

**הליך מס' 2/21 - קול קורא
לניהול מו"מ לרכישת פרויקטי מגורים
לשכירות ארוכת טווח
("השכר ומהר")**

<u>עמ'</u>	<u>תוכן עניינים</u>	<u>מס'ד</u>
3	רקע	.1
4	תיאור ההליך	.2
5	מועדים רלוונטיים להליך	.3
6	הגדרות למסמכי ההליך	.4
8	הצהרות המשיב	.5
9	תנאים מקדמיים	.6
13	מענה להליך	.7
15	אופן ניהול המשא ומתן	.8
19	מימון רכישת הפרויקט	.9
20	תנאים כלליים	.10
22	פירוט אודות המשיב	<u>טופס מס' 1</u>
24	תצהיר בדבר פרטי המקרקעין הכלולים במענה המשיב	<u>טופס מס' 2</u>
26	אישור עו"ד בדבר מורשה החתימה לחייב את המשיב	<u>טופס מס' 3</u>
27	פרטי נציג מוסמך	<u>טופס מס' 4</u>
28	הוכחת עמידה בתנאים המקדמיים המקצועיים	<u>טופס מס' 5</u>
32	פרטי הפרויקט ותמהיל הדירות בפרויקט	<u>טופס מס' 6</u>
33	מכתב נלווה ותצהיר לשלב ההליך	<u>מכתב נלווה</u>

הליך מס' 2/21 - קול קורא לניהול מו"מ
לרכישת פרויקטי מגורים לשכירות ארוכת טווח
(להלן: "ההליך")

1. רקע

- 1.1. דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה" או "דירה להשכיר") היא חברה ממשלתית המהווה זרוע ביצוע של הממשלה לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטי דיור.
- 1.2. בתוך כך, החברה פועלת לפיתוח שוק מוסדי לשכירות ארוכת טווח, בין היתר, במסגרת תכנית לרכישת פרויקטים למגורים, וכל זאת לצורך אכלוס בנייני המגורים כנכס מניב להשקעה ולצורך יצירת שוק מוסדי להשכרה ארוכת טווח (להלן: "התכנית"). בהתאם להוראות התכנית, החברה פונה לקבלת פניות מבעלי קרקעות ו/או מיזמים (להלן: "המשיבים") אשר להם זכויות קנייניות או חוזיות בקרקע מתוכננת ומאושרת לבנייה באזורי ביקוש ושביכולתם להקים ולמכור לחברה בנייני מגורים שלמים.
- 1.3. לאחר בחינת הפניות וניהול משא ומתן לגיבוש הסכם התקשרות, ובהתאם לשיקול דעתה, תחליט החברה אם להתקשר עם מי מהמשיבים בהסכם התקשרות לרכישת הפרויקטים שהוצעו על ידם, אם בכלל.
- 1.4. **אשר על כן, החברה מבקשת לקבל פניות ממשיבים למכירת פרויקטים זמינים למגורים, העומדים בתנאי הליך זה, לרבות התנאים המקדמיים המפורטים בסעיף 0 להלן.**
- 1.5. מובהר, כי בכוונת החברה להתקשר עם משיבים, אשר יגישו מענה להליך ויעמדו בתנאי ההליך, בהסכמים לרכישה של עד 500 דירות במצטבר ושמאפייניהן מפורטים להלן. עם זאת מובהר, למען הסר כל ספק, כי אין בעצם פרסום הליך זה או באמור במסמכי ההליך בכדי להוות מצג או הבטחה או התחייבות, כי המענה שיוגש על ידי משיב יוביל לניהול משא ומתן או כי משא ומתן יתגבש וישתכלל לכדי התקשרות לרכישה של פרויקט כאמור.
- 1.6. עוד מובהר, כי ככל שבמהלך בדיקת המענה מטעם המשיב שינה המשיב את נתוני המענה מטעמו ו/או חזר בו מכוונתו להשתתף בהליך, תהא ועדת המכרזים רשאית להורות על ביטול המענה, וזאת מבלי לגרוע מיתר סמכויותיה ו/או זכויותיה העומדות לה מכח הוראות כל דין.
- 1.7. החברה אינה מחויבת - ולא תהיה מחויבת בעתיד - לנהל משא ומתן עם גורם כלשהו והיא תהא רשאית שלא לקיים משא ומתן כלל או לחדול מניהול משא ומתן - ככל שהחל - עם משיב או משיבים, ללא כל מגבלה או תנאי מוקדם ובכל עת ושלב של אותו משא ומתן. השיקולים שתהא רשאית החברה לשקול אינם מוגבלים ויכללו בין היתר את כל הנימוקים המפורטים בסעיף 8.2 להלן ומובהר שבכל מקרה החברה תהא רשאית לחדול מניהול משא ומתן או שלא לקיימו כלל מקום בו היא סבורה שמענה אחר - אף שהוגש לאחר המועד בו הוגש המענה הנדון - מיטיב יותר עם החברה, וזאת לפי שיקול דעתה המלא. משיב אשר נענה להליך זה יהיה מנוע מלטעון לכל ציפיה או התחייבות אחרת של החברה כלפיו כתוצאה מפרסום ההליך או מכל מגע עימו בקשר להליך. למען הסר ספק מובהר, כי החברה לא תישא בשום מקרה בהוצאות שיוגשו עקב ההשתתפות בהליך זה, ניהול המשא ומתן והפסקתו בכל עת ומכל סיבה, לרבות כל הכרוך או הנובע ממנו ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, ייעוץ מקצועי וכיוצ"ב.

הליך בחינת המענים מטעם המשיבים יהיה על פי השלבים המפורטים להלן. אולם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לפעול במהלך בדיקת המענים שלא בהתאם לשלבי הבדיקה האמורים, על כל המשתמע מכך, בהתאם לנימוקים שיירשמו.

2.1. הוראות כלליות

2.1.1. הליך זה יעמוד בתוקפו עד ליום 30.12.21, אלא אם קבעה החברה אחרת בהתאם לסמכותה על פי מסמכי ההליך.

2.1.2. החל ממועד הפרסום יהא רשאי כל גורם המעוניין להגיש מענה להגיש את המענה מטעמו וזאת בהתאם ללוחות הזמנים, המקום והכללים הקבועים, בין היתר, בסעיפים 3.2 - 3.3 להלן.

2.1.3. הכללים החלים על פתיחת תיבת המכרזים הם אלה המפורטים בסעיף 2.2 להלן. הליך פתיחת תיבת המכרזים - המתואר בשלב א' - יחול להלכה ולמעשה לפחות כל שלושים ימי עסקים במשך תקופת תוקף ההליך.

2.1.4. החברה מתעתדת, אך אינה מחויבת בשום צורה, לפתוח את תיבת המכרזים אחת ל-30 ימי עסקים או בכל מועד אחר בהתאם לשיקול דעת החברה ולבחון את המענים שנמצאו בתיבת המכרזים, ולפעול ביחס אליהם כמתואר, בין היתר בסעיפים 2.2 - 2.5 להלן. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה מובהר, כי ככל שיום פתיחת תיבת המכרזים אינו יום עסקים, תידחה הפתיחה ליום העסקים הקרוב הבא ולכל יום אחר בהתאם לשיקול דעת החברה.

2.2. שלב א' - פתיחת תיבת המכרזים ובחינת עמידת המענים בתנאים המקדמיים

2.2.1. החברה תבחן כל מענה שהוגש במסגרת ההליך בהתאם למסמכי ההליך העדכניים ביום הגשת המענה ותקבע האם המשיב עומד בכל התנאים המקדמיים המצטברים המפורטים בסעיף 0 להלן. החברה תהיה רשאית לפנות למשיב בבקשה להבהרות ולהשלמות ביחס למענה שהוגש, לרבות הצגת נתונים ומידע חסרים ו/או חלופיים לצורך הוכחת העמידה בתנאי ההליך.

2.2.2. משיב אשר עומד בכל התנאים המקדמיים יוגדר כ"משיב כשיר" לניהול המשא ומתן. משיב אשר לא עמד בתנאים המקדמיים כאמור, יקבל הודעת פסילה מטעם ועדת המכרזים (להלן: "הודעת פסילה"). אין במתן הודעת פסילה למשיב, כדי לשלול ממנו אפשרות להגיש מענה נוסף, ככל שיסבור, מכל סיבה שהיא, שהמענה שיגיש יעמוד בתנאים המקדמיים.

2.2.3. כל משיב רשאי להגיש מספר מענים עבור פרויקטים שונים ובלבד שלכל פרויקט יוגש מענה נפרד.

2.2.4. החברה תבחן את המענים שנמצאו בתיבת המכרזים על פי סדר הוצאתם מהתיבה, אולם לא יהיה בכך כדי להקנות למשיב מסוים עדיפות על פני משיב אחר, לרבות אם המענה שלו הוגש במועד מוקדם יותר. החברה תסתמך אך ורק על שיקולים מקצועיים ומסחריים, אשר נקבעו בהליך להלן, לצורך בחירה עם מי מהמשיבים לנהל משא ומתן ולהתקשר בהסכם התקשרות. כמו כן, החברה תהא רשאית בכל עת לחדול מבחינת מענה אחד או יותר ולהתקדם עם מענה אחר, אשר מאפייניו מתאימים יותר, לפי שיקול דעתה, לצרכי החברה.

2.3. שלב ב' - בחירת המשיבים עימם תנהל החברה משא ומתן

2.3.1. מספר המשיבים עימם תנהל החברה משא ומתן במקביל לא יעלה על חמישה (5) משיבים אשר יבחרו מבין כלל המשיבים הכשירים בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן. למרות האמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לנהל הליך משא ומתן עם מספר גבוה או נמוך יותר של משיבים לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

2.3.2. אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה לנהל משא ומתן עם מספר כלשהו של משיבים והחברה רשאית לנהל משא ומתן בו זמנית עם משיבים כשירים שמספרם יקבע בהתאם למכסת ההליך או לפי כל שיקול אחר.

2.4. שלב ג' - ניהול הליך המשא ומתן עם המשיבים

2.4.1. המו"מ עם המשיבים ינוהל עד שיתקיים אחד או יותר מבין התנאים המפסיקים הקבועים בסעיף 8.7 להלן והחברה קיבלה החלטה להפסיק את המשא ומתן עקב כך או עד שניתן אישור להתקשרות בהחלטת ועדת המכרזים והחברה חתמה על הסכם התקשרות עם אותו המשיב.

