

הזמנה להציע הצעות

להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פיננסי-בינוי

במתחם ברחוב בורמה 20-38 בתל אביב-יפו

(״מתחם בורמה״)

מרץ 2023



תוכן עניינים

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

מסמך א' - הזמנה להציע הצעות	
טופס 1	- הצעת המציע לביצוע הפרויקט אשר תצורף במקרה של זכיה בהליך כנספח שינויים (נספח כו') להסכם הפינוי בינוי המצורף כמסמך ה' להליך זה
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 רו"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(א)	- ייפוי כח והרשאה לבדיקת רישום פלילי מטעם מנהלי תאגיד
טופס 10(ב)	- ייפוי כח והרשאה לבדיקת רישום פלילי מטעם תאגיד
טופס 11	- כתב התחייבות להחזר הוצאות המנהלת
טופס 12	- הצהרה על מעמד משפטי
טופס 13	- דו"ח כלכלי לתמיכה בהצעת המציע
טופס 14	- תקנון הצבעה
מסמך ב' - מפת מדידה ומפת המתחם	
מסמך ג' - נוסח כתב ההרשאה	
מסמך ג'1 - טבלה המפרטת את אחוז בעלי הזכויות שחתמו על כתב ההרשאה בכל בניין	
מסמך ד' - תקנון התוכנית החדשה	
מסמך ה' - נוסח הסכם הפינוי בינוי על נספחיו	

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 אשר התקשרו מולה בכתבי הרשאה, לקבלנים/יזמים, אשר יעמדו בכל תנאי הסף שיפורטו להלן (להלן: "הקבלנים/יזמים" או "המציעים" או "המשתתפים"), על מנת שאלו יגישו הצעה לביצוע פרויקט של הריסה ובנייה (בדרך של פינוי בינוי) כמפורט בהסכם פינוי ובינוי (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו-"ההליך") וכן הסמיכו, באמצעות הנציגות, את משרד עורכי הדין KDC כהן קצב, קרן, דהן ושות', כבאי כוחם ("להלן: עורכי הדין").
- נוסח כתב ההרשאה על פיו הוסמכה המנהלת לנהל את ההליך עבור בעלי הזכויות במתחם מצורף כמסמך ג' להליך זה. טבלת פירוט אחוז בעלי הזכויות החתומים על כתב ההרשאה בכל בניין מצורפת כמסמך ג'1 להליך.
- 1.4. חברת עזרה ובצרון מבקשת להבהיר כי מטרתו של הליך זה לסייע לבעלי הזכויות במתחם להתקשר עם קבלנים/יזמים שיבצעו עבורם את הפרויקט, וכן להדגיש, כי היא לא תהא צד להסכם לביצוע הפרויקט, וכל התקשרות או הסכם כאמור יהיו אך ורק מול בעלי הזכויות במתחם.
- 1.5. עוד מבקשת המנהלת להדגיש, כי הליך זה אינו מהווה מכרז, או מעין מכרז, ובעיקר כי לא יחולו לגבי דיני המכרזים, בין היתר משום שבעלי הזכויות במתחם אינם מחויבים בעריכת מכרז לפי כל דין, והם אינם מחויבים לקבל את ההצעה המיטיבה ביותר ו/או הזולה ביותר או לקבל הצעה כלשהי בכלל ו/או להתקשר בהסכם לביצוע הפרויקט, והם רשאים לנהל משא ומתן עם מי מהמציעים, כולם או חלקם, ולהפסיק את המו"מ 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. המשתתף/פים בהליך אשר יחתמו על הסכם לביצוע הפרויקט ויתחייבו לשאת בהחזר הוצאותיה של המנהלת, אשר הוצאו ויווצאו על ידה בקשר עם הליך זה ועם הפרויקט לרבות בגין קידום התכנית החדשה ולרבות בגין התחייבויות שהמנהלת נטלה על עצמה במסגרת הליך זה, אם וככל שיוכרזו כזוכים, יחתמו לשם כך על כתב ההתחייבות המצורף כטופס 11 להזמנה להציע הצעות.
- 1.7. המשתתפים יהיו מנועים ומושתקים 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 המשתתפים את הוראות ההליך.
- 1.8. מבלי לגרוע מן האמור, ולהסרת כל ספק, מובהר, כי כל גורם המשתתף בהליך זה בדרך כלשהי מסכים, בעצם השתתפותו, כי אין לעזרה ובצרון ו/או לב"כ הבעלים ו/או לנציגות כל אחריות

