

רשימת הנספחים המפורטת להלן הינה רשימת הנספחים הכוללת עבור תהליך ההזמנה להצגת מועמדות לתכנון, בנייה, תפעול וניהול של בניין 13 במתחם מעונות הסטודנטים "ברושים" של אוניברסיטת תל אביב, וכן לשלב המכרז העיקרי.

ג'	נספח 1 -	תוכנית מנחה – החברה הכלכלית – אדר' יורם אלדן
א'	נספח 2 -	עמדת מיסוי מקרקעין
א'	נספח 3 -	עמדת מע"מ
ב'	נספח 4 -	ערבות בנקאית להצעה
ג'	נספח 5 -	הנחיות להכנת תוכנית פיננסית ואישור מוסד פיננסי
ב'	נספח 6 -	תוכנית פיננסית שהוכנה על ידי היזם ותאושר על ידי החברה
ג'	נספח 8 -	ישוב מחלוקות
ג'	נספח 9 -	תקנון המעונות
ג'	נספח 10 -	הסכם דמי הרשאה
ג'	נספח 11 -	תב"ע 2642
ד'	נספח 12 -	תכנית בניין 13, ככל שתוצע על ידי הזוכה ותאושר על ידי החברה.
	נספח 13 -	המפרט הכללי לעבודות בנין ופיתוח של הועדה הבין-משרדית הממשלתית, על כל עדכוניו ("הספר הכחול") – לא מצורף
ג'	נספח 14 -	מפרט בנייה לבניין 13
ד'	נספח 15 -	לוח זמנים לתכנון ולביצוע בניין 13 שיוכן על ידי היזם ויאושר ע"י החברה
ב'	נספח 16 -	נוסח ערבות בנקאית לחוזה התכנון והבניה ולחוזה התפעול והניהול
ב'	נספח 17 -	אישור על קיום ביטוחים לחוזה התכנון והבניה
ד'	נספח 18 -	מסמך ויתור על זכויות יוצרים וזכות עכבון
ג'	נספח 19 -	הסכם חכירה עם עיריית תל אביב הנוגע למתחם ברושים
ג'	נספח 20 -	תוכנית תפעול ותחזוקה של הפרויקט
ב'	נספח 21 -	אישור על קיום ביטוחים לחוזה התפעול והניהול
ג'	נספח 22 -	טבלת פרוט מספר החדרים והמיטות בבניינים 9,10,11,13 ותעריפי ההשאה בבניינים אלה

- א-** יצורף ע"י האוניברסיטה בשלב המכרז העיקרי.
ב- יוגש ע"י היזם בשלב המכרז העיקרי.
ג- מצורף בשלב זה.
ד- יצורף ע"י היזם בשלב הגשת המועמדות.

אוניברסיטת תל אביב

הזמנה להצגת מועמדות להשתתפות במכרז

**לתכנון, בנייה, תפעול וניהול בניין 13 במתחם מעונות הסטודנטים "ברושים"
ושיפוץ, תפעול וניהול בניינים 9,10,11.
אוניברסיטת תל אביב. רמת אביב. תל אביב יפו**

1. הזמנה

- 1.1. אוניברסיטת תל אביב הסמיכה את החברה הכלכלית של אוניברסיטת תל אביב (להלן: "האוניברסיטה" ו-"החברה", בהתאמה) לפתח ולנהל את מתחמי המעונות.
- 1.2. בהקשר זה יצויין, כי בכל מקום שבו יופיע במסמך זה להלן המינוח "החברה הכלכלית" ו/או "החברה" הכוונה היא לחברה הכלכלית של אוניברסיטת תל אביב ו/או לאוניברסיטת תל אביב – והכל בהתאם להקשר הדברים.
- 1.3. כשלב מקדמי לפרסום המכרז, שפרטיו העיקריים מוזכרים להלן, מתפרסמת הזמנה זו – להגשת מועמדות להשתתפות במכרז בהתאם לסעיף 26 לתקנות חובת המכרזים (התקשרויות של מוסד להשכלה גבוהה), תש"ע – 2010.
- 1.4. מובהר בזה כי, המכרז ייפתח רק למועמדים שנענו להזמנה זו והגישו מועמדותם בהתאם להוראות ההזמנה ובלבד שזכו לניקוד המזערי הנדרש.

2. הזמנה להציע הצעות שלב מכרז תיאור המכרז (כללי)

- 2.1. החברה מעוניינת בקבלת הצעות במכרז לתכנון, בנייה, תפעול וניהול של בניין 13 במתחם מעונות הסטודנטים "ברושים", אוניברסיטת תל אביב, רמת אביב, תל אביב-יפו בשיטת (BUILD, OPERATE, TRANSFER) B.O.T (להלן: "הפרויקט").
- 2.2. הפרויקט כולל בניין אחד, מספר 13, במתחם מעונות "ברושים", שיתווסף ל-12 הבניינים הקיימים כיום במתחם, המופעלים על ידי חברת "שיכון ובינוי".
- 2.3. הזוכה יבנה את בניין 13 במתחם "ברושים", כפי שיאושר על ידי החברה, ובו יוקמו מבני מגורים וכן שטחים מיוחדים ושטחי ציבור, הכל כמפורט בחוזים, בתוכניות, במפרטים ובמסמכי המכרז.
- 2.4. מלבד זאת, החל מיום 1.9.2043 ועד ליום 31.8.2051, יועברו לתפעול ולניהול של הזוכה במכרז בניינים 9, 10, ו-11 במתחם ברושים, אשר יידרש גם לשפצם בסמוך לאחר קבלתם לאחריותו כאמור ביום 1.9.2043.
- 2.5. להזמנה זו מצורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