2.4.2. בהתייחס לכל משיב עימו החליטה החברה לנהל משא ומתן, תפנה החברה לשמאי המקרקעין מטעם החברה, כפי שיקבע על ידה, על מנת שזה יעריך את "דמי השכירות הראויים" לכלל יחידות הדיור שבפרויקט;

2.5. שלב ד' - רכישת הפרויקטים

2.5.1. החברה תרכוש מהמשיבים, שעימם יחתם הסכם התקשרות, את הפרויקטים בשלמותם, כאשר יחידות הדיור שבפרויקט מוכנות ומאושרות לאכלוס מייד, לאחר קבלת "טופס 4", וחיבורן לתשתיות חשמל, מים, גז וטלפון והכל בהתאם לתנאים שיקבעו בהסכם ההתקשרות ולהוראות כל דין בקשר עם חובות המשיבים כאמור כמוכרי דירות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר, כי על המשיבים כאמור, לעמוד, בין היתר, בכל דרישות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, על תקנותיהם וכן דרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

3. מועדים רלוונטיים להליך

3.1. ההליך ינוהל באופן שוטף והמשיבים יהיו רשאים להגיש מענה במשך כל תקופת תוקף ההליך, החל מהמועד הראשון להגשת מענה ועד למועד האחרון להגשת המענה (לעיל ולהלן: "**תקופת תוקף ההליך**"). עוד מובהר, כי המשיבים רשאים להגיש שאלות הבהרה ביחס להוראות ההליך וזאת החל מיום פרסום מסמכי ההליך ועד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה להליך.

3.2. להלן המועדים הרלוונטיים להליך:

31.5.2021	מועד פרסום מסמכי ההליך
25.11.2021	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה להליך
9.6.2021	המועד הראשון להגשת מענה להליך

30.12.2021	המועד האחרון להגשת מענה להליך
------------	-------------------------------

- 3.3 הגשת המענים תתאפשר החל מהמועד הראשון להגשת מענה להליך, בכל יום חול ובשעות הפעילות של המשרד ובלבד שמשרדי החברה פתוחים באותו המועד, ועד למועד האחרון להגשת המענה להליך, כמצוין בטבלה בסעיף 3.2 שלעיל.
- 3.4 מומלץ למשיבים לתאם את מועד הגשת המענה עם מזכירות החברה על מנת לוודא שמשרדי החברה פתוחים במועד ההגשה המתוכנן.
- 3.5 החברה תהא רשאית להאריך או לשנות כל אחד מהמועדים הנקובים בהליך, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, מכל סיבה שתמצא לנכון ובכל מועד שתמצא לנכון. החל ממועד פרסום ההליך, חובתו של כל משיב לבדוק באתר האינטרנט של החברה עד ובסמוך למועד הגשת המענה מטעמו, האם חל שינוי כלשהו במועדי ההליך ו/או ביחס לכל תנאי אחר בהליך.
- 3.6 את המענה יש להגיש במעטפה חתומה בציון שם ההליך לתיבת המכרזים, כמפורט בסעיף 7.2.1 להלן.
- 3.7 עם הגשת המענה מחויב המשיב לקבל אישור הגשה חתום מטעם החברה כאסמכתא להגשת המענה. בהעדר אישור הגשה תהא החברה רשאית להתעלם מהמענה כליל או לקבל כל החלטה אחרת בעניין זה, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

4. הגדרות למסמכי ההליך

- 4.1 להלן מונחים להגדרות במסמכי ההליך, על נספחיו:

בניין מגורים אשר יבנה במסגרת הפרויקט על המקרקעין, ואשר יכלול את יחידות הדיור, כולן או חלקן, את הרכוש המשותף וכן שטחי מסחר, ככל שמותר שימוש למסחר, כמפורט בתוכנית המאושרת;	"בניין"
כהגדרתו בסעיף 9.3.2 להלן;	"גוף מממן"
סך דמי השכירות הראויים הצפויים להתקבל, בהתאם לקביעת שמאי המקרקעין מטעם החברה, בגין השכרת כלל יחידות הדיור בפרויקט נתון, על בסיס סכימת סך דמי השכירות הראויים כאמור שייקבעו לכל דירה ודירה בנפרד, והכל בגין תקופת שכירות בת חודש ימים;	"דמי השכירות הראויים"
יובהר כי דמי השכירות הראויים יחושבו לתקופת שכירות של חודש ימים כאמור, במסגרת תקופת שכירות של 12 חודשים מלאים;	
פרויקט המגורים אשר יקים המשיב על פי תנאי התוכנית המאושרת ובהתאם למפרט, ללוחות הזמנים וליתר התנאים שישוכמו עם החברה בהסכם התקשרות. הפרויקט יימכר לחברה בשלמותו, כלומר כשהוא מוכן לאכלוס מיידי, לאחר קבלת "טופס 4" לרבות חיבור כלל יחידות הדיור לתשתיות חשמל, מים, גז וטלפון והכל בהתאם להוראות כל דין ולהוראות הסכם ההתקשרות כאמור;	"הפרויקט"
ועדת המכרזים של החברה;	"הועדה"

כהגדרתו בסעיף 6.1 להלן ;	"חבר במשיב"
דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ;	"החברה"
הסכם מכר לרכישת הפרויקט על ידי החברה שייחתם עם מי מהמשיבים שעימם ינוהל משא ומתן בהתאם להוראות מסמכי ההליך ושההתקשרות עימו תאושר על ידי ועדת המכרזים ;	"הסכם התקשרות"
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981, לרבות אישור איכלוס ;	"טופס 4"
מערכת חדרים או תאים, שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד ;	"יחידת דיור" או "דירה"
מועד שייקבע בכתב על ידי החברה. בהעדר קביעה כאמור המועד בו התכנסו לראשונה נציגי החברה ונציגי המשיב לישיבה שהוגדרה, בכתב או בעל פה על ידי מנכ"ל החברה, כשיבת משא ומתן. אין באמור לגרוע מזכות החברה לנהל מו"מ בכתב (חלקו או כולו) עם משיב אחד או יותר, ואף להחליט על הפסקתו ;	"מועד תחילת המשא (ו)המתן"
מסמכי הליך קול קורא והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים למגורים שישמשו לשכירות ארוכת טווח, על כל הנספחים והטפסים המצורפים להם, לרבות כל הבהרה ו/או הודעה בכתב שתפורסם על ידי החברה ;	"מסמכי ההליך"
כהגדרתו בסעיף 6.1 להלן ;	"מענה משותף"
החברה מעוניינת לרכוש לא יותר מ-500 יחידות דיור במסגרת הליך זה ; עם זאת מובהר, כי אין באמור ברישא כדי לגרוע מזכותה של החברה לנהל משא ומתן עם משיבים שמספר יחידות הדיור המצטבר המוצע על ידם עולה על מכסת ההליך ובלבד שאינו גבוה ביותר מ-20% ממכסת ההליך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות החברה להגדיל או להקטין את מכסת ההליך בכל עת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית.	"מכסת ההליך"
מגיש המענה להליך זה ;	"המשיב"
כהגדרתו בסעיף 8.1 להלן ;	"משיב כשיר"
חוות הדעת השמאית שתיערך על ידי שמאי המקרקעין מטעם החברה בהתאם להוראות מסמכי ההליך, לרבות נספח א' - עקרונות לעריכת שומת המקרקעין ;	"שומת המקרקעין"
שמאי (או שמאיי) מקרקעין מוסמך, הרשום בפנקס שמאי המקרקעין מטעם משרד המשפטים, אשר יערוך עבור החברה, כגורם מקצועי בועדת המכרזים, את שומת המקרקעין ביחס לכל מענה לפי תנאי ההליך ובהתאם להוראות נספח א' - עקרונות לעריכת שומת המקרקעין ;	"שמאי המקרקעין מטעם החברה" או "השמאי"

שטח הכולל את כל השטחים הבאים במצטבר: (א) פנים הדירה, ממ"ד, מחסנים ושטחי שירות מקורים ובלבד שהם צמודים פיזית לדירה, קיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות; (ב) שטח היטל קירות החוץ; (ג) מחצית שטח היטל הקירות המשותפים.

"שטח פלדלת"

כל תוכנית בניין עיר (תב"ע) לרבות, התשריטים והתקנון מכוח כל תוכנית כאמור, החלה על המקרקעין במועד הגשת המענה;

"התוכנית המאושרת"

5. הצהרות המשיב

5.1. ידוע לו, כי השתתפות בהליך - לרבות הגשת מענה - פירושה כי המשיב הבין את מהות הליך זה, הסכים לכל תנאיו, לרבות התנאים המקדמיים, התנאים לקיומו של הליך משא ומתן והתנאים המפסיקים להליך המשא ומתן וכן לאופן בחירת המשיבים לניהול הליך המשא ומתן והמשיבים לביצוע התקשרות עם החברה.

5.2. בטרם הגיש את המענה להליך זה, קיבל את מלוא הפרטים הרלוונטיים מבחינתו, בדק את כל הנתונים הרלוונטיים, והוא יהא מנוע, גם מטעם זה מלהעלות כל טענה כנגד החברה או כל מי מטעמה, לרבות טענה לפיה לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או לא התחשב במשמעויות או בסיכונים או בתנאים כלשהם הכלולים או הנובעים ממסמכי ההליך.

5.3. ידוע לו כי עליו לבדוק באמצעות מומחים ברשויות התכנון ובכל מקום נדרש אחר, את כל התנאים, הנתונים והדרישות התכנוניות והאחרות לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות מימוש הבניה עד להשלמתה.

5.4. המשיב מצהיר ומאשר, כי ידוע לו שלצורך מימון רכישת הפרויקט על החברה להשיג מימון הן מגוף מממן והן ממדינת ישראל, באמצעות הנציגים המורשים להתחייב בשמה של המדינה באגף החשב הכללי במשרד האוצר (להלן: **"המדינה"**). אין החברה מתחייבת להשיג את המימון הנדרש, בין באמצעות הגוף המממן ובין באמצעות המדינה, ומובהר בזאת כי השגת המימון לביצוע הפרויקטים (כולם או חלקם) אינה תלויה בחברה.

5.5. המשיב מאשר ומצהיר בהגשת המענה להליך זה, כי האמור הובא לידיעתו וכי לא תישמע כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר עם אי השגת המימון הנדרש, כולו או חלקו ו/או בקשר עם אי אישור הסכם המימון על ידי החברה וכן, בקשר לביטול המשא ומתן בכל שלב (ואף בשלבים מאוחרים, וגם בנסיבות בהם ניתן להתקדם לחתימת הסכם), ובקשר לביטול התקשרות על ידי החברה כתוצאה מהיעדר מימון או תקציב לרכישת הפרויקט כאמור, וזאת גם אם החברה תצליח להשיג מימון לפרויקטים של משיבים אחרים.

5.6. המשיב מצהיר ומאשר שידוע לו שהגשת מענה להליך זה אינה מחייבת אותו או את החברה להמשיך במשא ומתן או לנהל מגעים מכל סוג שהוא. הגשת המענה מהווה אך ורק הבעת נכונות מצידו של המשיב, להעמיד את הפרויקט שהוצע על ידו לבחינת החברה לצורך קבלת החלטה עקרונית מצידה האם לקיים עימו משא ומתן.

5.7. ידוע למשיב שהודעת החברה על נכונות לקיים משא ומתן אין בה ולא יהיה בה להקנות לו זכות חוזית או אחרת, לרבות ציפייה, שהמשא והמתן עימו יקודם או יושלם וכי כל זכויות החברה להפסקת המו"מ עומדות בעינן.

