתב ע"י המנהלת ובהתאם לשיקול דעתה המוחלט.
- 4.7 בעלי הזכויות מבקשים לשלב בהליך יזם בעל ניסיון ומומחיות בפרויקט מסוג הפרויקט דנן, אשר יוכל לבצע את הפרויקט ולהוביל את ההליך התכנוני והביצועי, החל משלב הזכייה ואילך, עד להשלמת הפרויקט (לרבות אכלוסו ורישומו).
- 4.8 כל הדירות בפרויקט למעט: (1) 24 דירות התמורה בתא שטח 50 שתימסרנה לבעלי הזכויות בתא שטח זה; (2) הקומות הציבוריות בתא שטח 50 שיבנו בהתאם להוראות התב"ע וימסרו לעיריית תל אביב; ו- (3) 32 הדירות הקיימות; ייוחדו ליזם הזוכה עימו יתקשרו בעלי הזכויות בהסכם ההתקשרות, בכפוף לתנאיו (להלן: "**דירות היזם הזוכה**"), הכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה ולהוראות הסכם ההתקשרות (**מסמך 6**).
- 4.9 במקביל לקידום השלמת ההליכים התכנוניים יהא על היזם הזוכה להתקשר עם כל אחד מיחידי הבעלים בהסכם ההתקשרות בנוסח **מסמך 6**, בכפוף לשינויים בנתונים המסחריים (בלבד) ככל שייערכו בהסכם, לאחר אישור המנהלת וכמפורט בהצעתו של היזם הזוכה (מסמך 2, כמפורט להלן) וכן במסגרת הליך ההתמחרות, ככל שיהיה.

מובהר בזאת, כי נוסח הסכם ההתקשרות (מסמך 6) הינו סופי ומוחלט וכי לא יבוצעו בו שינויים כלשהם (למעט ביצוע התאמות ביחס לנתונים המסחריים, כאמור). על כן, הזוכה וכל הבא מטעמו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי בעלי הזכויות ו/או הנציגות ו/או המנהלת ו/או כל הבא מטעמם בקשר להוראות הסכם ההתקשרות ומתחייבים שלא להעלות בקשות לשינוי נוסחו, בכפוף להתאמות בנושאים מסחריים כמפורט בהצעת הזוכה.

כמו כן, בעלי הזכויות שומרים על זכותם לבצע שינויים בהוראות ההסכם בנוגע לאופן חלוקת דירות התמורה, בינם ובין עצמם, ללא צורך בקבלת אישור היזם הזוכה.

בעלי הזכויות יהיו מחויבים אך ורק להסכם ההתקשרות אשר יחתם עם כל אחד מהם בנפרד ואין בשום אופן בהליך הזמנה זה כדי לחייב את בעלי הזכויות בכל דרך שהיא.

המנהלת ו/או מי מטעמה אינה אחראית ו/או מתחייבת לכך שכל בעלי הזכויות יחתמו על הסכם ההתקשרות.

ככל שלא יחתם הסכם ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, לא תהיה למי מהמשתתפים בהליך זה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא בגין כך.

4.10 יודגש שוב- במסגרת הליך זה, עזרה ובצרון איננה מתקשרת עם הזוכה בהסכם, אלא בעלי הזכויות. הליך הזמנה זה איננו בגדר "מכרז" ו/או "דמוי מכרז" ולא יחולו לגביו דיני המכרזים. בעלי הזכויות אינם מחויבים לקבל את ההצעות הגבוהות ו/או המיטביות ביותר, המפורטות ביותר או איזו מן ההצעות שתוגשנה במסגרת הליך זה והכרעה בנושא זה נתונה לשיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של בעלי הזכויות, ויראו במציע כמסכים להחלטת בעלי הזכויות בדבר קבלת הצעה כלשהי או דחייתה (כולה ו/או חלקה לפי החלטת בעלי הזכויות) וכמי שמוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כנגד בעלי הזכויות ו/או המנהלת ו/או מי מטעמם בשל כך. המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לבטל הליך זה, בכל שלב ומכל סיבה שתמצא לנכון, ולמציע לא תהייה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי בגין כך ו/או מכח כל טענה אחרת שבסיסה בדיני המכרזים.

לעניין זה יודגש גם כי למשתתפים בהליך זה לא תעמוד כל זכות עיון, לרבות (אך לא רק) לגבי עיון בהצעה הזוכה, התכתביות פנימיות של המנהלת ו/או של בעלי הזכויות ו/או ביניהם ו/או עם המשתתפים, חוות דעת מקצועיות ו/או משפטיות וכיו"ב.

4.11 נציגות בעלי הזכויות, באמצעות המנהלת או ב"כ הבעלים או ישירות, תהא רשאית לנהל משא ומתן ו/או התמחרות (אחת או יותר) בין המציעים (כולם או חלקם), בכל אחד משלבי ההליך ומכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

4.12 בעלי הזכויות אינם מחויבים לנמק את החלטתם לבחור או שלא לבחור במציע זה או אחר.

4.13 המשתתפים בהליך המפורט במסמך זה יהיו מנועים ומושתקים מהעלאת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם ההליך ו/או ניהולו ו/או בחירת הזוכה ואופן בחירתו ו/או אופן ההתקשרות בינו לבין בעלי הזכויות במתחם כלפי בעלי הזכויות ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם ו/או כלפי המנהלת ו/או מי מטעמה, ובעצם הגשת ההצעה מקבלים על עצמם את הוראות ההליך.

4.14 התיאור המפורט בסעיף 0 זה או ביתר סעיפי הזמנה זו אינו ממצה את ההתקשרות לגביה מתבקש המציע להגיש הצעתו. לשם הגשת הצעה מלאה ומפורטת, כל מציע נדרש לבדוק היטב, על חשבונו, בעצמו ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמו, את כל הוראות מסמכי הזמנה לקבלת הצעות, על נספחיה וכן את המקרקעין וסביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני (לרבות הוראות התב"ע החדשה בנוסחה המופקד), הקנייני, הרישומי והפיזי של המקרקעין, את דרכי הגישה אליהם, כל המצוי והבנוי עליהם וכל מידע אחר הרלוונטי להתקשרותו בהסכם ההתקשרות ו/או לביצוע הפרויקט.

5. מילוי והגשת ההצעה

5.1 ההצעה תוגש על גבי מסמכי ההתקשרות נשוא הזמנה זו בלבד. כל מסמכי ההתקשרות כמפורט בתוכן העניינים לעיל יחתמו על ידי המציע. המציע יצרף להצעתו כל מסמך הנדרש

במסמכי הזמנה זו.

- 5.2 משלוח ההצעה כשלעצמו, לא יחשב כהגשת הצעה. רק הגשתה בפועל של המעטפה הכוללת את ההצעה, על כל המסמכים הנלווים כנדרש בהזמנה זו, במען הנקוב להלן עד למועד האחרון להגשת ההצעות, תחשב כהגשת הצעה.
- על אף האמור, המנהלת תהיה רשאית (אך לא חייבת) לאפשר למציע אשר לא המציא עם הצעתו אישור או כל מסמך אחר, להשלים את המצאתו למנהלת תוך פרק זמן קצוב שיקבע ע"י המנהלת. עניין זה מסור לשיקול דעתה של המנהלת בלבד.
- 5.3 על המציע למלא את הצעתו בכתב יד קריא וברור. מחיקות, שינויים או הוספות עלולים להביא לפסילת ההצעה.
- 5.4 יש לחתום בחתימה מלאה, וככל שמדובר בתאגיד - בצירוף חותמת, בשולי כל עמוד למסמכי ההזמנה ובמקומות המיועדים לכך, ללא מחיקות ו/או תיקונים.
- 5.5 אין לערוך כל מחיקות ושינויים בטפסי ההזמנה ואין להוסיף תנאים, תניות, התניות, בקשות או הסתייגויות, אלא במקומות בהם צוין במפורש אחרת (להלן: "הסתייגויות"). כל הסתייגות עשויה לפסול את ההצעה או לחילופין, המנהלת ו/או הבעלים ו/או הנציגות רשאים להתעלם מההסתייגויות או להתנות את שקילת הצעה בהסרת ההסתייגויות, תוך פרק זמן שיקבע. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי הסתייגויות אשר אושרו על ידי המנהלת במסגרת המענה לשאלות הבהרה (ככל שיהיו).
- 5.6 הנציגות ו/או המנהלת יהיו רשאים לפסול כל הצעה הלוקה בחסר, אי בהירות או דו משמעות, או כל הצעה שאינה ממלאת אחר כל הדרישות המפורטות במסמכי ההזמנה.
- 5.7 הנציגות ו/או המנהלת יהיו רשאים לפסול הצעה של מציע שלאחר בדיקה נמצא שהצהיר על מידע שהוא מוטעה ולא מהימן ו/או נמנע מלהצהיר על מידע רלוונטי.
- 5.8 ההצעה תוגש, ביחד עם כל המסמכים הנדרשים על פי הזמנה זו, במעטפה סגורה אחת במשרדי עזרה ובצרון עזרה ובצרון ברח' המסגר 9 בתל אביב יפו, קומה 4, לידי גב' ספיר רוטנברג עד ליום 29/07/2021 בשעה 13:00 (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת ההצעות"). יש לציין על גבי המעטפה "הצעה להתקשרות - מתחם מעפילי אגוז 60, 64 תל אביב יפו".
- מובהר בזאת שהצעות שלא תוגשנה (מכל סיבה שהיא) עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תישקלנה. יש להקפיד על הגשה מלאה ומפורטת.**
- 5.9 פרטים נוספים ניתן לקבל במשרדי עזרה ובצרון בטלפון: 03-7910333 (ספיר רוטנברג) או בדוא"ל sapir@e-b.co.il.