3. מטרת ההתקשרות - תכנון, בנייה, תפעול וניהול בניין 13; ושיפוץ, תפעול וניהול בניינים 9,

10, ו-11 במתחם ברושים במעונות האוניברסיטה

3.1. החברה תעמיד לרשות הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") את שטח בניין 13 על מנת שהזוכה יתכנן את הבניה בו, יבצע את הבניה בו, יפעילו וינהלו באופן, בתנאים ובתקופה האמורים במסמכי המכרז, לאחר שקיבל את כל האישורים וההיתרים מהחברה, ומהרשויות הנוגעות בדבר, וכל זאת על חשבונו של הזוכה.

הזוכה יחל בהפעלתו וניהולו של בניין 13 החל ממועד קבלת אישור אכלוס (טופס 4 לאכלוס) לבניין.

3.2. החברה רשאית מעת לעת לתת הוראות בכל הנוגע לתכנון, לביצוע ולהפעלה של הבניין ובכל עניין בקשר לחוזה זה, והזוכה מתחייב למלא אחר ההוראות כל עוד אלה אינן עומדות בסתירה לאמור בהזמנה להציע הצעות, בחוזה לתכנון ולבנייה, בחוזה לתפעול ולניהול ונספחיהם.

3.3. שיפוץ, תפעול וניהול בניינים 9, 10 ו-11 – הזוכה יקבל לאחריותו את מבנים 9, 10 ו-11 במתחם ברושים באוניברסיטה החל מיום 31.8.2043 ועד ליום 1.9.2051, יציע תוכנית לשיפוץ מבנים אלה, ולאחר שתאושר התוכנית על ידי החברה, הזוכה ישפץ את המבנים, יאכלסם ויתפעל וינהל אותם, והכל בהתאם להוראות סעיף 10 להלן. לחברה שמורה האופציה להצטרף לפרויקט כשותפה בשיעור של עד 40%.

3.4. היה ותבחר החברה לממש את האופציה - תוקם בין היזם לחברה הכלכלית שותפות, אשר תנאיה יסוכמו בין הצדדים בהמשך.
החברה תודיע על בחירתה במימוש האופציה עד לא יאוחר ממועד קבלת היתר הבנייה. במועד זה תפקע האופציה.

4. תנאים מקדמיים להגשת מועמדות להשתתפות במכרז

4.1. המציע הוא תאגיד הרשום בישראל כדן, והוא אינו מצוי בהליכי חדלות פירעון.
4.2. המציע קיבל את כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, והגיש את כל התצהירים המתחייבים מחוק זה.

4.3. במציע יתקיימו לכל הפחות **אחת משלוש** החלופות שלהלן בקשר לניסיון עבר בפרויקטים מסוגו של הפרויקט:

4.3.1. המציע השלים (טופס 4) כ"יזם" במהלך 12 השנים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות, ביצוע של לפחות פרויקט אחד בתחומי מדינת ישראל בשיטת "B.O.T." ו/או בשיטת "DBOT" למעונות סטודנטים, כאשר כל פרויקט הינו בהיקף של לפחות 200 יחידות דיור.

4.3.2. ו/או לחילופין: המציע מנהל בפועל במהלך השנתיים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות מתחם מעונות סטודנטים בהיקף של 500 יחידות דיור לפחות.
4.3.3. ו/או לחילופין מנהל בכיר במציע ברמת מנכ"ל או סמנכ"ל אשר עובד במציע 3 שנים לפחות, ואשר שימש בעבר בתפקיד מנכ"ל או סמנכ"ל בחברה אשר הייתה היזמית והאחראית על הקמה ותפעול של מעונות סטודנטים בהיקף של 1,000 יחידות דיור, למשך 4 שנים לפחות.

לתשומת לבכם! החלטה על התאמת פרויקט לקריטריונים שנקבעו בסעיף 4.3 לעיל נתונה לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של ועדת המכרזים. במקרה שלמציע יש ספק האם פרויקט מסוים עומד בדרישות דלעיל או בקשה לאשר פרויקט מסוים כעומד בדרישות דלעיל, יהיה רשאי לוודא זאת בשלב שאלות ההבהרה בטרם הגשת הצעתו. מציע שלא יפנה בשלב שאלות ההבהרה מוותר על זכותו לעשות זאת לאחר הגשת ההצעות, ויקבל על עצמו את החלטת הוועדה בהתאם לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

5. היקף המחזור הכספי הממוצע של המציע בשנים 2021 ו-2022 לא יפחת מ-100 מיליון ₪, ובנוסף, תזרים המזומנים השוטף הממוצע של המציע לשנים 2021 ו-2022, הוא חיובי.

6. יובהר, כי ועדת המכרזים תהא רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע אשר לא המציא עם הצעתו מסמך אישור, היתר, רישיון או כל נייר אחר כנדרש עפ"י מכרז זה, להשלים את הדרוש השלמה, תוך פרק זמן קצוב שייקבע על ידה, ובלבד שכל מסמך, אישור, היתר, רישיון או כל נייר אחר כאמור, יהיו בעלי תוקף ותחולה נכון למועד האחרון שנקבע במכרז זה להגשת ההצעות.