6. תנאים מקדמיים

על המשיבים, המקרקעין והפרויקט המוצע לעמוד בכל התנאים המקדמיים המצטברים שלהלן:

תנאים מקדמיים למשיב

6.1. המשיב הוא יחיד או תאגיד (חברה בע"מ, שותפות רשומה, שותפות מוגבלת, עמותה רשומה) או אגודה שיתופית חקלאית, העומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 לצורך ההתקשרות עמו.

המענה יכול להיות מוגש על ידי מספר תאגידים ו/או יחידים (להלן: "מענה משותף"), בכפוף לעמידת כל אחד מהיחידים ו/או התאגידים הנ"ל (להלן ביחד: "החברים במשיב") בתנאי סעיף 6.1 זה.

מס' החברים במשיב בכל מקרה לא יעלה על שלושה

ככל שהמענה מוגש על ידי עמותה רשומה, על המשיב לצרף אישור מטעם רשם העמותות על ניהול תקין התקף לשנת 2020, וכן את תקנון העמותה לפיו רשאית העמותה להקים ולמכור נכסים בהתאם למטרותיה בצירוף חוות דעת חתומה על ידי עורך דין ועל ידי מנכ"ל העמותה כי העמותה רשאית להתקשר עם החברה בעסקה בהתאם לאמור במסמכי ההליך ובהתאם למענה שיוגש מטעם העמותה, והכל בכפוף לתוצאות ההליך.

6.2. המשיב (או החבר במשיב) הוא בעל זכויות חוזיות (מכח חוזה תקף) או קנייניות (מכח רישום מתאים בפנקסי המקרקעין) במקרקעין בהתאם לאחת האפשרויות שלהלן:

6.2.1. בעלים או חוכר לדורות של מלוא הזכויות במקרקעין, לרבות מי שהוקצו לו או מי שרכש ממי שהוקצו לו מלוא הזכויות במקרקעין במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה.

המשיב יצרף נסח רישום מעודכן בפנקסי המקרקעין או את הסכם החכירה, לפי העניין.

6.2.2. מי שהוקצו לו זכויות מכח הסכם פיתוח מול רשות מקרקעי ישראל או מול עיריית תל אביב-יפו.

המשיב יצרף אישור זכויות עדכני מרשות מקרקעי ישראל או את הסכם הפיתוח, לפי העניין.

6.2.3. מי שהוא יזם של פרויקט פינוי ובינוי או פרויקט תמ"א 38/2 ובעל הסכם חתום לביצוע פרויקט מסוג כאמור עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "יזם הפרויקט לפינוי ובינוי"), ובלבד שגם כל התנאים שלהלן התקיימו:

6.2.3.1. הושגו חתימות כלל בעלי הזכויות במקרקעין (או הושגו צו/ים שיפוט/ים

מתאימים חלף חתימת בעל זכויות כאמור) שיאפשרו את הוצאת העסקה לפועל על פי כל דין, וניתן לרשום הערת אזהרה לטובת יזם הפרויקט לפינוי ובינוי.

6.2.3.2. התקבל אישור כדין של התכנית החדשה על ידי כל מוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.2.3.3. המקרקעין הוכרזו כ"מתחם פיננסי ובינוי" באחד מהמסלולים הקבועים בסעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

6.2.3.4. ניתן אישור ליווי פיננסי לפרויקט באמצעות חתימה על הסכם ליווי עם גורם פיננסי המלווה או באמצעות הצגת מכתב כוונות מגורם פיננסי.

6.2.3.5. נרשמה הערת אזהרה לטובת המשיב בגין ההתקשרות.

המשיב יצרף למענה, כחלק מהוכחת התקיימות התנאים המקדמיים, גם את טופס מס' 2א' לטפסי ההליך, נסח רישום בפנקסי המקרקעין מעודכן המוכיח כי נרשמה הערת אזהרה בעניין לטובתו, עותק של הסכם חתום טיפוסי ואת כל המסמכים הנדרשים להוכחת התקיימותם של התנאים המפורטים לעיל.

מובהר, כי ניתן להציג במסגרת אפשרות זו פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 ובלבד שהפרויקטים האמורים מקיימים את כל התנאים המקדמיים הקבועים בסעיפים 6.2.3.1, 6.2.3.2, 6.2.3.4 ו-6.2.3.5.

6.2.4. מי שחתם על הסכם קומבינציה או 'הסכם תמורות' עם בעל זכויות במקרקעין ובלבד שגם כל התנאים שלהלן התקיימו:

6.2.4.1. נרשמה הערת אזהרה לטובת המשיב בגין ההתקשרות.

6.2.4.2. המשיב יצרף למענה התחייבות מטעם בעל המקרקעין בנוסח המצורף כנספח טופס מס' 2ב' לטפסי ההליך.

המשיב יצרף כחלק מהוכחת התקיימות התנאים המקדמיים, גם את טופס מס' 2ב' לטפסי ההליך, נסח רישום בפנקסי המקרקעין מעודכן המוכיח כי נרשמה הערת אזהרה בעניין לטובתו ואת הסכם הקומבינציה או את הסכם התמורות, לפי העניין.

6.2.5. מחזיק באופציה מכח הסכם אופציה עם בעלי מקרקעין ובלבד שגם כל התנאים שלהלן התקיימו:

6.2.5.1. האופציה ניתנה למחזיק האופציה במסגרת הסכם בכתב והיא בלעדית למחזיק.

6.2.5.2. האופציה ניתנת למימוש בתקופת האופציה.

6.2.5.3. תקופת האופציה, לרבות כל אפשרות חד צדדית להארכת תקופת האופציה, לא תהא קצרה משנה אחת מהמועד האחרון להגשת המענים.

6.2.5.4. אין למשיב - מחזיק האופציה - כל מחויבות כלפי צדדים שלישיים (או מחויבות אחרת) העומדת בסתירה ליכולתו להתקשר בהסכם למכירת זכויות במקרקעין.

6.2.5.5. התחייבות בעלי הקרקע (המוכר) בהסכם האופציה למכירת הזכות במקרקעין בתנאים הקבועים בהסכם היא בלתי הדירה.

לעניין סעיף 6.2.5 זה:

"אופציה" - זכות לרכישה של מלוא הזכויות במקרקעין.

"מחזיק" - מי שקיבל אופציה על פי הסכם אופציה עם בעלי הזכות במקרקעין.

המשיב יצרף את הסכם האופציה, על כל נספחיו (לרבות הסכם מכר).

(להלן: "בעל הזכויות במקרקעין")

תנאים מקדמיים למקרקעין

6.3. ייעוד המקרקעין הוא למגורים ו/או למגורים ולמסחר בלבד. הפרויקט לא יוקם על קרקע שייעודה לשימוש ציבורי (המכונה: "קרקע חומה" או "מקרקעי ציבור" או "מקרקעי יעוד") או שייעודה אינו מאפשר מכירה של יחידות דיור בודדות.

6.4. למקרקעין תב"ע מאושרת ותקפה (להלן: "התוכנית המאושרת") המאפשרת מתן היתר בניה להיקף יחידות הדיור המוצע. אין להציע מקרקעין אשר נקבעו לגביהם בתכנית המאושרת התנאים או ההתניה/ות והחסם/מים להיתר בניה, כמפורט להלן:

6.4.1. סלילת דרך חדשה שלא ע"י המשיב (כגון: הרשות המקומית, נתיבי ישראל, נתיבי איילון וכו').

6.4.2. הקמת מחלף / מחלפון / הסדרת צומת / מעגל תנועה וכיוב'.

6.4.3. הקמה / הרחבה / שדרוג מט"ש.

6.4.4. הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

6.4.5. שטח בו מצויים פולשים / מחזיקים שלא כדין.

6.4.6. הסטת תשתיות: קווי מתח, מים וביוב, קידוחי מקורות.

6.4.7. הסטת נחל.

למען הסר ספק, מובהר, כי הופעתם של אחד או יותר מהחסמים, תנאים והתניות כמפורט בסעיפים 6.4.1-6.4.7 לעיל בתוכנית המאושרת, או הכללת דרישות הנגזרות מקיומם של אחד או יותר מהחסמים, תנאים והתניות כאמור אף אם לא הוזכרו כלשונם לעיל, תהווה אי עמידה בתנאי המקדמי אשר תביא לפסילת המשיב, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של דירה להשכיר.

6.5. המקרקעין נקיים מכל שעבוד או זכויות צד ג'. ככל שהמקרקעין אינם נקיים מכל שעבוד או זכויות צד ג', יוסיף המשיב הצהרה, בהתאם לאחת החלופות המצוינות בטופס מס' 2 לטפסי ההליך, לפיה יש ביכולתו להסיר כל שעבוד או זכות צד ג' כאמור או שבכוונתו לפעול להשגת הסכמות להסרת שעבוד או זכות צד ג' כאמור, באופן שבו לא תהיה כל מניעה לשעבדם לטובת החברה ו/או לטובת גורם מממן ו/או כל גורם אחר (לרבות לטובת כל אלה גם יחד) לצורך מימון רכישת הפרויקט על ידי החברה.

6.6. סביבת המקרקעין מפותחת וכוללת חיבור לכל התשתיות הציבוריות הנדרשות לקבלת היתר בניה, לרבות: תשתיות ביוב, מים, חשמל, כבישים, מדרכות ותאורת רחוב, או לחילופין נחתם הסכם לביצוע תשתיות ציבוריות שתשרתנה את הפרויקט כמתחייב מתנאי הסכם הפיתוח מול רמ"י או הרשות המקומית או מי מטעמן.

תנאים מקדמיים לפרויקט וליחידות הדיור

6.7. מיקום הפרויקט

הפרויקט ימוקם באחד מהישובים המפורטים להלן בלבד:

<u>שמות הישובים</u>	<u>אזור</u>
תל אביב, רמת גן, גבעתיים, בני ברק, חולון, בת ים וראשון לציון	גוש דן
הרצליה, רעננה, כפר סבא, הוד השרון, רמת השרון, נתניה ואבן יהודה	השרון
פתח תקוה, גבעת שמואל, קריית אונו, גני תקווה, יהוד, רחובות, נס ציונה, גדרה, יבנה, אור יהודה, אזור, באר יעקב, שוהם, קדימה-צורן ואריאל	מרכז
חיפה, חדרה, נשר, עכו, אור עקיבא, טירת הכרמל, קריית ים, זיכרון יעקב ונצרת;	חיפה והצפון
ירושלים, בית שמש, מודיעין, מבשרת ציון ומעלה אדומים;	ירושלים

6.8. הפרויקט יכלול לפחות 30 יחידות דיור (ניתן להציג פרויקטים בהיקף שקטן עד 10% מההיקף האמור) ולא יותר מ-200 יחידות דיור במתחם עצמאי, הממוקמות ב-1-7 בנייני מגורים עצמאיים בבנייה רוויה. ככל שיש יותר מבניין אחד בפרויקט ימוקמו בבניינים בסמיכות, כך שאף בניין בפרויקט לא יהיה במרחק העולה על 100 מטרים מהבניין הקרוב אליו ביותר מבין בנייני הפרויקט. מספר הקומות בכל בניין לא יפחת מ-4 קומות מגורים.

