

# הזמנה להציע הצעות

להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי

במתחם ברחוב תקוע 11-33 בתל אביב-יפו

(“מתחם תקוע”)

אוקטובר 2020



ערן לאופמן • ניר בן חמו  
משרד עורכי דין ונוטריון



## תוכן עניינים

המסמכים המפורטים מטה מהווים חלק בלתי נפרד מהליך זה ועל המציע לצרפם להצעתו כשהם חתומים ומאומתים בהתאם להוראות הליך זה.

<b>מסמך א' - הזמנה להציע הצעות</b>	
טופס 1 - הצעת המציע לביצוע הפרויקט	
טופס 2 - נוסח כתב התחייבות כלפי בעלי הזכויות	
טופס 3(א) - נוסח כתב התחייבות של חברי קבוצה	
טופס 3(ב) - נוסח כתב התחייבות להצעה המוגשת על ידי SPV	
טופס 4 - הצהרה/התחייבות בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום	
טופס 5 - תצהיר המציע בדבר ניסיון קודם	
טופס 6 - אישור רוי"ח בדבר עמידת המציע בתנאי הסף	
טופס 7 - תצהיר בדבר אי תיאום הצעות	
טופס 8 - נוסח ערבות השתתפות	
טופס 9 - הצהרה בדבר העדר רישום פלילי	
טופס 10 - יפוי כח והרשאה לבדיקת רישום פלילי	
טופס 11 - כתב התחייבות להחזר הוצאות המנהלת	
טופס 12 - הצהרה על מעמד משפטי	
<b>מסמך ב' - מפת מדידה ומפת המתחם</b>	
<b>מסמך ג' - נוסח כתב ההרשאה</b>	
<b>מסמך ג'1 - טבלה המפרטת את שמות בעלי הזכויות שחתמו על כתב ההרשאה</b>	
<b>מסמך ד' - תקנון התוכנית החדשה שהופקדה</b>	
<b>מסמך ה' - נוסח הסכם הפינוי בינוי על נספחיו</b>	
<b>מסמך ו' - מכתב העירייה מיום 15.9.2020 בקשר עם פטור מהיטל השבחה למתחם</b>	

## מסמך א' - הזמנה להציע הצעות

### 1. כללי

- 1.1. עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה ובצרון" או "המנהלת"), 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 וכד'. לצד היותה הזרוע הביצועית של העירייה בתחום הבינוי הציבורי כאמור, מובילה עזרה ובצרון את תחום ההתחדשות העירונית בתל-אביב ומקדמת פרויקטים של שימור מבנים, שיפוץ חזיתות מבנים, דיור בר-השגה וכן מיזמי תמ"א 38 ופרויקטים של פינוי בינוי.
- 1.2. עזרה ובצרון בנתה מודל לליווי, בקרה ויישום פרויקטים של פינוי-בינוי בתחום המוניציפאלי של עיריית תל-אביב-יפו, וזאת במטרה להבטיח כי התכלית המונחת ביסוד החקיקה בתחום ההתחדשות העירונית תיושם לטובת תושבי העיר ובעלי הזכויות בבניינים בעיר.
- 1.3. במסגרת הליך זה פונה המנהלת בשם ועבור בעלי הזכויות במתחם המפורטים בטבלה המצורפת כמסמך ג'1 להליך זה, לקבלנים/יזמים, אשר יעמדו בכל תנאי הסף שיפורטו להלן, על מנת שאלו יגישו הצעה לביצוע פרויקט של הריסה ובנייה (פינוי-בינוי), במסגרתו יפוננו בעלי הזכויות הקיימים במתחם כהגדרתו להלן, ייהרסו כל המבנים הקיימים במתחם, ויוקמו בניינים חדשים בהתאם להוראות התוכנית החדשה, להיתר הבנייה ולדרישות הרשויות והגופים המוסמכים (להלן בהתאמה: "הפרויקט", "ההליך").
- נוסח כתב ההרשאה על פיו הוסמכה המנהלת לנהל את ההליך עבור בעלי הזכויות במתחם מצורף כמסמך ג'2 להליך זה. טבלת פירוט בעלי הזכויות החתומים על כתב ההרשאה מצורף מסמך ג'1 להליך.
- 1.4. **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 קבוצה אשר עמו/ם יתקשרו בעלי הזכויות במתחם על מנת שיבצע עבורם את הפרויקט.**
- 1.5. עוד מבקשת המנהלת להבהיר כי ההליך אינו מהווה מכרז, לא יחולו לגביו דיני המכרזים, כי בעלי הזכויות במתחם אינם מחויבים בקבלת ההצעה המיטיבה ביותר ו/או הזולה ביותר או לקבל הצעה כלל, והם רשאים לנהל משא ומתן עם מי מהמציעים, כולם או חלקם, בכל שלב של ההליך ומכל סיבה שימצאו לנכון - הכל על פי החלטתם ושיקול דעתם הבלעדי ומבלי שתחול עליהם חובה כלשהי לנמק את החלטתם.
- 1.6. המציע הזוכה יתחייב לשאת בהחזר הוצאותיה של המנהלת, אשר הוצאו/יוצאו על ידה בקשר עם הפרויקט לרבות בגין קידום התכנית החדשה ובגין התחייבויות שהמנהלת נטלה על עצמה במסגרת הליך זה, ויחתום לשם כך על כתב ההתחייבות המצורף כטופס 11 להזמנה להציע הצעות.
- 1.7. משתתפי ההליך יהיו מנועים ומושתיקים מהעלאת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם ההליך ו/או ניהולו ו/או בחירת המציע הזוכה ואופן בחירתו ו/או אופן ההתקשרות בינו לבין בעלי הזכויות במתחם ו/או כלפי המנהלת ו/או מי מטעמם, ובעצם הגשת ההצעה להליך מקבלים על עצמם המציעים את הוראות ההליך.