7. להוכחת עמידתו בתנאים המקדמיים שלעיל, המציע יצרף להצעתו בין היתר את המסמכים הבאים:

7.1. להוכחת עמידתו בתנאי המקדמי שבסעיף 4.1 לעיל, יגיש המציע תעודת התאגדות.
7.2. להוכחת עמידתו בתנאי המקדמי שבסעיף 4.2 לעיל, יגיש המציע תצהיר נוי"מ במציע המעיד על עמידתו בכל התנאים המנויים בו, וכן אישור רו"ח תקף על ניהול ספרים במקור.

7.3. להוכחת עמידתו בתנאי המקדמי שבסעיף 4.3 לעיל, יגיש המציע טבלה מפורטת, הכוללת תיאור הפרויקטים אשר מקיימים את תנאי סף זה, לרבות: אנשי קשר (שאינם נמנים או נמנו עם עובדי המציע) המכירים היטב את פועלו של המציע או של נושא המשרה במציע, לפי העניין, בפרויקטים שבטבלה. לטבלה יצורפו מסמכים המלמדים על עמידתו של המציע בתנאי סף זה.

7.4. להוכחת עמידתו בתנאי המקדמי שבסעיף 5 לעיל, יגיש המציע מאזנים מבוקרים לשנים 2021-2022 חתומים על ידי רואה חשבון.

8. תיאור ההליך המכרזי

- 8.1. בהתאם לתקנה 26 לתקנות חובת המכרזים (התקשרויות של מוסד להשכלה גבוהה), תש"ע – 2010, יפורסם מכרז עם שלב מיון מוקדם (שלב זה), במסגרתו ייבחרו מועמדים שיהיו רשאים להגיש הצעה במכרז, על יסוד עמידתם בתנאי הסף ובניקוד האיכות המזערי הנדרש לשם הגשת הצעה.
- 8.2. לאחר שלב בחירת המועמדים כאמור, יפורסם הנוסח המלא של המכרז ונספחיו, לרבות הסכם התכנון והבנייה והסכם התפעול והניהול.

9. ביצוע הפרויקט

9.1. התחייבויות הזוכה בביצוע הפרויקט הם אלה:

- 9.1.1. תכנון בניין 13 במתחם ברושים.
- 9.1.2. בניית בניין 13 במתחם ברושים.
- 9.1.3. שיפוץ בניינים 9, 10 ו-11 במתחם ברושים בסמוך לאחר מועד העברתם לאחריות המציע ביום 1.9.2043.
- 9.1.4. תפעול, תחזוקה וניהול בניין 13 במתחם ברושים למשך כל תקופת ההפעלה.
- 9.1.5. תפעול, תחזוקה וניהול בניינים 9, 10 ו-11 במתחם ברושים מיום 1.9.2043 ועד ליום 31.8.2051, בהתאם להוראות סעיף 5 להלן.
- 9.1.6. העברתו של בניין 13 לידי החברה בתום תקופת ההפעלה שלו.
- 9.1.7. החזרתם של בניינים 9, 10, ו-11 לידי החברה בתום הפעלתם ביום 31.8.2051.
- 9.2. כל המטלות והעבודות שיבוצעו על ידי הזוכה, כל ההוצאות והתשלומים שיהיו, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לתכנון ולביצוע הפרויקט וכן בקשר לתפעולו וניהולו (לרבות בקשר עם בניינים 9, 10, ו-11), למעט אלה שהחברה נטלה על עצמה באופן מפורש ובכתב, יחולו על הזוכה.
- 9.3. התכנון והביצוע של הפרויקט יהיו בהתאם למסמכי הזמנה זו, החוזים והנספחים המצורפים, ובכפוף לכל דין.
- 9.4. כל השטחים המפורטים במסמכי המכרז הם שטחים ברוטו אלא אם נקבע אחרת בתוכניות או בהצעה שהוגשה ע"י היזם ואושרה ע"י החברה.
- 9.5. הפעלת הבניין תעשה בהתאם להוראות חוזה התפעול והניהול. הזוכה יישא בכל תבות הנובעת מתפעול וניהול הבניין וכן יישא בכל ההוצאות והתשלומים בקשר לכך על פי

9.6. בתום תקופת התפעול והניהול של הבניינים, בהתאם לעניין, יחזיר הזוכה את הבניינים ויעביר או יחזיר את כל זכויותיו בהם, ככל שיהיו לו כאלה, לחברה. **החזרת הבניינים לחברה משמעה מסירתם על כל הבנוי, הציוד, הריהוט והאביזרים, בין שהם מחוברים בחיבור של קבע ובין אם לאו, כשהם תקינים, נקיים, ראויים לשימוש, במצב טוב כנדרש במפרט התחזוקה, וללא טענת זכות של צדדים שלישיים כלשהם, אלא אם זכויותיהם אושרו מראש ובכתב על ידי החברה.**

9.7. הגדרת זכויותיו של הזוכה יהיו כדלקמן:

9.7.1. בתקופת התכנון של בניין 13 במתחם ברושים ועד למסירת המתחם - לא תהינה לו זכויות כלשהן במתחם זה.

9.7.2. במהלך תקופת הבניה של בניין 13 במתחם ברושים – הזוכה יהיה ברשות בלבד לצרכי הבניה.