שהיא כלפי המשתתפים או כלפי צד אחר כלשהו ביחס להליך זה ו/או לתוצאותיו וכי רק חתימתו של כל אחד מבעלי הזכויות על ההסכם תחייב אותו בכל הנוגע לביצוע הפרויקט, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

1.9. עוד יובהר, כי משרד עורכי הדין הפועל מטעם המנהלת בכל הנוגע לפרויקט ולהליך זה מייצג קבלנים ויזמים שונים שהם לקוחות של משרד עורכי הדין, בעניינים שונים, וכי לא מן הנמנע שמי מאלו יגיש הצעה במסגרת הליך זה, וכל משתתף בהליך זה מסכים בעצם השתתפותו כי לא יהא בעובדה זאת כדי להקים לו כל טענה דרישה או תביעה. עם זאת מודגש, כי עורכי הדין הפועלים מטעם המנהלת לא ייצגו אף משתתף בהליך זה עצמו או בפרויקט. בעצם השתתפותו בהליך מוותר כל משתתף על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור, ויהיו מנוע מהעלאת כל טענה בקשר לכך.

2. תיאור המתחם והפרויקט

2.1. המתחם מושא ההליך נמצא ברחוב בורמה 20-38 בעיר תל אביב-יפו, והוא ידוע כחלקות 209 217 ו- 218 (בחלק) בגוש 7065 (לעיל ולהלן: "**המתחם**").

2.2. שטח המתחם (תחום ה"קו הכחול" בתוכנית החדשה) הינו כ- 3.589 דונם, וקיימות בו כיום 80 יחידות דיור בנויות [מתוכן 4 דירות בבעלות חברות הדיור הציבורי].

2.3. בימים אלה מתנהל הליך לאישור התוכנית החדשה תא/מק/5059 (תכנית מפורטת מס' 507-0898189) במתחם אצל רשויות התכנון המוסמכות שבמסגרתה מבוקש לאשר הקמת מגדל בן 15 קומות וכן שלושה בניינים מרקמים בני 8 קומות (להלן בהתאמה: "**המגדל**") ו- "**הבניינים המרקמים**") אשר יכללו עד 198 יחידות דיור חדשות, הכל כמפורט במסמכי התוכנית (לעיל ולהלן: "**התוכנית החדשה**"). תקנון התכנית החדשה כפי שפורסם להפקדה ברשומות ביום 4.8.2022 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 כלשהי.

2.4. המציעים לא יהיו רשאים להגיש כל התנגדות או לפעול בהליך כלשהו כנגד התוכנית החדשה - בכל שלב משלבי האישור.

2.5. התיאור המפורט בסעיף 2 זה או ביתר סעיפי הליך זה 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 ההזמנה להציע הצעות, על נספחיה וכן את המקרקעין וסביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני (לרבות הוראות התכנית החדשה) הקנייני, הרישומי והפיזי של המקרקעין, את דרכי הגישה אליהם, כל המצוי והבנוי עליהם וכל מידע אחר הרלוונטי להתקשרותו בהסכם פינוי הבינוי ו/או לביצוע הפרויקט.

3. התקשרות המציע הזוכה עם בעלי הזכויות

3.1. המציע הזוכה יידרש לחתום על הסכם פינוי בינוי בנוסח המצורף כמסמך ה' להליך זה על נספחיו (להלן: "**הסכם הפינוי בינוי**"), כשאליו יצורפו התנאים שהוצעו על ידי המציע הזוכה במסגרת ההצעה (**טופס 1** להזמנה להציע הצעות נספח כו' להסכם פינוי בינוי) 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 צירוף **טופס 1** להזמנה להציע הצעות (נספח כו' להסכם פינוי בינוי). 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 ו/או בקשר לנוסחו המצורף כמסמך ה' להליך זה.