### 2. תיאור המתחם והפרויקט

- 2.1. המתחם מושא ההליך נמצא ברחוב תקוע 33-11 בעיר תל אביב-יפו, והוא ידוע כגוש 6146 חלקה 226 ו-227 וחלקה 455 (בחלק) (לעיל ולהלן: "המתחם").

2.2. שטח המתחם (תחום ה"קו הכחול" בתוכנית החדשה) הינו כ- 6.077 דונם, וקיימות בו כיום 96 יחידות דיור בנויות.

2.3. נכון ליום פרסום ההליך, מתוך הדירות הבנויות במתחם, ישנן 7 דירות דיור ציבורי אשר מנוהלות על ידי חברת עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להלן: "עמיגור").

2.4. בימים אלה מתנהל הליך לאישור התוכנית החדשה (תוכנית מפורטת תא/מק/4731 מספר 507-0722066) במתחם אצל רשויות התכנון המוסמכות שבמסגרתה מבוקש לאשר הקמת 5 בניינים במתחם הכוללים עד 315 יחידות דיור חדשות, הכל כמפורט במסמכי התוכנית אשר הופקדה להתנגדויות ביום 19.10.2020 (להלן בהתאמה: "התוכנית החדשה"), "מועד פרסום התוכנית להתנגדויות". תקנון התכנית החדשה מצורף כמסמך ד' להליך זה.

**מודגש ומובהר כי התוכנית טרם אושרה וכי אין בקיום הליך זה כדי ליצור מצג או התחייבות כי תוכנית זו תאושר בכלל או במתכונת בה פורסמה להתנגדויות כאמור.**

2.5. מובא לידיעת המציעים כי תהליך אישור התוכנית החדשה נערך תוך ראייה חברתית של המתחם, וכי במסגרת הליכי שיתוף הציבור שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התוכנית להתנגדויות, נערכו מפגשים וראיונות עם תושבי השכונה במטרה להתאים את תכנון המתחם לצרכיהם השונים, לרבות לצרכי התושבים הוותיקים. במסגרת האמור נערך דו"ח חברתי והוא מהווה חלק ממסמכי התוכנית החדשה.

2.6. המנהלת מבקשת להפנות את המציעים למכתב העירייה מיום 15.9.2020 בקשר עם מתן פטור מהיטל השבחה למתחם המצורף כמסמך ו' להליך.

2.7. המציעים לא יהיו רשאים להגיש כל התנגדות או לפעול בהליך כלשהו כנגד התוכנית החדשה - בכל שלב משלבי האישור - למעט במקרים בהם הדבר אושר מראש ובכתב על ידי בעלי הזכויות והמנהלת.

### 3. התקשרות המציע הזוכה עם בעלי הזכויות

3.1. המציע הזוכה יידרש לחתום על הסכם פינוי בינוי בנוסח המצורף כמסמך ה' להליך זה (להלן: "הסכם הפינוי בינוי"), כשהוא כולל את התנאים שהוצעו על ידי המציע הזוכה במסגרת ההצעה (טופס 1 להזמנה להציע הצעות) ו/או במסגרת הליך התמחרות ככל שיהיה בהתאם להוראות מסמך זה.

3.2. נוסח הסכם הפינוי בינוי הינו סופי ומוחלט ולא יבוצעו בו שינויים כלשהם, למעט ביצוע התאמות ביחס לתנאים המסחריים המוצעים לבעלי הזכויות כאמור בהתאם להצעת הזוכה ו/או במסגרת הליך ההתמחרות, ככל שיהיה. הזוכה וכל מי מטעמו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי בעלי הזכויות ו/או המנהלת ו/או כל מי מטעמם בקשר להוראות הסכם הפינוי בינוי ולנוסחו המצורף כמסמך ה' להליך זה.