6. שאלות, הבהרות ושינויים

- 6.1 כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ובהגשת ההצעה ובהשתתפות בהליך זה, תחולנה על המציע.
- 6.2 עד ליום **01/07/2021** יהיה רשאי כל אחד מהמשתתפים בהליך זה להפנות לבעלי הזכויות, באמצעות המנהלת במישרין בלבד (אין להפנות שאלות למי מבעלי הזכויות ישירות). לצורך כך, שאלות הבהרה בכתב, בלשון בהירה בשפה העברית, רק על גבי מסמך אשר יועבר למשתתפים כקובץ על פי דרישה שתשלח לכתובת הדוא"ל sapir@e-b.co.il (גב' ספיר רוטנברג). שאלות שתגענה לאחר מכן לא תענינה.
- העתק השאלות והתשובות יופץ לכל המשתתפים (בהתאם לפרטי ההתקשרות שיימסרו על ידם במסגרת הצעתם) ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההתקשרות וההזמנה.
- 6.3 כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל פה (טלפונית או פנים אל פנים), אין ולא יהיה להם

כל תוקף שהוא. רק תשובות רשמיות בכתב מאת המנהלת, המהוות חלק ממסמכי ההזמנה, תחייבנה.

6.4 במידה ומשתתף ימצא במסמכי ההזמנה להציע הצעות סתירות, שגיאות, אי התאמות או שיהיה לו ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, על אותו משתתף להודיע על כך בכתב למנהלת ככל הניתן עד 14 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות. משתתף שלא ישלח הודעה כאמור יהיה מנוע מלטעון כנגד סעיף ו/או פרט זה לאחר הגשת הצעות.

6.5 בעלי הזכויות, באמצעות המנהלת, רשאים, בכל עת, עד 24 שעות לפני המועד האחרון להגשת הצעות, לשלב שינויים ותיקונים במסמכי ההתקשרות, ביוזמתם או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההתקשרות, והם יובאו בכתב, לידיעת כל המשתתפים בהליך בדואר אלקטרוני לפי הפרטים שנמסרו על ידי המשתתפים במסגרת הגשת הצעותם (יש להקפיד על מתן פרטים מלאים ומדויקים ועדכונים, ככל שרלוונטי). עדכונים ושינויים יופיעו באתר האינטרנט של המנהלת בכתובת: www.e-b.co.il. מחובתו של כל מציע ובאחריותו להתעדכן בשינויים אלו עד המועד האחרון להגשת הצעות. במידת הצורך, תשקול המנהלת ו/או הנציגות את הארכת המועד להגשת הצעות בעקבות שינויים או תיקונים שיבוצעו כאמור.

7. ערבות ההשתתפות

7.1 על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי לטובת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ על סך 300,000 ₪ כולל מע"מ חתומה כדין בנוסח המצורף כמסמך 8 להזמנה להציע הצעות (להלן: "ערבות ההשתתפות").

7.2 מציע שלא יצרף להצעתו את ערבות ההשתתפות כאמור לא תבחן הצעתו.

7.3 ערבות ההשתתפות תהיה צמודה למדד ובתוקף ל-12 חודשים לפחות. המציע הזוכה מתחייב להאריך את ערבות ההשתתפות מעת לעת על מנת שתהיה בתוקף עד ליום חתימת המציע הזוכה על הסכם הפינני בינו. ערבות ההשתתפות תהא ניתנת להארכה על פי דרישת בעלי הזכויות באמצעות המנהלת. ניתנה דרישה כאמור על ידי בעלי הזכויות באמצעות המנהלת, יוארך תוקף ערבות ההשתתפות ותוקף הצעת הזוכה בהתאם.

7.4 ערבות ההשתתפות תושב למציע עם חתימת הזוכה על הסכם הפינני בינו, ובלבד שעד לאותו מועד עמד המציע הזוכה במלוא התחייבויותיו על פי ההליך לרבות התשלומים החלים עליו בהתאם למסמכי ההליך, ובלבד שערבות ההשתתפות לא מומשה עד לאותו מועד.

7.5 בעלי הזכויות, באמצעות המנהלת, יהיו רשאים לחלט את סכום ערבות ההשתתפות או כל חלק ממנו, כל אימת שהמציע לא יעמוד באיזו מהתחייבויותיו על פי תנאי ההזמנה להציע הצעות או אם התקיים אחד מאלה:

7.5.1 המציע נהג במהלך ההליך בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, לרבות תיאם את הצעתו עם מציע אחר (למעט במקרה של תאום לצורך הגשת הצעה במסגרת "מיזם משותף" כהגדרתו בסעיף 8.1.2 להלן).

7.5.2 המציע מסר לבעלי הזכויות ו/או למנהלת מידע מטעה או מידע מהותי שנמצא כבלתי מדויק.

7.5.3 המציע חזר בו מההצעה שהגיש.

7.5.4 לאחר שנבחר המציע כזוכה, לא פעל המציע בהתאם להוראות הקבועות במסמכי הליך זה שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של בעלי הזכויות עמו.

7.6 המציע מאשר כי סכום חילוט ערבות ההשתתפות כאמור ייחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזק אשר ייגרם לבעלי הזכויות עקב הפרת איזו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף 7.5 לעיל, וזאת ללא צורך בהוכחתו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של בעלי הזכויות ו/או המנהלת העומדת לזכותם על פי מסמך זה או על פי כל דין, לרבות הזכות לתבוע נזקים גדולים יותר ו/או לתבוע את אכיפת ביצוע הפרויקט על המציע ו/או לקבל הצעה אחרת ו/או לבטל את ההליך ו/או לנקוט בכל צעד אחר.

- 7.7 על אף האמור לעיל מובהר בזאת, כי בעלי הזכויות באמצעות בא כוחם ו/או באמצעות המנהלת יהיו רשאים, אך לא חייבים, לקבל הצעה, אף אם קיים פגם בנוסח ערבות ההשתתפות, וזאת אם שוכנעו, לפי מיטב שיקול דעתם, כי לפגם אין משמעות כלכלית של ממש, כי הפגם נגרם בשוגג ובתום לב, וכי אין בו כדי להקנות יתרון בלתי הוגן למי מהמצעים. כמו כן בעלי הזכויות באמצעות המנהלת יהיו רשאים במקרה כזה, אם ימצאו לנכון, לאפשר מתן הבהרה או השלמה או תיקון של הפגם על ידי המציע.
- 7.8 ככל שהצעתו של המציע תדחה או תפסל, תשיב המנהלת את ערבות ההשתתפות למציע בסמוך לאחר ההודעה על דחיית או פסילת הצעתו.
- 7.9 מובהר בזאת כי לא ניתן לחלק ו/או לפצל את ערבות ההשתתפות, בדרך של הגשת מספר ערבויות, גם אם סכומן המצטבר של הערבויות שתוגשנה, יהיה בגובה ערבות ההשתתפות.
- 7.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.3 לעיל, בעלי הזכויות באמצעות המנהלת יהיו רשאים להאריך את מועד הערבות באם המועד האחרון להגשת ההצעות יידחה, בין אם בהודעה שתימסר זמן סביר בטרם הגשת ההצעות, ובין אם לאחר מכן.

8. תנאי הסף להגשת ההצעה

להלן יפורטו תנאים מצטברים בהם נדרש המציע לעמוד לצורך הגשת ההצעה.

מובהר שכל התנאים המפורטים להלן בסעיף זה הינם **תנאי סף מצטברים, הכרחיים ויסודיים**. הצעה אשר לא תענה על איזה מהתנאים המפורטים להלן - עלולה להיפסל. מודגש כי חובה על המציע לעמוד בעצמו, ולא באמצעות אחר מטעמו, בכל התנאים שלהלן.