9.7.3. בתקופת התפעול והניהול של בניין 13 יהיה הזוכה ברשות לתקופת התפעול והניהול ובתנאים המפורטים בחווה התפעול והניהול.

10. שיפוץ בניינים 9, 10, ו-11 במתחם ברושים

10.1. במהלך תקופת התפעול של בניין 13 ולפני חודש ספטמבר 2043, יכין הזוכה תכנית שיפוצים לבניינים 9, 10 ו-11.

10.2. תכנית השיפוצים בבניינים תתחשב במצבם במועד התכנון - יהיה אשר יהיה - as is, על מנת לאפשר רציפות אכלוס בבניינים, ובהתאם לכך הנושא הראשון עמו תתמודד תכנית השיפוצים הוא יצירת תשתית מתאימה לאכלוס, בתוך תקופה קצרה של שיפוצים שלא תעלה על כחודש ימים.

10.3. יובהר כי, בהסכם הזיכיון של האוניברסיטה עם חברת "שיכון ובינוי" התחייבה חברת "שיכון ובינוי" להחזיר את המבנים לאוניברסיטה במצב תקין.

10.4. מובהר בזה, כי לחברה ו/או לאוניברסיטה בלבד תהיה הזכות לבוא בדברים עם חברת "שיכון ובינוי" בדבר משמעות השבת המבנים במצב תקין, ולזוכה לא תהיה כל טענה כלפי "שיכון ובינוי" ו/או כלפי החברה ו/או כלפי האוניברסיטה ביחס למצבם במועד העברתם לאחריותו. הזוכה מתחייב שלא להעלות כל טענה או תלונה וכן שלא לדרוש כל זכות שהיא (לרבות קיזוז) בנוגע למצב הבניינים במועד שהועברו לאחריותו.

10.5. הזוכה מקבל על עצמו מראש כי אישור האוניברסיטה או החברה על תקינות הבניינים, שיימסר לחברת "שיכון ובינוי", יחשב כמצב ההתחלתי עבור הזוכה, יהיה אשר יהיה – לצורך תכנון השיפוץ והתפעול של הבניינים.

- 10.6. ככל שהחברה ו/או האוניברסיטה לא תאשר את תקינות הבניינים לחברת "שיכון ובינוי", לא יהיה בכך כדי למנוע או לעכב את תכנון השיפוץ וביצוע השיפוץ והתפעול של הבניינים על ידי הזוכה. ואולם, במצב דברים שכזה, 80% מהסכומים שתשלם בהמשך - אם תשלם - חברת "שיכון ובינוי" לחברה ו/או לאוניברסיטה לצורך השבת הבניינים למצב תקין (במסגרת הליך משפטי, פשרה וכיוצ"ב), יועברו לזוכה.
- 10.7. בכל מקרה ולהסרת ספק, למעט האמור בסעיף 10.6 לעיל, הזוכה לא יהיה זכאי לכל תשלום/פיצוי בקשר עם מצבם ההתחלתי של הבניינים במועד העברתם לאחריותו, אף אם לשיטת החברה ו/או האוניברסיטה הם לא הועברו במצב תקין.
- 10.8. תכנית השיפוצים תעשה בתיאום עם החברה ותהא כפופה לאישורה.
- 10.9. היקפה של תכנית השיפוצים יתאים מבחינת עלויותיה לסכום השווה ל 40,000 ₪ לכל יחידת דיור, לפי מספר יחידות הדיור שיהיה בבניינים אלו במועד העברתם לאחריותו של הזוכה.
- 10.10. הזוכה יעשה כל מאמץ להשלים את שיפוץ הבניינים עד לתחילת שנה"ל האקדמית באותה שנה (2043), אך יהא מחויב להשלים השיפוץ עד למועד תחילת סמסטר החורף של אותה שנה.
- 10.11. להסרת ספק יובהר, כי יובהר בהקשר זה, כי גם אם יתארך משך השיפוץ, לא תוארך תקופת ניהול ותפעול הבניינים על-ידי הזוכה, וזו תסתיים כמתוכנן ביום 31.8.2051.

11. התמורה

בגין ביצוע כל התחייבויותיו במלואן ובמועדן יהיה הזוכה זכאי:

- 11.1. **במתחם ברושים, בניין 13** - להפעיל ולנהל את הבניין לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחילתה ביום מסירתו של אותו בניין לזוכה ע"י החברה לצורך תפעולו וניהולו, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל. בתקופת התפעול והניהול יהיה הזוכה זכאי לגבות ולקבל לידיו את מלוא ההכנסות מהדירות המיועדות למגורי הסטודנטים כמפורט בחוזה התפעול והניהול.
- 11.2. ניהול ותפעול בניינים 9, 10 ו-11 במתחם ברושים מ-1.9.2043 למשך 8 שנים ועד ליום 31.8.2051, יימסרו לזוכה אך ורק לאחר ובכפוף להשלמת שיפוצו בניינים אלה, בהתאם להוראות סעיף 10 לעיל. בתקופת התפעול והניהול יהיה הזוכה זכאי לגבות ולקבל לידיו את מלוא ההכנסות מהדירות המיועדות למגורי הסטודנטים כמפורט בחוזה התפעול והניהול.