3.3. מובהר כי ביחס לדירות דיור ציבורי קיימות אשר הן בבעלות עמיגור, יידרש הזוכה לחתום גם על נספח שינויים מול עמיגור בנוסח שיוכס מולם.

3.4. המנהלת אינה אחראית ו/או מתחייבת כי הסכם הפינוי בינוי ייחתם על ידי כל בעלי הזכויות ו/או מי מהם (לרבות עמיגור ולרבות בעלי הזכויות המפורטים במסמך ג'), והמציע הזוכה מצהיר כי ידוע לו ומקובל עליו כי החתמת בעלי הזכויות ו/או מי מהם (לרבות עמיגור לרבות בעלי הזכויות המפורטים במסמך ג') על הסכם הפינוי בינוי הנה באחריותו בלבד.

ככל שלא ייחתם הסכם הפינוי הבינוי, מכל סיבה שהיא, על ידי רוב נדרש של בעלי הזכויות ו/או מי מהם (לרבות עמיגור לרבות בעלי הזכויות המפורטים במסמך ג'), לא תהיה למציע הזוכה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המנהלת ו/או כלפי בעלי הזכויות ו/או מי מהם בגין כך.

3.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המציע הזוכה מתחייב לעשות כל מאמץ סביר ולפעול בשקיפה ראויה על מנת להביא להחתמת הרוב הדרוש מבין בעלי הזכויות במתחם על הסכם הפינני בינו לצורך הוצאה לפועל של הפרויקט.

3.6. לוח זמנים לביצוע הפרויקט יהא כמפורט בהסכם הפינני בינו לאחר שיושלמו לוחות הזמנים שהוצעו על ידי המציע הזוכה במסגרת ההצעה (טופס 1 להזמנה להציע הצעות) ו/או במסגרת הליך התמחרות ככל שיהיה.

3.7. במקרה בו יחזור בו הזוכה מהצעתו, יהיו רשאים בעלי הזכויות במתחם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, להתקשר בהסכם הפינני בינו עם כל מציע אחר ו/או גורם אחר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים אשר זכאים להם בעלי הזכויות במתחם על פי הדין ועל פי הליך זה, לרבות זכותם של בעלי הזכויות במתחם לחילוט ערבות ההשתתפות.

#### 4. זהות המציע

4.1. בהליך זה רשאים להשתתף אך ורק תושבי ישראל או גופים המאוגדים כדין בישראל אשר עונים על תנאי הסף המפורטים בסעיף 5 להלן.

4.2. לחלופין, רשאים להשתתף בהליך זה עד שני גופים אשר יענו על תנאי הסף באופן המפורט בסעיף 5 להלן, ובמקרה זה תוגש הצעה משותפת על ידם (להלן: "הקבוצה"). התחייבויות חברי הקבוצה תהיינה ביחד וכל אחד לחוד. כל אחד מחברי הקבוצה, יתחייב כלפי בעלי הזכויות בהתחייבות בלתי חוזרת בנוסח טופס 3 (א) להזמנה להציע הצעות. במקרה שהצעת הקבוצה תזכה כהצעה הזוכה אזי הסכם פינני הבינוי יחתם מול כל חברי הקבוצה כאשר כל חבר קבוצה יהיה אחראי ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית.

4.3. בנוסף רשאים להשתתף בהליך זה חברה ייעודית או שותפות ייעודית רשומה (להלן: "SPV") אשר תוקם לצורך השתתפות בהליך זה, על ידי לא יותר משני גופים (להלן: "חברי ה-SPV"), וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים הבאים:

כל אחד מחברי ה-SPV יהיו ערבים ביחד וכל אחד לחוד לכל התחייבויות חברת ה-SPV ויחתמו על ערבות בנוסח נספח "כד" להסכם פינני בינו.

כל המניות, הזכויות ואמצעי השליטה ב-SPV יוחזקו ב-100% על ידי חברי ה-SPV, לפי יחס החלוקה המפורט בטופס 3(ב) להזמנה להציע הצעות.

לצורך בחינת עמידת ה-SPV בתנאי הסף, כל אחד מחברי ה-SPV יחשב כחבר בקבוצה ויחולו עליו האמור בסעיף 5 להלן בהתאמה.

4.4. יובהר כי קבוצה תהיה רשאית להתאגד לחברת SPV גם לאחר הזכייה ובלבד שיחלו הוראות סעיפים 4.3 לעיל בהתאמה.

4.5. מובהר בזאת, כי פרישה של חבר צוות אחד מתוך הקבוצה, או דילול אחזקותיו בקבוצה או מכירת ו/או העברת מניותיו או הקטנת אחזקותיו ב-SPV, או שינוי שליטה בבעל המניות או בשותפים ב-SPV, יחשב כהפרה של הסכם הפינני בינו אלא אם כן יקבלו חברי הקבוצה או ה-SPV וחברי ה-SPV, את הסכמת בעלי הזכויות במתחם לכך מראש ובכתב.