בחתירתו על הצעה זו יראו את המציע כמי שהסכים **לכל** התנאים המפורטים להלן (במצטבר):

- 8.1 תנאי סף
- 8.1.1 המציע הנו תאגיד הרשום כדין בישראל.
- 8.1.2 ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידיים, אך לא יותר משניים (2) (להלן "יחיד המציע" ו-"מיזם משותף" בהתאמה) ובכפוף לעמידת כל אחד מיחיד המציע בכל תנאי הסף כמפורט לעיל ולהלן.
- על אף האמור לעיל, די שאחד מיחיד המציע יעמוד בתנאי ההזמנה שבסעיף 8.1.5 להלן, ולחילופין ששני יחיד המציע יחדיו יעמדו במצטבר בתנאי הסף שבסעיף 8.1.5 להלן.
- הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף, יחובו כל אחד מיחיד המציע כלפי בעלי הזכויות ו/או מי מחבריה ו/או מי מטעמה ביחד ולחוד.
- מובהר כי במיזם המשותף (כהגדרתו לעיל) יכול שתיכלל גם שותפות אשר התאגדה במיוחד לצורך הליך הזמנה זה ובלבד שהיא עומדת בכללים הבאים באופן מצטבר:
- 8.1.2.1 כל אחד מהשותפים במיזם המשותף יחובו ו/או יהיו ערבים ביחד ולחוד בכל התחייבויות של המיזם המשותף.
- 8.1.2.2 כל הזכויות ואמצעי השליטה במיזם המשותף יוחזקו ב- 100% על ידי המציעים במשותף בהתאם לחלקם היחסי, לפי יחס החלוקה המפורט **במסמך 2(ב)** להזמנה להציע הצעות.
- 8.1.2.3 לצורך בחינת עמידת השותפות בתנאי הסף, כל אחד מהשותפים בשותפות יעמוד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 8 זה.
- 8.1.3 רשם החברות לא סיווג את המציע במרשם החברות כתברה מפרת חוק לפי סעיף 362א' לחוק החברות, תשנ"ט-1999.
- 8.1.4 המציע הינו בעל כל האישורים הנדרשים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים

- (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), תשל"ו-1976.
- 8.1.5 המציע הינו בעל ניסיון בהקמת 500 יחידות דיור לפחות, בבנייה רוויה, במהלך 10 השנים האחרונות.
כמו כן, המציע הינו בעל ניסיון בהקמת 150 יחידות דיור לפחות, **במקביל ובו זמנית**, בשכונה אחת ו/או במתחם אחד, במהלך 10 השנים האחרונות.
לעניין זה "הקמת יחידות דיור" משמעה – לרבות קבלת טופס 4 ואכלוס.
- 8.1.6 המציע (או יחידי המציע) אינו מעורב, בין במישרין ובין בעקיפין, ביותר מהצעה אחת במסגרת הליך הזמנה זה, לרבות באמצעותו ו/או באמצעות בעל השליטה בו ו/או חברה בשליטתם ו/או באמצעות "חברה קשורה", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
- 8.1.7 המציע הינו בעל החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הזמנה זו.
- 8.1.8 המציע עמד בכל תנאי הסף המצוינים בסעיפים 27 - 9 במסמך 2 (הצעה והצהרת המשתתף).

8.2 הצעת המציע וצירוף אישורים ומסמכים להצעה

- 8.2.1 המציע ימלא בהצעתו את כל הפרטים הנדרשים ממנו כמפורט **במסמך 2** ;
- 8.2.2 המציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן :
- 8.2.2.1 טופס הצעת המציע, בנוסח **מסמך 2**, חתום במלואו.
- 8.2.2.2 במקרה של הגשת הצעה על ידי מיזם משותף כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל, כתב התחייבות בנוסח **מסמך 2(ב)**.
- 8.2.2.3 תדפיס עדכני מאת רשם החברות או רשם השותפויות, הכולל את פרטי הרישום של התאגיד, פרטי בעלי המניות או השותפים ושיעור אחזקותיהם וכן את פרטי מנהלי התאגיד.
- 8.2.2.4 תעודת הרישום של המציע כתאגיד בישראל, מקור או העתק מאושר כנאמן למקור ע"י עורך דין.
- 8.2.2.5 אישור עורך דין או רואה חשבון של התאגיד באשר לזכויות החתימה בתאגיד (או של המיזם המשותף), לרבות שמות ומספרי הזהות של מורשי החתימה והרכב זכויות החתימה המחייב את התאגיד, לרבות אישור לפיו החתימות על גבי מסמכי ההזמנה מחייבים את התאגיד (או של המיזם המשותף) לכל דבר ועניין, עדכני למועד הגשת ההצעה.
- 8.2.2.6 אישור מפקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס או מאתר האינטרנט של רשות המיסים, המעיד על כך שהוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם כדין, או שהוא פטור מלנהלם, ושהינו נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח על עסקאות שמוטל עליהן מס על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975.
- 8.2.2.7 אישור תקף מאת רשות המיסים בדבר פטור מביצוע ניכוי מס במקור, או בדבר שיעור הניכוי.
- 8.2.2.8 פרופיל מקצועי של המציע, הכולל לכל הפחות פירוט כדלהלן :
- (א) רשימת פרויקטים במסגרתם הקים המציע 500 יחידות דיור לפחות, בבנייה רוויה, במהלך 10 השנים האחרונות בהתאם לטבלה שלהלן :

שם הפרויקט	פרטי המקרקעין (גוש, חלקה, רחוב, עיר)	תיאור הפרויקט	מס' יחיד	שם המזמין + פרטי איש קשר	תקופת ביצוע + מועד השלמת ביצוע

יש לצרף מסמכים להוכחה: טופס 4, תעודת גמר ואישור מאת מזמין הפרויקט.

(ב) רשימת פרויקטים במסגרתם הקים המציע 150 יחידות דיור לפחות, **במקביל ובו זמנית**, בשכונה אחת ו/או במתחם אחד, במהלך 10 השנים האחרונות בהתאם לטבלה שלהלן:

שם הפרויקט	פרטי המקרקעין (גוש, חלקה, רחוב, עיר)	תיאור הפרויקט	מס' יחיד	שם המזמין + פרטי איש קשר	תקופת ביצוע + מועד השלמת ביצוע

יש לצרף מסמכים להוכחה: טופס 4, תעודת גמר ואישור מאת מזמין הפרויקט.

8.2.2.9 מסמכים להוכחת חוסן כלכלי ובכלל זה את כל המסמכים הבאים:

- דו"ח דן אנד ברדסטריט או חברה דומה.
- אישור רואה חשבון בדבר עמידת התאגיד באמות מידה פיננסיות (קובננט) בדוחות לשנת 2020 (וככל שאין עדיין דוחות לשנת 2020 במועד ההגשה, לשנת 2019 ודוחות 2020 יסופקו מייד לאחר אישורם על ידי המציע), וככל שאין לתאגיד קובננט – אישור לפיו לתאגיד אין קובננטים מול בנקים ו/או נותני אשראי אחרים.
- אישור רואה חשבון בדבר היעדר "הערת עסק חיי" בדוחות הכספיים של התאגיד לשנים 2017-2020 ושלא צפויה "הערת עסק חיי" בדוחות הכספיים לשנת 2021.
- נתונים אודות מקורות וגיוס כספים ביחס לפרויקטים שבוצעו או שהוחל בביצועם במהלך 5 השנים האחרונות (לרבות פרטים אודות ליווי בנקאי שניתן לפרויקטים כאמור) שיש בהם כדי להצביע על החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הזמנה זו.
- אישור רואה החשבון של החברה המעיד על היקף ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות העדכניים ביותר הקיימים.

ככל שההצעה מוגשת ע"י יותר מתאגיד אחד – יש לצרף מסמכים כאמור ביחס לכל אחד מהם.

8.2.2.10 מסמכי ההתקשרות, לרבות הסכם ההתקשרות המצורף **כנספח 6**, כשהם חתומים במקור ע"י המציע.

ידוע למציע, כי הסכם ההתקשרות מותנה בתנאים מתלים אשר ככל שלא יתקיימו, יתבטל ההסכם, מבלי שתהיה למציע דרישה או טענה כלפי בעלי הזכויות ו/או המנהלת. התנאים המתלים ותנאים נוספים מפורטים בהסכם ההתקשרות.

8.2.2.11 ערבות השתתפות (כהגדרתה לעיל) בנוסח מסמך 8 להזמנה להציע הצעות.

9. הליך בחירת ההצעה הזוכה

9.1 שלב ראשון - בדיקת עמידה בתנאי הסף (סעיף 7)

בשלב זה תיבדקנה כל ההצעות אשר הוגשו עד למועד האחרון להגשת ההצעות, ביחס לעמידתן בתנאי הסף. הצעה אשר לא תעמוד בתנאי הסף, תיפסל ולא תיבחן בשלבים הבאים. על אף האמור, המנהלת ו/או הנציגות שומרים על זכותם לפנות למשתתפים ו/או מי מהם ולבצע השלמות/הבהרות לבחינת עמידת ההצעות והמשתתפים בתנאי הסף.

