

**הליך מס' 02/19 - קול קורא
והזמנה פומבית לניהול משא ומתן
לצורך רכישת פרויקטים למגורים
שישמשו לשכירות ארוכת טווח
("השכר ומהר")**

הליך מס' 02/19 - קול קורא והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים למגורים שישמשו לשכירות ארוכת טווח (להלן: "ההליך")

1. רקע כללי

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של מדינת ישראל שהוקמה בשנת 2013 על ידי ממשלת ישראל, לצורך קידום נושא הדירור ופתרון משבר הדירור במדינה במסגרת הפרויקט הלאומי לדירור, המובל על ידי משרד האוצר. החברה מהווה זרוע ביצוע של הממשלה לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדירור.

החברה מבקשת לקבל פניות מבעלי זכויות קנייניות או חוזיות במקרקעין או מיזמים (לעיל ולהלן: "המשיבים"), הכל כמפורט במסמכי הליך זה להלן, למכירת פרויקטים זמינים למגורים לחברה.

מובהר כי החברה פועלת במסגרת מטה הדירור הלאומי, להגדלת היצע פתרונות הדירור והורדת מחירי הדירור בישראל, הן במכר דירות והן בהשכרה של דירות, זאת, בין היתר, באמצעות תכנון שכונות מגורים חדשות, שיווק קרקעות בבעלות המדינה לשם הקמת אלפי יחידות דירור להשכרה ארוכת טווח ופיקוח על הביצוע, ההקמה וההפעלה של הפרויקטים אותם החברה יוזמת. החברה פועלת לפיתוח שוק מוסדי להשכרה לטווח ארוך, בין היתר במסגרת תכנית לרכישת פרויקטים למגורים (להלן: "התכנית").

עיקרי התכנית:

- א. קבלת פניות מבעלי קרקעות ו/או מיזמים אשר להם זכויות קנייניות או חוזיות (כמפורט להלן) בקרקע מתוכננת ומאושרת לבנייה באזורי ביקוש, אשר עומדים בתנאים המקדמיים של הליך זה ושביכולתם להקים ולמכור לחברה בנייני מגורים שלמים בהתאם להוראות מסמכי ההליך להלן.
- ב. החברה, לאחר ניהול משא ומתן לגיבוש הסכם התקשרות ובהתאם לשיקול דעתה, תרכוש בניינים שלמים המיועדים למגורים מהמשיבים הכשירים (כהגדרתם להלן) אשר עימם ניהלה החברה משא ומתן שבסימונו נחתם בין הצדדים הסכם התקשרות.
- ג. החברה תאכלס את בנייני המגורים לצורך ייצובם כנכס מניב להשקעה.
- ד. מטרת התכנית: יצירת שוק מוסדי להשכרה ארוכת טווח.

תועלות התכנית הינן בין היתר: יצירה מהירה של מסה קריטית של דירור להשכרה ארוכת טווח; זמינות וקיצור לוחות זמנים; פיזור סיכונים ויצירת תמהיל מגוון ל"לקוחות הקצה"; הגדלה מיידית של מלאי יחידות דירור בתהליך ביצוע; הוזלה במחיר הדירות הנרכשות לטובת הפרויקט; והכל, כאמור לעיל, במטרה להביא ליצירת שוק מוסדי להשכרה וליצירת מוצרי השקעה נוספים למקורות חיסכון לטווח ארוך.

מבלי לגרוע מסמכויותיה המוחלטות של החברה לקיים או לחדול מלקיים את ההליך בכל שלב, בין ביחס למשיב מסוים ובין באופן כללי, בכוונת החברה לפעול, ככל הניתן בהתאם לקווים המנחים הבאים:

- א. סינון המשיבים שאינם עומדים בתנאים המקדמיים יעשה בהתאם למתואר במסמך זה להלן.

- ב. הארכה או הקלה מצד החברה ביחס לעמידה באבני הדרך, תחול, ככלל, על כל המתמודדים הרלבנטיים באותה עת והכל בהתאם לנסיבות הרלוונטיות.
- ג. ועדת המכרזים של החברה, או מי מטעמה, היא שתנהל את המגעים עם המתמודדים.
- ד. בכפוף לכל מידע או נתון שיש בו לדעת החברה לחשוף סודות מסחריים או סודות מקצועיים, או לפגוע בפרטיות מתמודד. מתמודד לא יהיה זכאי לקבל מידע על הצעות מחיר או תנאים אחרים שיתקבלו כתוצאה ממשא ומתן עם מתמודד אחר ואשר לא הבשילו לכדי חתימת הסכם מחייב.
- ה. הליך זה מפורסם בעיתונות ובאתר האינטרנט של דירה להשכיר. ההתקשרות מחייבת וסופית עם מתמודדים בהליך ככל שתהיה בעתיד, תפורסם אף היא בהתאם ובכפוף לתקנות חובת המכרזים, בכפוף לכל מידע או נתון שיש בו לדעת החברה לחשוף סודות מסחריים או סודות מקצועיים, או לפגוע בפרטיות מתמודד.
- ו. בגמר המשא ומתן עם מתמודד, וככל שהחברה תהיה מעוניינת להתקשר עימו, תובא ההתקשרות הספציפית לוועדת המכרזים לבחינה ואישור סופיים שאכן עומדת היא בתנאי ההליך וכי לא קיימים טעמים – כלליים או פרטניים – שלא להתקשר עימו. בהעדר אישור פוזיטיבי של כלל הגורמים המוסמכים בחברה, העסקה לא תצא אל הפועל.

