

הזמנה להציע הצעות

להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי

במתחם ברחוב עין גב 4, 6, 8 ו-10 בתל אביב-יפו

(״מתחם עין גב״)

יוני 2022



GV & CO.
גלרשטיין, וינס ושות' - עורכי דין ונוטריון
GELERSTEIN, VAYNESS & CO. - ADVOCATES & NOTARY



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 2	כתב התחייבות (במקרה של הצעה של מיזם משותף)
מסמך 3	הסכמות בעלי הזכויות ומידע כללי
	(א) נוסח כתב ההרשאה למנהלת שנחתם על ידי חלק מבעלי הזכויות ;
	(ב) טבלת מדידות חוץ של הדירות הקיימות ;
	(ג) נסחי רישום מקרקעין ;
מסמך 4	מסמכי תכנית 507-0891648 – התחדשות עין גב 10-4 (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. טרם הגשת ההצעה, יש לעיין בנוסח המסמכים כפי שעודכנו עד אותו מועד.
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" (התחדשות עירונית) מתחם עין גב 10-4, תל אביב

1. טבלת מועדים

מועד	פעולות
23.6.2022	מועד פרסום ההזמנה
21.7.2022	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה מטעם המציעים
29.9.2022	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 476-478, 368 ו-389 (בחלק) בגוש 6133 וכן חלקות 543-545 בגוש 6134 בתל-אביב-יפו.
- 2.2 "בעלי הזכויות" – חלק מבעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים בדירות בבניינים הקיימים במתחם, כמפורט בנסחי הרישום המצורפים כמסמך 3(ג), וכל מי שיבוא במקומם.
- 2.3 "נציגות בעלי הזכויות" או "הנציגות" – נציגות שנבחרה מטעם בעלי הזכויות;
- 2.4 "המנהלת" או "עזרה ובצרון" – עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ;
- 2.5 "הדירות הקיימות" – 54 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.
- 2.6 "דירות התמורה" – הדירות החדשות שתיבנינה ע"י היזם הזוכה בבניינים החדשים עבור בעלי הזכויות.
- 2.7 "דירות מיוחדות" – דירות קרקע, דירות דופלקס, מיני פנטהאוז ופנטהאוז בבניינים החדשים.
- 2.8 "הפרויקט" – פרויקט התחדשות עירונית שיבוצע ע"י היזם הזוכה במתווה של פינוי בינוי (הריסה ובניה) במסגרתו בעלי הזכויות יפנו את דירותיהם הקיימות, ייהרסו הבניינים הקיימים ותחתם יוקמו הבניינים החדשים (ובהם דירות התמורה ומבני הציבור ודירות היזם הזוכה כהגדרתן להלן).

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

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

2.10 "התב"ע החדשה" – תכנית מפורטת תא/מק/5043 מס' 507-0891648, אשר אושרה להפקדה בתנאים, ואשר חלק ממסמכיה, המעודכנים נכון למועד פרסום ההזמנה (נוסח שטרם פורסם להתנגדויות), צורפו כ**מסמך 4**.

2.11 "העירייה" – עיריית תל אביב יפו.

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

2.13 "ב"כ בעלי הזכויות" – משרד גלרשטיין, וינס ושות' מדרך מנחם בגין 148, תל אביב.

3. דמי השתתפות

התשלום עבור השתתפות בהליך הינו בסך 2,500 ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "דמי השתתפות"). 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 בכל מקרה.

כתנאי לקבלת עותק ממסמכי ההזמנה על המציע לשלוח אסמכתא בגין התשלום למייל שכתובתו: adi@e-b.co.il (גבי עדי פרידלר) 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 ועדכוןם, ככל שרלוונטי).

יש לוודא כי המסמכים הנ"ל התקבלו במשרדי עזרה ובצרון, בטלפון: 03-7910333 או 054-5878401 או בדוא"ל adi@e-b.co.il (גבי עדי פרידלר). לאחר משלוח כל הנ"ל, מסמכי ההזמנה ישלחו לכתובת שתצוין בפנייה בעותק דיגיטלי להדפסה על ידי המציע. **הצעות יוגשו אך ורק על גבי נוסח מסמכי ההזמנה שיירכשו כאמור.**

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, דיור בר-השגה וכן מיזמי תמ"א 38 ופרויקטים מסוג פינוי בינוי.

