

## דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ

(להלן: "החברה")

פרוטוקול מס' 08/16

מישיבת ועדת מכרזים לשיווק מתחמי דיור להשכרה

שהתקיימה ביום 18 בפברואר 2016

במשרדי החברה ברחוב אפעל 25, קריית אריה - פתח תקווה.

### נוכחים:

מר עוזי לוי, מנכ"ל החברה ויו"ר הוועדה.

רו"ח יאיר טל, סמנכ"ל כספים.

מר אייל יחיאל, סמנכ"ל פיתוח עסקי.

עו"ד ענבל דוד, סמנכ"ל יועצת משפטית.

### משתתפים:

מר אבי בוכשרייבר – רכז הוועדה

עו"ד [REDACTED] – יגאל ארנון (טלפונית). [לנושא 1 בלבד]

### על סדר היום:

#### 1. השכר ומהר

1.1. אישור פנייה לקבלת מידע מפורט על פרויקטים מוצעים - למשיבים שהגישו מענה לקול קורא ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לצורך רכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח – "השכר ומהר".

1.2. אישור פרסום קול קורא ללא הגבלה גיאוגרפית - הזמנה להגשת מענה לקול קורא ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לצורך רכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח – "השכר ומהר".

2.

3.

### מהלך הישיבה:

#### 1. השכר ומהר

אייל יחיאל: ביום 27.12.15 פרסמה החברה קול קורא ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לצורך רכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח, באזורים גיאוגרפים מסוימים. הפרסום, במסגרת פרויקט "השכר ומהר", נועד לצרכי רכישת פרויקטים למגורים בהיקף של כ-80-120 יח"ד (לפני תוספת שבס) בכדי להשכירם בשכירות ארוכת טווח.

אייל יחיאל מציג וסוקר את 12 המענים שהתקבלו מיזמים במסגרת ההליך. 3-4 תכניות נראות ברות מימוש אך אינן מצויות במתחמים הגיאוגרפיים שהגדרנו בהליך.

### 1.1. אישור פרסום קול קורא ללא הגבלה גיאוגרפית - הזמנה להגשת מענה לקול קורא ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לצורך רכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח – "השכר ומהר"

אייל יחיאל: כעת לאחר קבלת התשובות להליך ולאור היצע נמוך יחסית של פרויקטים ומשאף אחד מהפרויקטים שהוצעו אינו עונה על מלוא הקריטריונים שפרסמה החברה בהליך כאמור, מוצע לפרסם הליך משלים להליך הקודם, הפעם ללא המגבלה הגיאוגרפית שהיתה כלולה בהליך הקודם. יתר התנאים ייוותרו בעינם.

אייל יחיאל סוקר את תנאי הקול הקורא המשלים, המובא לאישור.

**ענבל דוד:** מחדדת (וכך הובהר גם במסמכי ההליך), כי החברה מצפה לקבל תגובות ופניות במענה אשר על בסיסן היא תוכל לשקול קידום מידי של עסקאות, בין בדרך של מכרזים או הליכים תחרותיים אחרים ובין בדרך של פטור ממכרז בהתאם להוראות כל דין לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) מקום בו יוצע לחברה פרויקט ייחודי מבחינת השלב בו הוא מצוי או מיקומו או כל סיבה אחרת שתהווה הזדמנות עסקית (אחת או יותר) לנוכח ראשוניותה וייחודיותה של מתכונת התקשרות זו של החברה עם בעלי מקרקעין או יזמים. יזמים שהגישו בקשות במסגרת הקול הקורא הקודם והעומדים בתנאי הקול הקורא המשלים – לא נדרשים להגיש בקשה נוספת בגין אותו הפרויקט. אין צורך בהגשה חוזרת.

נוסח מסמכי הקול הקורא, על נספחיו, המובאים לאישור, מצ"ב **כנספח א'** לפרוטוקול זה.  
נוסח מודעה לעיתון בדבר פרסום הקול הקורא, המובא לאישור, מצ"ב **כנספח ב'** לפרוטוקול זה.  
**החלטה:**

הוחלט, לאשר את פרסום הקול הקורא והמודעה לעיתון, בנוסח כפי שהובאו לאישור.

מסמכי ההליך יפורסמו בהתאם להוראות כל דין בעיתון וכן באתר החברה.