2. מטרת ההליך

כפי שהוסבר לעיל, הליך זה נועד לקידום התוכנית לרכישת פרויקטים למגורים במטרה להשכירם בהשכרה ארוכת טווח.

במסגרת הליך זה מבקשת החברה לקבל פניות ממשיבים העומדים בתנאים המקדמיים המפורטים בסעיף 6 להלן. החברה תוכל לשקול לקיים עם כל אחד מהם בנפרד, משא ומתן – בהתאם לכללים מנחים ואבני דרך מחייבות - לצורך רכישה בנייני מגורים אשר ימכרו לה בשלמותם.

ככל שהמשא ומתן בין החברה למשיב כשיר יאפשר לדעת החברה להתקשר בהסכם רכישה מחייב (ובהסכמים נלווים אחרים לפי הצורך, כפי שתקבע החברה), החברה תבצע התקשרות כאמור בהתאם להוראות מסמכי ההליך ולהוראות כל דין.

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, הכל כמפורט להלן.

3. תיאור ההליך

מובהר כי בכוננת החברה להתקשר עם משיבים אשר יגישו מענה להליך ויעמדו בתנאי ההליך, במסגרת הליך קול קורא והזמנה פומבית לניהול משא ומתן בהסכמים לרכישה של עד 700 דירות שמאפייניהן מפורטים להלן.

עם זאת מובהר ומודגש שהחברה אינה מחויבת – ולא תהיה מחוייבת 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 שיגרמו 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.**

3.1 שלבי ההליך:

מבלי לגרוע מכל סמכות הנתונה לחברה, בהעדר החלטה אחרת, החברה תנהל את ההליך בהתאם להוראות ולשלבים המתוארים להלן:

3.1.1 להלן הוראות כלליות בקשר עם מאפייני ההליך הייחודיים:

- 3.1.1.1 מובהר בזאת שהליך זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של כ-6 חודשים, אשר תחל במועד פרסום ההליך, אלא אם קבעה החברה אחרת בהתאם לסמכותה על פי מסמכי ההליך.
- 3.1.1.2 החל ממועד הפרסום יהא רשאי כל גורם המעוניין להגיש מענה להגיש את המענה מטעמו וזאת בהתאם ללוחות הזמנים, המקום והכללים הקבועים, בין היתר, בסעיפים 3.2.1-3.2.2 להלן.
- 3.1.1.3 מודגש כי הכללים החלים על פתיחת תיבת המכרזים הם אלה המפורטים בסעיף 3.1.2 להלן, ומובהר כי הליך פתיחת תיבת המכרזים – המתואר בשלב א' - יחול להלכה ולמעשה לפחות כל שלושים ימי עבודה במשך תקופת תוקף ההליך.
- 3.1.1.4 מודגש כי החברה מתעתדת, אך אינה מחוייבת בשום צורה, לפתוח את תיבת המכרזים אחת ל- 30 ימי עבודה ולבחון את המענים שנמצאו בתיבת המכרזים, ולפעול ביחס אליהם כמתואר, בין היתר בסעיפים 3.1.2-3.1.5 להלן. מובהר כי ככל שיום פתיחת תיבת המכרזים אינו יום עסקים, תידחה הפתיחה ליום העסקים הקרוב הבא ולכל יום אחר לפי החלטת החברה.

החברה תבחן את המענים עם זאת, לא תינתן עדיפות מבחינה משפטית או אחרת למענים שהוגשו לפני מענים אחרים, והחברה תהא רשאית בכל עת לחדול מבחינת מענה אחד או יותר ולהתקדם עם מענה אשר מאפייניו מתאימים יותר, לפי שיקול דעתה, לצרכי החברה.

3.1.2 שלב א' – פתיחת תיבת המכרזים ובחינת עמידת המשיב בתנאים המקדמיים שנקבעו

להליך. לפחות אחת ל-30 ימי עבודה ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יפתח צוות משנה, אשר ימונה על ידי ועדת המכרזים, את תיבת המכרזים ויערוך פרוטוקול פתיחת תיבת המכרזים, שבו יצוינו, בין היתר, מועד פתיחת תיבת המכרזים, ושמות המשיבים שהגישו מענים עד למועד פתיחת תיבת המכרזים הרלוונטית. לצד כל שם של משיב יצוין מספר סידורי בהתאם לסדר הגשת המענה לתיבת המכרזים. כמו כן יצויין לצד המספר הסידורי גם את המועד בו נפתחה תיבת המכרזים, ובהתאם תחולנה ההוראות המפורטות בין היתר להלן, על כל המענים שנמצאו בתיבת המכרזים באותו מועד.

