Rabi Giller Law Office
רבי, גילר-משרד עורכי דין

דוד רבי, עורך-דין
אסף גילר, עורך-דין
David Rabi, Advocate
Asaf Giller, Advocate

יום שלישי 18 אפריל 2023

**<u>לכבוד</u>**
מגיש ההצעה

**<u>הנדון: הזמנה להציע הצעות לביצוע עסקה מסוג "פינוי בינוי" (מס' 6911) – מכתב מקדים</u>**

יזם נכבד,

לפניך הסכם לשם קבלת מסמכי הזמנה להצעת הצעה לביצוע עסקה מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "**הסכם**"), ביחס למקרקעין שפרטיהם מופיעים בגוף ההזמנה. להלן מספר הנחיות למילוי ההסכם:

1. ההסכם נועד להסדיר את השתתפותך בהזמנה להצעת הצעה לביצוע עסקת פינוי בינוי, בהתאם לתנאים ולתניות המפורטות בגוף ההסכם.
2. על ההסכם יחתום מי שמוסמך לחייב את התאגיד החותם בחתימתו, בצירוף שם מלא, מספר זהות, חתימה וחותמת של התאגיד.
3. את ההסכם יש לשלוח כשהוא סרוק וחתום לדוא"ל: Office@rglawyers.co.il. להסכם יש לצרף אסמכתא על ביצוע העברת דמי קבלת טופס ההצעה, בגובה 613 ₪ <u>בתוספת מע"מ</u>, לחשבון שלהלן פרטיו: בנק לאומי (10), סניף 666, מס' חשבון 70120066 ע"ש 'רבי גילר, משרד עורכי דין'. חשבונית מס תופק ותישלח באופן דיגיטלי לכתובת המייל שתופיע בראש ההסכם.
4. בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת ההסכם חתום בצירוף אסמכתא על התשלום, תישלח ההזמנה עם טופס ההצעה. ככל שנשלח ההסכם עם אסמכתא על ביצוע התשלום ולא הומצאה לכתובת המייל שבהסכם טופס ההזמנה בתוך 3 ימי עסקים, יש לפנות למשרדנו באופן טלפוני על מנת לבדוק שההסכם התקבל במשרדנו.
5. את טופס ההצעה המלא על המסמכים שיש לצרף אליו, יש לשלוח בפורמט PDF עד ליום 07.06.2023 בשעה 17:00 למייל Office@rglawyers.co.il
6. יש לשים לב להוראות המופיעות בגוף טופס ההצעה ביחס לאופן מילויו ודרך שליחתו החוזרת למשרד ב"כ הדיירים.
7. עד שלושה שבועות לאחר קבלת ההצעות ושקילתן, משרד ב"כ הדיירים ייצור קשר עם היזם, ויידע אותו האם בכוונת הדיירים להיכנס עימו למו"מ על בסיס הצעתו שהובאה בטופס ההצעה.

בכבוד רב,

**רבי, גילר – משרד עורכי דין**
**ב"כ הדיירים**

Rabi Giller Law Office
רבי, גילר-משרד עורכי דין

דוד רבי, עורך-דין
אסף גילר, עורך-דין
David Rabi, Advocate
Asaf Giller, Advocate

# הסכם להצעת הצעה לביצוע עסקה מסוג "פינוי בינוי"

**שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____**

**בין:** 'רבי, גילר – משרד עורכי דין'
דרך בגין 156, תל אביב (מגדל H, קומה 21)
טל': 03-6431820; פקס': 153-3-6431820;
דוא"ל: office@rglawyers.co.il
(להלן: "**משרד עורכי הדין**")

**מצד אחד**

**לבין:** _____ ח.פ _____
שכתובתה: _____
באמצעות מר/גב _____ ת.ז _____
דוא"ל_____
(להלן: "**היזם**")

**מצד שני**

**הואיל** ומשרד עורכי הדין פרסם מודעה בה הזמין יזמים להגיש הצעה בקשר לפרויקט 'פינוי בינוי' בעיר ראשון לציון, בפרטי המקרקעין המופיעים בגוף טופס ההצעה (הצעה מספר 6911), והכל בהתאם לייפוי כח שהתקבל מצד הדיירים בפרויקט;

**והואיל** וברצון היזם לקבל את מסמכי ההזמנה ולהציע הצעה לביצוע עסקת פינוי בינוי ביחס למקרקעין המפורטים בגוף מסמך ההזמנה;

**והואיל** ועל קבלת מסמכי ההזמה וההשתתפות בה לרבות הגשת ההצעה, בחינת ההצעה, ובחירת ההצעה על ידי הדיירים חלות ההוראות והתניות שבגוף הסכם זה;

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. מטרת הסכם זה הינה להסדיר את השתתפות היזם בלקיחת חלק בהזמנה להציע הצעות (הזמנה מספר 6911, ולהלן: "**ההזמנה**"), ביחס לפרויקט 'פינוי בינוי' בעיר ראשון לציון, בפרטי המקרקעין המופיעים בגוף ההזמנה.