### 1.2. אישור פניה לקבלת מידע מפורט על פרויקטים מוצעים - למשיבים שהגישו מענה לקול קורא ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לצורך רכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח – "השכר ומהר"

אייל יחיאל: מתוך 12 הבקשות שהוגשו, 3-4 נראות בעלות התכנות ורלוונטיות והיות והבקשות שנראות, על פניהן, כרלוונטיות, אינן מלאות באופן המאפשר קבלת החלטה לגביהן, מוצע לפנות אל אותם משיבים שהגישו מענה לקול הקורא, לצורך קבלת מידע מפורט על הפרויקטים המוצעים על ידם.

בין היתר, מוצע לבקש פרטים אודות תמהיל דירות, שטחים ומחירים וכן פרטים נוספים ואחרים נדרשים, היכן שרלוונטי.

**החלטה:**



הוחלט, לפנות בכתב ל-4 היזמים שהגישו מענה לקול הקורא ועמדו בכלל הקריטריונים למעט האיזור הגיאוגרפי, בבקשה להשלמת פרטים ונתונים אודות הפרויקטים.

בחינת הבקשות תתבצע, יחד עם ככל הבקשות משני ההליכים, לאחר השלמת ההליך של הקול הקורא המשלים כאמור.

2.

[Redacted text block]

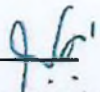
3.

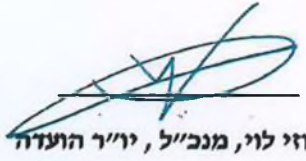
[Redacted text block]

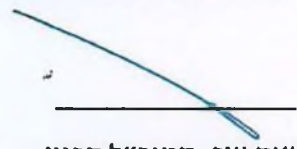
חתימות:

  
\_\_\_\_\_  
ענבל דוד, סמנכ"ל יועמ"ש

  
\_\_\_\_\_  
אייל יחיאל, סמנכ"ל פיתוח עסקי

  
\_\_\_\_\_  
יאיר טל, סמנכ"ל כספים

  
\_\_\_\_\_  
עוזי לוי, מנכ"ל, יו"ר הועדה

  
\_\_\_\_\_  
ענת צור, סמנכ"ל תכנון

ו' אדר א' תשע"ו  
15 פברואר 2016

לכבוד:

[REDACTED]  
באמצעות דוא"ל

**הנדון: קול קורא ובקשה מוקדמת לקבלת מידע לרכישת פרויקטים למגורים**

1. במסגרת קול קורא ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לרכישת פרויקטים (להלן: "ההליך") שפרסמה דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") ביום 27.12.15 קיבלה החברה את המענה לפניה.
2. בימים אלו בוחנת החברה את המידע שהתקבל מיזמים בעקבות פרסום החליף.
3. כחלק מבחינת הפרויקטים שהוצעו לחברה אנו פונים אליכם בבקשה לקבלת מידע מפורט אודות הפרויקט בגיני העברתם אלינו מידע.
4. **תיאור הפרויקט שהוצע:**
  1. המצוי בשלבי הקמה.
  2. המצוי בשלבי תכנון.
5. על מנת לקדם את בחינת הפרויקט שהוצע על ידכם נבקשכם להעביר אלינו את פירוט תמהיל הדירות, שטחיהן והמחיר המבוקש, בהתאם לטבלה הרצי"ב.
6. יובהר כי פנייתנו זו אליכם הינה בבחינת בירור פרטים בלבד וחלים על כל הסייגים וההגבלות המפורטים בקול הקורא ובפניה המוקדמת לקבלת מידע ללא יוצא מן הכלל. מבלי לגרוע מהאמור ברישא, מודגש כי אין בפניה זו ליצור מחויבות משפטית או מצג משפטי, אין לראותה כמשא ומתן או בכל דרך אחרת המגבילה את החברה או מטילה עליה מחויבות כלפיכם.