- 3.3 מובהר כי ביחס לדירות הרשומות בבעלות חברות הדיור הציבורי, יידרש הזוכה לחתום מול הגורם המוסמך לקבל החלטות בקשר עם דירות אלו על הסכם הפינני בינוי ו/או על נספח שינויים להסכם הפינני בינוי בנוסח שיוסכם מול אותו גורם, ככל ויידרש.
- 3.4 המנהלת אינה אחראית ו/או מתחייבת כי הסכם הפינני בינוי ייחתם על ידי כל בעלי הזכויות ו/או מי מהם והמציע הזוכה מצהיר כי ידוע לו ומקובל עליו כי החתמת בעלי הזכויות ו/או מי מהם על הסכם הפינני בינוי הנה באחריותו בלבד.
- ככל שלא ייחתם הסכם פינני הבינוי, מכל סיבה שהיא, על ידי רוב נדרש של בעלי הזכויות ו/או מי מהם, 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 ו/או הנציגות ו/או ב"כ הבעלים בגין כך, וכך גם לא יהיה המציע הזוכה זכאי להחזר תשלומים והוצאות ששולמו על ידו עד לאותו מועד.
- 3.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המציע הזוכה מתחייב לעשות כל מאמץ סביר ולפעול בשקידה ראויה על מנת להביא להחתמת הרוב הדרוש מבין בעלי הזכויות במתחם על הסכם הפינני בינוי לצורך הוצאה לפועל של הפרויקט.
- 3.6 במקרה בו יחזור בו הזוכה מהצעתו, יהיו רשאים בעלי הזכויות במתחם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, להתקשר בהסכם הפינני בינוי 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 רשאי להשתתף מציע שהנו תושב ישראל או גוף המאוגד כדין בישראל אשר עונה על תנאי הסף המפורטים בסעיף 5 להלן.
- 4.2 לחלופין, רשאים להשתתף בהליך זה שני גופים שכל אחד מהם הינו תושב ישראל או גוף המאוגד כדין בישראל, 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. הסכם פינני הבינוי ייחתם מול כל חברי הקבוצה כאשר כל חבר קבוצה יהיה אחראי ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית.
- 4.3 מציע או קבוצה יהיו רשאים להשתתף בהליך זה באמצעות חברה ייעודית או שותפות ייעודית רשומה (להלן: "**SPV**") אשר הוקמה או תוקם על ידו/ם לצורך השתתפות בהליך זה (ובמקרה של זכייה לצורך התקשרות מול בעלי הזכויות) (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 המצורף כנספח "כד" להסכם פינני בינוי.
 - כל המניות, הזכויות ואמצעי השליטה ב-SPV יוחזקו באופן ישיר 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 או מציע תהיה/יהיה רשאית/להתאגד ל-SPV גם לאחר הזכייה ובלבד: (1) שהודיעה/בעת הגשת ההצעה כי ההצעה מוגשת על ידי חברי ה-SPV אשר יתאגדו, במקרה של זכיה, ל-SPV; (2) שיחולו על ה-SPV שתוקם הוראות סעיף 4.3 לעיל בהתאמה; (3) יומצאו כל המסמכים הנדרשים המפורטים בסעיף 4.3 בעת הגשת ההצעה; (4) תוקם חברת ה-SPV לא יאוחר מ-14 ימים מיום הזכייה ותומצא למנהלת תעודת התאגדות ונסח חברה של ה-SPV

המעידה על הקמת ה-SPV בהתאם להוראות סעיף 4.3 לרבות הסכם פינוי הבינוי וטופס 1 כשהם חתומים על ידי ה-SPV; (5) המציע וה-SPV יישאו בכל השלכות המס הנובעות מכך; (6) הסכם הפינוי בינוי ייחתם על ידי ה-SPV.

4.5 מובהר בזאת, כי פרישה של חבר אחד מתוך הקבוצה, או דילול אחזקותיו בקבוצה או מכירת ו/או העברת מניותיו או הקטנת אחזקותיו ב-SPV, או שינוי שליטה בבעלי המניות או ביחס אחזקות השותפים ב-SPV, יחשב כהפרה של הסכם הפינוי בינוי אלא אם כן יקבלו חברי הקבוצה או 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 או SPV – אחד מחברי הקבוצה/SPV הנו בעל ניסיון מוכח בתכנון, ביצוע הקמה ובנייה של יחידות דיור בבנייה רוויה. ניסיון מוכח לצרכי סעיף זה הינו קיומן של כל הדרישות הבאות במצטבר במהלך 10 השנים שקדמו למועד להגשת ההצעות:

המציע הקים לפחות 50 יחידות דיור בעיר תל אביב-יפו או הקים לפחות 10,000 מ"ר שטחי תעסוקה עיליים בעיר תל אביב-יפו.

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.

בניית כל יחידות הדיור/שטחי התעסוקה שפורטו לעיל הסתיימה והן ראויות לאכלוס (התקבל אישור אכלוס לגביהם).