מובהר, כי על אף האמור לעיל, לאור ביקושי השכירות הגבוהים ביישובים **ירושלים ותל אביב**, מגבלת היקף הפרויקט ביישובים אלה בלבד תעמוד על עד 400 יחידות דיור ובכל מקרה לא פחות מ-30 יחידות דיור (ניתן כאמור להציג פרויקטים בהיקף שקטן עד 10% מההיקף האמור). כלומר, ניתן להציע פרויקטים בעלי מספר יחידות דיור של עד 400 יחידות דיור ובלבד שהפרויקטים ממוקמים ביישובים ירושלים ותל אביב. כמו כן, ביישובים אלו בלבד ניתן להציע אגף/י מגורים שהוא/שהם חלק מפרויקט המורכב ממספר אנפים, הגם שאין מדובר במתחם/ים עצמאיים לחלוטין.

לעניין סעיף 6.8 זה:

"אגף" - חלק שלם מבניין מגורים ובו לפחות 30 יחידות דיור (ניתן כאמור להציג פרויקטים בהיקף שקטן עד 10% מההיקף האמור), שלו חדר מדרגות ולפחות מעלית אחת נפרדים.

תנאים מקדמיים לניסיון המשיב

6.9. המשיב או החבר במשיב אשר חלקו במשיב הוא 40% או יותר, יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שלושה (3) מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 30 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות, **ולחילופין** - יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה במהלך 10 (עשר)

השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 15,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 3,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

אם אין בידי המשיב או בידי חבר במשיב אשר חלקו במשיב הוא 40% או יותר, את הניסיון הנדרש בסעיף זה - אזי ניתן יהיה להוכיח את העמידה בתנאי גם באמצעות הצגת פרויקטים כאמור לעיל, שאת הקמתם יזם ומימן בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) במשיב ו/או שאת הקמתם יזמו ומימנו תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה (במישרין או בעקיפין).

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;

"השלמת בניה" - משמעה קבלת "טופס 4" למתחם;

לצורך הוכחת העמידה בתנאי זה, המשיב יצרף אישורים ביחס לניסיון הנדרש לעיל, העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על היקף הבניה בהם, וכן העתק מהיתר הבניה ומ"טופס 4" שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים.

אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תאומתנה באמצעות תצהיר החתום על ידי נציג מוסמך מטעם המשיב. התצהיר יאומת כדין על ידי עורך דין.

7. מענה להליך

7.1 משיב המעוניין להגיש מענה להליך, יפרט את המידע הנמסר על ידו באופן הבא:

7.1.1 **פירוט אודות המשיב.** על המשיב לענות על השאלות הכלליות ביחס לזהות המשיב ולפרטי המקרקעין באמצעות השאלון המצורף **כטופס מס' 1** ובטופס מס' 2. במקרה של הגשת מענה משותף, הרי שעל כל אחד מחברי המשיב למלא את טופס מס' 1.

7.1.2 במסגרת המענה על המידע המבוקש לעיל, על המשיב לענות ולהתייחס בצורה מפורטת למידע המבוקש בטפסים מס' 1-6 להליך ולצרף את כל המסמכים הנדרשים במסמכי ההליך.

7.1.3 מידע והתייחסויות בנוגע למשיב ולפרויקטים שבוצעו על ידו יוגשו ויפורטו במסגרת **טופס מס' 5** להליך.

7.1.4 למענה המשיב יש לצרף אישור מטעם עו"ד בדבר מורשה החתימה שחתימתו תחייב את המשיב בהתאם לנוסח המצורף **כטופס מס' 3**.

7.1.5 מינוי נציג מוסמך

7.1.5.1 כל משיב ימנה נציג מוסמך מטעמו אשר במהלך ההליך יהיה מוסמך לפנות לחברה ולקבל הנחיות ו/או הודעות עבור המשיב באמצעות הדוא"ל או בפקס. פרטי הנציג המוסמך ימולאו **בטופס מס' 4**.

7.1.5.2 כל משיב רשאי להחליף את הנציג המוסמך באמצעות הודעה בכתב לחברה, מאושרת על ידי כל החברים במשיב, ככל שישנם. מינויו של נציג מוסמך לא יבוטל אלא על ידי מינוי נציג מוסמך אחר במקומו.

7.1.6 המשיב יצרף למענה **מכתב נלווה ותצהיר לשלב ההליך** חתום ומאומת כדין בהתאם לנוסח המצורף לטפסי ההליך.

7.1.7. המשיב יצרף למענה את מסמכי ההליך וכן את כל הודעות הבהרה שהתפרסמו באתר האינטרנט של החברה עד ליום הגשת המענה מטעמו, כשהם חתומים בהתאם לאמור בסעיף 7.2.4 להלן.

7.2. אופן המענה להליך

7.2.1. המענה להליך יוגש בעותק נייר (עותק קשיח) במעטפה חתומה לתיבת המכרזים במשרדי החברה, בבניין אמות פלטינום (קומה 6), רח' אפעל 25, קרית אריה, פתח תקווה עד לתאריך הנקוב בסעיף 3 לעיל. על גבי המעטפה יירשם "הליך מס' 2/21 - קול קורא לניהול מו"מ לרכישת פרויקטי מגורים לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר")".

7.2.2. המענה יוגש בהתאם להוראות מסמכי ההליך העדכניים ביותר ולאמור בכל הודעות הבהרה שהתפרסמו עד למועד הגשת המענה על ידו. המענה לשאלות המפורטות בטפסים המצורפים יהיה לפי סדר השאלות המפורט.

7.2.3. המשיב נדרש לחתום בסוף כל תצהיר בחתימה מלאה אשר תתבצע בפני עורך דין לצורך אימות חתימתו כדין.

7.2.4. המשיב יחתום חתימה מקורית מלאה בכל מקום בו התבקשה חתימת המשיב. בכל דף אחר, די יהיה בחתימת המשיב בראשי תיבות.

7.2.5. מענה המשיב יוותר בתוקף כל עוד לא ניתנה הודעה אחרת, חתומה בידי הנציג המוסמך, לפיה המענה שהוגש אינו בתוקף עוד.

7.2.6. מובהר כי משיב רשאי להגיש מספר מענים עבור מספר פרויקטים.

7.3. בקשות ושאלות הבהרה

7.3.1. המשיבים רשאים להפנות שאלות הבהרה בקשר להליך עד לתאריך הנקוב בסעיף 3 לעיל לדוא"ל שכתובתו: hasker@aprent.co.il.

7.3.2. את השאלות יש להגיש בציון שם המסמך הרלוונטי/הנספח/הטופס וכן בציון מספר הסעיף הרלוונטי בהוראות מסמכי ההליך.

7.3.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות להשיב או שלא להשיב על שאלות הבהרה, כולן או חלקן, לשנות את נוסח השאלות, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

7.3.4. המענה לשאלות שהחברה תמצא לנכון להשיב עליהן, יפורסם בהודעת הבהרה אחת או יותר באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <http://www.aprent.co.il>. המשיבים מתבקשים להתעדכן באתר האינטרנט של החברה בדבר השינויים המפורסמים ולהתאים את המענה מטעם לנוסח מסמכי ההליך האחרון והעדכני ביותר שפורסם על ידי החברה.

7.3.5. מובהר כי החברה תהיה רשאית להוסיף או לשנות, בכל עת, כל תנאי וכל דרישה במסמכי ההליך, לרבות את התנאים המקדמיים ו/או התנאים המפסיקים וכן להוסיף כל שיקול וקריטריון רלוונטי אחר לניהול ההליך, זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מובהר, כי בשים לב למאפייני ההליך, ובמיוחד כמפורט בסעיף 2 לעיל, כל שינוי יחול רק על מענים שטרם הוגשו עד לאותו מועד בו פורסם השינוי.

7.3.6. על כן, על המשיבים להגיש את המענה מטעמם בהתאם לנוסח העדכני ביותר שפורסם באתר האינטרנט של החברה, נכון למועד ההגשה. היה ולא יעשו כן, תהיה רשאית ועדת המכרזים לפסול את המענה על הסף או לדרוש השלמות והבהרות, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8. אופן ניהול המשא ומתן

בחירת המשיבים הכשירים לניהול המשא ומתן

- 8.1. המשיבים אשר המענה שלהם עומד בכל התנאים המקדמיים המנויים בסעיף 0 לעיל, יוגדרו משיבים כשירים לניהול המשא ומתן (להלן: "משיבים כשירים").
- 8.2. ככל שיהיו למעלה מ-5 משיבים כשירים במועד נתון (בין אם החברה החלה לנהל עם מי מהם משא ומתן ובין אם טרם החלה), לרבות בנסיבות בהן משיבים כשירים אלה הגישו מענים במועדים שונים, תהא רשאית החברה לנקוט באחת מבין האפשרויות הבאות:
- 8.2.1. להגדיל את המספר המירבי של המשיבים הכשירים (5 משיבים) שנקבע לצורך ניהול המשא ומתן, זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ובלבד שמספרן המצטבר של יחידות הדיור המוצעות לא יעלה על מכסת ההליך בתוספת 20%.
- 8.2.2. לבחור חמישה משיבים כשירים מבין כלל המשיבים הכשירים לצורך ניהול המשא ומתן, זאת בהתאם לאחד או יותר מהמאפיינים הבאים ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה:
- 8.2.2.1. מספר יחידות הדיור בפרויקט המוצע ומספר יחידות הדיור המצטבר לכלל הפרויקטים המוצעים על ידי המשיבים שעימם מנוהל משא ומתן.
- 8.2.2.2. שטח הפלדלת הממוצע לחדר בדירות הפרויקט.
- 8.2.2.3. היישוב בו ממוקם הפרויקט וכן מיקום הפרויקט בתוך הישוב בסמיכות לנקודות עניין (מוסדות לימוד, מקומות תעסוקה וכיוצ"ב), מספר הפרויקטים ביישוב שהוצעו לחברה ושהחברה מתעתדת לנהל משא ומתן לרכישתם.
- 8.2.2.4. ניסיון המשיב ו/או החברים במשיב.
- 8.2.2.5. איתנות פיננסית של המשיב, לרבות שיעור ההון העצמי של המשיב ביחס לעלות הפרויקט.
- 8.2.2.6. השלב התכנוני והשלב הסטטוטורי בו מצוי הפרויקט.
- 8.2.2.7. קיומם של חסמים ותניות לקבלת היתר בנייה.
- 8.2.2.8. משך הזמן המוערך על ידי החברה להקמת הפרויקט על בהתאם לנתונים שסופקו על ידי המשיב, לרבות התחייבותו בעניין.
- 8.2.2.9. יכולת לממן את הפרויקט על ידי גורמים מממנים ועל ידי המדינה.
- 8.2.2.10. תינתן עדיפות לפרויקטים בהם תמהיל הדירות הינו של 2-4 חדרים בשיעור העולה על 85% מכלל הדירות. תינתן עדיפות לפרויקטים בהם שיעור הדירות בעלות 6 חדרים ומעלה, דירות דופלקס, דירות גן, דירות גג במצטבר אינו עולה על 5% אחוזים.