#### 5. תנאי סף

בנוסף על האמור בסעיף 4 לעיל, המציעים נדרשים לענות על כל דרישות הסף המפורטות להלן:

5.1. ניסיון המציע - המציע, ובמקרה של קבוצה – לפחות אחד מחברי הקבוצה - הנו בעל ניסיון מוכח בביצוע הקמה ובנייה של יחידות דיר בבנייה רוויה. ניסיון מוכח לצרכי סעיף זה הינו קיומן של כל הדרישות הבאות במצטבר במהלך 10 השנים שקדמו למועד להגשת ההצעות:

- המציע הקים לפחות 500 יחידות דיור בבנייה רוויה בישראל.
- פרויקט אחד שהוקם על ידי המציע כלל הקמה באותו אתר ובו זמנית של לפחות 150 יחידות דיור.
- לפחות 50 מיחידות הדיור שהוקמו על ידי המציע, הוקמו בעיר תל אביב-יפו.
- בניית **כל** יחידות הדיור שפורטו לעיל הסתיימה והן ראויות למגורים (התקבל אישור אכלוס לגביהן).

**מובהר כי במקרה של קבוצה חייב אחד מחבריה לעמוד בכל דרישות תנאי סף זה, ולא ניתן לשלב בין ניסיון שני חברי קבוצה.**

5.2. **איתנות פיננסית** - המציע, ובמקרה של קבוצה - אחד מחברי הקבוצה לבדו - עומד בכל הקריטריונים הבאים במצטבר:

- בעל מחזור כספי שנתי של מאתיים מיליון שקלים חדשים (200,000,000 ₪) לפחות, מפעילות בענף הבניה **בכל** אחת משלוש השנים 2017, 2018 ו-2019.
- בעל הון עצמי של מאה מיליון שקלים חדשים (100,000,000 ₪) לפחות, ביום הגשת ההצעה למכרז.
- בדוחות הכספיים של המציע לשנים 2016-2020 לא נרשמה הערת "עסק חיי".

5.3. המציע, ובמקרה של קבוצה - **כל** אחד מחברי הקבוצה - הינו בעל כל האישורים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדן), התשל"ו - 1976.

5.4. המציע, ובמקרה של קבוצה - אחד מחברי הקבוצה - צירף להצעתו ערבות השתתפות, כהגדרת מונח זה בסעיף 6 להלן.

## 6. **ערבות ההשתתפות**

6.1. 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 כדן בנוסח **טופס 8** להזמנה להציע הצעות (להלן: "**ערבות ההשתתפות**").

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

6.3. 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 הפינוי בינוי. 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.

6.4. ערבות ההשתתפות תושב למציע עם חתימת הזוכה על הסכם הפינוי בינוי, 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.

6.5. 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:

- המציע נהג במהלך ההליך בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, לרבות תיאם את הצעתו עם מציע אחר (שאינו חבר עימו "בקבוצה" או ב – SPV).
- המציע מסר לבעלי הזכויות ו/או למנהלת מידע מטעה או מידע מהותי שנמצא כבלתי מדויק.
- המציע חזר בו מההצעה שהגיש.
- לאחר שנבחר המציע כזוכה, לא פעל המציע בהתאם להוראות הקבועות במסמכי הליך זה שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של בעלי הזכויות עמו.

6.6. 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 6.5 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.

6.7. 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.

6.8. ככל שהצעתו של המציע תדחה או תפסל, תשיב המנהלת את ערבות ההשתתפות למציע בסמוך לאחר ההודעה על דחיית או פסילת הצעתו.

6.9. מציע אשר בעלי הזכויות יחליטו על זכייתו בהליך, יידרש לחתום על הסכם פינוי הבינוי המצורף כמסמך ה' להליך זה עם בחירתו כזוכה.

6.10. 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.

6.11. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.3 לעיל, בעלי הזכויות באמצעות המנהלת יהיו רשאים להאריך את מועד הערבות באם המועד האחרון להגשת הצעות יידחה, בין אם בהודעה שתימסר זמן סביר בטרם הגשת הצעות, ובין אם לאחר מכן.

## 7. מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו

המציע ימלא ויגיש את הצעתו באמצעות טופס 1 להזמנה להציע הצעות ויצרף אליה את הסכם הפינוי בינוי (מסמך ה') חתום על ידו (לצורך אישור נוסח הסכם הפינוי בינוי).