4.2 בימים אלה מתנהל הליך לאישור התב"ע החדשה במתחם אצל רשויות התכנון המוסמכות ונכון למועד זה התב"ע אושרה להפקדה, אך טרם הופקדה בפועל להתנגדויות. **על המציעים להתעדכן באתר מינהל התכנון מעת לעת ובפרט טרם הגשת הצעה.**

ניהול הליך אישור התב"ע החדשה אצל רשויות התכנון נעשה ע"י המנהלת, תוך יידוע ושיתוף של נציגות בעלי הזכויות.

להסרת ספק, התב"ע החדשה טרם פורסמה להתנגדויות וטרם אושרה למתן תוקף ואין בהליך הזמנה זה משום מצג ו/או התחייבות כלשהי של בעלי הזכויות ו/או המנהלת ו/או מי מטעמם בכל הנוגע לאישורה למתן תוקף של התב"ע החדשה בכלל או במתכונת בה שתפורסם להתנגדויות, ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ככל שהתב"ע החדשה לא תאושר במתכונת שתפורסם ו/או שתוגש, או ככל שלא תאושר כלל בסופו של דבר.

עוד מובא לידיעת המשתתפים כי תהליך אישור התב"ע החדשה נערך תוך ראייה חברתית של המתחם, וכי במסגרת הליכי שיתוף הציבור שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית באישור הפקדת התב"ע החדשה להתנגדויות, נערכו מפגשים עם תושבי השכונה במטרה להתאים את תכנון המתחם לצרכיהם השונים. במסגרת האמור נערך דו"ח חברתי והוא מהווה חלק ממסמכי התב"ע החדשה.

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.

4.3 נכון למועד פרסום הזמנה זו, 31 בעלי זכויות מתוך 54 בעלי הזכויות במתחם חתמו על כתב הרשאה, בנוסח הרצ"ב **כמסמך 3(א)** או דומה לו, המסמיך את המנהלת, בין היתר, לנהל הליך הזמנה זה עבור בעלי הזכויות.

4.4 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.

4.5 **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. הליך זה נועד לסייע לבעלי הזכויות במתחם לבחור מציע אחד או מיזם משותף אשר עמו/ם יתקשרו בעלי הזכויות במתחם על מנת שיבצע עבורם את הפרויקט.**

4.6 בכוננת בעלי הזכויות לבצע את הפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה (לכשתאושר), בלוחות הזמנים הקצרים ביותר. שינויים יאושרו מראש ובכתב ע"י המנהלת ובהתאם לשיקול דעתה המוחלט.

4.7 בעלי הזכויות מבקשים לשלב בהליך יזם בעל ניסיון ומומחיות בפרויקט מסוג הפרויקט דן, אשר יוכל לבצע את הפרויקט ולהוביל את ההליך התכנוני והביצועי, החל משלב הזכייה ואילך, עד להשלמת הפרויקט (לרבות אכלוסו ורישומו).

4.8 כל הדירות החדשות בפרויקט, למעט 54 דירות התמורה שתימסרנה לבעלי הזכויות והשטחים הציבוריים בהתאם להוראות התב"ע שימסרו לעיריית תל אביב, ייוחדו ליזם הזוכה עמו 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 מבעלי הזכויות בהסכם ההתקשרות בנוסח **מסמך 6**, בכפוף לשינויים בנתונים המסחריים (בלבד) המתחייבים מהצעת היזם הזוכה, 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 יבוצע 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 לעיל.

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 או חלקם יחתמו על הסכם ההתקשרות.