8.2.2.11. קיומם של תנאים מגבילים או בעייתיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, באחד או יותר מהסכמי המשיב עם צדדים שלישיים, בקשר עם הפרויקט, לרבות אך לא רק הסכם הפיתוח, הסכם החכירה, הסכמי פינוי ובינוי, הסכם אופציה, הסכם קומבינציה או הסכם תמורות, לפי העניין ועוד.

8.3. מובהר כי בכל עת וכל אימת שהמשא ומתן עם משיב כשיר מסוים יכשל מכל סיבה שהיא, ועדת המכרזים תהא רשאית להגדיל את מספר המשיבים הכשירים שעומדים מנוהל המשא ומתן או לפנות למשיב כשיר חלופי שהצעתו בתוקף.

8.4. מובהר כי מידע מסחרי בקשר עם מענה המשיב ועם הליך המשא ומתן יוותר חסוי בעבור יתר המשיבים לאורך ההליך וייחשף ליתר המשיבים רק לאחר כריתת הסכם ההתקשרות וחתימתו על ידי שני הצדדים. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות של החברה להחליט שלא לחשוף פרטים שיהוו סודות מסחריים, כפי שיאושרו על ידי ועדת המכרזים בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993.

8.5. משיב כשיר אשר לא יבחר על ידי החברה לצורך ניהול המשא ומתן יקבל הודעה על כך בתוך לא יאוחר מ-45 ימים מיום פתיחת תיבת המכרזים שבה נמצאה מעטפת המענה שלו. מובהר, כי על אף האמור לעיל, החברה רשאית לפנות למשיב זה בכל עת ובהתאם להוראות מסמכי ההליך לצורך ניהול משא ומתן ובלבד שטרם נמסרה לחברה הודעה בכתב מטעם המשיב לפיה הצעתו אינה בתוקף עוד.

כללים לניהול הליך המשא ומתן

החברה תהיה רשאית לפתוח בהליך משא ומתן עם כל משיב שנבחר כמשיב כשיר לניהול הליך המשא ומתן. ניהול הליך המשא ומתן ייערך בכפוף למכסת ההליך ולשיקולים תקציביים של החברה, זמינות ויעילות ובהתאם לכללים ולמועדים כפי שיקבעו על ידי החברה בלבד. מובהר, כי הכללים המחייבים את החברה לניהול המשא ומתן יהיו אך ורק הכללים המנויים להלן.

8.6. הליך המשא ומתן עם משיב כשיר יסתיים בקרות המוקדם מבין (1) אישור ההתקשרות בוועדת המכרזים וחתימת החברה על הסכם התקשרות עם המשיב למכר יחידות הדיוור (2) קיומם של כל אחד מהתנאים המפסיקים שלהלן ובלבד שוועדת המכרזים קיבלה החלטה לסיים את המשא ומתן עקב כך.

החלו הצדדים במשא ומתן, תקבע החברה את משך המשא ומתן ואת שלביות המשא ומתן ביחס לכל משיב ומשיב בהתאם לשיקולי יעילות, חלוקת משאבים ומכל טעם אחר שהיא תמצא לנכון.

8.7.3. היה והצדדים לא יגיעו להסכם סופי וממצה או שלא תתקיים אבן דרך במועדים כאמור בסעיף 8.7.3 להלן, המשא ומתן יבוטל, אלא אם כן האריכה החברה את המועד וההארכה כאמור חלה על כל המשיבים.

8.7. המשא ומתן ימשך ברציפות אלא אם כן לא התקיימה אבן דרך כמפורט להלן, שאז רשאית החברה להפסיק את המשא ומתן באופן חד צדדי לפי שיקול דעתה המוחלט.

8.7.1. שיעור תשואת הפרויקט על פי סך הצעת המחיר לפרויקט ובהתאם להערכתה הבלעדית והמוחלטת של החברה נמוך באופן אשר הופך את העסקה לבלתי כדאית עבור החברה.

8.7.2. הושלמה מכסת ההליך להקמתן של עד 500 יחידות דיור או כל מכסה אחרת שתיקבע על ידי החברה באמצעות התקשרויות עם משיבים כשירים אחרים.

8.7.3. אי עמידת המשיב באבני הדרך הבאות להליך המשא ומתן ובלבד שהחברה לא נתנה הארכה, כלהלן:

8.7.3.1. גורם/ים מממן/ים מטעם החברה קבעו את תנאי המימון הסופיים והמשיב לא נתן את הסכמתו לתנאים בתוך פרק הזמן שיקבע לכך על ידי החברה, אם יקבע, ממועד קביעת תנאי המימון הסופיים. ועדת המכרזים רשאית להאריך את פרק הזמן כאמור מנימוקים סבירים.

8.7.3.2. ניהול המשא ומתן התמשך והחברה קבעה מועד אחרון לגיבוש טיוטת הסכם בין הצדדים ממועד תחילת המשא ומתן, אשר חלף. ועדת המכרזים רשאית להאריך את התקופה מנימוקים סבירים.

8.7.4. המשיב פרש מהליך המשא ומתן בהודעה בכתב לחברה.

8.7.5. ועדת המכרזים החליטה על ביטול ההליך ו/או ביטול המשא ומתן בהתאם לשיקול דעת החברה, לרבות בהתחשב במאפיינים המנויים בסעיפים 8.2.2.1-8.2.2.11 לעיל, באמינותו של המשיב, כישוריו וניסיונו כפי שהתגלו במשא ומתן, התנהלותו הכללית והערכתה את הסיכוי שיבצע את ההתקשרות (בכלל ובמועדים הנדרשים), מידת שביעות רצון מהתקשרויות קודמות, לרבות קיומם של הליכים משפטיים בינו לבין צדדים שלישיים כלשהם ובהתאם לשיקולי תקציב ומדיניות החברה.

8.7.6. כל שיקול נוסף ללא יוצא מן הכלל, לרבות בנסיבות בהן הוחל בניהול משא ומתן עם משיב או משיבים, ובשלב מאוחר יותר הוגש מענה או מענים, אשר לפי שיקול דעת החברה מתאימים יותר לצרכי החברה.

(להלן: "התנאים המפסיקים")

8.8. הליך המשא ומתן יערך מול חברי ועדת המכרזים ו/או מול מי מטעמה ויכול שיתקיים בשלבים, ובקשר עם כל תנאי ותנאי בקשר עם הקמת הפרויקטים, ביצוע ההתקשרות ותנאי המימון שיקבעו, בין היתר, על ידי הגופים המממנים.

8.9. מבלי לגרוע מסמכויות החברה לקיים פגישות ולזמן את נציגי המשיב למשרדה, החברה תהיה רשאית לנהל משא ומתן באמצעות הפניית שאלות בכתב למשיבים הכשירים שעמם מנוהל המשא ומתן.

8.10. לא יתקיים כל מגע בין מי מבין חברי ועדת המכרזים, או מי מטעמם, לבין מי מהמשיבים, בעניין ההליך שבנדון, אלא במסגרת הליך המשא ומתן.

8.11. מובהר כי החברה תהיה רשאית לשתף מומחה בניהול המשא ומתן ובבחינת המענה והפרויקט המוצע לצורך ייעוץ בלבד ובתנאי שאינו בעל עניין לגבי אותו נושא הנדון בחברה.

8.12. מובהר כי החברה תהיה רשאית לשתף את נציגיהם של גורמים מממנים מטעמה לצורך בחינת תנאי ההתקשרות המתגבשים, כדאיותם ומסוגלות עמידת המשיב בתנאי המימון הנדרשים מטעמם.

8.13. מובהר כי החברה רשאית בכל עת להתנות את המשכו של ניהול המשא ומתן בחתימת המשיב על התחייבות בהתאם לנוסח שיקבע על ידי החברה, לפיה המשיב מתחייב שלא לנהל משא ומתן ו/או מגעים במקביל לניהול המשא ומתן עם החברה עם כל גורם שהוא למשך תקופה שתקבע על ידי החברה ושלא תעלה על 90 ימים.

8.14. למען הסר ספק, ניהול משא ומתן עם משיב אינו נוגע בשום אופן וצורה לניהול - או הימנעות מניהול מו"מ עם משיב אחר. מדובר בהליכים עצמאיים ונפרדים לחלוטין.

אישור ההתקשרות לאחר הליך המשא ומתן

8.15. בתום הליך המשא ומתן החברה תביא את תנאי ההתקשרות המפורטים בטיטת הסכם ההתקשרות שהוסכמו על ידי המשיב לאישור ועדת המכרזים אשר רשאית לאשר את ההתקשרות או לדחותה, ללא כל צורך בהנמקה.

8.16. אין באמור ברישא לגרוע מזכות הוועדה להכריז על משיב כמועמד מותנה להתקשרות וזאת בנסיבות בהן מספר משאים ומתנים צפויים להגיע לכדי סיום בתוך תקופה קצרה, שאז החברה תבקש להציג בפני ועדת המכרזים את כלל העסקאות הרלבנטיות לאותו שלב, וועדת המכרזים תקבע אילו עסקות תושלמנה, בין היתר בשים לב לתשואה הצפויה לגוף מוסדי אשר ירכוש את הפרויקט, פרק הזמן להשלמת ההקמה של הפרויקט וכיוצא באלה שיקולים.

8.17. למען הסר ספק, מובהר כי כל התקשרות או התחייבות של החברה מותנית באישור בכתב של ועדת המכרזים ובהשלמת כל ההליכים החוקיים הנדרשים לחברה לפי כל דין והסכם בינה לבין המדינה.

8.18. החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכל שלב, לנהל משא ומתן עם המשיבים או מי מהם, ללא הגבלה, אף לאחר שהוכרזו כמועמד מותנה להתקשרות, אם הוכרזו.

8.19. החברה תחתום על הסכם ההתקשרות לאחר אישור ההתקשרות בוועדת המכרזים עם משיב אשר הגיע לכלל ההסכמות הדרושות עם החברה ועם הגוף/ים המממן/ים ובלבד שטרם הושלמה מכסת ההליך וכי ניתן לרכוש את מספר יחידות הדיוור המוצע בפרויקט המשיב במסגרת מכסת ההליך מבלי שתהיה כל חריגה.

8.20. למרות האמור לעיל, מובהר כי במקרה בו המו"מ יצלח עם מספר משיבים כשירים כך שהקמת הפרויקטים כולם תחרוג ממכסת ההליך, תהיה רשאית ועדת המכרזים לנקוט באחת הדרכים שלהלן:

8.20.1. להגדיל את מספר יחידות הדיוור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם למדיניות החברה ולשיקולי תקציב.