להצעה יצורפו אסמכתאות לעמידתו של המציע בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף 5 לעיל, וכן את כל הטפסים הבאים כשהם מלאים וחתומים כנדרש:

- 7.1. כתב התחייבות בנוסח טופס 2 להזמנה להציע הצעות.
- 7.2. במקרה של הגשת הצעה על ידי קבוצה - כתב התחייבות בנוסח טופס 3 (א) להזמנה להציע הצעות.
- 7.3. במקרה של הגשת הצעה על ידי SPV - כתב התחייבות בנוסח טופס 3 (ב) להזמנה להציע הצעות.
- 7.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, כשהם בתוקף נכון למועד הגשת ההצעה, לרבות תצהיר בנוסח טופס 4 להזמנה להציע הצעות. ככל שההצעה

- מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף אישורים אלה לגבי כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף את טופס זה גם ל- SPV וגם לכל אחד מחברי-SPV.
- 7.5 פירוט ניסיון קודם של המציע, ובמקרה של קבוצה או SPV- של אחד מחברי הקבוצה/חברי ה-SPV לבדו - בהתאם לדרישות סעיף 5.1 לעיל בנוסח טופס 5 להזמנה להציע הצעות כשהוא מאושר על ידי עו"ד, וכן המלצות, אישורים ואסמכתאות להוכחת ניסיונו הקודם של המציע בהתאם למפורט בטופס זה.
- 7.6 מסמך מאושר על ידי רו"ח בנוסח טופס 6 להזמנה להציע הצעות המעיד על איתנות הפיננסית של המציע, ובמקרה של קבוצה או SPV- כל אחד מחברי הקבוצה לבדו/או גוף מה-SPV וכן דו"ח מידע עסקי מחברת דן אנד ברדסטרייט או חברה דומה.
- 7.7 תצהיר בדבר אי תיאום בנוסח טופס 7 להזמנה להציע הצעות. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף תצהיר זה כשהוא חתום ע"י כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף את תצהיר זה כשהוא חתום גם ע"י ה-SPV וגם ע"י כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.8 ערבות השתתפות (כהגדרתה להלן) בנוסח טופס 8 להזמנה להציע הצעות.
- 7.9 הצהרה בדבר העדר רישום פלילי בנוסח טופס 9 להזמנה להציע הצעות. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף תצהיר זה כשהוא חתום ע"י כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף את תצהיר זה כשהוא חתום גם ע"י ה-SPV וגם ע"י כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.10 ייפוי כוח והרשאה לבדיקת רישום פלילי בנוסח טופס 10 להזמנה להציע הצעות. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף יפוי כח זה כשהוא חתום ע"י כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף יפוי כח זה כשהוא חתום גם ע"י ה-SPV וגם ע"י כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.11 כתב התחייבות להחזר הוצאות המנהלת בנוסח טופס 11 להזמנה להציע הצעות.
- 7.12 הצהרה על מעמד משפטי בנוסח טופס 12 להזמנה להציע הצעות וכן (א) תדפיס עדכני מרשם החברות; (ב) תעודת התאגדות של המציע; (ג) אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה אצל המציע. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף טופס זה לגבי כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף טופס זה כשהוא חתום גם ע"י ה-SPV וגם ע"י כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.13 אישור תקף מפקיד שומה או רו"ח המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות ורשומות אשר עליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף טופס זה לגבי כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף טופס זה כשהוא חתום גם ע"י ה-SPV וגם ע"י כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.14 תעודת עוסק מורשה מאת רשויות מס ערך מוסף. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש תעודה זה לגבי כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף תעודה זו לגבי כל אחד מחברי ה-SPV.
- על המציע לוודא, כי המספר המזהה בכל המסמכים המוגשים, לרבות רישום במע"מ (תעודת עוסק מורשה) ובמס הכנסה (אישור על ניהול ספרים), יהיה זהה. ככל שלא תהיה התאמה במספר המזהה, יצרף המציע אישור/הסבר מהרשויות המוסמכות לכך.
- 7.15 במקרה של SPV- המצאת ערבות SPV חתומה על ידי כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.16 כל מסמכי ההליך על נספחיו יוגשו כשהם חתומים על ידי המציע, ובמקרה של קבוצה או SPV - על ידי כל אחד מחברי הקבוצה או ה-SPV, לפי העניין - בכל עמוד ועמוד.



בכל מקרה שתוגש הצעה ללא כל המסמכים המפורטים לעיל, תהיה המנהלת רשאית, אך לא חייבת, לפסול את אותה הצעה מטעם זה בלבד או למחול על הפגם, ו/או לאפשר השלמות ו/או הבהרות, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של המנהלת.