החברה תבחן כל מענה שהוגש במסגרת ההליך **בהתאם למסמכי ההליך העדכניים ביום הגשת המענה** ותקבע האם המשיב עומד בכל התנאים המקדמיים המצטברים המפורטים בסעיף 6 להלן. על אף האמור לעיל, במידת הצורך, החברה תהיה רשאית לפנות למשיב בבקשה להבהרות ולהשלמות ביחס למענה אשר הוגש. 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 שישבור שהמענה שיגיש יעמוד בתנאים המקדמיים, בין משום שהשתנו הנסיבות, בין משום שהתנאים המקדמיים שונו בהתאם לסמכויות החברה ובין מכל טעם ענייני אחר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל משיב רשאי להגיש מספר מענים עבור פרויקטים שונים.

מובהר כי החברה תבחן תחילה את המענים שמספרם הסידורי כאמור הוא הנמוך ביותר, אולם לא יהיה בכך כדי להקנות למשיב מסוים עדיפות על פני משיב אחר, לרבות אם המענה שלו הוגש במועד מוקדם יותר. מובהר כי החברה תסתמך אך ורק על שיקולים מקצועיים ומסחריים, אשר נקבעו בהליך להלן, לצורך בחירה עם מי מהמשיבים לנהל משא ומתן ולהתקשר בהסכם התקשרות. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת ועד לחתימתה על הסכם התקשרות עם משיב מסוים, להעדיף לנהל משא ומתן עם משיב אחר, בשים לב לשיקולים המפורטים בסעיף **8.2** להלן.

3.1.3 שלב ב' – בחירת המשיבים עימם תנהל החברה משא ומתן בהתאם למפורט להלן.

מספר המשיבים עימם תנהל החברה משא ומתן במקביל לא יעלה על חמישה (5) משיבים אשר יבחרו מבין כלל 'המשיבים הכשירים' כלעיל, 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, זאת, בשים לב לכלל

מחק: 8

נסיבות העניין, לרבות בהתייחס למספר יחידות הדיור המוצע במצטבר (ובהתאם למכסת ההליך), שיקולי תחרותיות, שיקולים הנוגעים לקידומו היעיל והמהיר של ההליך, ושיקולים נוספים כפי שתמצא החברה לנכון.

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.

3.1.4 שלב ג' – ניהול הליך המשא ומתן עד לקרות המוקדם מביין:

3.1.4.1 התקיים אחד או יותר מביין התנאים המפסיקים הקבועים בסעיף 8.7 להלן והחברה קיבלה החלטה להפסיק את המשא ומתן עקב כך.

3.1.4.2 ניתן אישור להתקשרות בהחלטת ועדת המכרזים והחברה חתמה על הסכם התקשרות עם המשיב.

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; כמו-כן יעריך השמאי את שווי השוק של הפרויקט ממוכר מרצון לקונה מרצון בהתאם לאמור בסעיפים 10.1.2.1 ו-10.1.2.2 להלן. נתונים אלה ישמשו את החברה לצורך קביעת תשואת הפרויקט. קביעות השמאי תחייבנה ולא תהיינה נתונות לערעור.

3.1.5 שלב ד' – החברה תרכוש מהמשיבים, שעמים 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.

3.2 מועדים רלוונטיים להליך:

מובהר כי 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.

3.2.1 להלן המועדים הרלוונטיים להליך:

מועד פרסום מסמכי ההליך	12.12.2019
המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה להליך	16.06.2020 עד לשעה 12:00.

המועד הראשון להגשת מענה להליך	15.12.2019 החל משעה 10:00 ועד לשעה 15:00.
המועד האחרון להגשת מענה להליך	<u>31.12.2020 עד השעה 12:00.</u>

מחק: 30

מחק: 06

מחק: החל משעה 10:00 ועד השעה 15:00

עיצב:גופן: מודגש, גופן עבור עברית ושפות אחרות: מודגש

עיצב:גופן: מודגש, גופן עבור עברית ושפות אחרות: מודגש

3.2.2 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 3.2.1 שלעיל.

מומלץ למשיבים לתאם את מועד הגשת המענה עם מזכירות החברה על מנת לוודא שמשרדי החברה פתוחים במועד ההגשה המתוכנן.

את המענה יש להגיש במעטפה חתומה בציון שם ההליך לתיבת המכרזים, כמפורט בסעיף 7.2.1 להלן.

עם הגשת המענה מחוייב המשיב לקבל אישור הגשה חתום מטעם החברה כאסמכתא להגשת המענה. בהעדר אישור הגשה תהא החברה רשאית להתעלם מהמענה כליל או לחילופין להחליט כי המספר הסידורי שיוחס לו יהא מספר סידורי הניתן למענה שהוגש מאוחר יותר, בהתאם למועד בו תפתח תיבת המכרזים, ובכל מקרה החברה לא תהיה מחויבת לקבל או לבדוק את המענה והיא תהא רשאית להחזירו למשיב.

4. הגדרות למסמכי ההליך

להלן מונחים להגדרות במסמכי ההליך, על נספחיו:

"בניין"
 בניין מגורים אשר יבנה במסגרת הפרויקט על המקרקעין, ואשר יכלול את יחידות הדירור, כולן או חלקן, את הרכוש המשותף וכן שטחי מסחר, ככל שמותר שימוש למסחר, כמפורט בתוכנית המאושרת.