8.20.2. לפנות למשיב כשיר שנוהל עימו משא ומתן ואשר הפרויקט המוצע על ידו אינו בא במכסת ההליך בבקשה לצמצם את מספר יחידות הדיוור ושטחיהן הצמודים, כך שהצעת המחיר תעודכן (תופחת) באופן התואם, פרו-ראטה, את ההפחתה במספר יחידות הדיוור.

8.20.3. לבחור לבצע התקשרות עם חלק מהמשיבים בלבד בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה ובשים לב לשיקולים המפורטים בסעיפים 8.2.2.1-8.2.2.11 לעיל.

8.21. ועדת המכרזים רשאית להחליט כי ההתקשרויות יאושרו רק לאחר הגשת הצעה סופית ומשופרת על ידי משיב, אף אם הובאה לוועדת המכרזים הצעה מוגדרת.

- 9.1. מובהר בזאת, כי הוראות המפורטות בסעיף זה להלן בקשר עם השגת המימון לרכישת הפרויקט מהוות תנאים מקדמיים לחתימה על ההסכם ההתקשרות.
- 9.2. המשיב מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט וכל זכויות המשיב בהם, לא ישועבדו לצד ג' כלשהו, למעט לטובת החברה והמדינה ולטובת הגוף המממן, כהגדרתו להלן, אשר יעמידו לחברה הלוואה למימון רכישת הפרויקט.
- 9.3. יצירת שעבוד או שעבודים לטובת גוף מממן, כהגדרתו להלן, תתאפשר רק בהתקיים שני התנאים המצטברים שלהלן:
- 9.3.1. רק לאחר שהסכם ההתקשרות ותנאיו אושרו על ידי הגוף המממן שהסכים לתת הלוואה לטובת מימון הפרויקט, כולו או חלקו;
- וכן,
- 9.3.2. רק לאחר שהסכם המימון עם הגוף המממן אושר על ידי החברה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- לעניין סעיף 9 זה תהא למונחים הבאים הפרשנות כלהלן:
- "הלוואה"** – כל הלוואה או העמדת מימון שניתנה לחברה על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרויקט ו/או כל חלק ממנו, באמצעות הסכמי מימון.
- "הסכמי מימון"** – כל ההסכמים מכוחם תועמד הלוואה לחברה, על כל נספחיהם אשר יובאו לאישור החברה, ויאושרו על ידה טרם חתימתם.
- "גוף מממן"** – אחד או יותר מאלו –

א. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח, וחסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד החתימה על הסכמי המימון, לאישור החברה כמפורט לעיל. דירוג האשראי לא יפחת מ- (iIAA) בסולם הדירוג של חברת PS מעלות או מ-(Aa3) בסולם הדירוג של חברת מידרוג.

ב. קופות גמל, קופות תגמולים, קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר בדיהם רישיון לנהל עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהל על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ש"ח, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.

ג. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד החתימה על הסכמי המימון. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או בדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

מובהר כי בכל מקום נעשה שימוש במונח "גוף מממן" הכוונה היא בין לגוף אחד הנמנה על הרשימה לעיל ובין למספר גופים, בין שחברו יחד להעמדת המימון ובין שמממנים הם כל אחד חלק מהמימון הנדרש על ידי החברה.

9.4. המשיב מתחייב כי היה והחברה תנהל עימו משא ומתן, יעמיד לרשות החברה ו/או הגוף המממן ו/או המדינה מוקדם ככל האפשר, את כל הנתונים, התוכניות, הדוחות והדיווחים, לרבות דוחות כספיים, נסחי רישום מקרקעין, תכנון אדריכלי לפרויקט, דוחות שומה וכל מסמך נוסף שיידרש ביחס למשיב ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט.

9.5. במהלך ניהול המו"מ עם המשיב החברה תיקח בחשבון, בין היתר, את מרכיב התשואה, כחלק מבדיקת כדאיות העסקה.

10. תנאים כלליים

10.1. אין בהליך כדי ליצור התחייבות כלשהי או הבטחה כלשהי מצד החברה וממשלת ישראל וגופים אחרים הקשורים אליה ("ממשלת ישראל") לנהל הליכי משא ומתן או להוציא לפועל פרויקטים נשוא הליך זה ו/או לשתף גורם כזה או אחר בניהול המשא ומתן או בהוצאה לפועל של פרויקטים כאמור, ואין בהליך כדי ליצור התחייבות כלפי המשיבים ו/או אדם ו/או גוף כלשהו. המשא ומתן המנוהל על פי מסמכי ההליך אינו משא ומתן המנוהל על פי תקנה 7, ולפיכך קידום המשא ומתן הוא עצמאי עם כל משיב בנפרד ומהווה אמצעי להגיע להתקשרות היעילה והמיטבית ביותר.

10.2. כאמור לעיל, במסגרת מכלול שיקוליה, תביא החברה בחשבון את פרמטר התשואה הפרויקט הצפויה, אשר יקבע, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת שמאי מקרקעין מטעם החברה, כפרמטר עיקרי ובהתאם להצעת המחיר כפי שתגבש בהליך המשא ומתן.

10.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות, בין בכתב ובין אם בעל פה, ככל שיידרש, לאחד או יותר מהמשיבים שענו על ההליך בבקשה להשלמת מידע והבהרות, להצגת מצגות והדגמות, לביקור באתרים אשר יפורטו על-ידי המשיב במסגרת ההליך ו/או לבקר במשרדי המשיב שייענה להליך.

10.4. החברה רשאית, בכל עת, לדחות את המועד האחרון להגשת המענה או להגשת שאלות ההבהרה, וכן לשנות הוראות ותנאים הנוגעים להליך, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

10.5. החברה רשאית, בכל עת, להורות על הקפאת ההליך ו/או על ביטולו ו/או על הארכת כל אחד מהמועדים הקבועים בו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

10.6. היה ויוצא/ו לפועל פרויקט/ים בקשר עם ההליך, המשיבים יכול ויידרשו/ו להגיש את כל המסמכים שיידרשו במסגרת מסמכי הפרויקט, ולעמוד בכל התנאים שייקבעו בו. המידע שהגיש המשיב (אם הגיש) במסגרת המענה להליך, לא ייחשב כמידע שהוגש במסגרת משא ומתן לכריתת הסכם או התקשרות להוצאה לפועל של פרויקט/ים כאמור, ולא יעשה שימוש במידע במענה לצורך שקלול התייחסות לפרויקט העתידי, ככל שיתקיים או יוצא לפועל.

10.7. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת המענה להליך ובהגשתו, הן באחריותם הבלעדית של המשיבים ועל חשבונם בלבד. יודגש, כי המשיבים לא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי ו/או להחזר ו/או לתשלום כלשהו מהחברה בגין הגשת המענה להליך ולחברה לא תהיה כל אחריות בקשר למענה זה.

10.8. משיב המגיש מידע במענה להליך, מתחייב ומצהיר שבמסגרת המידע שהגיש ו/או כל שימוש שייעשה בו, לא נפגעו ולא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים, סוד מסחרי או כל זכות קניין רוחני אחרת של צד שלישי.

10.9. בעצם הגשת מענה להליך מתחייב המשיב להעביר לחברה את מלוא המידע המצוי ברשותו בנושאים נושא ההליך, ובכלל זה מתחייב המשיב שלא להעביר לחברה מידע חלקי ו/או מידע שאינו נכון ו/או שאינו שלם ו/או הערוך באופן מגמתי במטרה להביא ליתרון כלשהו למשיב על פני משיבים אחרים, והמשיבים מתחייבים בעצם הגשת המענה לנהוג בתום לב ובהגינות ולקיים את כל מחויבויותיהם בהליך. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשיב למסור תצהיר בנוגע לתשובתו או בכל הנוגע למשיב, לדוחות הפיננסיים של המשיב, לניסיונו וכיוצ"ב, כפי שתמצא לנכון. מסירת מידע חלקי, או לא שלם או מגמתי בכל שלב של ההליך (בכתב או בעל פה), הימנעות ממסירת תצהיר לבקשת החברה או כל התנהלות אחרת, במעשה או במחדל, שיש בה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה להעיד על התנהלות שלא תאפשר להתקשר עם המשיב במועד או לפי התנאים שקבעה החברה, תהווה עילה להפסקת משא ומתן, לפי שיקול דעת החברה ולמשיב לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה מכל עילה שהיא.

10.10. מסמכי ההליך הם רכושה של החברה והם מושאלים למשיבים לשם הכנת המענה להליך והגשתו בלבד. אין המשיבים רשאים להעתיק, לשכפל או לעשות כל שימוש כלשהו במסמכי ההליך לכל מטרה אחרת.

10.11. הליך זה אינו מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, ואין לראותו ככזה היוצר מחויבות משפטית או מהווה מצג משפטי כלפי גורם כלשהו, ומבחינה משפטית אין הוא אלא קול קורא והזמנה פומבי לניהול משא ומתן.

10.12. על הליך זה יחולו חוקי מדינת ישראל ולבתי המשפט בתל-אביב, ישראל תהא הסמכות הבלעדית לדון בכל נושא הקשור להליך.

10.13. החברה לא תשלם כל דמי תיווך או תשלום אחר בגין הצעה או פניה.

10.14. מובהר כי החברה רשאית, בכל עת, לקבוע אמות מידה ותבחיני משנה לצורך דירוג תשובות המשיבים והצעות המחיר וכן לקבוע שלב או שלבים נוספים לבחירת המשיבים וכן לקבוע תנאים בנוגע לאופיים של אותם שלבים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

בכבוד רב,

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

קול קורא לניהול מו"מ לרכישת פרויקטי מגורים
לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר")

טופס מס' 1 - פירוט אודות המשיב

חלק א' - פרטי המשיב

	שם המשיב/ שמות החברים במשיב:
	צורת התאגדות (חברה/שותפות רשומה/ שותפות מוגבלת):
	מספר הישות המשפטית:
	מקום מרכז הפעילות (כתובת משרדים ראשיים):
	תחום פעילות עיקרי ומספר שנות פעילות בתחום:
	כתובת אתר האינטרנט של המשיב (ככל שקיים):
	מספר טלפון:
	מספר פקס:
	כתובת דוא"ל:

קול קורא לניהול מו"מ לרכישת פרויקטי מגורים
 לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר")

חלק ב' - פרטי החברים במשיב

במקרה של הגשת מענה משותף להוראות סעיף 6.2 למסמכי ההליך, יש להשלים את הטבלה הרלוונטית ביחס לפרטי החברים במשיב, כלהלן:

שם ומספר רישום/ת"ז	שם ומספר רישום/ת"ז	שם ומספר רישום/ת"ז	פרטי החברים במענה המשותף (בהתאם לאמור בסעיף 6.1 למסמכי ההליך)
(תאגיד/יחיד)	(תאגיד/יחיד)	(תאגיד/יחיד)	חתימת מורשי החתימה בצירוף חותמת התאגיד

*מובהר כי מספר החברים במשיב לא יעלה על שלושה.