9.2 שלב שני - בחינת הצעות העומדות בתנאי הסף

9.2.1 לאחר בחינת עמידת ההצעות (והמשתתפים) בתנאי הסף, תבוצע הערכה איכותית של ההצעות ושל המשתתפים על ידי הנציגות והמנהלת.

9.2.2 המנהלת או מי מטעמה וכן הנציגות יהיו רשאים, בתיאום מראש, לבקר בכל משרד, פרויקט או אתר המופעל על ידי המציע וכן לבקש ולקבל כל מידע ביחס למציע ו/או לנתונים הרלוונטיים להצעתו המוצעים, על מנת להעריך את איכות ההצעות ו/או המשתתפים בהליך ו/או מכל סיבה אחרת.

9.2.3 המנהלת תהיה רשאית לפסול כל הצעה, אם סברה שמציע ההצעה לא שיתף פעולה עם המנהלת או לא מסר מידע, כנדרש.

9.2.4 הנציגות, באמצעות המנהלת, תהא רשאית (אך לא חייבת) שלא להתחשב כלל בהצעה הלוקה באי הצגת פרטים כנדרש ו/או לוקה בכל אופן אחר שלדעת המנהלת מונע הערכת ההצעה כדבעי.

9.2.5 המנהלת רשאית (אך אינה חייבת), לפנות במהלך הליך הבדיקה וההערכה אל המציעים, כולם או חלקם, בדרישה להשלמת מסמך או מידע כלשהם (לרבות מידע טכני ו/או כלכלי ו/או כספי ו/או מידע בדבר כישוריו, ניסיונו או יכולתו של המציע ו/או כל גורם מטעמו), הדרושים לצורך בחינת ההצעה ו/או על מנת לקבל הבהרות להצעה ו/או בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות ו/או הדרושים לשם ניהול תקין והוגן של הליך ההזמנה.

9.2.6 תגובת המציעים שתוגש עד למועד אותו קבעה המנהלת בפנייתה כאמור, תצורף להצעה ותחשב כחלק בלתי נפרד הימנה. אם לא תינתן תשובה, תדון הנציגות, באמצעות המנהלת, בהצעה על בסיס המידע המצוי בידיה או תפסול ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

9.3 שלב שלישי - קבוצת מציעים סופית

9.3.1 בסיום הערכת ההצעות בשלב השני, תקבע הנציגות, בשיתוף המנהלת ו/או מי מטעמם את "קבוצת המציעים הסופית", אשר תכלול מספר מציעים לפי שיקול דעתה הבלעדי של הנציגות (להלן: "קבוצת המציעים הסופית").

9.3.2 בחירת קבוצת המציעים הסופית תיעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של הנציגות, בשיתוף המנהלת, על פי תוצאות בחינת ההערכה בשלב השני כאמור.

9.4 שלב רביעי - כינוס אסיפה כללית

9.4.1 לאחר קביעת קבוצת המציעים הסופית, תכונס אסיפה של כלל בעלי הזכויות, אליה תוזמן קבוצת המציעים הסופית, כדי להציג את הצעתם ולהשיב על שאלות הנוכחים באסיפה. להסרת ספק, לנציגות ולמנהלת שיקול דעת מוחלט ובלעדי

לקבוע את אופן ניהול האסיפה הכללית, כמות המשתתפים מטעמים של המציעים בקבוצת המציעים הסופית באסיפה הכללית, זהותם, הזמן שיוקצה להם וכיו"ב.

9.4.2 המנהלת או הנציגות רשאיות (אך לא חייבות), קודם לעריכת האסיפה הכללית ועד 7 ימים טרם עריכתה, לאפשר לאותם מציעים אשר נקבע כי הם נכללים בקבוצת המציעים הסופית (ולהם בלבד), לשפר את הצעתם להליך, באמצעות הגשת הצעה מחודשת ומשופרת למנהלת, במועד שייקבע על ידה ויימסר לקבוצת המציעים הסופית זמן סביר מראש.

9.4.3 המנהלת והנציגות רשאיות (אך לא חייבות), להוסיף מפגשים מקדימים של כלל בעלי הזכויות ו/או הנציגות עם קבוצת המציעים הסופית (לרבות באמצעות עריכת סיורי שטח באתרים ו/או פרויקטים של מציעים, קיום שיחות עם ממליצים וכיוצ"ב).

9.4.4 היזם הזוכה ייבחר באמצעות הצבעה באסיפה הכללית של בעלי הזכויות במתחם. ההחלטה תתקבל ברוב של 51% לפחות מן הנוכחים.

9.4.5 ההצבעה תעשה בפיקוח של המנהלת ובי"כ בעלי הזכויות.

9.4.6 יובהר כי בחירת ההצעה הזוכה הינה בשיקול דעתם הבלעדי של בעלי הזכויות והנציגות. מודגש בזאת כי בעלי הזכויות ו/או הנציגות אינם מחויבים לבחור בהצעה הגבוהה/טובה ביותר והם עשויים לבחור בכל אחת מההצעות שהוגשו על ידי מי מהמציעים הנכללים בקבוצת המציעים הסופית, במסגרת הבקשה לקבלת הצעות ו/או ההצעה המשופרת שהוגשה, והכל בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי. למציע לא תהיה כל זכות ו/או טענה בנוגע לבחירת ההצעה הזוכה. הנציגות ובעלי הזכויות יערכו השוואה בין ההצעות, אולם בבחירתם הם אינם מחויבים למפתח מחייב כלשהו בנוגע לאמות המידה שישמשו אותם ביחס לבחירת ההצעה הזוכה.

9.4.7 הנציגות רשאית לנהל משא ומתן עם המציעים בקבוצת המציעים הסופית ולבצע התאמות בנוגע להליך על מנת לקבל את ההצעה הטובה ביותר עבור הפרויקט ו/או בעלי הזכויות.

10. הודעה על זכייה

10.1 עם קביעת זהות היזם הזוכה בהליך, תודיע על כך המנהלת ו/או מי מטעם הנציגות לזוכה ולמציעים האחרים. מציע שהצעתו לא תיבחר כזוכה, תוחזר לו ערבות ההשתתפות יחד עם ההודעה כאמור.

10.2 המציע יודע ומאשר, כי לאחר קבלת ההודעה על הזכייה ולצורך מימוש ההתקשרות והוצאתה לפועל, יהיה באחריותו להתקשר עם כל אחד מיחידיו בעלי הזכויות, בהסכם בנוסח **מסמך 6** (ובו יוטמעו התנאים המסחריים שבהצעת הזוכה, כאמור), על נספחיו והמסמכים הנלווים לו, במועדים הנקובים בהסכם ההתקשרות, וכי רק הסכם מחייב שייחתם עם כל בעל זכויות בנפרד, יהא בו כדי לחייב את בעלי הזכויות.

10.3 לא תשמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגבי הליך ההחתמה וידוע למציע, כי יכול והליך ההחתמה יהיה ארוך, מורכב ואין כל בטוחה ו/או כל התחייבות כי כל בעלי הזכויות יחתמו על הסכם מחייב.

10.4 חזר בו הזוכה מהצעתו, בעלי הזכויות יהיו רשאים במקרה זה להתקשר עם כל גורם אחר לביצוע הפרויקט, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאים בעלי הזכויות על פי מסמכי ההתקשרות ו/או על פי כל דין (לרבות האפשרות לחלט את ערבות ההשתתפות).

10.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המציע מתחייב לפעול בשקידה ראויה ולנקוט במירב המאמצים לצורך החתמת בעלי הזכויות במתחם על הסכם ההתקשרות.

11. שמירת זכויות

כל הזכויות במסמכי ההתקשרות שמורות למנהלת. המשתתפים בהליך לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי ההתקשרות אלא לצורך הכנת והגשת הצעה בהליך זה.

כל מסמכי ההזמנה הנם רכושה של המנהלת, הם מושאלים למשתתף לשם הכנת הצעתו והגשתה ועליו להחזירם למזמין עד למועד האחרון להגשת הצעות, בין אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש. המשתתף אינו רשאי בכל מקרה, להעתיק את מסמכי ההזמנה, כולם או כל חלק מהם ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת לבד מהגשת הצעתו למנהלת.

12. כללי

12.1 בעלי הזכויות ו/או המנהלת שומרים על זכותם לבטל את ההליך בכל זמן שהוא מכל סיבה שהיא (למזיע לא תקום כל זכאות לתשלום כל פיצוי שהוא בהקשר לביטול ההזמנה) ובין היתר, אך לא רק, כי:

12.1.1 המנהלת מצאה שהתקיים פגם בהזמנה, או בניהולו, או בבחירת ההצעה הזוכה.

12.1.2 התברר למנהלת, לאחר הוצאת מסמכי ההזמנה, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיות מהמפרט או ממסמכי ההזמנה, או שדרישות אלו בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.