#### 8. אופן העיון במסמכי ההליך ותשלום דמי השתתפות בהליך

- 8.1 ניתן לעיין במסמכי ההליך באתר האינטרנט של המנהלת בכתובת: [www.e-b.co.il](http://www.e-b.co.il).
- 8.2 מציע אשר יהא מעוניין להשתתף בהליך ולהגיש הצעה יידרש לרכוש את חוברת ההליך תמורת סך של 2,500 ₪ כולל מע"מ כחוק. חוברת ההליך תהיה זמינה לרכישה החל מיום 22.10.2020 לאחר תיאום מראש בטלפון 03-7910378 או בדואר אלקטרוני בכתובת [daniella@e-b.co.il](mailto:daniella@e-b.co.il).  
התשלום יבוצע באמצעות העברה בנקאית לחשבון המנהלת שפרטיו: מס' ח-ן 120109141, בבנק דיסקונט סניף 034, ע"ש עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ. לאחר התשלום המציע ימציא אסמכתא על ביצוע התשלום לכתובת הדואר האלקטרוני המצוינת לעיל וחוברת ההליך תשלח לכתובת שתצוין בפנייתו בעותק דיגיטאלי להדפסה על ידי המציע.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק מי שירכוש את חוברת ההליך יהיה רשאי להגיש הצעה. הצעות יוגשו אך ורק על גבי נוסח מסמכי ההזמנה שיירכשו וישלחו למציע כאמור.
- 8.3 דמי ההשתתפות לא יושבו למציעים מכל סיבה שהיא, לרבות עקב ביטול ההליך.

#### 9. סתירות ו/או אי התאמות

- 9.1 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההליך או בין הוראה מהוראותיהם השונות, תגבר ההוראה המיטיבה עם בעלי הזכויות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המנהלת.
- 9.2 ככל שלדעת המציע, קיימות במסמכי ההליך סתירות או אי בהירויות, יוכל המציע לפנות בכתב למנהלת בדואר אלקטרוני בכתובת: [daniella@e-b.co.il](mailto:daniella@e-b.co.il) וזאת עד ליום **12.11.2020**, תוך פרוט השאלות, הסתירות, השגיאות, אי ההתאמות או הספקות שימצא בקשר למובנו המדויק של כל סעיף או כל פרט שהוא בהליך או במסמכיו.
- 9.3 תשובות ו/או הבהרות, אם תהיינה, תתפרסמנה באתר האינטרנט של המנהלת, ובאחריות המציעים להתעדכן באופן שוטף באתר האינטרנט של המנהלת. המציעים לא יוכלו להסתמך על כל הסבר או תשובה שניתנו/ינתנו בעל פה.  
מציע שלא יפנה למנהלת כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי בהירות ו/או שגיאות ו/או אי התאמות ו/או טעויות וכיו"ב.
- 9.4 בעלי הזכויות באמצעות המנהלת יהיו רשאים שלא להתייחס לפניית להבהרות ו/או השגות, או חלקן. לא התייחסו בעלי הזכויות באמצעות המנהלת לפנייה ו/או השגה עד למועד שנקבע לצורך הגשת ההצעות יראו בכך דחייה של בקשת ההבהרה ו/או ההשגה לפי העניין.

#### 10. מפגש מציעים

ככל שיוחלט על ידי בעלי הזכויות באמצעות המנהלת לקיים מפגש מציעים, תודיע המנהלת לכל מי שהגיש הצעה וכן שילם דמי השתתפות על קיום המפגש, לרבות מקום המפגש ומועדו, וכן תפרסם הודעה על כך באתר האינטרנט של המנהלת.

#### 11. אופן הגשת ההצעה

- 11.1 הצעת המציע תכלול את כל מסמכי ההליך, לרבות האישורים, האסמכתאות והנספחים, לרבות הסכם הפינוי בינוי, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד, ללא מחיקות ו/או תיקונים כלשהם.
- 11.2 ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד יחתמו מורשי החתימה של התאגיד בצירוף חותמת התאגיד ויצורף מכתב עדכני בחתימת עו"ד או רו"ח המאשר כי החותמים בשם התאגיד הינם מורשי

החתימה המוסמכים לחתום בשם התאגיד וכי חתימותיהם מחייבות את התאגיד לכל דבר ועניין (להלן: "הוראות החתימה לתאגיד"). ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה, יחתמו מורשי החתימה של כל תאגיד בקבוצה על ההצעה בהתאם להוראות החתימה לתאגיד וכן הוראות לגבי חתימה כקבוצה.

11.3. הצעת המציע על כל מסמכי תונח במעטפה סגורה, בתיבת המכרזים המיועדת לכך במחלקת פינוי בינוי במשרדי המנהלת ברח' המסגר 9 בתל אביב, קומה 4, עד ליום **10.12.2020**, בשעה 14:00. על גבי המעטפה יירשם: "הצעה להתקשרות - מתחם תקוע 11-33 תל אביב" בלבד. לא תתקבלנה הצעות שתשלחנה בדואר או שתמסרנה לאחר המועד האמור לעיל. ככל והצעה תוגש לאחר המועד הנקוב לעיל, יהיו בעלי הזכויות ו/או המנהלת רשאים לבחון אותה, על אף האיחור בהגשתה.

11.4. הגשת ההצעה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמציע קרא את כל האמור במסמכי ההליך והסכם הפינוי בינוי המצורף אליו, על נספחיהם, הבין אותם והסכים להם ללא כל סייג.