בכבוד רב,  
עוזי לוי, מנכ"ל  
דירה להשכיר – החברה הממשלתית  
לדיור ולהשכרה בע"מ



מס' חדרים	שטח ממוצע לדירה (פלדלת)	מס' דירות בפרויקט המוצע	מחיר ממוצע ליחיד (כולל מע"מ)
3 חד' 3			
4 חד' 4			
5 חד' 5			
אחר (פרט) _____			
אחר (פרט) _____			
אחר (פרט) _____			
סה"כ מס' יחיד			

סה"כ מחיר מוצע לפרויקט (כולל מע"מ)

ר' אדר א תשע"ו  
15 פברואר 2016

לכבוד:  
ועדת מכרזים למתחמים

**חנדון: המשך הליך קול קורא לרכישת פרויקטים (השכר ומהר)**

**כללי**

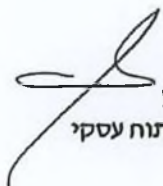
1. ביום 28.12.15 פורסם הליך קול קורא (RFI) לרכישת פרויקטים למגורים בהיקף של 80-120 יח"ד (לפני שבט) או מבנים קיימים הניתנים להסבה למגורים בהיקף של כ- 15,000 מ"ר.
2. ביום 31.1.16 הסתיים ההליך הפומבי בעקבותיו התקבלו 12 הצעות מהן עשויה להיות היתכנות עסקית ל- 3-4 פרויקטים.
3. לאחר בחינה ראשונית של ההצעות הוחלט ביום 7.1.16 בשיחת ועידה בפורום של ועדה זו יחד עם עו"ד [REDACTED] על פרסום ההליך לתקופה נוספת בת שבועיים, בה ניתן יהיה להציע לחברה לרכוש פרויקטים בישראל ללא מגבלה גיאוגרפית.
4. במקביל להמשך ההליך מוצע בזאת לפנות בכתב למציעים אשר העבירו עד כה, במסגרת ההליך, מידע על פרויקטים, על מנת לקבל פרטים נוספים ומפורטים יותר אודות הפרויקטים המוצעים.

**הועדה מתבקשת לאשר**

1. פרסום מסמכי המשך ההליך למשך שבועיים נוספים ונוסח מודעה לעיתונות.
2. פנייה למציעים שבהצעתם קיימת היתכנות עסקית (3-4 הצעות) לקבלת פרטים נוספים בהתאם לנוסח הפנייה המצ"ב.

**לוט**

1. מסמכי המשך ההליך + נוסח מודעה לעיתונות.
2. נוסח פניה למציעים.

  
בכבוד רב,  
אייל יחיאל  
סמנכ"ל פיתוח עסקי

**בקשה לקבלת מידע (RFI)**

**הזמנה להגשת מענה לפנייה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לצורך רכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח**

1. דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("החברה") מעוניינת לרכוש פרויקטים למגורים בהיקף של כ - 120-80 יח"ד (לפני תוספת שבס) על מנת להשכירם בשכירות ארוכת טווח. במסגרת זו, פרסמה החברה ביום 27.12.2015 "קול קורא ופניה מוקדמת לקבלת מידע" (להלן: "החליף") אודות פרויקטים למגורים הניתנים לרכישה.
2. החברה מבחירה באת כי במסגרת ההליך מאפשרת החברה העברת מידע על פרויקטים למגורים הניתנים לרכישה בישראל ללא מגבלה על מיקומם הגיאוגרפי ובהתאם לתנאים הנוספים המפורטים במסמכי הבקשה לקבלת מידע המלאים.
3. יובהר כי החברה מעוניינת לרכוש אך ורק פרויקטים/בניינים פנייים אשר דירות המגורים בהם לא נמכרו ו/או הושכרו לצדדים שלישיים.
4. עוד מובהר שהליך זה מהווה הליך משלים לבקשה לקבלת מידע שפורסמה ביום 27.12.2015 משיבים שהגישו מענה להליך הקודם אינם נדרשים להשיב בשנית והחברה תראה את המידע שמסרו ככזה שנמסר גם בהליך משלים זה.
5. ניתן לעיין ולהוריד את מסמכי הבקשה לקבלת מידע המלאים באתר האינטרנט של החברה: <http://www.aprent.co.il> בעמוד RFI.
6. המענה לבקשה לקבלת מידע יוגש במייל לידי איש הקשר - מר אייל יחיאל, סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, בדואר אלקטרוני: [rfi-rent@aprent.co.il](mailto:rfi-rent@aprent.co.il) עד התאריך 6.3.2016 בשעה 11:00. את המענה יש להגיש באמצעות קובץ WORD פתוח אחד. בנדון הדוא"ל יירשם "מענה לבקשה לקבלת מידע (RFI) - רכישת פרויקטים למגורים".
7. פניה זו אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות ואינה חלק מהליכי מכרז, ולפיכך אין בפניה זו כדי ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה וממשלת ישראל וגופים אחרים הקשורים אליה, לפרסם מכרזים עתידיים או להוציא לפועל פרויקטים נשוא הפניה ו/או לשתף גורם כזה או אחר במכרזים עתידיים או בהוצאה לפועל של פרויקטים כאמור, אם וכאשר יפורסמו, וכי אין בפניה זו כדי ליצור התחייבות כלפי המציעים ו/או אדם ו/או גוף כלשהו. במקרה של סתירה בין מודעה לעיתון זו לבין מסמכי הבקשה למידע המלאים, יגברו ההוראות הקבועות במסמכי הבקשה למידע המלאים.