12.1.3 חל שינוי נסיבות, או השתנו צרכי בעלי הזכויות, באופן המצדיק, לדעת המנהלת, ביטול ההזמנה.

12.1.4 יש בסיס סביר להניח שהמזיעים או חלקם, תאמו הצעות או מחירים, או פעלו באופן המהווה הגבל עסקי או עבירה על חוק כלשהו (למעט במקרה של תיאום בין יחיד המזיע ב-"מיזם משותף" כהגדרתו בסעיף 8.1.2 לעיל).

12.2 על המזיע להביא בחשבון, על פי הערכתו, את האמצעים שיידרשו לקיום הפרויקט בצורה מלאה ואת התנאים הבלתי צפויים הנוגעים לפרויקט ושעלול להיות להם השפעה על ביצועו והשלמתו. לשם כך ירכז המזיע, על אחריותו הבלעדית, את כל המידע העשוי להיות לו למועיל או חיוני או שיוכל להשפיע בצורה כלשהי על הכנת הצעתו והתקשרותו בהסכם הפיננסי בינו.

12.3 הגשת הצעה במסגרת הליך זה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמזיע קרא את כל האמור במסמכי הזמנה זו, לרבות הסכם ההתקשרות המצורף לה, על נספחיו, הבין את האמור במסמכים אלה ונתן לכך את הסכמתו הבלתי מסויגת וכי הוא מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להוראות הזמנה זו, לרבות בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות, בדיוקנות, ביעילות ובמומחיות.

12.4 בהגשת הצעתו, מותר המזיע על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד בעלי הזכויות, עוה"ד, האדריכל, המפקח ההנדסי, המנהלת ו/או מי מטעמם בקשר להליך הזמנה זה ו/או ניהול המו"מ במסגרת הליך זה ו/או הליך ההתקשרות.

בכבוד רב,

**עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ
בשם בעלי הזכויות**

מסמך 2 – הצעה והצהרת המשתתף

לכבוד

בעלי הזכויות במתחם "מעפילי אגוז", תל אביב יפו
(להלן: "בעלי הזכויות")

הצעה והצהרת המשתתף

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההתקשרות הכלולים בהזמנה זו, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הבנו את כל האמור במסמכי ההתקשרות בכללותם, בין המצורפים אליו ובין שאינם מצורפים אליו, ובדקנו את כל הגורמים הקשורים בביצוע העסקה נשוא הליך זה ו/או אשר עלולים להשפיע עליה. חתימתנו על מסמכי ההתקשרות, מהווה הסכמה לתוכנם והתחייבות לקיימם.

2. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי ההתקשרות ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההתקשרות ולא תהיינה לנו כל דרישה ו/או תביעה המבוססת על אי ידיעה ו/או אי הבנה של איזה ממסמכי ההתקשרות, ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות ודרישות כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, לפני הגשת הצעה, ביקרנו במתחם ובדקנו את כל הפרטים המתייחסים לפרויקט, לרבות אך לא רק דרישות הרשויות הרלוונטיות וכל המידע העובדתי, המשפטי, והתכנוני (לרבות מסמכי התב"ע החדשה בנוסח המופקד) וכל מידע נוסף הנדרש בקשר עם הפרויקט וכל מידע הנדרש לנו לשם הכנת הצעתנו. בכלל זה הובהרה לנו החשיבות שבהחתמת בעלי הזכויות במתחם בשקידה ובמהירות וזאת במיוחד נוכח התקדמות הליכי אישור התב"ע החדשה.

3. אנו בעלי הידע, הניסיון והמומחיות הדרושים לשם ביצוע הפרויקט ויש לנו את כל האמצעים הכספיים, הטכניים, המקצועיים וכל הציווד הנדרש על מנת לבצע ולהשלים את הפרויקט במועדים הנקובים במסמכי ההתקשרות, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה בהליך.

4. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים בהליך זה והצעתנו עומדת בכל הדרישות הכלולות במסמכי ההתקשרות, ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את הפרויקט בהתאם לתנאים שבמסמכי ההתקשרות.

5. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת בתום לב, ללא כל קשר, הסדר או תיאום עם משתתפים אחרים או מציעים פוטנציאלים ותוך שמירה קפדנית על הוראות חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 ודיני ההגבלים העסקיים.

6. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי.

7. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת הצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

8. לאור כל האמור לעיל ולהלן בכל מסמכי ההתקשרות, הננו מציעים לבצע את הפרויקט בהתאם לכל מסמכי ההתקשרות, מקבלים על עצמנו את כל התנאים וההתחייבויות המפורטים במסמכי ההתקשרות, ולפיכך הצעתנו המסחרית הינה כאמור בסעיפים 27 - 9 להלן (מבלי לגרוע מהתחייבותנו לעמוד בכל הוראות הסכם ההתקשרות המצורף כמסמך 6).

ידוע לנו כי סעיפים 27 - 9 להלן כוללים הן תנאי סף, אשר אי עמידה בהם עלולה להוביל לפסילת הצעה, והן תנאים אופציונליים, כמפורט להלן.

ידוע לנו כי יש לקרוא את הוראות סעיפים 27 - 9 להלן ביחד עם הוראות הסכם ההתקשרות, כך שהוראות הסכם ההתקשרות יחולו בנוסף לקבוע בסעיפים אלה.

***** סעיפים 27 - 9 להלן מתייחסים לכל המתחם אלא אם כן נכתב במפורש כי ההתייחסות היא לאחד ממתחמי המשנה בלבד [תא שטח 49 או תא שטח 50] *****

9. שטח דירת הבעלים החדשה עבור בתא שטח 50 בלבד ותשלום כספי לבעלי דירות בתא שטח 49 בלבד

9.1 דירות הבעלים החדשות בתא שטח 50 תהיינה גדולות בשטחן ב- [] מ"ר משטח הדירה הקיימת וכל אחת מהן תכלולנה ממ"ד.

[סעיף 7.2(א) להסכם ההתקשרות]
(תנאי סף – יש להזין ערך שלא יפחת מ-12 מ"ר).

9.2 כל אחד בעלי הזכויות בתא שטח 49 יהיה זכאי לתשלום כספי בסך של [] ₪.
[סעיף 7.3(ו) להסכם ההתקשרות]

במקרה בו הערך שיוזן בסעיף 9.1 יהיה גבוה מ-12 מ"ר, מחויב המציע להציע בסעיף 9.2 תשלום כספי בסך של 25,000 ₪ עבור כל 1 מ"ר מעל ל-12 מ"ר המהווים תנאי סף להצעתו.

[לדוגמא: הצעה לפיה שטח דירת הבעלים החדשה בתא שטח 50 תהיה גדולה ב-15 מ"ר משטח הדירה הקיימת, תכלול בסעיף 9.2 תשלום של 75,000 ₪ לכל אחד מבעלי הדירות בתא שטח 49].

הצעה אשר לא תעמוד בהוראת פסקה זו יכול ותיפסל, אלא אם הוחלט על ידי הנציגות אחרת.

"שטח הדירה הקיימת" – בהתאם להגדרה בסעיף 2.7 להסכם ההתקשרות. שכר המודד ימומן על ידינו. מובהר, כי אופן מדידת המודד יהיה בהתאם לכללים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תש"ל"ד-1974.

"שטח דירת הבעלים החדשה" לעניין סעיף זה, יחושב בהתאם לכללים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תש"ל"ד-1974.

10. שטח הרחבת הדירות במסגרת עבודות החיזוק והעיבוי [תא שטח 49 בלבד]

דירות הבעלים בתא שטח 49 (למעט חלקות משנה מס' 18, 26, 28 ו-30 אשר מהוות דירות שכבר הורחבו), יורחבו בשטח של 20 מ"ר משטח הדירה הקיימת.
[סעיף 7.3(א) להסכם ההתקשרות]

שטח ההרחבה יחושב בהתאם לכללים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תש"ל"ד-1974.

11. פירוט שטחים נוספים שיוצמדו לכל אחת מדירות הבעלים החדשות או שישמשו את דירות הבעלים החדשות באופן בלעדי [בנוסף לתוספת השטח הנזכרת בסעיפים 9 ו-10 לעיל]

11.1 [תא שטח 50]: מרפסת שמש בשטח של [] מ"ר (בנוסף לשטח הנקוב בסעיפים 9 לעיל).
[סעיף 7.2(א) להסכם ההתקשרות].
(תנאי סף – יש להזין ערך שלא יפחת מ-12 מ"ר)

11.2 [תא שטח 50]: חניה תת קרקעית אחת.
[סעיף 7.2(ה) להסכם ההתקשרות].

11.3 [תא שטח 50]: מחסן (לא צמוד לדירה) בשטח שלא יפחת מ- [] מ"ר (כל אחד).
[סעיף 7.2(ה) להסכם ההתקשרות].
(תנאי סף – יש להזין ערך שלא יפחת מ-6 מ"ר).