המונח "ניסיון מוכח" בביצוע הקמה ובנייה של יחידות דיור בבנייה רוויה" יכלול גם ניסיון בליווי הקמה ובנייה של יחידות דיור בבנייה רוויה על ידי גורם מארגן של קבוצות רכישה, כהגדרת מונחים אלה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

מובהר כי במקרה של קבוצה חייב אחד מחבריה לעמוד בכל דרישות תנאי סף זה במצטבר, ולא ניתן לשלב בין ניסיון שני חברי קבוצה. מובהר לעניין סעיף זה כי המציע יוכל להוכיח עמידה בתנאי סף זה לעיל באמצעות הצגת הניסיון המצטבר של קבוצת חברות עליהן נמנה המציע או חבר הקבוצה, ואשר כולן, מוחזקות ב-100% על ידי המציע, ולחילופין הרכב בעלי המניות של אותן קבוצת החברות זהה להרכב בעלי מניות (זהות בעלי המניות ואחוז האחזקות) של המציע/חבר הקבוצה.

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 בממוצע בשלוש השנים 2020, 2021 ו-2022.

בעל הון עצמי של מאה מיליון שקלים חדשים (100,000,000 ₪) לפחות, ביום הגשת ההצעה.

בדוחות הכספיים של המציע לשנים 2020-2022 לא נרשמה הערת "עסק חיי".

מובהר לעניין סעיף זה כי המציע יוכל להוכיח עמידה בתנאי סף הפיננסיים המפורטים בסעיף 5.2 זה לעיל באמצעות צירוף מחזוריים כספיים ו/או הון עצמי של קבוצת חברות עליהן נמנה המציע או חבר הקבוצה, ואשר כולן, לרבות המציע, מוחזקות על ידי בעל מניות שליטה מרכזי אחד המחזיק בלמעלה מ-50% מהמניות בכל אחת מהחברות (להלן: "**בעל השליטה**"), לרבות

במציע או בחבר הקבוצה. במקרה האמור, בעל השליטה בקבוצת החברות יהא ערב לכל התחייבויות המציע, לרבות לכל התחייבויות המציע בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי, ככל שיוכרו המציע כחברה הזוכה בהליך.

לחילופין, יוכל המציע להוכיח עמידה בתנאי סף הפיננסיים המפורטים בסעיף 5.2 לעיל באמצעות הצגת המחזור הכספי ו/או הון עצמי של חברת האם המחזיקה בו בלמעלה מ-50% ובלבד שבמקרה זה תתחייב חברת האם בכל התחייבויות המציע בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי, ככל שיוכרו המציע כחברה הזוכה בהליך.

ההוראה לפיה "לא נרשמה הערת "עסק חי", תחול גם על חברות האם ו/או קבוצת חברות עליהן נמנה המציע או החבר בקבוצה כאמור לעיל, וזאת במקרה של הסתמכות לצורכי הוכחת העמידה בתנאי הפיננסיים.

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.

מובהר בזאת כי התנאים המפורטים בסעיף 5 זה לעיל מהווים תנאים מקצועיים שמטרתם לוודא את התאמת המציע לביצוע הפרויקט וכי לבעלי הזכויות וכל מי מטעמם, יהא שיקול דעת מלא ובלתי מוגבל להחליט אם מציע כזה או אחר עומד בתנאים האמורים, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של בעלי הזכויות וכל מי מטעמם ומבלי להטיל עליהם חובה כלשהי.

6. ערבות ההשתתפות

6.1. על המציע לצרף להצעתו במועד הגשתה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי לטובת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ על סך 600,000 ₪ כולל מע"מ חתומה כדן בנוסח המצורף **כטופס 8** להזמנה להציע הצעות (להלן: "**ערבות ההשתתפות**"). ערבות ההשתתפות שתצורף להצעה תהא ערבות מקורית.

6.2. מציע שלא יצרף להצעתו את ערבות ההשתתפות תהא רשאית המנהלת שלא לבחון את הצעתו.