עוזי לוי, מנכ"ל

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

400

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ  
 אבטל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה, בתח תקווה | 4951125  
 טל: 03-7900500 | 03-7900501 | פקס: 03-7900529  
[info@aprent.co.il](mailto:info@aprent.co.il) | [www.aprent.co.il](http://www.aprent.co.il)





**קול קורא (מעודכן)**  
**ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI)**  
**לצורך רכישת פרויקטים למגורים**  
**לשכירות ארוכת טווח**

**קול שורא (מעודכן)**

**ופניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI)**

**לצורך רכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח (להלן: "ההליך")**

**1. אודות חברת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ**

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 פועלת במסגרת המטח הממשלתי לדירור, 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.

במסגרת זו פועלת החברה גם לפיתוח שוק מוסדי להשכרה לטווח ארוך ועידוד השקעה של קרנות נדל"ן (REIT) בפרויקטים להשכרה ארוכת טווח.

בכוונת החברה לפעול לייזום, תכנון והקמה של יחידות דירור, ובכלל זה יחידות דירור להשכרה לטווח ארוך, בהיקפים משמעותיים, בפרקי זמן קצרים ככל האפשר, תוך הקפדה על בניה איכותית ובת קיימא ותוך הסכון משמעותי במשך הבניה ובעלויותיה.

**2. מטרת פרסום ההליך**

לצורך הקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, החברה פועלת לאיתור מגרשים או בניינים עליהם קיימים ו/או ניתן להקים, בנייני מגורים אשר ימכרו בשלמותם לחברה, כל זאת בלוח זמנים קצר ככל האפשר.

יובהר ויודגש (ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במסמכי ההליך):

החברה פונה בהליך זה (המהווה הליך המשך להליך שפורסם ביום 27.12.2015 אשר התייחס לאזורים מוגדרים), במטרה לקבל במענה תגובות ומידע, אשר על בסיסם היא תוכל לשקול קידום מיידי של עסקאות, בין בדרך של מכרזים או הליכים תחרותיים אחרים ובין בדרך של 'פסור ממכרז' בהתאם להוראות כל דין לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) מקום בו יוצע לחברה פרויקט ייחודי מבחינת השלב בו הוא מצוי או מיקומו או כל סיבה אחרת שתהווה הזדמנות עסקית (אחת או יותר) לנוכח ראשוניותה וייחודיותה של מתכונת התקשרות זו של החברה עם בעלי מקרקעין או יזמים. מובהר, למען הסר כל ספק, כי אין בעצם פרסום הליך זה או באמור במסמכי ההליך בכדי ליתן ו/או להוות מצג ו/או הבטחה ו/או התחייבות כי המידע שיוגש על ידי מציעים יתגבש וישתכלל לכדי התקשרות ו/או רכישה של פרויקטים כאמור, הכל לרבות כמפורט בסעיף 6 להליך להלן.

עוד מובהר שהליך זה מהווה הליך משלים לבקשה לקבלת מידע שפורסמה ביום 27.12.2015. משיבים שהגישו מענה להליך הקודם אינם נדרשים להשיב בשנית והחברה תראה את המידע שמסרו ככזה שנמסר גם בהליך משלים זה.