"גוף מממן"
 כהגדרתו בסעיף 9.3.2 להלן.

"דמי השכירות הראויים"
 סך דמי השכירות הראויים הצפויים להתקבל, בהתאם לקביעת שמאי המקרקעין מטעם החברה, בגין השכרת כלל יחידות הדירור בפרויקט נתון, על בסיס סכימת סך דמי השכירות הראויים כאמור שייקבעו לכל דירה ודירה בנפרד, והכל בגין תקופת שכירות בת חודש ימים.

יובהר כי דמי השכירות הראויים יחושבו לתקופת שכירות של חודש ימים כאמור, במסגרת תקופת שכירות של 12 חודשים מלאים.

"הפרויקט"
 פרויקט המגורים אשר יקים המשיב על פי תנאי התוכנית המאושרת ובהתאם למפרט, ללוחות הזמנים וליתר התנאים שיוסכמו עם החברה בהסכם התקשרות. הפרויקט יימכר לחברה בשלמותו, כלומר כשהוא מוכן לאכלוס מיידי, לאחר קבלת "טופס 4" לרבות חיבור כלל יחידות הדירור לתשתיות חשמל, מים, גז וטלפון והכל בהתאם להוראות כל דין

ולהוראות הסכם ההתקשרות כאמור.		
ועדת המכרזים.		"הועדה"
כהגדרתו בסעיף <u>6.1</u> להלן.		"חבר במשיב"
דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ.		"החברה"
הסכם מכר לרכישת הפרויקט על ידי החברה, שעתיד להיחתם בכפוף להוראות ההליך, עם מי מהמשיבים שעימם ינוהל משא ומתן בהתאם להוראות מסמכי ההליך, על כל נספחיו.		"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.	או	"יחידת דירור" "דירה"
מועד שייקבע בכתב על ידי החברה. בהעדר קביעה כאמור המועד בו התכנסו לראשונה נציגי החברה ונציגי המשיב לשיבה שהוגדרה, בכתב או בעל פה על ידי מנכ"ל החברה כמשא 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 ומתן"
מסמכי הליך קול קורא והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים למגורים שימשו לשכירות ארוכת טווח, על כל הנספחים והטפסים המצורפים להם, לרבות כל הבהרה ו/או הודעה בכתב שתפורסם על ידי החברה.		"מסמכי ההליך"
כהגדרתו בסעיף <u>6.1</u> להלן.		"מענה משותף" "מכסת ההליך"
החברה מעוניינת לרכוש לא יותר מ-700 יחידות דירור במסגרת הליך זה. אך מובהר כי אין באמור ברישא כדי לגרוע מזכותה של החברה לנהל משא ומתן עם משיבים שמספר יחידות הדירור 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 הבלעדי.		
מגיש המענה להליך זה.	או	"המשיב" "המתמודד"
כהגדרתו בסעיף <u>8.1</u> 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"

"שטח פלדלת"
שטח המוקדש למטעם החברה או "השטח"

שטח (או שטחים) מוקדש למטעם החברה, 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.

השימוש בהליך זה במונח "שטח פלדלת" יעשה אך ורק בהתאם להגדרה שלהלן.

"שטח פלדלת" מוגדר כשטח הכולל את כל השטחים הבאים:

א. פנים הדירה, ממ"ד, מחסנים ושטחי שירות מקורים ובלבד שהם צמודים פיזית לדירה, קיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות;

וגם

ב. שטח היטל קירות החוץ;

וגם

ג. מחצית שטח היטל הקירות המשותפים.

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

"התוכנית המאושרת"

"תשואת הפרויקט" "התשואה"

כהגדרתה בסעיף **10.1** להלן.

או

עיצב: גופן: 12 נק'

מחקר: 10.1

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. 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.

5.5 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 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 בתנאים 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 2019, 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 פינני ובינוי ובעל הסכם חתום לביצוע פרויקט מסוג פינני ובינוי כאמור עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: **"יזם הפרויקט לפינני ובינוי"**), ובלבד שגם כל התנאים שלהלן התקיימו:
- 6.2.3.1 הושגו חתימות כלל בעלי הזכויות במקרקעין (או הושגו צו/וים שיפוטי/ים מתאימים חלף חתימת בעל זכויות כאמור) שיאפשרו את הוצאת העסקה לפועל על פי כל דין, וניתן לרשום הערת אזהרה לטובת יזם הפרויקט לפינני 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 פינני 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.
- 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 לטופס 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/י 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/י 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/י 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 שיעודה לשימוש ציבורי (המכונה: "קרקע חומה" או "מקרקעי ציבור" או "מקרקעי יעוד") או שיעודה אינו מאפשר מכירה של יחידות דירור בודדות.

6.4 למקרקעין תב"ע מאושרת ותקפה (להלן: "התוכנית המאושרת") המאפשרת מתן היתר בניה להיקף יחידות הדירור המוצע. אין להציע מקרקעין אשר נקבע/ו 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.