6.3. ערבות ההשתתפות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הגשת ההצעה ובתוקף עד ליום **6.6.2024** המציע הזוכה מתחייב להאריך את ערבות ההשתתפות מעת לעת על מנת שתהיה בתוקף עד ליום חתימת המציע הזוכה על הסכם הפינוי בינוי ועמידת הזוכה בתנאי סעיף 6.4 להלן. 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 תוחזק על ידי המנהלת ו/או על ידי ב"כ המנהלת ותושב למציע הזוכה 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 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 או אם הוחלט שלא להתקדם עם הצעת המציע במסגרת ההליך, וזאת בכל שלב משלבי ההליך, תשיב המנהלת את ערבות ההשתתפות למציע בסמוך לאחר ההודעה על דחיית או פסילת הצעתו או אי התקדמות, והמציעים מתחייבים ליטול את ערבותם, ולחילופין המנהלת תהא רשאית להשיב בעצמה את הערבות לאותו מציע שנפסל.
- 6.9. מציע אשר בעלי הזכויות יחליטו על זכייתו בהליך, יידרש לחתום בשנית על הסכם פינוי הבינוי המצורף כמסמך ה' להליך זה עם בחירתו כזוכה אליו יתווספו תנאי ההצעה ובמקרה של זוכה אשר הודיע בעת הגשת ההצעה כי יתאגד במקרה של זכייה ל- SPV, ההסכם יחתם על ידי ה- SPV (וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7 להלן לפיו המציעים נדרשים להגיש עם הצעתם את הסכם פינוי בינוי על נספחיו (מסמך ה') חתום על ידם). יובהר כי ההסכם שנחתם על ידי המציע הזוכה בעת הגשת הצעתו ביחד עם טופס 1 החתום הסופי ייחשב כהסכם מחייב את המציע הזוכה לכל דבר ועניין.
- 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 תוקף ערבות ההשתתפות באם המועד האחרון להגשת ההצעות יידחה, בין אם בהודעה שתמסר זמן סביר בטרם הגשת ההצעות, 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 על נספחיו (מסמך ה') חתום על ידו (לצורך אישור נוסח הסכם הפינוי בינוי).
- מובהר כי הצעת המציע שיזכה בהליך, אשר תוגש באמצעות טופס 1 כאמור, תצורף כנספח שינויים (נספח כו') להסכם הפינוי בינוי המצורף כמסמך ה' אשר יוגש כשהוא חתום במסגרת הגשת ההצעה

להליך זה כשהיא כוללת בתוכה את פרטי ההצעה העדכניים ביותר נכון למועד הזכייה של המציע הזוכה בהליך.

להצעה יצורפו אסמכתאות לעמידתו של המציע בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף 5 לעיל, וכן 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 או על ידי חברי קבוצה או מציע שבכוונתו להתאגד ל-SPV במקרה של זכיה - 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 אישורים אלה גם לגבי ה-SPV וגם לגבי כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.5. פירוט ניסיון קודם של המציע, ובמקרה של קבוצה או SPV - של אחד מחברי הקבוצה/ אחד מחברי 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, ובדגש על מסמכים הכוללים מידע אודות היקף יחידות הדיוור שנבנו, ומועד אכלוסן.
- 7.6. מסמך מאושר על ידי רו"ח בנוסח טופס 6 להזמנה להציע הצעות המעיד על האיתנות הפיננסית של המציע ובמקרה של קבוצה או SPV – יידרש כל אחד מחברי הקבוצה/ה-SPV לבדו (לרבות ה-SPV עצמו) להמציא את המסמכים המפורטים בסעיף זה לעיל.
- 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. עותק מקורי של ערבות השתתפות (כהגדרתה להלן) בנוסח טופס 8 להזמנה להציע הצעות.
- 7.9. הצהרה בדבר היעדר רישום פלילי בנוסח טופס 9 להזמנה להציע הצעות. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף תצהיר זה כשהוא חתום ע"י מנהלי כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף את תצהיר זה כשהוא חתום גם ע"י מנהלי ה-SPV וגם ע"י מנהלי כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.10. ייפוי כוח והרשאה לבדיקת רישום פלילי של מנהלי תאגיד בנוסח טופס 10(א) להזמנה להציע הצעות. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף ייפוי כוח זה כשהוא חתום ע"י מנהלי כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף את ייפוי כוח זה כשהוא חתום גם ע"י מנהלי ה-SPV וגם ע"י מנהלי כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.11. ייפוי כוח והרשאה לבדיקת רישום פלילי של תאגיד בנוסח טופס 10(ב) להזמנה להציע הצעות. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף יפוי כוח זה כשהוא חתום ע"י כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף יפוי כוח זה כשהוא חתום גם ע"י ה-SPV וגם ע"י כל אחד מחברי ה-SPV.
- 7.12. כתב התחייבות להחזר הוצאות המנהלת בנוסח טופס 11 להזמנה להציע הצעות.
- 7.13. 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.

7.14. דו"ח כלכלי מפורט התומך בהצעת המציע, אשר יוגש על גבי הפורמט המצורף כטופס 13 להזמנה להציע הצעות.