במסגרת ההליך, החברה מבקשת לקבל מידע מבעלי קרקעות ו/או מיזמים ו/או מקבלנים (להלן: "המשיבים") על פרויקטים זמינים ופגויים למגורים בהיקף של כ- 80-120 יח"ד (לפני תוספת שבס) שניתנים לרכישה על ידי החברה לצורך הפעלתם כפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, כמפורט להלן:

2.1 מגרשים להם תכנית בניין עיר מאושרת המייעדת אותם למגורים בבנייה רוויה, המאפשרת הוצאת היתר בנייה בטווח זמנים מיידי או מגרשים המצויים בשלבי הוצאת היתר בנייה. כל זאת ללא חסמים או מגבלות המעכבים או מונעים הוצאת היתר בנייה (להלן: "פרויקטים בתכנון").

2.2 פרויקטים למגורים בבנייה רוויה, אשר ניתן להם היתר בנייה, הנמצאים בשלבי הקמה (להלן: "פרויקטים בהקמה").

2.3 בניינים קיימים אשר עברו או נמצאים בתהליך הסבה למגורים (תכנון ורישוי) בשטח עילי בנוי משוער של כ- 15,000 מ"ר (להלן: "בניינים קיימים").

(חפרויקטים בתכנון, הפרויקטים בהקמה והבניינים הקיימים, ייקראו להלן, למען הנוחות: "הפרויקטים", "הבניינים")

יובהר כי החברה מעוניינת לרכוש אך ורק פרויקטים אשר דירות המגורים בהם לא נמכרו ו/או הושכרו לצדדים שלישיים.

עוד יובהר, כי פניית החברה לקבלת מידע במסגרת הליך זה מתייחסת לכל אחד מסוגי הפרויקטים המתוארים לעיל, אך משיבים המעוניינים להשיב לפניה זו רשאים להעביר מידע בנוגע לשלושת סוגי הפרויקטים או רק לחלקם, הכול לפי שיקול דעתם.

### 3. תנאים מקדמיים

#### 3.1. זכויות במקרקעין

המשיב או אחד מיחידיו (לעניין זה ראה הוראות סעיף 3.8 להלן) הינו הבעלים / חוכר לדורות של מלוא הזכויות במקרקעין (להלן: "בעל הזכויות במקרקעין").

3.2. המקרקעין המוצעים נקיים מכל שיעבוד או זכות צד ג', למעט במקרה בו הם משועבדים לגורם מממן של שלב ההקמה בלבד, ואין מניעה כלשהיא לשעבדם ע"י גורם מממן או כל גורם אחר, לצורך מימון רכישתם על ידי החברה.

#### 3.3. מיקומי הפרויקטים בישראל

על הפרויקטים שיוצעו על ידי המשיבים לא חלה מגבלה של מיקום גיאוגרפי

#### 3.4. מספר יחידות הדירור

על הפרויקטים לכלול כ- 80-120 יחידות דירור (לפני "תוספת שבס") הפרוסות על פני כ- 4-1 בניינים (משוער) ובלבד שיוצעו רק בניינים בהם כל הדירות תימכרנה לחברה.



על המתחם בו ייבנו הבניינים להיות מפותח וכולל את כל התשתיות הנדרשות לרבות תשתיות חשמל, מים, ביוב, כבישים וכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

### 3.6. בינוי

על הבניינים להיות בנויים בסמיכות האחד לשני במגרש אחד ואו במגרשים גובלים. יחידות הדירור יהיו מרוכזות, כאמור, בבניינים שלמים ועצמאיים בבנייה רוויה אשר יועברו בשלמותם בתום הבנייה לבעלותה הבלעדית והעצמאית של החברה.

### 3.7. יכולת להקמת הבניינים

על המשיב או אחד מיחידיו (לעניין זה ראה הוראות סעיף 3.8 להלן) להיות בעל יכולת מקצועית וכלכלית מוכחת לנהל ולבצע את הקמתם המלאה של הפרויקטים לרבות הליכי התכנון והרישוי, הקמתם ועד למסירתם, לאחר קבלת טופס 4, תעודת גמר וכל האישורים הנדרשים על ידי הרשויות, לחברה (להלן: "הגורם בעל היכולת המקצועית והכלכלית").

3.8. מובהר, כי מקום בו בעל הזכויות במקרקעין אינו הגורם בעל היכולת המקצועית והכלכלית, הרי שעל המענה להליך זה להיות מוגש במשותף על ידי בעל הזכויות במקרקעין ועל ידי הגורם בעל היכולת המקצועית והכלכלית.