12. תב"ע ותוכניות

- 12.1. על פי הידוע לחברה על מתחם ברושים חלה תוכנית מתאר תא/ 2642 ותוכנית צ' אין באמור כדי לגרוע מחובתו של מגיש המועמדות לבדוק בעצמו את תוכנית מתאר חלה על

המתחם ולקחת זאת בחשבון לקראת הגשת הצעה מתאימה במכרז.

12.2. במסגרת פעולותיו, ישכור הזוכה מתכננים, אדריכלים, מומחים ובעלי מקצוע שונים, יופיע בוועדות, יגיש תוכניות ויטפל בכל הקשור לקבלת היתרי בניה וזאת בהקדם האפשרי וללא דיחוי.

12.3. הזוכה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בפעולותיו הנ"ל, בין אם היו ידועות לו במועד הזכייה ובין אם לאו, ובין אם נדרשו במועד החתימה על ההסכמים עם החברה ובין אם הצורך בהן בא לעולם רק לאחר מכן.

12.4. מסמכי ההזמנה כוללים תכנון רעיוני מנחה לתכנון בניין 13 במתחם ברושים וכן מפרטים טכניים שהוכנו על ידי החברה, כחלק מההערכות של החברה לביצוע הפרויקט.

12.5. מציע שכלל בהצעתו להצעה לתכנון ראשוני, רשאי לתכנן ולבצע את הפרויקט בהתאם לתכנון הראשוני שהוגש על ידו ובתנאי שאושר על ידי החברה או בהתאם לתכנון הרעיוני המנחה שהכינה החברה. – יש לצרפו כנספח 12.

12.6. מציע שלא כלל בהצעתו הצעה לתכנון ראשוני ובחר לבסס הצעתו על התכנון הרעיוני המנחה של החברה, יתכנן ויבצע את הפרויקט בהתאם לתכנון הרעיוני המנחה של החברה.

12.7. בכל מקרה, בין אם המציע כלל בהצעתו תכנון מטעמו ובין אם התבסס על התכנון הרעיוני המנחה של החברה, הוא מחויב למפרטים הטכניים לבניית בניין 13 במתחם ברושים.

12.8. מובהר כי התוכניות והתרשימים של התכנון הרעיוני המנחה של החברה הם בגדר הצעה רעיונית כללית לתכנון הפרויקט בלבד, ולא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר עם תוכניות אלה לרבות בקשר לכל נתון המופיע בהן ולרבות בקשר לנכונותן, דיוקן והתאמתן לפרויקט ו/או להקמתו.

12.9. על הזוכה לבדוק בעצמו, ועל חשבונו, את התבי"ע, התוכניות, ההיבטים התכנוניים וההנדסיים, התפעולים, הכלכליים, הבטיחותיים והמשפטיים לרבות כל היבטי הרישוי והתפעול הכרוכים ו/או הקשורים בביצוע הפרויקט לרבות ביצוע ניתוחים כלכליים וסקרים. מובהר כי החברה לא ערכה ולא תערוך בדיקות אלה, והזוכה לא יוכל לבוא אליה בטענה כלשהי הנובעת מכך.

12.10. כל התכנון מתחילתו ועד סופו, כל ההוצאות הקשורות בכך, אגרות רישוי והיתרים שידרשו, ככל שידרשו, כולם, ללא יוצא מן הכלל, יחולו על הזוכה והאחריות לבדקם ולקבלם תהיה עליו בלבד.

היתרי הבניה הקיימים, כמו גם האגרות ששולמו על ידי החברה (במקרה ואין ההיתר בנמצא), בקשר למתחם, כמו גם מכתבה של עיריית תל אביב בקשר להיתרי הבניה במתחם - מצורפים כנספחים לחוזה התכנון והבניה. החברה תשתף פעולה עם הזוכה ותחתום על



כל מסמך אשר יידרש לצורך קבלת היתרי הבניה, על פי התכנון שיאושר על ידה.

12.11. כל שלב משלבי התכנון יובא לאישורה של החברה, בטרם יעבור הזוכה לתכנונו של השלב הבא.

12.12. מובהר כי אישור התכנון או שלב משלביו אין בהם כדי להטיל אחריות כל שהיא על החברה.

12.13. תכנון הבניין שעל היזם לבצע כולל את כל הקשור בבניין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, אספקת חשמל, מים, ניקוז, ביוב, טלפון, תשתיות תקשורת ותשתיות אחרות וכדומה.

12.14. לוח הזמנים לתכנון יהיה כמפורט בסעיף 18 להלן.

13. מסמכי המכרז

המסמכים המפורטים להלן, שיחתמו ע"י הצדדים בנוסחם המעודכן:

13.1. **ההזמנה להצגת מועמדות לתכנון, בנייה, תפעול וניהול והנספחים לה.**

13.2. ההזמנה להציע הצעות והנספחים לה.

13.3. החוזה לתכנון ולבניה ונספחיו.

13.4. החוזה לתפעול ולניהול ונספחיו.

כמו כן, תצורף הצעת המשתתף ונספחיה הכוללת מסמך תכנית פיננסית ותכנית תפעול וניהול המבוססים על הנחיות להכנת תכנית פיננסית ועל הנחיות להכנת תכנית תפעול וניהול, בנוסחה המקורי.

14. תכנון ובניה - כללי

14.1. כל העלויות מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע הפרויקט, יחולו על הזוכה לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, אגרות, היתרים, מימון, שכר עבודה, חומרים, ניתוחים כלכליים, סקרים, דמי חכירה למנהל מקרקעי ישראל וכו'.