7.15. פרוגרמה תכנונית התומכת בהצעת המציע והכוללת פירוט של כלל שטחי דירות התמורה ודירות המציע בפרויקט, לרבות פירוט התמהיל המוצע על ידי המציע, הכל בהתאם להוראות תוכנית תא/מק/5059.

7.16. תעודת עוסק מורשה מאת רשויות מס ערך מוסף. ככל שההצעה מוגשת על ידי קבוצה יש לצרף תעודה זו לגבי כל אחד מחברי הקבוצה וככל שההצעה מוגשת על ידי SPV יש לצרף תעודה זו גם לגבי ה-SPV וגם 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.

7.17. במקרה של SPV (לרבות מי שבכוונתו להתאגד ל-SPV במקרה של זכיה) - המצאת ערבות SPV בנוסח המצורף כנספח "כד" להסכם פינוי בינוי חתומה על ידי כל אחד מחברי ה-SPV.

7.18. כל מסמכי ההליך (לרבות הסכם פינוי בינוי) על נספחיו יוגשו כשהם חתומים על ידי המציע בכל עמוד ועמוד, ובמקרה של קבוצה - על ידי כל אחד מחברי הקבוצה, ובמקרה של SPV על ידי ה-SPV ועל ידי כל אחד מחברי ה-SPV.

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. מציע אשר יהא מעוניין להשתתף בהליך ולהגיש הצעה יידרש לרכוש את חוברת ההליך תמורת סך של 2,500 ₪ כולל מע"מ כחוק (להלן: "דמי ההשתתפות בהליך"). חוברת ההליך תהיה זמינה לרכישה החל מיום **19.3.2023** לאחר תיאום מראש בטלפון 03-9021608 או בדואר אלקטרוני בכתובת naomi@e-b.co.il.

8.2. 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 הדואר האלקטרוני שתצוין בפנייתו בעותק דיגיטאלי להדפסה על ידי המציע.

8.3. **למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק מי שרכוש את חוברת ההליך יהיה רשאי להגיש הצעה. הצעות יוגשו אך ורק על גבי נוסח מסמכי ההזמנה שיירכשו וישלחו למציע כאמור.**

8.4. 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: naomi@e-b.co.il וזאת עד ליום **23.4.2023**, תוך פרוט

השאלות, הסתירות, השגיאות, אי ההתאמות או הספקות שימצא בקשר למובנו המדויק של כל סעיף או כל פרט שהוא בהליך או במסמכו.

9.3. תשובות ו/או הבהרות, אם תהינה, תתפרסמנה באתר האינטרנט של המנהלת בכתובת: www.e-b.co.il, ובאחריות המציעים להתעדכן באופן שוטף באתר האינטרנט של המנהלת. המציעים לא יוכלו להסתמך על כל הסבר או תשובה שניתנו/ייתנו 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 לחלקן. לא התייחסו בעלי הזכויות באמצעות המנהלת לפנייה ו/או השגה עד למועד שנקבע לצורך הגשת הצעות 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 ושילם דמי השתתפות בהליך כאמור בסעיף 8.1 לעיל, על קיום המפגש, לרבות מקום המפגש ומועדו, וכן תפרסם הודעה על כך באתר האינטרנט של המנהלת.

11. אופן הגשת הצעה

11.1. הצעת המציע תוגש באופן שתכלול את כל מסמכי ההליך, לרבות האישורים, האסמכתאות והנספחים, לרבות הסכם הפינוי בינוי על נספחיו, 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 מסמכיה תונח במעטפה סגורה, בתיבה המיועדת לכך במשרדי ב"כ המנהלת, משרד מיתר | עורכי דין, ברח' אבא הלל 16, קומת קרקע, עד ליום **7.6.2023**, בשעה **14:00**. על גבי המעטפה יירשם: "הצעה להתקשרות – מתחם בורמה 20-38 תל אביב-יפו" בלבד. לא תתקבלנה הצעות שתשלחנה בדואר או בכל דרך אחרת. ככל שהצעה תוגש לאחר המועד הנקוב לעיל, יהיו בעלי הזכויות ו/או המנהלת רשאים לבחון אותה, על אף האיחור בהגשתה או להחליט על פסילתה.

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. כמו כן מהווה הגשת ההצעה הסכמה של המציע לכל תנאי ההליך לרבות אופן בחירת ההצעה הזוכה.