ככל שלא ייחתם 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 ו/או תשופרנה 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 תהיינה 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, התכתבויות 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 בעלי הזכויות, באמצעות הנציגות או המנהלת או ב"כ הבעלים או ישירות, יהיו רשאים לנהל משא ומתן ו/או התמחרות (אחת או יותר) בין המציעים (כולם או חלקם), בכל אחד משלבי ההליך ומכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתם 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 4 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 ייחתמו 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 או המציא מסמך/כים חסר/ים מבחינה כלשהי, להשלים את המצאתו למנהלת ו/או להשלים או ליתן הבהרות ביחס למסמכים שהומצאו, וזאת 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. אין להמיר את ההצעה לדפוס ולמלא את הפרטים הנדרשים בדפוס. 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 בעלי הזכויות ו/או הנציגות רשאים להתעלם מההסתייגויות או להתנות את שקילת ההצעה בהסרת ההסתייגויות, תוך פרק זמן שיקבע. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי הסתייגויות אשר אושרו על ידי המנהלת במסגרת המענה לשאלות ההבהרה (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 שהצעה על מידע שהוא מוטעה ולא מהימן ו/או נמנע מלהצהיר על מידע רלוונטי ו/או הצעה תכסיסנית.
- 5.8 ההצעה תוגש, ביחד עם כל המסמכים הנדרשים על פי הזמנה זו, במעטפה סגורה אחת במשרדי עזרה ובצרון ברח' המסגר 9 בתל אביב יפו, קומה 4, לידי גבי עדי פרידלר עד ליום 29.9.2022 בשעה 13:00 (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת ההצעות"). יש לציין על גבי המעטפה "הצעה להתקשרות - מתחם עין גב 10-4, 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 או 054-5878401 (גבי עדי פרידלר).

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 21.7.2022 יהיה רשאי כל אחד מהמשתתפים בהליך זה להפנות שאלות בנוגע להליך זה, לבעלי הזכויות, באמצעות המנהלת במישרין בלבד (אין להפנות שאלות למי מבעלי הזכויות, לרבות הנציגות או מי מטעמם, ישירות).
המשתתפים יהיו רשאים להפנות למנהלת שאלות הבהרה רק בכתב, בלשון בהירה בשפה העברית, רק על גבי מסמך אשר יועבר למשתתפים כקובץ על פי דרישה שתישלח לכתובת הדוא"ל adi@e-b.co.il (גבי עדי פרידלר) עד למועד שיקבע על ידי המנהלת. שאלות שתגענה לאחר מכן לא תענינה, אלא אם המנהלת תחליט אחרת.
בעלי הזכויות באמצעות המנהלת יהיו רשאים שלא להתייחס לפניית להבהרות, או חלקן. לא התייחסו בעלי הזכויות באמצעות המנהלת לפנייה עד למועד שנקבע לצורך הגשת ההצעות יראו בכך דחייה של בקשת ההבהרה.
התשובות ו/או ההבהרות, אם תהיינה, תתפרסמנה באתר האינטרנט של המנהלת ובאחריות המשתתפים להתעדכן באופן שוטף באתר האינטרנט של המנהלת. התשובות ו/או ההבהרות הנ"ל יהיו 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 ההצעות. משתתף שלא ישלח הודעה כאמור יהיה מנוע מלטעון כנגד סעיף ו/או פרט זה לאחר הגשת ההצעות.

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 יהוו 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 ועדכון, 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 ותעמוד בתוקף למשך 12 חודשים לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות. המציע הזוכה מתחייב להאריך את ערבות ההשתתפות מעת לעת על מנת שתהיה בתוקף עד ליום חתימת היזם הזוכה על הסכם ההתקשרות. תוקפה של ערבות ההשתתפות יוארך על פי דרישת בעלי הזכויות באמצעות המנהלת.

7.4 ערבות ההשתתפות תושב ליזם הזוכה עם חתימתו על הסכם ההתקשרות, 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 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.

8. תנאי הסף להגשת הצעה

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

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

בחתימתו על הצעה זו יראו את המציע כמי שהצהיר כי הוא עומד **בכל** התנאים המפורטים להלן (במצטבר):

8.1 תנאי סף

8.1.1 המציע הנו תושב ישראל או תאגיד הרשום כדין בישראל; או

המציע הינו מיזם משותף של שני (2) תאגידים הרשומים כדין בישראל (להלן **"יחיד המציע"** ו-"**מיזם משותף**" בהתאמה) ובכפוף לעמידה בכל תנאי הסף כמפורט לעיל ולהלן.

הוגשה הצעה על ידי מיזם משותף, יחובו כל אחד מיחיד המציע כלפי בעלי הזכויות, המנהלת ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם, ביחד ולחוד ובערבות הדדית, בכל התנאים שלהלן באופן מצטבר:

8.1.1.1 יחיד המציע במיזם המשותף יחובו ו/או יהיו ערבים ביחד ולחוד בכל ההתחייבויות של המיזם המשותף.