14.2. כל העבודות בקשר לבניה יבוצעו בהתאם למפרטים ולתוכניות שאושרו על ידי החברה ועל חשבון הזוכה.

14.3. תחילת ביצוע עבודות הבניה תהיה לאחר קבלת צו התחלת עבודה מהחברה, לאחר אישור החברה בכתב של התכנון המפורט ולאחר קבלת היתרים ואישורים על פי כל דין, ככל שידרשו.

14.4. ביצוע העבודות יעשה בהתאם ללוח הזמנים שבסעיף 24 להלן.

ביצוע העבודות בבניין יחל רק לאחר שהיזם יקבל את כל האישורים הדרושים מהרשויות המוסמכות, עפ"י דין, לאותו בניין.

15. בניין 13 במתחם ברושים

15.1. הבניה תכלול, בין היתר:

15.1.1. פיתות השטח.

15.1.2. הסטת תשתיות קיימות, ככל שיידרש.

15.1.3. הקמת בניין המגורים והתשתיות הנדרשות לתפעול המתחם.

15.1.4. הקמת מבני עזר למתן שירותים טכניים.

15.1.5. פיתוח השטחים הציבוריים.

15.1.6. תכנון והקמה של מקורות אנרגיה הדרושים לביצוע הפרויקט והפעלת המתחם.

15.1.7. הקמת שטחים מיוחדים בשטח של כ-900 מ"ר (לעיל ולהלן): "השטחים המיוחדים".

15.2. השימושים בשטחים המיוחדים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע ובכפוף לאישור ולתנאים שייקבעו ע"י החברה. החברה תדון בבקשת הזוכה בתום לב והחלטותיה יהיו מבוססות על נימוקים סבירים.

הזוכה לא יקיים בשטחים המיוחדים פעילות עסקית או אחרת, מכל מין וסוג שהוא שאינה הולמת מגורי סטודנטים ו/או פוגעת או מתחרה בפעילויות של האוניברסיטה (הוראה ומחקר) עם אחרים.

במקרה של חילוקי דעות אם פעילות כלשהי הולמת מגורי סטודנטים ו/או פוגעת או

מתחרה בפעילויות האוניברסיטה (הוראה ומחקר), יכריע בדבר מנכ"ל האוניברסיטה והחלטתו תהיה סופית.

15.3. הזוכה לא יהיה רשאי להגדיל את גודל השטחים המיוחדים כמו גם לשנות את סוג העסקים המתנהלים במתחם, אלא באישור החברה מראש ובכתב.

15.4. בכול מקרה, לא יהיה בהסכמת החברה, בהתאם לאמור לעיל כדי להטיל עליה חובה כלשהי או הוצאה כלשהי, ו/או לפטור את היזם מחובת קבלת ההיתרים הנדרשים מהרשויות או כול חובה אחרת המוטלת עליו עפ"י ההסכם או עפ"י כל דין.

15.5. הוצאות בניה, תפעול וניהול של השטחים הציבוריים ושירותים ציבוריים המשמשים את דיירי המעונות והמשתמשים השונים בשטחים הציבוריים יחולו על הזוכה לרבות, ובלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות ניקיון, מים, חשמל, גינון ובטחון.

15.6. הזוכה יתקין, על חשבונו, שעוני מים וחשמל בקשר לשימוש במים וחשמל בבניין 13.

15.7. לא יאוכלס בניין 13 במתחם ברושים על ידי הזוכה אלא רק לאחר שהתקיימו כל התנאים לכך בהתאם לחוזה התכנון והבניה וחווה התפעול והניהול ביחס לאותו בניין לרבות, ובלי לפגוע בכלליות האמור, קבלת טופס 4 לאכלוס מהרשויות הנוגעות בדבר, ואישור החברה לתפעול.

15.8. תכנון החניה של הפרויקט יתבסס על פתרונות חניה קיימים בחניונים הקיימים בסביבה. בנוסף יכלול תכנון החניה בין היתר, לחניית רכבי שירות, פריקת סחורות וכו' במתחם עצמו.

15.9. תפעול וניהול הבניין יעשה בהתאם למפרט התחזוקה ותוכנית התפעול והניהול המצורפים להזמנה זו. (נספח 20)

15.10. שלבי הבניה ולוח הזמנים של הבניה כפופים לאישור מראש ובכתב של החברה, כאמור במסמכי המכרז.

15.11. תקופת התפעול והניהול של בניין 13 (על מתחם המשנה שלו), לרבות שטחי המגורים, השטחים הציבוריים והמיוחדים, ככל שיהיו באותו בניין, תחל מיום שיתקבל לכך אישור מפורש בכתב מטעם החברה.

16. תפעול ותחזוקה של בניין 13 במתחם ברושים

16.1. תפעול, תחזוקה וניהול של הבניין יעשה בהתאם לחוזה התפעול והניהול והנספחים לו, לרבות כל האמור במפרט התחזוקה, ובהתאם לתוכנית התפעול והתחזוקה שמצורפת להזמנה זו.

בכל סתירה בין תוכנית התפעול והתחזוקה שמצורפת להזמנה זו, לבין חוזה התפעול והנספחים לו, כולל מפרט התחזוקה יגבר החוזה ונספחיו, אלא אם כן השינוי מרחיב את אחריות הזוכה לתפעול ותחזוקה.