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 הצעה, לא יפנה בכל דרך, לא באופן ישיר ולא באופן עקיף למי מבעלי הזכויות אלא באמצעות המנהלת ובאי כח בעלי הזכויות, לא ינהל עם בעלי הזכויות משא ומתן ולא יתחייב כלפיהם בכל צורה שהיא. מציע אשר יפעל בניגוד לאמור לעיל תהא רשאית המנהלת לפסול את הצעתו על אתר. ככל שיתברר בדיעבד, כי המציע הזוכה פעל בניגוד לאמור לעיל קודם להכרזתו כמציע זוכה, אזי 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 ובחינת הצעת המציע

- בעלי הזכויות באמצעות באי כוחם והמנהלת יבחנו את ההצעות, ואת 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 לצורך בחינת עמידתם בתנאי הסף ו/או לצורך בחינת הצעתם ו/או התאמת הצעתם לדרישות תוכנית תא/מק/5059 ו/או התאמתה להסכם פינוי בינוי, כל מסמך או אישור או לציין פרויקטים נוספים אשר נשמטו מהצעתם ו/או אסמכתאות לגבי פרויקטים שביצעו ו/או פרטים אודות חוסנם הכלכלי, הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי.

12.2. שלב שני - צמצום הצעות המציעים

- בסיום השלב הראשון, תבוצע הערכה של ההצעות ושל המציעים על ידי בעלי הזכויות באמצעות הנציגות, המנהלת וב"כ בעלי הזכויות.
- בעלי הזכויות במתחם, באמצעות הנציגות, יהיו רשאים, אך לא חייבים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לבחור מבין ההצעות שהגיעו לשלב זה מספר מצומצם (בין שתיים לארבע) של הצעות, אשר יעברו לשלב הבא, ולדחות בשלב זה את יתר ההצעות שבעלי הזכויות באמצעות הנציגות אינם מעוניינים להמשיך לבחנם במסגרת הליך זה (להלן: "ההצעות המובילות").

12.3. שלב שלישי - ביקור בפרויקטים שיוצגו על ידי המציעים ושיחות עם רוכשי דירות

בפרויקטים קודמים

- בעלי הזכויות במתחם יהיו רשאים - באמצעות הנציגות או המנהלת או באמצעות מי מטעמם - לבקר בכל פרויקט שבוצע על ידי המציעים שעברו לשלב זה, בין אם הוצג על ידי המציעים במסגרת הצעתם ובין אם התקבל מידע אודותם לבעלי הזכויות ו/או למנהלת.
- מובהר כי מדובר על זכות בלבד הנתונה לבעלי הזכויות במתחם (לרבות המנהלת או מי מטעמם), והם יהיו רשאים לממשה - כולה או חלקה - או לא לממשה כלל, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי. המציע מתחייב לאפשר לבעלי הזכויות במתחם, לממש את זכותם זו ולבקר בפרויקטים השונים לפי בחירת בעלי הזכויות.
- בעלי הזכויות במתחם יהיו רשאים - באמצעות הנציגות או המנהלת או באמצעות מי מטעמם - ליצור קשר עם רוכשי דירות בפרויקטים אשר בוצעו על ידי המציע, בין אם הוצג על ידי המציעים במסגרת הצעתם ובין אם התקבל מידע אודותם לבעלי הזכויות ו/או למנהלת.
- מובהר כי מדובר על זכות בלבד הנתונה לבעלי הזכויות במתחם (לרבות המנהלת או מי מטעמם), והם יהיו רשאים לממשה - כולה או חלקה - או לא לממשה כלל, בהתאם

לשיקול דעתם הבלעדי. המציע מתחייב להעביר לידי בעלי הזכויות באמצעות המנהלת פרטים של רוכשי דירות על פי בקשתם.

□ בעלי הזכויות באמצעות הנציגות 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 או לא מסר פרטי רוכשי דירות קודמים. הודעה מתאימה תשלח למציעים על ידי המנהלת.

12.4. שלב רביעי - כינוס אסיפה כללית ובחירת המציע הזוכה

□ ההצעות המובילות יוצגו לבעלי הזכויות במתחם על ידי המציעים, בכנס שיתואם ויערך על ידי המנהלת באופן פרונטלי או בזום, לפי שיקול דעתה. למען הסר ספק, מובהר כי לנציגות ולמנהלת שיקול דעת מוחלט לקבוע את אופן ניהול הכנס, מספר המשתתפים מטעם המציעים, זהותם, הזמן שיוקצה לכל אחד מהם להצגת ההצעות וכיוב'.
□ בעלי הזכויות במתחם יהיו רשאים לזמן את המציעים שהציעו את ההצעות המובילות - כולם או חלקם - לאסיפה כללית של בעלי הזכויות במתחם (להלן: "האסיפה הכללית") וזאת על מנת שהמציעים יוכלו להציג את הצעתם ולהשיב על שאלות, ככל שתהיינה.