8.1.1.2 כל הזכויות ואמצעי השליטה במיזם המשותף יוחזקו ב- 100% על ידי יחיד המציע, בהתאם לחלקם היחסי, לפי יחס החלוקה המפורט **במסמך 2(ב)** להזמנה להציע הצעות. יחיד המציע במיזם המשותף יחתמו על ערבות תאגיד האם בנוסח המצורף להסכם ההתקשרות.

8.1.1.3 לצורך בחינת עמידת המיזם המשותף בתנאי הסף, כל אחד מיחיד המציע במיזם המשותף יעמוד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 8 זה אלא אם נקבע במפורש אחרת.

מובהר בזאת, כי פרישה של אחד השותפים במיזם המשותף, או דילול אחזקותיו או מכירת או העברת או הקטנת אחזקותיו במיזם המשותף או שינוי שליטה במיזם המשותף, יחשב כהפרה של הסכם ההתקשרות, אלא אם כן יחיד המיזם המשותף יקבלו את הסכמת בעלי הזכויות במתחם לכך מראש ובכתב.

8.1.2 רשם החברות לא סיווג את המציע (ובמקרה של מיזם משותף – את יחיד המציע) במרשם החברות כחברה מפרת חוק לפי סעיף 362א' לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

8.1.3 המציע הינו בעל כל האישורים הנדרשים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדון), תשל"ו-1976.

8.1.4 המציע, ובמקרה של מיזם משותף - לפחות אחד מהשותפים במיזם המשותף - הינו בעל ניסיון מוכח בביצוע הקמה ובניה של יחידות דיוור.

"ניסיון מוכח בביצוע הקמה ובניה של יחידות דיור" לצרכי סעיף זה הינו קיומן של כל הדרישות שלהלן, במצטבר, במהלך **10 השנים** שקדמו למועד הגשת ההצעה בהליך זה:

- (א) הקמת **500** יחידות דיור לפחות בבנייה רוויה בישראל.
- (ב) הקמת **150** יחידות דיור לפחות, **במקביל ובו זמנית**, בשכונה אחת ו/או במתחם/אתר אחד.
- (ג) הקמת **50** יחידות דיור לפחות בעיר תל אביב יפו.

לעניין זה "הקמת יחידות דיור" משמעה – לרבות סיום בניית כל היחידות שפורטו לעיל וקבלת אישור אכלוס לגביהן.

במקרה שהמציע הינו מיזם משותף, די שאחד מיחיד המציע יעמוד בכל התנאים שבסעיף 8.1.4 זה.

לחילופין, די ששני יחיד המציע יחדיו יעמדו במצטבר בתנאי הסף שבסעיף 8.1.4 זה, למעט התנאי בסעיף 8.1.4 (ב), אשר צריך להתקיים על ידי אחד מיחיד המציע בשלמותו (דהיינו, לעניין ס"ק (ב) לא ניתן לשלב בין ניסיון שני יחיד המציע במיזם המשותף).

8.1.5 המציע (ובמקרה של מיזם משותף - יחיד 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.

8.1.6 המציע הינו בעל החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הזמנה זו, כקבוע בסעיף 8.2.2.9 להלן.

8.1.7 המציע עמד בכל תנאי הסף המצוינים בסעיפים 24 עד 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 8.1.1 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. ככל שמדובר במיזם משותף, יש להמציא תדפיס כאמור ביחס לכל אחד מיחיד המציע.
- 8.2.2.4 תעודת הרישום של המציע כתאגיד בישראל, מקור או העתק מאושר כנאמן למקור ע"י עורך דין. ככל שמדובר במיזם משותף, יש להמציא תעודה כאמור ביחס לכל אחד מיחיד המציע.
- 8.2.2.5 אישור עורך דין או רואה חשבון של התאגיד באשר לזכויות החתימה בתאגיד (או במיזם 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 את המיזם המשותף) לכל דבר ועניין, עדכני למועד הגשת ההצעה. ככל שמדובר במיזם משותף, יש להמציא אישור כאמור גם ביחס לכל אחד מיחיד המציע.

8.2.2.6 אישור תקף 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. ככל שמדובר במיזם משותף, יש להמציא אישור כאמור ביחס לכל אחד מיחיד המציע.

8.2.2.7 אישור תקף מאת רשות המיסים בדבר פטור מביצוע ניכוי מס במקור, או בדבר שיעור הניכוי. ככל שמדובר במיזם משותף, יש להמציא אישור כאמור ביחס לכל אחד מיחיד המציע.