11.4 [תא שטח 49]: מרפסת שמש בשטח של 5 מ"ר (בנוסף לשטח הנקוב בסעיפים 9 ו-10 לעיל).
[סעיף 7.3(א) להסכם ההתקשרות].

12. שיפוץ הדירות הקיימות (תנאי סף) [תא שטח 49 בלבד]

כל בעלי הדירות בתא שטח 49 יהיו זכאיים לשיפוץ פנים של דירתם בהתאם למפרט המצורף כמסמך 5.

13. תשלום לבעלי הדירות המורחבות (תנאי סף) [תא שטח 49 בלבד]

בעלי דירות 18, 26, 28 ו-30 בתא שטח 49, אשר הרחיבו את דירותיהם כדין, יהיו זכאיים לתקבול כספי בסך של 250,000 ₪ ו/או שדרוג מפרט שיפוץ דירתם בסכום הנ"ל, לרבות שילוב בין אפשרויות אלה, והכל לפי בחירתם.

14. מיקום דירות הבעלים החדשות (תנאי סף) [תא שטח 50 בלבד]

14.1 מיקומן של דירות הבעלים החדשות יהיה ב- _____ קומה/קומות לפחות מעל 2 קומות המגורים הראשונות של הבניין החדש (תשומת הלב כי על פי תקנון התבי"ע המוצע, 2 הקומות הראשונות בבניין בתא שטח 50 הן בייעוד מבני ציבור ולא בייעוד מגורים).
[סעיף 7.2(ב) להסכם ההתקשרות].

14.2 לכל דירת בעלים חדשה יהיו לפחות שני כיווני אוויר.

14.3 לא יוקמו בדירות הבעלים החדשות חדרי מגורים או חדרי שינה ללא חלון אחד לפחות. ככל שיוקמו בדירות התמורה "חדרים רטובים" [שירותים, אמבטיה וכו'] ללא חלון, כי אז יותקנו בחדרים אלה פתרונות אוורור אחרים.

15. מפרט טכני (תנאי סף) [תא שטח 50 בלבד]

מובהר כי מפרט דירות התמורה לא יפחת ממפרט דירות היזם הזוכה (לא כולל שינויים בתשלום שיבוצעו ע"י רוכשי דירות היזם ולמעט מפרט הדירות המיוחדות).

16. שינויים ותוספות בדירות התמורה

16.1 אנו מתחייבים לספק את השינויים כמפורט בסעיפים א'-ט' להלן בדירות הבעלים החדשות ללא תשלום (לרבות בגין פתיחת תיק שינוי דיירים) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

(1) השינויים לא יצריכו שינוי היתר או חלק ממנו.

(2) השינויים לא יידרשו שינוי של תכנון ו/או מיקומו הממ"ד, לא יידרשו הזזת קירות קונסטרוקטיביים, מיקומי מערכות ציבוריות כגון צינורות ביוב וכו'.

(3) השינויים יאושרו על ידי היועצים הרלוונטיים.

(תנאי סף, יש להקיף בעיגול – כן/לא):

א. שינויים במיקום מחיצות פנים (ובלבד שלא ישונה גודלו או מיקומו של הממ"ד ובתנאי שלא מדובר בקירות קונסטרוקציה (מחיצות נושאות) ו/או קירות של "חדרים רטובים") – כן/לא.

ב. שינויים במיקום פתחים/דלתות (למעט דלת הממ"ד) – כן/לא.

ג. הזזת נקודות חשמל – כן/לא.

ד. שינוי במיקום נקודות אינסטלציה – כן/לא.

ה. שינוי במיקום מפסקים – כן/לא.

- ו. שינוי במיקום נקודת גז – כן/לא.
- ז. שינוי במיקום נקודות טלפון ותקשורת – כן/לא.
- ח. שינוי במיקום כיור האמבטיה, האסלה ושינוי במיקום החיבור למכונת כביסה (בתוך חדר האמבטיה או בחדר המיועד לכך) – כן/לא.
- ט. שינויים נוספים ללא תשלום (אופציונלי; ניתן להשלים בנוסח חופשי):

תנאים לאישור שינויים כאמור (ניתן להשלים בנוסח חופשי):

[סעיף 13.1 להסכם ההתקשרות]

- א. המועד האחרון להגשת בקשה לביצוע השינויים דלעיל הינו: _____.
- ב. הסתייגויות/תנאים נוספים: _____.

16.2 אנו מתחייבים להעניק לדיירים 6 שעות ייעוץ עם אדריכל / מעצב פנים מטעמנו לצורך תכנון שינויים בדירה.
[סעיף 13.7 להסכם ההתקשרות]

16.3 אנו מתחייבים לאפשר לבעלי הזכויות לבצע שינויים / תוספות בדירות התמורה שאינם כלולים בסעיף 16.1 לעיל – כן / לא (יש להקיף בעיגול).
בהתאם ל:

- מחירון "דקל לשינויי דיירים" בהנחה של [%];
- לפי המחירון המוצע לרוכשי דירות החברה;
- לפי הנמוך מביניהם

[סעיף 13.2 להסכם ההתקשרות]

(אופציונלי, ככל שרלוונטי - לסמן ב-V את אחת מהאפשרויות המוצעות / להשלים את שיעור ההנחה)

16.4 בגין פריט חדש (במקום או בנוסף לפריט קיים), לרבות בגין התקנתו, יחויב בעל הזכויות בהתאם ל:

- מחירון "דקל לשינויי דיירים" בהנחה של [%];
- לפי המחירון המוצע לרוכשי דירות החברה;
- לפי הנמוך מביניהם

[סעיף 13.3 להסכם ההתקשרות]

(אופציונלי, ככל שרלוונטי - לסמן ב-V את אחת מהאפשרויות המוצעות / להשלים את שיעור ההנחה)

17. שדרוג/שנמוך דירות התמורה [החלפת דירות הבעלים החדשות באיזו מדירות היזם] [תא שטח 50 בלבד]

[סעיף 8.21 להסכם ההתקשרות]

17.1 בעלי הזכויות יהיו רשאים להחליף את דירת התמורה לה הם זכאים לפי הסכם ההתקשרות בדירה אחרת מדירות החברה בפרויקט, בעלת שווי גבוה יותר משטח דירת הבעלים החדשה לה הם זכאים (בסעיף זה להלן: "דירת התמורה המשודרגת"), בתנאים שלהלן (תנאי סף):

א. תמורת ההחלפה ישולם ע"י בעל הזכויות הרלוונטי שווי ההפרש בין דירת הבעלים החדשה ושווי דירת התמורה המשודרגת (בסעיף זה להלן: "שווי ההפרש"), אשר ייקבע על פי (יש לסמן ב-V את אחת מהאפשרויות המוצעות):

דו"ח האפס שיאושר על ידי הבנק המלווה.

מחירון היזם בתקופת הפריסייל.

ב. תתאפשר החלפה גם לדירות המיוחדות לפי מחירון יזם בתקופת הפריסייל (יש להקיף בעיגול) – כן / לא.

תנאים/הסתייגויות: _____.

ג. תינתן הנחה בשיעור של [%] משווי ההפרש – כן / לא (אופציונלי, יש להקיף בעיגול וככל שרלוונטי - להשלים את שיעור ההנחה).

ד. יתר תנאי ההחלפה יהיו כמפורט בהסכם ההתקשרות (מסמך 6).

17.2 בעלי הזכויות יהיו רשאים להמיר (להחליף) את דירת הבעלים החדשה לה הם זכאים לפי הסכם זה בדירה אחרת מדירות החברה בפרויקט, בעלת שווי נמוך יותר (בקומה נמוכה יותר או בשטח קטן יותר) (לצרכי סעיף זה להלן: "דירת התמורה המשונמכת"), בתנאים שלהלן – כן/לא (אופציונלי):

א. שווי ההפרש בין דירת הבעלים החדשה ושווי דירת התמורה המשונמכת (בסעיף זה להלן: "שווי ההפרש"), ייקבע על פי (יש לסמן ב-V את אחת מהאפשרויות המוצעות):

דו"ח האפס שיאושר על ידי הבנק המלווה.

מחירון היזם בתקופת הפריסייל.

ב. שווי ההפרש ישולם לבעל הזכויות ע"י היזם באחת (או יותר) מהדרכים הבאות (יש לסמן ב-V את האפשרות המוצעת, אחת או יותר, לפי בחירת בעל הזכויות):

זיכוי לביצוע שינויים ותוספות בדירת התמורה המשונמכת ללא תשלום (מעבר לשינויים הנזכרים בסעיף 16.1 לעיל).

תמורה כספית, שתקבע כדלקמן: _____.

אחר: _____ [יש לפרט]

ג. תנאים/הסתייגויות: _____.