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 שתשתנה 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:

שמות הישובים	אזור
תל אביב, רמת גן, גבעתיים, בני ברק, חולון, בת ים, ראשון לציון	גוש דן
הרצליה, רעננה, כפר סבא, הוד השרון, רמת השרון, נתניה, כפר יונה, אבן יהודה	השרון
פתח תקוה, גבעת שמואל, קריית אונו, גני תקווה, יהוד, רחובות, נס ציונה, יבנה, אור יהודה, אזור, שוהם	מרכז
חיפה והצפון	חיפה, חדרה, יקנעם עילית, נשר, אור עקיבא, טירת הכרמל, קרית ים
ירושלים	ירושלים, בית שמש, מודיעין, מבשרת ציון
דרום	אילת

מחק: 6.4.1

מחק: 6.4.7

עיצב:גופן: 12 נק'

עיצב:גופן: 12 נק'

6.8 הפרויקט יכלול לפחות 50 יחידות דיור (ניתן להציג פרויקטים בהיקף שקטן עד 10% מההיקף האמור) ולא יותר מ-200 יחידות דיור במתחם עצמאי, הממוקמות ב-7-1 בנייני מגורים עצמאיים בבנייה רוויה. ככל שיש יותר מבניין אחד בפרויקט ימוקמו הבניינים 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 בישובים אלה בלבד תעמוד על עד 400 יחידות דיור ובכל מקרה לא פחות מ-50 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 בישובים ירושלים ותל אביב. כמו כן, בישובים אלו בלבד ניתן להציע אגף/י מגורים שהוא/שהם חלק מפרויקט המורכב ממספר אגפים, הגם שאין מדובר במתחם/ים עצמאיים לחלוטין.

לעניין סעיף 6.8 זה:

"אגף" - חלק שלם מבניין מגורים ובו לפחות 50 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 50 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, לשיעור רצון ועדת המכרזים, על היקף הבניה בהם, וכן העתק מהיתר הבניה ומ"טופס 4" שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים.

מחק: >#< הפרויקט יכלול לפחות 50 יחידות דיור ולא יותר מ-200 יחידות דיור במתחם עצמאי, הממוקמות ב-7-1 בנייני מגורים עצמאיים בבנייה רוויה. ככל שיש יותר מבניין אחד בפרויקט ימוקמו הבניינים 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 בישובים אלה בלבד תעמוד על עד 400 יחידות דיור ובכל מקרה לא פחות מ-50 יחידות דיור. כלומר, ניתן להציע פרויקטים בעלי מספר יחידות דיור של עד 400 יחידות דיור ובלבד שהפרויקטים ממוקמים בישובים ירושלים ותל אביב. כמו כן, בישובים אלו בלבד, ניתן להציע אגף/י מגורים שהוא/שהם חלק מפרויקט המורכב ממספר אגפים, הגם שאין מדובר במתחם/ים עצמאיים לחלוטין....

עיצב:גופן: לא מודגש, גופן עברית ושפות אחרות: לא מודגש

עיצב:גופן: לא מודגש, קו תחתון, גופן עברית ושפות אחרות: לא מודגש

עיצב:גופן: לא מודגש, גופן עברית ושפות אחרות: לא מודגש

עיצב:גופן: divaD, לא מודגש, גופן עברית ושפות אחרות: לא מודגש

מעוצב:רגיל, כניסה: לפני: 45.2 ס"מ, אחרי: 0 ס"מ, רווח לפני: 0 נק'

עיצב:גופן: divaD

עיצב:גופן: divaD, לא מודגש, גופן עברית ושפות אחרות: לא מודגש

עיצב:גופן: divaD, לא מודגש, גופן עברית ושפות אחרות: לא מודגש

מעוצב:רגיל, כניסה: לפני: 45.2 ס"מ, אחרי: 0 ס"מ, רווח לפני: 0 נק'

עיצב:גופן: divaD

עיצב:גופן: divaD, לא מודגש, גופן עברית ושפות אחרות: לא מודגש

מחק: לעניין סעיף 6.8 זה: "אגף" - חלק שלם מבניין מגורים ובו לפחות 50 יחידות דיור, שלו חדר מדרגות ולפחות מעלית אחת נפרדים.

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 על ההליך

7.1 משיב המעוניין להגיש מענה להליך, יפרט את המידע הנמסר על-ידי 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 ההבהרה 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, בבנין אמות פלטינום (קומה 6), רח' אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה עד לתאריך הנקוב בסעיף **3.2** לעיל. על גבי המעטפה יירשם "הליך מס' 02/19 - קול קורא והזמנה פומבית לניהול משא ומתן לצורך רכישת פרויקטים למגורים שישמשו לשכירות ארוכת טווח ("השכר ומהר")".