8.2.2.8 פרופיל מקצועי של המציע וככל שמדובר במיזם משותף, של יחיד המציע, הכולל לכל הפחות פירוט כדלהלן:

(א) טבלה הכוללת רשימת פרויקטים במסגרתם הקים המציע (או אחד או שני יחיד המציע) 500 יחידות דיור לפחות, בבנייה רוויה, במהלך 10 השנים האחרונות, בנוסח שלהלן:

שם הפרויקט	פרטי המקרקעין (גוש, חלקה, רחוב, עיר)	סוג הפרויקט (פינוי בינוי, תמ"א וכו')	מס' יח"ד	תקופת ביצוע + מועד השלמת ביצוע	מסמך שצורף להוכחה

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

שם הפרויקט	פרטי המקרקעין (גוש, חלקה, רחוב, עיר)	סוג הפרויקט (פינוי בינוי, תמ"א וכו')	מס' יח"ד	תקופת ביצוע + מועד השלמת ביצוע	מסמך שצורף להוכחה

(ג) טבלה הכוללת רשימת פרויקטים במסגרתם הקים המציע (או אחד מיחיד המציע) 50 יחידות דיור לפחות, בעיר תל אביב יפו, במהלך 10 השנים האחרונות בנוסח שלהלן:

שם הפרויקט	פרטי המקרקעין (גוש, חלקה, רחוב, עיר)	סוג הפרויקט (פינוי בינוי, תמ"א וכו')	מס' יח"ד	תקופת ביצוע + מועד השלמת ביצוע	מסמך שצורף להוכחה

(* לכל טבלה יש לצרף מסמכים להוכחה - טופס 4 / תעודת גמר / אישור אכלוס. יש לציין בטבלה באופן ברור את ההפניה למסמך הרלוונטי שצורף להוכחה (כותרת המסמך, תאריך, מנפיק המסמך).

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

- אישור רואה החשבון של החברה בדבר :

- היקף ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים העדכניים ביותר הקיימים, אשר לא יפחת ממאה מיליון שקלים (100,000,000 ₪) לפחות, ביום הגשת ההצעה.

- מחזור כספי שנתי של מאתיים מיליון שקלים חדשים (200,000,000 ₪) לפחות מפעילות בענף הבניה בכל אחת משלוש השנים 2019, 2020 ו-2021.

- דו"ח מידע עסקי מחברת דן אנד ברדסטריט או חברה דומה.

- אישור רואה חשבון בדבר עמידת התאגיד באמות מידה פיננסיות (קובננט) בדוחות לשנת 2021, וככל שאין לתאגיד קובננטים – 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 2019-2021 ושלא צפויה "הערת עסק חיי" בדוחות הכספיים לשנת 2022.

- 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, בהתאם לנוסח שלהלן :

שם הפרויקט	פרטי המקרקעין (גוש, חלקה, רחוב, עיר)	מס' יחיד	מקור המימון

ככל שההצעה מוגשת על ידי מיזם משותף – יש להציג מסמכים והוכחות כאמור המעידים על כך שכל אחד מיחיד המציע בנפרד אן לפחות אחד מהם עומד לבדו בכל הקריטריונים שבסעיף 8.2.2.9 זה.

8.2.2.10 מסמכי ההתקשרות, לרבות הסכם ההתקשרות המצורף **כנספח 6**, כשהם חתומים במקור ע"י המציע (לרבות ערבות תאגיד האם). 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, בעלי הזכויות באמצעות המנהלת שומרים על זכותם לפנות למשתתפים ו/או מי מהם בבקשה לבצע השלמות ו/או ליתן הבהרות ו/או להמציא מסמכים נוספים לשם בחינת עמידת ההצעות והמשתתפים בתנאי הסף, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי הזכויות והמנהלת.

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 ובעלי הזכויות 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 המציע ו/או מכל סיבה אחרת.

9.2.3 הנציגות, באמצעות המנהלת, תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפסול כל הצעה, אם סברה שהמציע 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 הנציגות, באמצעות 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.

9.2.7 המנהלת או הנציגות רשאיות אך לא חייבות, לאפשר למציעים לשפר ו/או לתקן את הצעתם בהליך, פעם אחת או יותר, באמצעות הגשת הצעה מחודשת ומשופרת ו/או מתוקנת ו/או רשימת שיפורים ו/או תיקונים ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידי המנהלת, במועד שייקבע על ידה.