18. דמי שכירות והוצאות תיווך [סעיפים 7.5 ו-7.7 להסכם ההתקשרות]

18.1 אנו מתחייבים לשלם לבעליה של כל אחת מהדירות הקיימות דמי שכירות, החל ממועד הפינוי בפועל של כל אחת מהדירות הקיימות ועד למועד המסירה בפועל של דירות התמורה

לדיירים בתא שטח 50 ולדירות הקיימות (לאחר השלמת עבודות העיבוי והחיזוק) לדיירים בתא שטח 49 (תנאי סף).

18.2 דמי השכירות ייקבעו בהתאם לשומה של השמאי (כהגדרתו בהסכם ההתקשרות) ביחס לדמי שכירות ראויים לדירה דומה לדירה הקיימת, בהתאם לשטחי הדירות הקיימות וקומתן, בסמוך למועד הפינני. השמאי יקבע את אופן הצמדתם של דמי השכירות ובנוסף יחולו עליהם ההוראות שלהלן (תנאי סף):

א. דמי השכירות בכל מקרה לא יפחתו מסך של [_____] ש"ח בגין כל דירה קיימת ששטחה הינו השטח הקטן ביותר במתחם (תנאי סף, יש להשלים סכום).

ב. תינתן תוספת לדמי השכירות בשיעור של עד [%] מדמי השכירות שייקבעו ע"י השמאי – כן / לא (אופציונלי, יש להקיף בעיגול וככל שרלוונטי - להשלים את שיעור ההנחה).

ג. ככל שבמועד הפינני הדירה הקיימת תהא מושכרת ע"פ הסכם שכירות תקף, בתמורה לדמי שכירות הגבוהים מדמי השכירות שייקבעו ע"י השמאי כאמור בסעיף זה, כי אז דמי השכירות שישולמו לאותו בעלים יעמדו על הסכום הגבוה הקבוע בהסכם השכירות, אך בכל מקרה לא יותר מ- [%] מדמי השכירות שנקבעו ע"י השמאי כאמור לעיל (יש להשלים את שיעור התוספת לדמי השכירות).

תנאים/הסתייגויות: _____

18.3 בנוסף לקבוע בסעיף 7.7 להסכם ההתקשרות, אנו מתחייבים לשאת בהוצאות שירותי התיווך אשר יישכרו על ידי בעלי הזכויות שיתגוררו בפועל במתחם במועד הפינני, לצורך איתור דירה חלופית למגורים זמניים במהלך תקופת ביצוע הפרויקט, וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות המעידות על גובה התשלום עבור שירותי התיווך – כן / לא (אופציונלי, יש להקיף בעיגול).

לחילופין, אנו מתחייבים לשכור שירותיו של מתווך עבור בעלי זכויות כאמור, על חשבונו, לצורך איתור דירה חלופית למגורים זמניים במהלך תקופת ביצוע הפרויקט, בסביבת המתחם (שכונות קרובות נוספות אשר תאושרנה מראש ע"י הנציגות) – כן / לא (אופציונלי, יש להקיף בעיגול).

תנאים/הסתייגויות: _____

19. דמי הובלה (תנאי סף, יש לסמן לפחות אחת מבין האפשרויות המוצעות; ניתן לסמן את שתי החלופות כאשר הבחירה בין שתי החלופות תהא נתונה לשיקול דעת ע"י היזם הזוכה)
[סעיף 7.6 להסכם ההתקשרות]

אנו נספק על חשבונו לכל בעל זכויות המתגורר במתחם במועד הפינני, או לבעל זכויות שבדירתו מצויים מיטלטלין שבבעלותו, שירותי הובלת חפצים מהדירה הקיימת למקום המגורים החלופי (אליו יעבור בתקופת הבניה או למקום האחסנה בו יאחסן את חפציו במהלך תקופת הבניה), וכן שירותי הובלת חפצים ממקום המגורים החלופי או תכולת האחסנה כאמור לדירת הבעלים החדשה ובמקרה הצורך – עלות הובלה אחת נוספת בלבד לדירה זמנית אחרת ככל שיאלץ מי מבעלי הזכויות לפנות את מקום המגורים החלופי אליו התפנה (ובלבד שהדבר לא נבע מחמת הפרת הסכם השכירות על ידי אותו בעל זכויות, שאז תחול העלות של ההובלה הנוספת עליו). במקרה כאמור אנו נשלם את דמי ההובלה ישירות לחברת ההובלה ונוודא כי לחברת ההובלה יש ביטוח תכולה כמקובל ונציג אסמכתא לכך.

אנו נשלם לכל בעל זכויות המתגורר במתחם במועד הפינני את עלויות ההובלה של חפציו מהדירה הקיימת למקום המגורים החלופי (אליו יעבור בתקופת הבניה או למקום האחסנה בו יאחסן את חפציו במהלך תקופת הבניה) וכן שירותי הובלת חפצים ממקום המגורים החלופי או תכולת האחסנה כאמור לדירת הבעלים החדשה, ובמקרה הצורך – עלות נשלם בגין הובלה אחת נוספת בלבד לדירה זמנית אחרת ככל שיאלץ מי מבעלי הזכויות לפנות את מקום המגורים החלופי אליו התפנה (ובלבד שהדבר לא נבע מחמת הפרת הסכם

השכירות על ידי אותו בעל זכויות, שאז תחול העלות של ההובלה הנוספת עליו) - הכל בכפוף להצגת קבלה מקורית.
בחלופה זו – עלויות ההובלה לפי אפשרות זו בכל מקרה לא יפחתו מסך של [_____] ש"ח (בתוספת מע"מ) (תנאי סף, יש להשלים את הסכום כאשר הסכום המינימלי הוא 3,000 ₪ לכל כיוון, בין אם נבחרה חלופה זו בלבד ובין אם נבחרו שתי החלופות).

20. דמי פירוק והרכבה (אופציונלי, ניתן לסמן את האפשרות המוצעת)

- אנו נספק לכל בעל זכויות המתגורר במתחם במועד הפינני שירותי אריזה של חפצים בדירה הקיימת.
- אנו נספק לכל בעל זכויות המתגורר במתחם במועד הפינני שירותי פירוק של חפצים מהדירה הקיימת.
- אנו נספק לכל בעל זכויות המתגורר במתחם במועד הפינני שירותי אחסנה של חפצים החל ממועד הפינני ועד למסירת דירת הבעלים החדשה לידי.
- אנו נספק לכל בעל זכויות המתגורר במתחם במועד הפינני שירותי הרכבת חפצים שפורקו מהדירה הקיימת, בדירת הבעלים החדשה.

תנאים / הסתייגויות: _____

21. סבסוד דמי אחזקת הבניינים החדשים עבור בעלי הזכויות [סעיף 29.5 להסכם ההתקשרות]

21.1 אנו נבטיח את סבסוד דמי התחזוקה השוטפת/דמי הניהול עבור בעלי הזכויות אשר יתגוררו בפועל בדירותיהם החדשות, בין באמצעות קרן הונית שתופקד מראש ובין באופן אחר, כפי שיוסכם בינינו לבין העירייה עובר למסירת הדירות החדשות לידי הבעלים, כאשר הסיכום עם העירייה יכלול לכל הפחות את התנאים הבאים (תנאי סף):

- א. סבסוד דמי התחזוקה כמפורט בסעיף 29.5 להסכם ההתקשרות.
- ב. הסבסוד יהיה לכל הפחות בסך השווה להפרש שבין דמי התחזוקה המשולמים נכון למועד חתימת הסכם ההתקשרות לבין דמי התחזוקה/ניהול שיידרש תשלומם לאחר מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות החדשה.
- ג. משך תקופת הסבסוד – [_____] שנים ממועד מסירת דירות הבעלים החדשות לידיהם (תנאי סף, יש להשלים התקופה שלא תפחת מ-10 שנים).
- ד. אין באמור כדי לגרוע מהוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והתקנות שיותקנו מכוחו והוא בא להוסיף על כך (ואולם תקופת הסבסוד תהיינה חופפות).
- ה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות התב"ע החדשה והתקנות שיותקנו מכוחו והאמור בא אך ורק להוסיף על הוראותיה.

21.2 אנו נחיל את התנאים הנ"ל על בעלי זכויות נוספים מעבר לקבוע בסעיף 29.5 להסכם ההתקשרות – כן / לא (אופציונלי, יש להקיף בעיגול).