עיצב: גופן: divaD, 12 נק'

מחק: 3.2

- 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 3.2 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 ההבהרה, 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 3 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 וההבהרות, 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 6 לעיל, יוגדרו משיבים כשירים לניהול המשא ומתן (להלן: "משיבים כשירים").
- מובהר כי הואיל ובמסגרת הליך זה מאפשרת החברה להגיש מענה מידי יום, בכפוף בין היתר לאמור בסעיף 3.2.1 ו-3.2.2, הרי שהחברה תהא רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה המוחלט (ובין היתר בהתחשב בכמות המענים שיימסרו לה) את מספר המשיבים הכשירים.
- 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 הדירור 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 הדירור בפרויקט המוצע ומספר יחידות הדירור המצטבר לכלל הפרויקטים המוצעים על ידי המשיבים שעמם מונהל 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 לפרוייקטים בהם תמהיל הדירות הינו של 2-4 חדרים בשיעור העולה על 85% מכלל הדירות. תינתן עדיפות לפרוייקטים 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 הפרוייקט, 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 שעומים 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 וחתירתו על ידי שני הצדדים. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות של החברה להחליט שלא לחשוף פרטים שיהוו סודות מסחריים, כפי שיאשרו 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 בועדת המכרזים וחתירת המשא ומתן על הסכם התקשרות עם המשיב למכר יחידות הדירור (2) קיומם של כל אחד מהתנאים המפסיקים שלהלן ובלבד שועדת 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.

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 משיעור של 3% (בהתאם להצעת המחיר העדכנית ביותר שתימסר לחברה לדרישתה, בשלב המשא ומתן).

8.7.2 הושלמה מכסת ההליך להקמתן של עד 700 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 מממון/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 8.2.2.11-8.2.2.1 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.

- מבלי לגרוע מסמכויות החברה לקיים פגישות ולזמן את נציגי המשיב למשרדה, החברה תהיה רשאית לנהל משא ומתן באמצעות הפניית שאלות בכתב למשיבים הכשירים שעומדים 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 ואו 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 בטיוטת 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 הדירור המוצע בפרויקט המשיב במסגרת מכסת ההליך מבלי שתהיה כל חריגה.

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 הדירור 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 הדירור ושטחיהן הצמודים, כך שהצעת המחיר תעודכן (תופחת) באופן התואם, פרו-ראטה, את ההפחתה במספר יחידות הדירור.

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

מחק: 8.2.2.1

עיצב:גופן: 12 נק'

מחק: 8.2.2.11

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. מימון רכישת הפרויקט

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:

עיצב:גופן: 12 נק'

מחק: 9

"**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, וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד החתימה על הסכמי המימון, לאישור החברה כמפורט לעיל. דירוג האשראי לא יפחת מ- (ilAA) בסולם הדירוג של חברת PŞ 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 בידיהם 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.

ד. 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.

10. קביעת שיעור תשואת הפרויקט

10.1 תשואת הפרויקט (להלן: "התשואה") תחושב, לצורך הליך זה, בהתאם לנוסחה להלן. הנוסחה היא נוסחת IRR (שיעור תשואה פנימי המגולם בתזרים נתון) שנתית, על בסיס תזרים רבעוני המשקלל את הרכיבים כלהלן:

10.1.1 רכיבים בתקופת ההקמה:

- 10.1.1.1 עלות הפרויקט (סך הצעת המחיר כפי שתגבש במהלך המשא ומתן בתוספת מע"מ) אשר תיפרס באופן יחסי שווה (לינאר) על פני 3 שנים (להלן C).
- 10.1.1.2 עלויות כלליות – עלות תקורות ושיווק הפרויקט, בגובה של שלושה אחוזים (3%) ממחיר ההצעה הכספית כולל מע"מ, אשר ייפרסו באופן יחסי שווה (לינאר) על פני 3 שנים.
- 10.1.1.3 מס רכישה בשיעור של 0.5% במועד תחילת ההקמה.

10.1.2 רכיבים בתקופת ההפעלה:

- 10.1.2.1 הכנסות שנתיות מדמי השכירות הראויים (להלן R), כפי שיקבעו ע"י שמאי המקרקעין מטעם החברה למשך תקופה של 15 שנות השכרה (180 חודשי שכירות) (להלן: "תקופת ההשכרה").

- 10.1.2.2 **הכנסה חד פעמית** ממכירת כלל הדירות בפרויקט בתוספת מע"מ (שתקבל לאחר תום תקופת ההשכרה) לפי שווי מוערך נכון למועד הגשת המענה וכפי שיקבע ע"י שמאי המקרקעין מטעם החברה (להלן **P**).
- 10.1.2.3 עלויות שיקום עמוק/תחזוקה כבדה על סך 3 ש"ח למ"ר שטח פלדלת לחודש (להלן **S**) שתתווספה אחת לרבעון (להלן $M=3XS$). למען הסר ספק, נבחר כי **S** מייצג את שטח הפלדלת בלבד וכן **M** מייצג את העלות החודשית לשיקום עמוק/תחזוקה כבדה שהיא מכפלה של 3 ש"ח למ"ר בשטח הפלדלת.
- 10.1.3 בחישוב התשואה לצורך הליך זה, לא תובאנה בחשבון הוצאות מימון.
- 10.2 שמאי המקרקעין מטעם החברה יציג את שווי ההכנסות השנתיות מדמי השכירות הראויים ביחס לכל יחידת דירור בפרויקט.
- 10.3 בחישוב שווי ההכנסות השנתיות מדמי השכירות הראויים ושווי הכנסה חד פעמית ממכירת כלל הדירות יהיה רשאי שמאי/ת המקרקעין מטעם החברה להתחשב בכל נתון רלוונטי, לרבות לפי אמות מידה מקצועיות מקובלות ותקינה שמאית, וכן לפי הנחות עבודה היפותטיות הקשורות במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של המקרקעין בהתאם ל**נספח א'** עקרונות עריכת השומה ולתקינה השמאית.
- 10.4 למען הסר ספק, מובהר כי חל איסור מוחלט על המשיבים לפנות ו/או ליצור קשר מיוזמתם עם שמאי המקרקעין מטעם החברה ו/או לחשוף בפניו את הצעת המחיר.
- 10.5 שיעור התשואה יחושב על פי הנוסחה שלהלן:

נוסחת חישוב ה-IRR:

$$IRR = (1 + IRR_Q)^4 - 1$$

נוסחת חישוב ה-IRR_Q:

$$-0.5\% * C - \sum_{T=1}^{12} \frac{C + 3\% * C}{(1 + IRR_Q)^T} + \sum_{T=13}^{72} \frac{\frac{R}{4} - 3 * M}{(1 + IRR_Q)^T} + \frac{P}{(1 + IRR_Q)^{72}} = 0$$

T - מס' רבעון מתחילת ההקמה

- 10.6 במקרה של פרויקט שהקמתו החלה או הושלמה, הנוסחה תעודכן, כך שרכיב עלות הפרויקט, לפי סעיף **10.1.1**, יפרס על פני תקופה התואמת את שלב הבניה בו מצוי הפרוייקט וכן יתקצרו בהתאם מועדי תחילת קבלת ההכנסות מדמי שכירות ומועד קבלת ההכנסה החד פעמית ממכירת הדירות.

מובהר כי החברה תנהל משא ומתן אך ורק עם משיב שהצעת המחיר לפרויקטים שלו צפויה להניב שיעור תשואה, בהתאם למפורט לעיל, אשר אינו נמוך מ- 3% ("שיעור תשואה מינימאלי").

10.8 למרות האמור בסעיף 10.7 לעיל, ככל שמכסת ההליך בהתאם להיקף ההצעות הרלבנטיות במסגרת המשא והמתן לא הושלמה לשביעות רצונה של החברה, ועדת המכרזים רשאית לפנות למשיב שתשואת הפרויקט שלו נמוכה מ-3%, בבקשה לשפר את הצעתו בתוך פרק הזמן שיקבע על ידי החברה, וזאת מבלי לחשוף את שיעור התשואה שהתקבל בעבור הצעתו. המשיב רשאי להזויל את הצעת המחיר המקורית או לסרב לבקשה כאמור.

11. תנאים כלליים

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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 שיענה להליך.

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

11.5 היה ויוצא/ו לפועל פרויקט/ים בקשר עם ההליך, המשיב/ים יכול ויידרשו 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.

11.6 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.

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.

11.8 בעצם הגשת מענה להליך מתחייב המשיב להעביר לחברה את מלוא המידע המצוי ברשותו בנושאים נשוא 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 וכיוצא 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.

11.9 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.

11.10 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.

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

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

11.13 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

נספח א' – עקרונות לעריכת שומת המקרקעין

מסמך זה נועד להסדיר כיצד תבוצענה חוות דעת השמאית על ידי שמאי המקרקעין מטעם החברה, לצורך קביעת שיעור תשואת הפרויקט הצפוי בהתאם לאמור סעיף 10.1 למסמכי ההליך.

להלן עקרונות כלליים לפיהם תיערך חוות הדעת השמאית (להלן: "השומה" או "חוות הדעת") לצורך קביעת גובה דמי השכירות הראויים וגובה ההכנסה ממכירה חד פעמית של בנייני הפרויקט, על כל יחידות הדיור בהם, כמפורט בסעיף 10.1.2 למסמכי ההליך:

1. שומת המקרקעין, כללים לעריכתה:

השומה תיערך עפ"י עקרונות השומה המקובלים ובהתאם לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, ובהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ויכללו בה בין היתר:

- 1.1 מטרת השומה – שומה לשווי שוק ודמי שכירות ראויים לפרויקט המוצע לצורך קביעת שיעור תשואת הפרויקט הצפוי בהתאם לאמור סעיף 10.1 למסמכי ההליך.
- 1.2 מועד הגשת המענה להליך ייחשב למועד הקובע לחוות הדעת.
- 1.3 תיאור הפרויקט המוצע על ידי המשיב אשר יכלול, בין היתר, התייחסות למיקומו, לאופי הסביבה ולרמות הביקוש וההיצע בסביבה, התיאור יכלול, בין היתר, את פרטי זיהוי הנכס המאפשרים איתור של הנכס בפועל.
- 1.4 המצב המשפטי המפרט את זכויות הבעלים ו/או מחזיקים בנכס, בהתאם לנסח/י הרישום ולמסמכי ההליך.
- 1.5 המצב התכנוני המפרט את תכניות בנין עיר החלות על מקרקעין (התכנית המאושרת), זכויות הבניה במקרקעין, אפשרויות השימוש והניצול של המקרקעין, ייעוד וכן פירוט אודות היתרי בניה ו/או הליכי רישוי קיימים בנכס.
- 1.6 ככל הניתן, יבוצע סקרי שוק לעסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבת הנכס.
- 1.7 התחשיב לקביעת השומה יכלול, בין היתר, פירוט של נתוני השוואה למרכיבי התחשיב (נתוני עסקאות מכר, דמי שכירות, שיעורי היוון, התאמות וכו').
- 1.8 שווי הנכסים יוערך לפי הגישה הרלוונטית לנכסים למגורים ובכלל זה **לפי גישת ההשוואה**, הכל לפי קביעת שמאי המקרקעין מטעם החברה והחברה.