2. ידוע ליזם, כי הגשת ההצעה נעשית על ידי טופס ההזמנה, אותו יקבל לידיו לאחר חתימת הסכם זה והסדרת התשלום בגין קבלת טופס ההזמנה כמפורט בהסכם זה.

3. ידוע ליזם, כי מטרת ההזמנה והגשת ההצעה שבה היא לאפשר לדיירים המיוצגים על ידי משרד עורכי הדין לקבל מספר הצעות, מצד יזמים שונים, ביחס לעסקה מסוג "פינוי בינוי". ההזמנה אינה רלוונטית לפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק מבנים).

4. ידוע ליזם, כי תכלית ההזמנה וההצעות שיוגשו בה הן על ידי היזם והן על ידי יזמים אחרים הינה להנגיש לדיירים מספר מגוון של הצעות מצד יזמים שונים, על תמורותיהן, לשם קבלת החלטה מושכלת ביחס להתקשרות עם יזם זה או אחר ביחס לעסקת "פינוי בינוי".

5. ידוע ליזם, כי אופן ושיטת דירוג ההצעות שיבואו בהזמנה, כמו גם דירוג ההצעות עצמן ובחינתן נתונים שונים ביחס להצעות השונות שיובאו בהזמנות, נתונים באופן בלעדי לשיקול דעתם של הדיירים ובאי כוחם, ואין הכרח כי ההצעה בעלת התמורות הטובות ביותר או הדירוג הגבוה ביותר תתקבל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומוסכם על היזם כי ההזמנה אינה מהווה בשום צורה התחייבות של הדיירים להתקשר בסופו של דבר, או בכלל, עם מי מהיזמים שהגישו את הצעתם, או עם היזם שהצעתו הייתה הטובה ביותר. בנוסף, ההזמנה אינה כובלת את הדיירים להתקשרות אך ורק עם יזם שהגיש הצעה, ובידי הדיירים שמורה הזכות לקבל הצעות נוספות שלא על דרך ההזמנה.

6. ידוע ליזם, כי ההזמנה וההצעות אינן חלק ממכרז או מתהליך מכרזי, והוראות חוזיות הקשורות במכרזים אינן חלות על ההזמנות, מיונן, בחירתן, דירוגן, העדפתן וכו. לפיכך, בידי הדיירים, כאמור, תהיה האפשרות להתקשר אף עם יזם שלא הגיש הצעה במסגרת הזמנה זו, והדיירים בהתקשרותם ובחירתם בחברה יזמית לא יהיו כפופים להוראות מתחום דיני המכרזים. פועל יוצא, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בידי הדיירים תהיה האפשרות להיכנס עם יזם, או מספר יזמים במקביל למו"מ ביחס לתנאי עסקת פינוי בינוי, וכן להודיע ליזם כי הצעתו אינה רלוונטית מבלי שתחול חובת הנמקה לכך מצד הדיירים או באי כוחם.

7. יזם המציע הצעה, מסכים בזאת לנהל את ההתקשרות ביחס להצעה ובכלל ישירות מול באי הכח של הדיירים, ולהימנע מפניה ישירה אליהם בין בעצמו ובין באמצעות אחרים במהלך תקופת הגשת ההצעות ועד לתקופה של 36 חודשים לאחר מכן.

8. יזם המציע הצעה, מסכים בזאת כי הוא מתחייב להימנע מכל רישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ביחס למקרקעין המפורטים בגף ההצעה.

9. יזם המציע הצעה, מסכים בזאת כי אין בהסכם זה כל התחייבות לביצוע עסקה בין הדיירים ובאי כוחם לבין היזם המציע, ואין בהוראותיו בכדי למנוע התקשרות הדיירים ובאי כוחם עם יזם אחר. בפרט, מסכים בזאת היזם להימנע מכל פעולה או הליך מכל סוג שיש בו, במישרין או בעקיפין, למנוע או לעכב התקשרות של בעלי הזכויות עם יזם אחר, על רקע הצעה שהוגשה על ידו.

10. יזם המציע הצעה, מסכים בזאת כי דמי קבלת מסמכי ההזמנה בגובה 613 ₪ בתוספת מע"מ משולמים אך ורק בעד קבלת מסמכי ההזמנה ועריכתם. דמי קבלת מסמכי ההזמנה לא יוצרים יחסים כלשהם בין באי כוחם של הדיירים ליזם מגיש ההצעה, ובכל מקרה דמי קבלת מסמכי ההזמנה לא יושבו לאחר תשלומם ולאחר שנשלחו מסמכי ההזמנה ליזם. עוד ידוע ליזם, כי דמי קבלת מסמכי ההזמנה לא ישובו גם במקרה שבו לא התקשרו הדיירים עם היזם מגיש ההצעה, או התקשרו עם יזם אחר, או לא התקשרו בעסקה כלל.

11. ידוע ליזם, כי הדיירים לא יהיו חייבים לפרט מדוע בחרו ביזם אחר, או במי בחרו, אם בחרו, ולא יהיו חייבים למסור כל מידע או מסמך בקשר להליך ההצעות ובכלל.

**ולראיה באנו על החתום:**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| **היזם** | **'רבי, גילר – משרד עורכי דין'** |