### 4. מענה על ההליך

4.1. משיב המעוניין להגיש מענה להליך, יפרט את המידע הנמסר על-ידו באופן הבא:

4.1.1. פירוט אודות המשיב. על המשיב לענות על השאלות הכלליות ביחס לזהות המשיב באמצעות השאלון המצורף כנספח א'. במקרה של הגשה משותפת כאמור בסעיף 3.8 לעיל, הרי שעל כל אחד מיחידיו המשיב למלא את השאלון (נספח א').

4.1.2. במסגרת המענה על המידע המבוקש לעיל, על המשיב לענות ולהתייחס בצורה מפורטת למידע המבוקש בנספח ב' להליך.

4.1.3. מידע והתייחסויות נוספות ביחס למציע ולפרויקטים שבוצעו על ידו יוגש במסגרת נספח ג' להליך. במקרה של הגשה משותפת כאמור בסעיף 3.8 לעיל, הרי שנספח ג' ימולא ויוגש על ידי הגורם בעל היכולת המקצועית והכלכלית בלבד.

### 5. אופן המענה להליך

5.1.1. המענה להליך יוגש לידי איש הקשר - אייל יחיאל, סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באמצעות דואר אלקטרוני [rfi-rent@aprent.co.il](mailto:rfi-rent@aprent.co.il) עד לתאריך \_\_\_\_\_ בשעה 11:00. את המענה יש להגיש באמצעות קבצי WORD פתוחים. בנדון המייל יירשם "מענה לקול קורא ובקשה לקבלת מידע (RFI) / רכישת פרויקטים למגורים".

5.1.2. המענה יוגש בעברית. המענה לשאלות המפורטות בנספחים המצורפים להלן - יהיה לפי סדר השאלות המפורט.

5.1.3. המשיבים רשאים להפנות שאלות הבהרה בקשר להליך עד לתאריך \_\_\_\_\_ לדוא"ל המפורט לעיל. החברה שומרת לעצמה את הזכות להשיב או שלא להשיב על שאלות ההבהרה, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתה הבלעדי. המענה לשאלות שהחברה תמצא לנכון להשיב עליהן, יפורסם בקובץ באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <http://www.aprent.co.il>.

5.1.4. 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.

## 6. תנאים כלליים

- 6.1. אין בהליך כדי ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה וממשלת ישראל וגופים אחרים הקשורים אליה ("ממשלת ישראל") לפרסם מכרזים עתידיים או להוציא לפועל פרויקטים נשוא הליך זה ו/או לשתף גורם כזה או אחר במכרזים עתידיים או בהוצאה לפועל של פרויקטים כאמור, אם וכאשר יפורסמו, ואין בהליך כדי ליצור התחייבות כלפי המשיבים ו/או אדם ו/או גוף כלשהו.
- 6.2. מובהר ומודגש כי החברה טרם קיבלה החלטה כיצד לקדם את ההתקשרויות לרכישת פרויקטים למגורים לשכירות ארוכת טווח. החלטות החברה תתקבלנה בעתיד בהתאם לשיקול דעתה של החברה ומדיניותה, בשים לב בין היתר למידע ולתגובות שיתקבלו בהליך זה. ככל שיוחלט על קידום ההתקשרויות תקבע החברה באיזו מתכונת לקדם הפרויקט, ולגבי אילו אזורים. לעניין זה מובהר כי החברה תפעל בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה לפי כל דין לרבות התקשרויות בהליכים תחרותיים, חליכי מו"מ, פטור ממכרז (כמפורט בסעיף 2 לעיל) בהתאם להוראות כל דין לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) בנסיבות בהן יהיה מדובר בהזדמנות עסקית לבצע/לקדם עסקה שתהיה בבחינת פיילוט שיאפשר לימוד והוכחת ההיתכנות הכלכלית והמעשית של שיטת ההתקשרות שהחברה בוחנת וכד'. עוד מובהר כי יכול והחברה תשקול בעתיד קיום פיילוטי אחד או יותר באזור או באזורים מוגדרים ומצומצמים בהיקפם, אם תסבור שביצוע פיילוטים יקדם/מו לטווח הארוך יותר את היכולת לצאת במכרזים ר/בי היקף ולאפשר לחברה לעמוד ביעדים המשמעותיים העומדים בפניה בהתאם להחלטות הממשלה.
- 6.3. עוד יובהר שהחברה מודעת לכך שמתכונת ההתקשרות מושא הליך זה היא ראשונית וחדישא ועל כן היא תפעל ככל הניתן באופן אינטנסיבי ונחוש לקידום התקשרויות גם לא בדרך של מכרז וזאת על מנת להכיר לשוק מתכונת התקשרות זו.
- 6.4. במסגרת מכלול שיקוליה, תביא החברה בחשבון את פרמטר התשואה הצפויה מהפרויקט, אשר יתקבע, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת שמאי מקרקעין מטעם החברה, כפרמטר עיקרי.
- 6.5. החברה וממשלת ישראל שומרות לעצמן את הזכות להשתמש במידע אשר יתקבל מהמשיבים בעקבות ההליך ללא תמורה, לכל צורך בו תחפוץ לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות לצורך התקשרות בפטור ממכרז, גיבוש תנאים למכרזים ובכלל זה: קביעת תנאים מוקדמים ותנאי סף, דרישות חובה ואמות מידה איכותיות בקשר עם חוסן פיננסי, וותק וניסיון קודם, הוצאה לפועל של פרויקטים נשוא ההליך, הכנת מכרז או הכנת חוזה התקשרות עם הזוכים במכרז, ככל שכזה יפורסם, ולצורך הרכבת רשימת יזמים פוטנציאליים, ככל שידרש.
- 6.6. אם יתקיים הליך מכרזי בעתיד (או כל הליך אחר), החברה תקבע את תנאי המכרז, ותהא רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לצרכיה.