לחברה נמסרת זכות הפיקוח והבקרה בכל עת בבניין, בדירות, בשטחים הציבוריים והמסחריים, ובכל אזור אחר המתופעל ומנוהל על ידי הזוכה.

מטרת הבקרה והפיקוח לוודא כי הזוכה עומד בהתחייבויותיו. החברה תוציא פרוטוקולים ובהם הערות החברה בנוגע לליקויים והמועד האחרון לתיקונם, ככל שתמצא לנכון. אי מילוי אחר הוראות הפיקוח יגרור פיצוי של החברה בסכומים המפורטים בחוזה התפעול והניהול, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של הזוכה לתקן את הליקויים.

17. תרומות בקשר לבניין 13 במתחם ברושים

17.1. שם הבניין בפרויקט יקבע על ידי האוניברסיטה ועל פי שיקול דעתה בלבד.

17.2. הזכות לגייס תרומות בקשר לפרויקט, לקרוא שמות לחלקים בפרויקט או בבניין או בשטחים הסובבים אותו, להציב ולהתקין שלטים בכל מקום בשטח הפרויקט, היא של האוניברסיטה בלבד.

17.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי נאסר על הזוכה לגייס תרומות או להתחייב כלפי גורם כלשהו, מכל סיבה שהיא, לקרוא לפרויקט, לבניין כולו או לחלקים ממנו, או לשטחים הסובבים אותו על שמם או על שם מי מטעמם.

17.4. ההכנסות שיתקבלו, אם יתקבלו, מתרומות יהיו שייכות, כולן, לאוניברסיטה בלבד, ולא ישפיעו על התחייבויות הזוכה או זכויותיו במכרז זה.

17.5. הזוכה מתחייב לסייע ולשתף פעולה עם האוניברסיטה בפעילות זו, וישתמש אך ורק בשמות שיינתנו על ידי האוניברסיטה, בכל הפרסומים מטעמו של הזוכה. הזוכה לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין כך.

17.6. האוניברסיטה זכאית, על פי שיקול דעתה ובמועדים שתקבע, ללא כל צורך בהסכמה של הזוכה, לתלות שלטים בכל מקום במתחם, לרבות בבניינים, על גגותיהם, בכניסות להם, בגינות ובשטחי ציבור, ככל שתחפוץ, למעט בשטחים המיוחדים.

האוניברסיטה תהיה היא אחראית לקבלת רישיון לשילוט מהעירייה ולשאת בתשלום אגרת שילוט לפי דרישות העירייה, וכל הוצאה אחרת הכרוכה בכך.

18. הוצאות ותשלומים קבועים

ההוצאות והתשלומים שישולמו על ידי הזוכה בגין הפרויקט מפורטים בחוזה התכנון והבניה ובחוזה התפעול והניהול על נספחיהם.

הזוכה יישא, בין היתר, בתשלומים וההוצאות הבאים:

18.1. תשלום סכום קבוע בסך של 35,000 ₪ לחודש אשר יועבר לחברה החל ממועד החתימה על ההסכמים ועד למועד קבלת ההיתר, בגין השתתפות בהוצאות הכנת המכרז, לרבות רולינג מרשויות המס, תכנון אדריכלי ראשוני, הכנת הסכמים וכיוב', וכן ליווי התכנון עד לקבלת היתר (לעיל ולהלן: "הסכום הקבוע").

18.2. תשלום קבוע בסך של 20,000 ₪ החל ממועד קבלת ההיתר להקמתו של בניין 13 לתפעול ולניהול ועד להחזרת אחרון הבניינים במתחם ברושים בגין דמי ניהול ובקרה. סכום זה צמוד למדד בהתאם לחוזה התפעול והניהול. מובהר, כי הסכום הנ"ל קבוע וכי הוא לא יושפע משינויים כלשהם לרבות שינויים בהוצאות החברה. למען הסק ספק, התשלום בסעיף 18.1 יתבטל עם תחילת התשלום הקבוע כמפורט בסעיף זה.

18.3. דמי הסכמה למתן הזיכיון ישולמו לאוניברסיטה וייקבעו בשיעור של % מהכנסות הברוטו של הזוכה מהפרויקט כולו.
השיעור המספרי ינקב על ידי המציע וישוקלל בציון הניקוד לקביעת הזוכה במכרז, כמפורט בסעיף 42 להלן.

18.4. הוצאות דמי היתר ככל שיהיו אם יהיו.

18.5. א. הוצאות היטל השבחה - בגין התוכניות שאושרו על ידי הוועדה לתכנון ובניה והמתניחות לבניין 13 במתחם ברושים (ככל שיחולו בגין הפרויקט שיבוצע בהתאם לתוכניות שיאושרו מראש ע"י החברה).

ב. הוצאות היטל השבחה - ככל שיוטלו, אם יבקש היזם לעשות שינויים, חריגות או לבקש הקלות, העולים על אלה הכלולים בפרויקט על פי מסמכי המכרז, והחברה הסכימה לכך מראש ובכתב.

18.6. **הוצאות אחרות** - כל הוצאה מכל מין וסוג שהוא בקשר לתכנון ולביצוע הפרויקט וכן בקשר לתפעולו וניהולו, שלא נקבע במפורש ובכתב כי היא חלה על החברה.