ככל ויהיו שימושים מסחריים בנכסים המוצעים, שוויים יקבע לפי גישת היוון הכנסות ו/או גישת ההשוואה, בהתאם לקביעת שמאי המקרקעין מטעם החברה והחברה.

1.10 חוות הדעת תיערך בהתאם לתקן שמאי מס' 19 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

השומה תערך באופן שתוכל לשמש כל ספק אשראי.

בשומה יוערך "שווי השוק" שהוא הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס המוצע לשמש כבטוחה לאשראי, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר ברצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה.

בנכסים שבהם קיימת אי בהירות משפטית הניתנת לפרשנות ו/או בנכסים בהם קיים רכיב שווי ספקולטיבי הנובע מפוטנציאל תכנוני ו/או פוטנציאל להכשרת חריגות בנייה (פוטנציאל פיזי), יוערך גם "ערך למטרת בטוחה", ערך זה מהווה את השווי המתקבל בשיטת ניתוח שמרנית לאחר שנוכו משווי השוק כל מרכיבי השווי הספקולטיבי (פיזי, תכנוני) ובהתבסס על הזכויות הקנייניות הקיימות, לרבות ניכוי מרכיבי שווי של זכויות שאינן ניתנות לשעבוד וכן ניכוי שווי החלקים בנכס שבהם לא ביקר השמאי.

1.11 לצורך ההליך, השומה תבוסס על המסמכים שיוצגו במסגרת מענה המשיב מתוך הנחה כי היתר בניה שיתקבל יתאים לתמהיל יח"ד ולזכויות הבניה בהתאם למסמכים שיוצגו במועד הגשת המענה להליך. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לפנות לשמאי המקרקעין בכל עת בבקשה לעדכן את שומתו, ככל שיהיה צורך בכך, בהתאם למסמכים נוספים אשר יוצגו במהלך ניהול הליך המשא ומתן עם מי מבין המשיבים שעומדים ינוהל הליך משא ומתן.

1.12 קביעות השומה, הן לעניין גובה ההכנסה ממכירה חד פעמית הן לעניין גובה דמי השכירות הראויים, יקבעו לכל דירה ודירה בנפרד ויוצגו, במידת האפשר, בטבלה המסכמת את מאפייני הדירה העיקריים, לרבות, מספר החדרים בכל דירה, שטח הדירה (שטח עיקרי + שטח מרחב מוגן דירת), שטח מרפסות וסוגן (מרפסות שמש, מרפסות מקורות, מרפסות גג), מפלס, מיקום הדירה בחזית, יציאות (לגיטון, לחניון וכיוצ"ב) וכן, ככל שיהיה צורך, מאפיינים נוספים הרלוונטיים לכל דירה בנפרד.

1.13 התייחסות לסוגיית המע"מ:

שווי הדירות יוערך כסכום בש"ח הכולל מע"מ.

שווי נכסים מסחריים יוערך כסכום בש"ח הכולל מע"מ.

- 2.1 השומה תיערך עבור החברה ומיועדת לשימושה ולמטרה המצוינת בדוח בלבד. כל סמכויות ועדת המכרזים ושיקול הדעת המסור לה, חלים גם על שמאי המקרקעין מטעם החברה כגורם מקצועי בועדת המכרזים, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.2 למשיב לא תהיה זכות להגשת חוות דעת אחרות וחל איסור מוחלט על משיב לפנות ו/או ליצור קשר ביוזמתו עם שמאי המקרקעין מטעם החברה.
- 2.3 על המשיב לגלות ולציין במסמכי המענה כל פרט רלוונטי לצורך עריכת השומה בהתאם להוראות טפסי ההליך. היה ולדעת המשיב קיימים פרטים או סוגי פרטים שעשויים להשפיע בדרך כלשהי על הערכת השומה (לטובה או לרעה), ושלא נכללה חובה לציין בהוראות ההליך, עליו לפנות לועדת המכרזים ללא כל שיהוי ועד למועד הקבוע להגשת שאלות הבהרה, בבקשת הבהרה ובצירוף אסמכתאות ונימוקים רלוונטיים, והחברה תבחן את בקשתו, זאת מבלי לגרוע מכל סמכויותיה בהתאם להוראות מסמכי ההליך.