11.5. על המציע למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי ההליך.

11.6. מלוא הוצאות המציעים מכל מין וסוג הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה ו/או בהשתתפות בהליך, לרבות בגין הבדיקות המוקדמות או כל הוצאות אחרות שהן, יחולו על המציעים בלבד ולא יוחזרו למציעים, ובעלי הזכויות ו/או המנהלת לא ידרשו לשלם ו/או לשפות ו/או לשאת בשום צורה בהוצאות כלשהן של המציעים או מי מטעמם.

11.7. הצעת המציע תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הפינוי בינוי שייחתם בין המציע הזוכה לבין בעלי הזכויות.

11.8. המציע מצהיר ומתחייב בזאת כי החל ממועד הגשת ההצעה, לא יפנה בכל דרך, לא באופן ישיר ולא באופן עקיף למי מבעלי הזכויות אלא באמצעות המנהלת או ב"כ בעלי הזכויות, לא ינהל עימם משא ומתן ולא יתחייב כלפיהם בכל צורה שהיא. מציע אשר יפעל בניגוד לאמור לעיל תפסל הצעתו על אתר. ככל ויתברר בדיעבד, כי המציע הזוכה פעל בניגוד לאמור לעיל קודם להכרזתו כמציע זוכה, אזי מעבר לפסילת הצעתו, יהיו רשאים בעלי הזכויות ו/או המנהלת לנקוט כנגד אותו מציע בצעדים משפטיים.

## 12. אמות מידה ובחירת המציע הזוכה

### 12.1. שלב ראשון - בחינת עמידה בתנאי סף

בעלי הזכויות באמצעות באי כוחם והמנהלת יבחנו את עמידת המציעים בכל תנאי הסף.

בעלי הזכויות במתחם באמצעות באי כוחם והמנהלת יהיו רשאים, אך לא חייבים, לפנות אל המציעים בכל שאלה או בקשת הבהרה, ואף לאפשר להם להמציא כל מסמך או אישור או לציין פרויקטים נוספים אשר נשמטו מהצעתם – ו/או אסמכתאות לגבי פרויקטים שביצעו או חוסנם הכלכלי, הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי.

### 12.2. שלב שני - ביקור בפרויקטים שיוצגו על ידי המציעים

בעלי הזכויות במתחם יהיו רשאים - באמצעות המנהלת או באמצעות מי מטעמם - לבקר בכל פרויקט אשר יוצג על ידי המציעים במסגרת הצעתם.

מובהר כי מדובר על זכות בלבד הנתונה לבעלי הזכויות במתחם, והם יהיו רשאים לממשה - כולה או חלקה - בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי. המציע מתחייב לאפשר לבעלי הזכויות במתחם, לממש את זכותם זו ולבקר בפרויקטים השונים לפי בחירת בעלי הזכויות.

- המנהלת ו/או בעלי הזכויות יהיו רשאים לפסול כל הצעה מקום בו, לפי שיקול דעתם, המציע לא שיתף פעולה ולא איפשר ביקור בפרויקטים או לא מסר מידע בקשר לפרויקטים כנדרש.

### 12.3. שלב שלישי - כינוס אסיפה כללית ובחירת המציע הזוכה

- בעלי הזכויות במתחם יהיו רשאים לזמן את המציעים - כולם או חלקם - לאסיפה כללית של בעלי הזכויות במתחם שמטרתה בחירת המציע הזוכה (להלן: "האסיפה הכללית") וזאת על מנת שהמציעים יוכלו להציג את הצעתם ולהשיב על שאלות, ככל שתהיינה.
- מובהר כי בעלי הזכויות אינם מתחייבים כי כל המציעים יוזמנו להציג את הצעתם ולהשיב על שאלות בפני האסיפה הכללית של בעלי הזכויות במתחם ו/או כי הליך זה ייעשה באופן זהה לגבי כל המציעים - והחלטה בעניין נתונה לשיקול דעתם הבלעדי של בעלי הזכויות.
- בעלי הזכויות במתחם יהיו רשאים לפנות אל המציעים, כולם או חלקם, בבקשה לשפר ו/או לתקן את הצעותיהם - וזאת עד למועד שייקבע על ידי בעלי הזכויות ואשר יהיה קודם למועד כינוס האסיפה הכללית של בעלי הזכויות במתחם.
- המציע הזוכה ייבחר על ידי רוב מבין בעלי הזכויות הנוכחים באסיפה כללית של בעלי הזכויות במתחם, כאשר מניין חוקי לקבלת החלטה בדבר זהות הזוכה יהיה 50% מבעלי הזכויות במתחם (לכל יח"ד יינתן קול אחד בלבד ללא תלות בגודל יח"ד).
- ההצבעה תתבצע בנוכחות ובפיקוח נציג מהמנהלת וכן ב"כ בעלי הזכויות במתחם.
- בעלי הזכויות אינם מחויבים לבחור בהצעה המטיבה ביותר, או בהצעה כלשהי, והם יהיו רשאים שלא לחשוף בפני המציעים את הנימוקים אשר הובילו אותם לבחירה במציע הזוכה - הכל בהתאם להחלטתם ולשיקול דעתם הבלעדי.
- מובהר כי בכל שלב, רשאים בעלי הזכויות באמצעות ב"כ והמנהלת בלבד, לנהל משא ומתן עם המציעים, כולם או חלקם, וזאת על פי שיקול דעתם הבלעדי.
- עם קביעת זהות המציע הזוכה, יודיעו על כך המנהלת וב"כ בעלי הזכויות בהודעה משותפת לזוכה.
- המציע הזוכה יידרש לחתום עם בעלי הזכויות על הסכם הפיננסי בינוי בנוסח המצורף כמסמך ה' להליך זה ללא שינויים או תוספות (למעט ביצוע התאמות ביחס לתנאים המסחריים המוצעים לבעלי הזכויות) בהתאם להוראות סעיף 3.2 לעיל.