- 6.7. 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 המשיבים שייענו להליך.
- 6.8. במידה וייערך מכרז/ים או יוצא לפועל פרויקט/ים בקשר ההליך, המשיבים יידרשו להגיש את כל המסמכים שיידרשו במסגרת מסמכי המכרז או הפרויקט, ולעמוד בכל התנאים שייקבעו בו. המידע שהגיש המשיב (אם הגיש) במסגרת המענה להליך, לא ייחשב כמידע שהוגש במסגרת מענה למכרז (ככל שיהיה) או משא ומתן לכריתת הסכם או התקשרות להוצאה לפועל של פרויקט/ים כאמור, ולא יעשה שימוש במידע במענה לצורך שקלול או התייחסות להליך המכרז או הפרויקט העתידי, ככל שיתקיים או יוצא לפועל. הגשת המידע במסגרת ההליך אינה מהווה חלק מהליך מכרזי, תנאי מוקדם או תנאי סף להשתתפות או אישור על מעבר תנאי הסף להשתתפות ולא תקנה כל יתרון מעצם מתן מענה להליך, בהליכי המכרז שיפורסם, ככל שיפורסם או בהוצאה לפועל של פרויקט/ים, ככל שיוצאו לפועל.
- 6.9. 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 ו/או ממשלת ישראל בגין הגשת המענה להליך ולחברה לא תהיה כל אחריות בקשר למענה זה.
- 6.10. משיב המגיש מידע במענה להליך, מתחייב בכך שבמסגרת המידע שהגיש ו/או כל שימוש שיעשה בו, לא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים, סוד מסחרי או כל זכות קניין רוחני אחרת של צד שלישי. ידוע למשיבים שתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 חלות על ההליך על כך הנובע מכך לעניין זכות עיון במענה בנסיבות הקבועות בד"ן.
- 6.11. בעצם הגשת תשובה 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.
- 6.12. 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.
- 6.13. ההליך מיועד לכלל ציבור הזימים/קבלנים בישראל אך מובהר כי אין באמור לגרוע מכוונת החברה ומסמכותה להגדיר בכל שלב עתידי, בין אם בהתקשרות בעסקה ובין בשלב המכרז תנאי סף מתאימים שיבטיחו ככל הניתן קבלת הצעות המיטיבות עם החברה.
- 6.14. 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 פניה מוקדמת לקבלת מידע בלבד על-פי תקנה 14א. לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.



- 6.15. על הליך זה יחולו חוקי מדינת ישראל ולבתי המשפט בתל-אביב, ישראל תהא הסמכות הבלעדית לדון בכל נושא הקשור להליך.
- 6.16. החברה לא תשלם כל דמי תיווך או תשלום אחר בגין המידע שיתקבל כמענה להליך או בעקבותיו.