□ מובהר למען הסר ספק 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 נציגות בעלי הזכויות.

□ בעלי הזכויות במתחם יהיו רשאים, באמצעות המנהלת בלבד, לפנות אל המציעים בעלי ההצעות המובילות, כולם או חלקם, בבקשה לשפר ו/או לתקן את הצעותיהם בכל עת עד למועד פתיחת ההצבעה וכן לנהל התמחרות בין המציעים בעלי ההצעות המובילות כאמור.

□ המציע הזוכה ייבחר על ידי רוב מבין בעלי הזכויות המצביעים, כאשר מניין חוקי לקבלת החלטה בדבר זהות הזוכה יהיה ובלבד שהצביעו 50% מכלל בעלי 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.
□ בעלי הזכויות אינם מחויבים לבחור בהצעה הטובה 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 המנהלת בלבד, לנהל משא ומתן עם המציעים, כולם או חלקם, וזאת על פי שיקול דעתם הבלעדי.

□ הליך ההצבעה יבוצע בהתאם לתקנון ההצבעה המצ"ב כטופס 14.

□ עם קביעת זהות המציע הזוכה, תודיע על כך המנהלת לזוכה, וזאת בסמוך להעברת הודעה ליתר משתתפי ההליך בשלב זה.

□ מייד לאחר זכייתו, המציע הזוכה יידרש לחתום עם בעלי הזכויות על הסכם הפינוי בינוי בנוסח המצורף כמסמך ה' להליך זה שאליו יצורף טופס 1 [נספח כו' להסכם פינוי בינוי] הסופי, בהתאם להוראות סעיף 3.2 לעיל.

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 באמצעות מייל שפרטיו יימסרו למנהלת בעת רכישת מסמכי ההליך. היה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של המנהלת, שינוי או תיקון כאמור מחייבים מתן זמן היערכות נוסף למשתתפים, תהיה רשאית המנהלת לדחות את המועד להגשת ההצעות בהתאם לקביעת המנהלת.

13.2. המנהלת רשאית להאריך את כל המועדים הקבועים בהליך זה או חלק מהם מבלי שתהיה למי מהמשתתפים טענה ו/או דרישה בקשר לכך. הודעה בקשר עם הארכת מועדים כאמור תועלה לאתר האינטרנט של החברה ואף תועבר, בכתב, לידיעתם של המשתתפים אשר ישלמו את דמי ההשתתפות.

14. הוראות נוספות

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. נציגות בעלי הזכויות ו/או ב"כ הבעלים 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, וכל רישיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה נכון למועד האחרון להגשת ההצעות. בעלי הזכויות ו/או ב"כ הבעלים 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. תגובת המציעים לפניית נציגות בעלי הזכויות ו/או ב"כ הבעלים ו/או המנהלת כאמור לעיל תוגש עד למועד שיקבע על ידי המנהלת ותצורף להצעות המציעים כחלק בלתי נפרד מהן.

14.4. לא פעל המציע בהתאם לאמור לעיל ו/או אם לא תוגש תגובה לפנייה במועד שנקבע לכך על ידי המנהלת, בעלי הזכויות באמצעות המנהלת יהיו רשאים לדון בהצעה על בסיס המידע המצוי בידיהם או לפסול את ההצעה, לפי שיקול דעתם.

14.5. נציגות בעלי הזכויות ו/או המנהלת רשאים בכל עת לבטל את ההליך מכל סיבה שהיא. ביטול ההליך לא יקנה למשתתפים זכות לקבלת החזר כלשהו לרבות החזר בגין תשלום דמי ההשתתפות. בוטל ההליך כאמור, תושב ערבות ההשתתפות למציע.

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 הצעות והתקשרותו בהסכם הפיננסי בינו.

- 14.7. המציע לא יגיש ולא יהיה מעורב באופן כלשהו, במישרין ו/או בעקיפין, ביותר מהצעה אחת.
- 14.8. המציעים נדרשים שלא לפנות במישרין למי מבעלי הזכויות ו/או בי"כ הבעלים ו/או להציע הצעות למי מבעלי הזכויות וכל פעולה כאמור תעשה דרך המנהלת בלבד בהתאם למנגנונים הקבועים בהוראת מסמך זה.