9.2.8 הנציגות רשאית לנהל משא ומתן עם המציעים או חלקם ולבצע התאמות בנוגע להליך על מנת לקבל את ההצעה הראויה ביותר, לפי שיקול דעתה, עבור הפרויקט ו/או בעלי הזכויות.

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 מציע אחד או יותר, 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.

9.3.3 המנהלת או הנציגות רשאיות, אך לא חייבות, לאפשר למציעים שבקבוצת המציעים הסופית לשפר ו/או לתקן את הצעתם בהליך, פעם אחת או יותר, באמצעות הגשת הצעה מחודשת ומשופרת ו/או מתוקנת ו/או רשימת שיפורים ו/או תיקונים ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידי המנהלת, במועד שייקבע על ידה.

9.3.4 המנהלת והנציגות רשאיות, אך לא חייבות, לבקש לקבוע, טרם עריכת אסיפה כללית כמפורט בסעיף 9.4 להלן, מפגשים מקדימים של בעלי הזכויות ו/או הנציגות עם קבוצת המציעים הסופית (לרבות באמצעות עריכת סיורי שטח באתרים ו/או פרויקטים של מציעים, קיום שיחות עם ממליצים וכיו"ב).

9.3.5 הנציגות רשאית לנהל משא ומתן עם המציעים בקבוצת המציעים הסופית ולבצע התאמות בנוגע להליך על מנת לקבל את ההצעה הראויה ביותר, לפי שיקול דעתם, עבור הפרויקט ו/או בעלי הזכויות.

9.4 שלב רביעי - כינוס אסיפה כללית

9.4.1 לאחר קביעת קבוצת המציעים הסופית, תכונס אסיפה של כלל בעלי הזכויות (בין בישיבה פרונטלית ובין באמצעי טכנולוגי או שניהם, בהתאם להודעת המנהלת), אליה תוזמן קבוצת המציעים הסופית, כדי להציג את הצעתם ולהשיב על שאלות בעלי הזכויות הנוכחים באסיפה.

9.4.2 להסרת ספק, לנציגות ולמנהלת שיקול דעת מוחלט ובלעדי לקבוע את אופן ניהול האסיפה הכללית, מספר המשתתפים מטעמו של כל מציע בקבוצת המציעים הסופית, זהותם, הזמן שיוקצה להם וכיו"ב.

9.4.3 היזם הזוכה ייבחר באמצעות הצבעה באסיפה הכללית של בעלי הזכויות במתחם. ההחלטה תתקבל ברוב קולות של הנוכחים כאשר לכל דירה מהדירות הקיימות יהיה קול אחד.

9.4.4 ההצבעה תעשה בפיקוח של המנהלת וב"כ בעלי הזכויות.

9.4.5 יובהר כי בחירת ההצעה הזוכה הינה בשיקול דעתם הבלעדי של בעלי הזכויות. מודגש בזאת כי בעלי הזכויות אינם מחויבים לבחור בהצעה הגבוהה או המיטיבה ביותר והם עשויים לבחור בכל אחת מההצעות שהוגשו על ידי מי מהמציעים הנכללים בקבוצת המציעים הסופית, או לא לבחור באף אחת מן ההצעות, 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 או קריטריון מחייב כלשהו בנוגע לאמות המידה שישמשו אותם ביחס לבחירת ההצעה הזוכה.

10. הודעה על זכייה

10.1 עם קביעת זהות היזם הזוכה בהליך, תודיע על כך המנהלת ו/או מי מטעם הנציגות לזוכה ולמציעים האחרים בקבוצת המציעים הסופית. 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 מיחיד 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 ההתקשרות.

- 10.4 חזר בו היזם 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 למוזמין 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 (למציע 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 שהמציעים או חלקם, תאמו הצעות או מחירים, או פעלו באופן המהווה הגבל עסקי או עבירה על חוק כלשהו (למעט במקרה של תיאום בין יחידי המציע ב-"מיזם משותף" כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לעיל).

12.2 על המציע 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 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.

12.3 הגשת הצעה במסגרת הליך זה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמציע קרא את כל האמור במסמכי הזמנה זו, לרבות הסכם ההתקשרות המצורף להם, 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, בדייקנות, ביעילות ובמומחיות.

12.4 בהגשת הצעתו, מוותר המציע 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**