** לטופס זה יש לצרף צילומי תעודות זהות של כל היחידים וכן מסמכי התאגדות של כל התאגידים.

קול קורא לניהול מו"מ לרכישת פרויקטי מגורים
לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר")

טופס מס' 2 - תצהיר בדבר פרטי המקרקעין הכלולים במענה המשיב

אני הח"מ, מורשה החתימה במשיב/ החבר במשיב (מחק את המיותר), בשם _____ ת.ז. _____ מצהיר בזאת כי אני/ המשיב (מחק את המיותר) בעלים/ חוכר לדורות (מחק את המיותר) של מלוא הזכויות במקרקעין שפרטיהם מפורטים להלן (להלן: "בעל הזכויות במקרקעין"):

פרטי המקרקעין:

גוש	חלקה	מגרש	שטח (במ"ר)	כתובת	שכונה	יישוב
למגורים בלבד/ למגורים ולמסחר בלבד (מחק את המיותר)						ייעוד המקרקעין

למקרקעין תוכנית בניין עיר מאושרת ותקפה שמספרה _____ בלשכת רישום המקרקעין בעיר _____ המאפשרת מתן היתר בניה לפרויקט המוצע על פי טופס מס' 6.

ייעוד המקרקעין הוא למגורים/ למגורים ומסחר בלבד (מחק את המיותר).

(בחר את החלופה המתאימה)

המקרקעין המוצעים נקיים מכל שעבוד או זכות צד ג', ואין מניעה כלשהי לשעבדם ע"י גורם מממן או כל גורם אחר לצורך מימון שלב ההקמה ורכישתם על ידי החברה.

חתימת המשיב + חותמת: _____

לחילופין

המקרקעין המוצעים אינם נקיים מכל שעבוד או זכות צד ג' אך אני מצהיר ומתחייב להסיר כל שעבוד או רישום זכות צד ג' כלשהי לשעבדם לצורך מימון רכישת הפרויקט על ידי החברה.

סביבת המקרקעין מפותחת וכוללת חיבור לכל התשתיות העירוניות הנדרשות לקבלת היתר בניה ואכלוס הפרויקט, לרבות: ביוב, מים, חשמל, כבישים, מדרכת, תאורת רחוב וכיוב'.

הנני מצהיר כי תוכן הצהרתי אמת.

שם _____
חתימה _____
תאריך _____

אישור עורך דין

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד _____ במשרדי שברח' _____, מר _____ אשר זיהה עצמו על ידי ת.ז. מספר _____ / המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

תאריך	שם עו"ד	חתימת עו"ד

לטופס מס' 2 זה יש לצרף את המסמכים הבאים:

כל התוכניות המאושרות וההנחיות המרחביות החלות על המקרקעין המוצעים.

נסח רישום מעודכן בלשכת המקרקעין.

טופס מס' 3 - אישור עו"ד בדבר מורשה החתימה לחייב את המשיב

(במקרה של הגשת מענה משותף יש להגיש אישור עו"ד בנפרד עבור כל אחד מחברי המשיב)

אני הח"מ, _____, עו"ד, המשמש/ת כעוה"ד של _____ ("התאגיד") מאשר בזה כי:

1. התאגיד הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין (מחק המייתר) וקיבל את ההחלטות הנדרשות בקשר עם השתתפות בהליך היקול קורא' והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים שישמשו לשכירות ארוכת טווח "השכר ומהר" לרבות מסמכי ההליך ותנאיו ולפי כל מסמך אחר הקשור בהליך זה ולרבות לצורך ניהול המשא והמתן וחתימה על הסכם ההתקשרות בשמו של המשיב ולצורך ביצוע כל התחייבויות המשיב.
2. זכויות החתימה בשם המשיב לצרכי ההליך נתונות לה"ה _____ ת.ז. _____ וה"ה _____ ת.ז. _____ וה"ה _____ ת.ז. _____ כאשר חתימתם בצירוף חותמת התאגיד או על גבי שמו המודפס יחייבו את התאגיד לכל דבר ועניין לצרכי הליך זה.
3. ה"ה _____, _____, _____ המוזכרים בסעיף 2 לעיל חתמו על מסמכי ההליך והריני לאשר את חתימתם.

תאריך	שם מלא של עו"ד	מספר רישיון	חתימת וחותמת

קול קורא לניהול מו"מ לרכישת פרויקטי מגורים
לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר")

טופס מס' 4 - פרטי נציג מוסמך

פרטי המשיב

- א. שם המשיב / שמות חברי המשיב: _____
- ב. מס' מזהה של המשיב/חברי המשיב (מס' תאגיד/עוסק מורשה): _____
- ג. שם הנציג המוסמך להליך זה: _____
- ד. כתובתו של הנציג המוסמך: _____
- ה. טלפונים: _____
- ו. פקסימיליה: _____
- ז. כתובת דואר אלקטרוני: _____

חתימת המשיב

(במקרה של מענה משותף יחתמו
כל אחד מחברי המשיב)

טופס מס' 5 - הוכחת עמידה בתנאים המקדמיים המקצועיים

להלן פירוט ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמה של פרויקטים, המוצג על ידי המשיב/חבר במשיב (*מחק את המיותר) בהתאם לאמור בסעיף 6.9 למסמכי ההליך:

1. התאגידים שבאמצעותם מוכח הניסיון בייזום לפי הוראת סעיף 6.9 למסמכי ההליך, לצרכי מעננו, הוא/הם _____ (להלן יחד: "התאגיד") והוא/הם המשיב או חבר במשיב
 2. ששיעור החזקתו במשיב עומד על _____ אחוזים, בעל השליטה במשיב (מחק את המיותר והשלם).
 3. התאגיד עונה לאחת מהדרישות המפורטות להלן (יש לסמן את הרלוונטי) –
 - ☐ תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שלושה (3) מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 30 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה במהלך עשר (10) השנים האחרונות.
 - ☐ תאגיד אשר יזם, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים - מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, אשר בנייתם הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 15,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-3,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
- "השלמת בנייה" – משמעה מועד מתן טופס 4 למתחם.

4. פירוט הקשר של בעל השליטה ל"תאגיד":
(*יש למלא רק אם "התאגיד" אינו המשיב/חבר במשיב)
 - ☐ הוא בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) במשיב/חבר במשיב ששמו/ם הוא/הם _____
_____.
- "שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

5. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בייזום הקמת פרויקטים:
(ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

מתחם מס' 1		
		שם המתחם
		שם היזם (צריך להיות זהה לשם ה"תאגיד")
		ייעוד המתחם (מגורים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, מסחר ו/או משרדים)
		מספר יח"ד
		מקום ביצוע (מדינה ועיר)
	תאריך השלמת בנייה (מועד מתן טופס 4)	תאריך תחילת ביצוע
		שטח עיקרי: שטח שירות: שטח כולל:
		שטח המתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)
		היקף תקציבי
מתחם מס' 2		
		שם המתחם
		שם היזם (צריך להיות זהה לשם ה"תאגיד")

		ייעוד המתחם (מגורים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, מסחר ו/או משרדים)
		מספר יח"ד
		מקום ביצוע
	תאריך השלמת בנייה (מועד מתן טופס 4)	תאריך תחילת ביצוע
		שטח עיקרי: שטח שירות: שטח כולל:
		שטח המתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)
		היקף תקציבי
מתחם מס' 3		
		שם המתחם
		שם היזם (צריך להיות זהה לשם ה"תאגיד")
		ייעוד המתחם (מגורים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, מסחר ו/או משרדים)
		מספר יח"ד

		מקום ביצוע
	תאריך השלמת בנייה (מועד מתן טופס 4)	תאריך תחילת ביצוע
		שטח עיקרי: שטח שירות: שטח כולל:
		שטח המתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)
		היקף תקציבי

הערה: ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

6. לצורך הוכחה בדבר ייזום וסיום ביצוע כל אחד מהמתחמים שפורטו מצורפים העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס ה-4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים.
- *אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.
7. ידוע לנו ומוסכם כי ועדת המכרזים תהיה רשאית לבדוק את תוכנו של מסמך זה, לדרוש פרטים נוספים, לקבל המלצות מרוכשים ומלקוחות ו/או לבקר במתחמים שצוינו במסמך זה.

חתימת המשיב:

תאריך	שם וחתימה מלאים של החותם בשם המשיב	חתימה וחתימת עו"ד/רו"ח מטעם המשיב
-------	------------------------------------	-----------------------------------

במקרה של מענה משותף –

חתימת חבר במשיב, שבאמצעותו או על ידי חברות הקשורות אליו מוכח התנאי:

תאריך	שם וחתימה מלאים של החותם	חתימה וחתימת עו"ד/רו"ח
-------	--------------------------	------------------------

טופס מס' 6 - פרטי הפרויקט ותמהיל הדירות בפרויקט

להלן פרטי הפרויקט מאת _____ (להלן: "המשיב") במסגרת הליך 'קול קורא' והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים שימשו לשכירות ארוכת טווח "השכר ומהר", כנדרש במסמכי ההליך:

בהתאם לזכויות הבניה המאושרות במועד הגשת ההצעות ועל פי כל דין, הפרויקט המוצע יכלול סך של _____ (ובמילים: _____) יחידות דיור שתוקמנה על פני _____ בניינים (להשלמת מספר), בהתאם לפירוט שלהלן.

הבניינים ממוקמים בסמיכות, כך שהמרחק הארוך ביותר בין בניין מסוים בפרויקט המוצע לבניין הקרוב לו ביותר הוא _____ מטרים (להשלמת מספר).

בפרויקט יוקם/לא יוקם (מחק את המיותר) שטח מסחרי בהתאם לייעוד המקרקעין ששטחו _____ מ"ר (להשלמת מספר).

משך הזמן הדרוש להקמת הפרויקט: _____ חודשים (להשלמת מספר).

להלן פירוט תמהיל הדירות בכל בניין ובניין מבנייני הפרויקט המוצע:

(מובהר כי ככל שלא ניתן לפרט את המידע המבוקש בטבלאות שלהלן, על המשיב לפרט מה השלב התכנוני והסטטוטורי בו מצוי הפרויקט ולספק את המידע והפרטים שברשותו בהתאם לשלב התכנוני של הפרויקט)

בניין _____ (מס' _____ מתוך _____) – טבלת התפלגות תמהיל יח"ד						
שטח פלדלת (במ"ר) (יש למלא בעמודה המתאימה לפי מס' החדרים)				מספר דירה בבניין	קומה	
					מפלס	מס'
5 חד'	4 חד'	3 חד'	2 חד'			
						1.
						2.
						3.
...
סה"כ דירות 5 חד': _____	סה"כ דירות 4 חד': _____	סה"כ דירות 3 חד': _____	סה"כ דירות 2 חד': _____	סה"כ דירות בבניין: _____	מס' הקומות בבניין: _____	

**יש למלא טבלה נפרדת עבור כל בניין מגורים בפרויקט המוצע.

מכתב נלווה ותצהיר לשלב ההליך

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי המשיב)

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: הליך מס' 2/21 - קול קורא לניהול מו"מ לרכישת פרויקטי מגורים

לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר")

בהמשך למסמכי הליך 'קול קורא' והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר").