### 13. שינויים במסמכי ההליך

- 13.1. המנהלת רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות להליך, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההליך, בכל אופן שהוא, ביוזמתה או במענה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מההזמנה להציע הצעות, והם יועלו לאתר האינטרנט של החברה ויועברו גם בכתב לידיעתם של המשתתפים אשר ישלמו את דמי ההשתתפות. היה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של המנהלת, שינוי או תיקון כאמור מחייבים מתן זמן היערכות נוסף למשתתפים, יידחה המועד להגשת הצעות בהתאם לקביעת המנהלת.
- 13.2. המנהלת רשאית להאריך את כל המועדים הקבועים בהליך זה או חלק מהם. הודעה בקשר עם הארכת מועדים כאמור תועלה לאתר האינטרנט של החברה ואף תועבר, בכתב, לידיעתם של המשתתפים אשר שילמו את דמי ההשתתפות.

- 14.1. מובהר כי בעלי הזכויות באמצעות באי כוחם ו/או המנהלת יהיו רשאים, אך לא חייבים, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה על פי מסמכי ההליך, או למחול על הפגם, או לבקש את תיקונו כאמור לעיל, וזאת על פי שיקול דעתם הבלעדי.
- 14.2. הצעה שאינה תואמת לתנאי ההזמנה להציע הצעות, או שיש בה הסתייגות או שהיא כוללת שינוי או תוספת לתנאי ההזמנה להציע הצעות, רשאים, אך לא חייבים, בעלי הזכויות באמצעות המנהלת ו/או המנהלת, לפסלה בשל כך בלבד. על אף האמור, רשאים בעלי הזכויות באמצעות באי כוחם ו/או באמצעות המנהלת במקרים האמורים שלא לפסול את ההצעה ולהתעלם מהשינוי או התוספת, או לפנות למציע לצורך לקבלת הבהרות והשלמות, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי. החליטו בעלי הזכויות ו/או המנהלת להתעלם מהשינוי/ההסתייגות/תוספת, תחייב ההצעה את המציע כאילו לא נכתבו השינוי או ההסתייגות או התוספת.
- 14.3. בעלי הזכויות ו/או המנהלת יהיו רשאים, אך לא חייבים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לפנות למציע בדרישה להמציא תוך זמן שיקבע על ידם, הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס להצעתו ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך, אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי הליך זה, ובלבד שכל רישיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת ההצעות. בעלי הזכויות ו/או המנהלת יהיו רשאים למחול על אי קיום דרישה או תנאי מתנאי הליך זה אשר אינם מהותיים ואשר אין בהם כדי לפגוע בעיקרון השוויון, והכול לפי שיקול דעתם.
- 14.4. לא פעל המציע בהתאם לאמור לעיל, תהא רשאית המנהלת להמליץ לבעלי הזכויות על פסילת הצעת המציע.
- 14.5. בעלי הזכויות ו/או המנהלת רשאים לבטל את ההליך מכל סיבה שהיא. ביטול ההליך לא יקנה למשתתפים זכות לקבלת החזר כלשהו לרבות החזר בגין תשלום דמי ההשתתפות.
- 14.6. על המציע להביא בחשבון, על פי הערכתו, את האמצעים שיידרשו ואת התנאים הבלתי צפויים העלולים לעלות בקשר לפרויקט. לשם כך ירכז המציע, על אחריותו הבלעדית, את כל המידע העשוי להיות לו למועיל או חיוני או שיוכל להשפיע בצורה כלשהי על הכנת הצעתו והתקשרותו בהסכם הפיננסי בינו.
- 14.7. המציע לא יגיש ולא יהיה מעורב באופן כלשהו, במישרין ו/או בעקיפין, ביותר מהצעה אחת.