במידה וסומן "כן" – יש לפרט: _____

21.3 תנאים נוספים (שאינם מהווים הסתייגות מסעיף 21.1 לעיל) (אופציונלי, ניתן לפרט): _____

22. אוכלוסיות מיוחדות (תנאי סף)

- 22.1 "אוכלוסיות מיוחדות" לצרכי הצעה זו הינן כל אלה:
- בעלי זכויות גילם הינו 70 ומעלה;
 - בעלי מוגבלויות מיוחדות, כהגדרת מונח זה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998;
 - בעלי זכויות ע"י המוסד לביטוח לאומי;
 - בעלי זכויות שיוגדרו ע"י המנהלת (בהמלצת הנציגות) כנמנים על אוכלוסייה מיוחדת בשל נסיבות אישיות.
- 22.2 בנוסף לאמור בכל מקום בהצעתנו, על האוכלוסיות המיוחדות יחולו התנאים שלהלן (במצטבר):
- אנו נספק לכל בעל זכויות הנמנה על האוכלוסיות המיוחדות והמתגורר במתחם במועד הפינוי שירותי אריזה, פריקה וסידור בארונות של חפצים מהדירה הקיימת לדירה החלופית ומהדירה החלופית לדירה החדשה (תנאי סף).
 - אנו נפעל בהתאם לאחת מהחלופות המנויות בסעיף 18.3 לעיל (תנאי סף).
- 22.3 להסרת ספק ובנוסף לאמור לעיל, אנו נציע לבעלי זכויות המוגדרים כ"קשישים" בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 לפחות חלופה אחת מבין החלופות המנויות בסעיף 2(ב)(6) לחוק זה, חלף קבלת דירת בעלים חדשה, לבחירתם של אותם בעלי הזכויות.

23. מפקח מטעם בעלי הזכויות (תנאי סף) [סעיף 28 להסכם ההתקשרות]

- 23.1 הבעלים יהיו רשאים למנות מפקח בניה מוסמך מטעמם לשם בדיקת הליכי התכנון ופיקוח על ביצוע הפרויקט והתאמתו לתוכניות, להיתרי הבניה ולמפרט הטכני, במהלך הבניה ובסיומה.
- 23.2 ידוע לנו כי נכון למועד הפצת מכרז זה, התקשרו הבעלים עם חברת פיקוח יריב בכר הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 515575371 ("המפקח").
- 23.3 אנו נישא במימון מלוא שכרו של המפקח כמפורט בסעיף 7 בהסכם המפקח המצורף כמסמך 9 להזמנה להציע הצעות וכן נעמוד בכל יתר התחייבויות היזם על פי הסכם המפקח.

24. הליווי הפיננסי והביטחונות יהיו בהתאם לקבוע בהסכם ההתקשרות (מסמך 6) (תנאי סף).

25. איש קשר (תנאי סף)

אנו נעמיד לרשות בעלי הזכויות, החל משלב ההחתמות על ההסכם התקשרות ועד למסירת דירות הבעלים החדשות לידיהם, איש קשר מטעמו, אשר ירכז עבור בעלי הזכויות את כל פניותיהם בקשר לפרויקט, וידאג להעבירן לטיפול היזם הזוכה וליתן מענה לפניותיהם (תנאי סף).

26. תמורות והתחייבויות נוספות (אופציונלי, יש להקיף בעיגול ולהשלים במקומות הרלוונטיים)

- 26.1 אנו מתחייבים לאפשר לבעלי הזכויות לרכוש חניה נוספת – כן / לא. [תא שטח 50 בלבד]
- במידה וכן, האם תינתן הנחה – כן (בשיעור של [%]) ממחירון היזם (יש להשלים) / לא.
- 26.2 אנו מתחייבים לאפשר לבעלי הזכויות לרכוש מחסן נוסף – כן / לא. [תא שטח 50 בלבד]

במידה וכן, האם תינתן הנחה – כן (בשיעור של [____%]) ממחירון היזם (יש להשלים) / לא.

26.3 אנו נעניק לכל אחד מיחיד מבעלי הזכויות זיכוי לביצוע שדרוגים, תוספות ושינויים בדירת התמורה – כן / לא. [תא שטח 50 בלבד]

במידה וכן – הזיכוי יעמוד על סך כולל של [_____] ש"ח (כולל מע"מ) (יש להשלים).

תנאים והסתייגויות לסעיפים הנ"ל:

26.4 אנו נשפר את המפרט הטכני של דירות הבעלים החדשות (מסמך 5) כדלקמן – כן / לא.

26.5 אנו נעניק לכל אחד מיחיד מבעלי הזכויות תמורה נוספת כדלקמן – כן / לא.

במידה וכן – יש לפרט:

26.6 אנו נשתתף עם הבעלים ב – [____%] בהכנסות בגין פרסום שלטי חוצות במהלך תקופת הבניה (ככל שיפורסמו) – כן / לא.

27. לוחות זמנים [תנאי סף, חובה להשלים]

27.1 המועד לקיום התנאי המתלה הראשון (חתימת הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות בחלקה 50 כהגדרתו בחוק פינוי בינוי וכן שני שלישים מהדירות בבניין בחלקה 49 אשר שני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם; סעיף 6.1.1 להסכם ההתקשרות) – תוך [____] חודשים לכל היותר ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון על הסכם ההתקשרות.

27.2 המועד לקיום התנאי המתלה השני (אישור ופרסום התביעה החדשה למתן תוקף; סעיף 6.1.2 להסכם ההתקשרות) – תוך [____] חודשים ממועד פרסומה להפקדה לצורך התנגדויות.

27.3 הגשת הבקשה להיתר בניה לוועדה המקומית בתוך [____] חודשים ממועד אישור התביעה החדשה (סעיף 10.1 להסכם ההתקשרות).

27.4 המועד לקיום התנאי המתלה הרביעי (קבלת היתר בניה לתא שטח 49 ולתא שטח 50 ; [סעיף 6.1.4 להסכם ההתקשרות] – תוך [_____] חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר הבניה הראשון.

27.5 מועד השלמת עבודות הקמת הבניין החדש בתא שטח 50 ומסירת דירות התמורה לדיירים – תוך [_____] חודשים ממועד פינוי הדירות הקיימות.

מועד השלמת עבודות העיבוי והחיזוק בתא שטח 49 ומסירת הדירות חזרה לדיירים – תוך [_____] חודשים ממועד פינוי הדירות הקיימות. [סעיף 12.3 להסכם ההתקשרות]

*** הכל בתנאים המפורטים בסעיפים הרלוונטיים בהסכם ההתקשרות.

ולראיה באנו על החתום לאחר שהבנו את משמעותה המלאה של הצהרתנו זו:

שם המשתתף: _____

כתובת: _____

איש קשר: _____ טל': _____

דוא"ל: _____

חתימה וחתימת: _____ תאריך: _____

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי ההצעה וכל יתר מסמכי ההתקשרות המצורפים לו נחתמו כדין על-ידי הי"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, המורשים לחייב בחתימתם את התאגיד וכי ביחס להצהרות הקבועות בהצעת ת.ז. _____ והצהרת המשתתף, שהזהרתיו/ה כל אחד מהחותמים כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן.

תאריך _____ חותמת _____ חתימה _____

מסמך 2(ב)

כתב התחייבות בלתי חוזר

(יוגש במקרה של הגשה באמצעות שותפות, וייחתם על ידי כל אחד מחבריה)
לכבוד:

בעלי הזכויות במתחם מעפילי אגוז ו-64 בתל אביב-יפו באמצעות עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

שם מיזם משותף: _____ (להלן: ה-מיזם המשותף)

1. הננו, הח"מ, מצהירים כי אנו מגישים הצעה החתומה על שמנו במישרין ואולם ככל והצעתנו תתברר כהצעה הזוכה, כי אז נפעל להקים יישות משפטית (חברה או שותפות) וזאת בתוך 14 ימי עסקים. מובהר בזאת כי ככל והשותפות שתוקם תהיה שותפות מוגבלת, כי אז אנו נהיה בעלים במשותף הן בשותף המוגבל והן בשותף הכללי.

2. להלן שיעור אחזקותיהם במיזם המשותף של המציעים:

שם החברה	מספר ח.פ.	שיעור האחזקה בשותפות	שם איש הקשר ופרטיו

3. אנו הח"מ ערבים בערבות הדדית להתחייבות המציעים בהצעה זאת בהתאם למסמכי ההזמנה להציע הצעות והסכם פינני בינוי (ככל שהצעתנו תבחר כהצעה הזוכה) ביחד וכל אחד לחוד.

ולראיה באנו על החתום ביום _____:

שם וחתימה	תאריך
שם וחתימה	תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ.ר. _____ מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ביום _____ התייצב בפני מר _____ אשר זיהה עצמו באמצעות תעודת זהות שמספרה _____ / המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפניי. כן הנני לאשר, כי החתומים בשם המציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות הליך זה.

שם + חתימה + חותמת	תאריך
--------------------	-------

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ.ר. _____ מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ביום _____ התייצב בפני מר _____ אשר זיהה עצמו באמצעות תעודת זהות שמספרה _____ / המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפניי. כן הנני לאשר, כי החתומים בשם המציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות הליך זה.

שם + חתימה + חותמת	תאריך
--------------------	-------