ולאחר שקראנו והבנו, מתכבד הח"מ _____ [יש להשלים את שם המשיב] (להלן: "המשיב"), להגיש את מסמכי המענה להליך.

המענה להליך

1. מצורפים בזאת למענה המשיב, כחלק בלתי נפרד הימנו, מסמכי ההליך חתומים (כאמור בסעיף 8.5 למסמכי ההליך) וכן כל הטפסים והמסמכים אשר התבקשו להגיש במסגרת המענה להליך.

הצהרות והתחייבויות

2. אנו מקבלים על עצמנו את כל תנאיהם של מסמכי ההליך ואת כל ההתחייבויות הכלולות בהם (בלא שינוי ו/או תוספת כלשהי), ובפרט את כל הסמכויות המוקנות בהם לחברה ולוועדת המכרזים. אנו מבינים את האמור בהם והשלכותיהם ואנו מגישים את מסמכי המענה על פיהם.

3. ידוע לו כי השתתפות בהליך פירושה כי המשיב הבין את מהות הליך זה, הסכים לכל תנאיו, לרבות התנאים המקדמיים (תנאי סף), התנאים לקיומו של הליך משא ומתן והתנאים המפסיקים וכן לאופן בחירת המשיבים לניהול הליך המשא ומתן והמשיבים לביצוע התקשרות עם החברה.

4. ידוע לנו כי בסמכות ועדת המכרזים להכניס תיקונים ושינויים במסמכי ההליך לרבות באמצעות ביטולם וקביעתם מחדש, לטפל בהסתייגויות ולפעול בהתאם ליתר סמכויות ועדת המכרזים, כמפורט במסמכי ההליך.

5. המענה להליך וכל ההתחייבויות על פיו ובהתאם לו אושרו כדין על ידי הגופים המוסמכים של המשיב, כל החברים במשיב ועל ידי כל אורגן אחר של המשיב אשר אישורו נדרש.

6. מבדיקה נאותה שערכנו, ידוע לנו כי כל הנתונים, המצגים וההצהרות הכלולים במסמכי המענה הם נכונים, מלאים, מדויקים ומעודכנים למועד הגשת הצעות, ולא הושמט ממסמכי המענה כל פרט אשר יש בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של החברה.

7. אנו מצהירים כי בדקנו היטב את כל מסמכי המענה והננו בעלי הידע, הניסיון, המומחיות, כוח האדם והאמצעים הדרושים לביצוע השירותים נשוא הליך זה, במועד, לרבות המומחיות, הידע, המיומנות, הניסיון, היכולות הפיננסיות והטכניות, בהתאם לכל התנאים המפורטים בהליך על צרופותיו.

8. בטרם הגשנו את המענה להליך זה, קיבלנו את מלוא הפרטים הרלוונטיים מבחינתנו, בדקנו את כל הנתונים הרלוונטיים, ואנו נהיה מנועים, גם מטעם זה מלהעלות כל טענה כנגד החברה או כל מי מטעמה, לרבות טענה לפיה לא ידענו ו/או לא הבינו פרט ו/או לא התחשבנו במשמעויות או בסיכונים או בתנאים כלשהם הכלולים או הנובעים ממסמכי ההליך.
9. אנו מסכימים, כי אין בהגשת מסמכי המענה אלו כדי לחייב את החברה להכריז עלינו כמשיבים כשירים לצורך ניהול המשא ומתן ו/או להתקשר עימנו, כי לחברה הסמכות ושיקול הדעת הבלעדי והמוחלט לבטל הליך זה ו/או לדחות את כל התשובות המוגשות במסגרתו.
10. ידוע לנו החלטות בהליך טעונות אישור בכתב של ועדת המכרזים.
11. המשיב אינו קשור, במישרין או בעקיפין, עם מי מבין היועצים לחברה.
12. הרינו לאשר כי הבאנו את תוכנו של מסמך זה לידיעת כל עובד, קבלן, שלוח, יועץ וכל מי מטעמנו המעורב בכל דרך שהיא בהליך זה.
13. בנוסף לחובות והאיסורים החלים על המשיב מכח הדין, לרבות חוק העונשין, התשל"ז-1977, אנו מתחייבים ומצהירים כדלקמן:
- 13.1. לא להציע ו/או לא לתת ו/או לקבל, במישרין ו/או בעקיפין, כל טובת הנאה ו/או כסף ו/או כל דבר בעל ערך במטרה להשפיע במישרין ו/או בעקיפין על החלטה ו/או מעשה ו/או מחדל של הוועדה או של נושא משרה ו/או עובד החברה ו/או עובד ממשלה ו/או מי מטעמם ו/או כל גורם אחר, בקשר להליך.
- 13.2. לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם הוועדה ו/או חבר בה ו/או נושא משרה ו/או עובד החברה ו/או עובד הממשלה ו/או מי מטעמם ו/או כל גורם אחר על מנת לקבל מידע חסוי/סודי הקשור להליך.
- 13.3. לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם הוועדה ו/או חבר בה ו/או נושא משרה ו/או עובד החברה ו/או עובד הממשלה ו/או מי מטעמם ו/או כל גורם אחר במטרה לקבוע את תוצאות הליך זה בצורה מלאכותית או בכל דרך אחרת שאינה כדין.
- 13.4. הננו מאשרים כי אם יתעורר חשד סביר כי אנו ו/או מי מטעמנו פעלנו בניגוד לאמור לעיל ובניגוד להוראות ההליך, תהיה לחברה הזכות, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לא לשתפנו בהליך, ו/או לפסול את המענה שהוגש מטעמנו ו/או לבטל בכל זמן שהוא את ניהול הליך המשא ומתן ו/או ההתקשרות עימנו.
14. משיב מצהיר ומאשר כי ידוע לו שלצורך מימון רכישת הפרויקט על החברה להשיג מימון הן מגוף מממן כהגדרתו להלן והן ממדינת ישראל (להלן: "המדינה"), באמצעות הנציגים המורשים להתחייב בשמה של המדינה באגף החשב הכללי במשרד האוצר. אין החברה מתחייבת להשיג את המימון הנדרש, בין באמצעות הגוף המממן ובין באמצעות המדינה, ומובהר בזאת כי השגת המימון לביצוע הפרויקטים (כולם או חלקם) אינה תלויה בחברה. המשיב מאשר ומצהיר בהגשת המענה להליך זה, כי האמור הובא לידיעתו וכי לא תישמע כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר עם אי השגת המימון הנדרש, כולו או חלקו ו/או בקשר עם אי אישור הסכם המימון על ידי החברה וכן, בקשר לביטול המשא ומתן בכל שלב (ואף בשלב מאוחרים, וגם בנסיבות בהם ניתן להתקדם לחתימת הסכם), לביטול התקשרות על ידי החברה כתוצאה מהיעדר מימון או תקציב לרכישת הפרויקט כאמור, וזאת גם אם החברה תצליח להשיג מימון לפרויקטים של משיבים אחרים.

15. המשיב מצהיר ומאשר שידוע לו שהגשת מענה להליך זה אינה מחייבת אותו או את החברה להמשיך במשא ומתן או לנהל מגעים מכל סוג שהוא. הגשת המענה מהווה אך ורק הבעת נכונות מצידו של המשיב, להעמיד את הפרויקט שהוצע על ידו לבחינת החברה לצורך קבלת החלטה עקרונית מצידה האם לקיים עימו משא ומתן. ידוע למתמודד שהודעת החברה על נכונות לקיים משא ומתן אין בה ולא יהיה בה להקנות לו זכות חוזית או אחרת, לרבות ציפייה, שהמשא והמתן עימו יקודם או יושלם.

16. לכל המונחים בטופס זה תהא המשמעות הנתונה להם במסמכי ההליך, אלא אם עולה אחרת מהקשר הדברים או מהגיונם.

17. המשיב מוותר מראש על כל טענה או תביעה בכל הקשור לנזק, הוצאה או זכות בקשר עם אי רכישת הפרויקט מאיתנו ו/או בקשר עם ביטול ההליך, מכל סיבה שהיא (לרבות חוסר בתקציב להוצאתו לפועל) ו/או כתוצאה מניסוח מסמכי ההליך ו/או כתוצאה מכל שימוש של ועדת המכרזים בסמכות המוקנית לה לפי מסמכי ההליך ו/או לפי הדין.

18. מסמכים מצורפים

מצורפים למענה מטעמנו ולמכתב נלווה זה, ומהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המענה, כל הטפסים והמסמכים המפורטים להלן:

✓ **כל מסמכי ההליך והבהרות החברה כפי שיפורסמו על ידה במהלך ההליך חתומים על ידי המשיב בהתאם להוראת סעיף 8.5 למסמכי ההליך.**

פרטי המשיב	טופס מס' 1	✓
תצהיר בדבר פרטי המקרקעין המוצעים במענה המשיב	טופס מס' 2	✓
אישור עורך דין בדבר מורשה החתימה לחייב את המשיב	טופס מס' 3	✓
פרטי נציג מוסמך	טופס מס' 4	✓
הוכחת עמידה בתנאים המקדמיים המקצועיים	טופס מס' 5	✓
פרטי הפרויקט ותמהיל הדירות בפרויקט	טופס מס' 6	✓

19. הבהרות למסמכי שלב ההליך

אנו מאשרים בזאת את קבלתם והבנתם המלאה של הבהרות למסמכי ההליך, שפורסמו לפני מועד הגשת המענה, אשר העתק מהם, חתום כנדרש על ידינו, מצורף כצורפה לטופס זה:

מסמך הבהרה מס' _____ תאריך קבלתו _____

מסמך הבהרה מס' _____ תאריך קבלתו _____

מסמך הבהרה מס' _____ תאריך קבלתו _____

20. חומר החוסה תחת סודיות מסחרית או מקצועית

להלן פירוט סעיפי מסמכי המענה, או חלק מהם, המהווים, לטענתנו, סודות מסחריים ומקצועיים:

21. כללי

21.1. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהצהרות האמורות בטופס זה כדי לגרוע מההצהרות והמצגים המפורטים בהסכם.

21.2. לכל המונחים בטופס זה ובכלל טפסי ההליך זה תהא המשמעות הנתונה להם במסמכי ההליך, אלא אם עולה אחרת מהקשר הדברים או מהגיונם.

21.3. כל עניין הקשור בטפסי ההליך ובמסמכי ההליך יהא כפוף לדיני מדינת ישראל.

21.4. לבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב תהיה סמכות שיפוט בלעדית בקשר לכל עניין הנובע או הקשור בהליך.

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת המשיב
	הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המשיב הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות ההליך. הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המשיב הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.		