19. דמי הרשאה לסטודנטים

19.1. דמי ההרשאה לסטודנטים יהיו נתונים לשיקול דעתו של היזם ובתנאי שלא יעלו על הסכומים הנומינליים המפורטים בתוכנית העסקית שצורפה נספח 6 להזמנה להציע הצעות. לדמי ההרשאה האמורים יתווספו:

19.1.1. הפרשי הצמדה למדד הידוע במועד עדכון דמי ההרשאה לעומת מדד אפריל 2024.

19.2. אחת לשנה, לקראת תחילתה של כל שנת לימודים אקדמית, יקבע הזוכה את דמי ההרשאה לשנה הקרובה אשר לא יעלו על דמי ההרשאה המרביים. הזוכה ימסור לחברה את גובה דמי ההרשאה לשנת ההרשאה הבאה בחודש מאי לאחר פרסום מדד אפריל, אולם לא יאוחר מיום ה-20 במאי של אותה שנה.

19.3. על אף האמור לעיל, רשאי הזוכה ביחד עם האוניברסיטה לקבוע דמי הרשאה שהינם גבוהים מדמי ההרשאה המרביים. במקרה שבו הסכימו הצדדים על העלאת דמי ההרשאה מעבר לדמי הרשאה המרביים, יעביר הזוכה 70% מההפרש בין דמי ההרשאה המרביים לדמי ההרשאה שנקבעו בין הצדדים. סכום זה יופקד בחשבון ייעודי אשר ישמש לשם:

- קידום הפרויקט
- תמיכה והענקת מלגות דיור לסטודנטים
- שיפור תשתיות רוחה לטובת הסטודנטים דירי המעונות
- ביצוע מיזמים משותפים עם הזוכה על מנת לקדם הוספת יחידות דיור לטובת הסטודנטים.

ההחלטה על ייעוד הסכומים הינה בלעדית לאוניברסיטה ו/או לחברה. ההפקדה תבוצע לחשבון נאמנות על שם האוניברסיטה בכל תחילת רבעון, החל ממועד ההסכמה על העלאת דמי ההרשאה כאמור. סכום זה יופקד נוסף לדמי הזיכיון שישולמו כמפורט בסעיף 18.3 לעיל.

19.4. במהלך שנת הלימודים ישתנו דמי ההרשאה בכל חודש בהתאם לשינויים במדד הידוע בחודש התשלום לעומת המדד הידוע במועד קביעת דמי ההרשאה.

שנת לימודים - משמעה שנת הלימודים הנהוגה באוניברסיטה דהיינו 11 חודשים ו- 29 ימים החל 1.10 עד 29.9 שלאחריו.

19.5. נוסף על דמי ההרשאה, יהיה הזוכה רשאי לגבות מדיירי המעונות תשלומים בגין מים, חשמל, ארנונה, תקשורת (אינטרנט וכבלים) ושירותי רשות, כמפורט בחוזה התפעול והניהול ולהלן:

19.6. תשלומים לספקים בגין צריכת מים, חשמל, ארנונה, תקשורת (אינטרנט וכבלים) וכו' יעשו באמצעות הזוכה. הזוכה יבצע גביה מרוכזת ו/או התקשרות שלא מבוצעת באופן ישיר בין הסטודנט לבין הספק של מים, חשמל, ארנונה ותקשורת. תעריפי המים, החשמל, התקשורת לא יעלו על מחירי השוק הנהוגים בחברות הטלפון, בחברת החשמל (לרבות תעריפי תעו"ז) וחברות הכבלים במבצעים או במחירים לקהל הרחב. מחיר המים והארנונה יהיו בהתאם למחירים שיגבו על ידי העירייה מהיזם. מובהר כי החיוב עבור צריכת החשמל מהסטודנטים יכול וייעשה עפ"י תעריף תעו"ז דירתי לצרכן ביתי או תעריף ביתי בהתאם לשיקול דעת היזם.

החברה רשאית, אם תרצה בכך, לבדוק את החיובים והתשלומים ואופן החלוקה בין דיירי המעונות, והיזם ישתף פעולה בביצוע הבדיקה.

תשלומי מים, חשמל, ארנונה וכו' בגין השטחים הציבוריים, לרבות חדרי מדרגות וכו' יחולו, בכפוף לאמור בחוזה התפעול והניהול על הזוכה בלבד ואין הוא רשאי להטילם על דיירי המעונות, או לחייבם באלה.

19.7.

20. שירותים נוספים

בנוסף לדמי ההרשאה שיגבו מדיירי המעונות יהיה הזוכה רשאי לתת שירותים נוספים לדיירי המעונות מסוג, אופן ובתנאים האמורים בחוזה התפעול והניהול, שלא במסגרת השטחים המסחריים, דוגמת גיהוץ, ניקיון דירות, כביסה וכו'.

הזוכה אינו רשאי לגבות בגין השירותים הנוספים מחירים הגבוהים מהמחירים המקובלים במשק בגין שירותים אלה.

החברה רשאית, אם תרצה בכך, לבדוק את החיובים והתשלומים והתאמת המחירים למחירים המקובלים במשק, והיזם ישתף פעולה בביצוע הבדיקה.

21. מיון, שיבוץ והנחות בדמי ההרשאה

21.1. המיון והשיבוץ של הסטודנטים בחדרים ובמיטות יעשה באופן שנקבע בחוזה התפעול והניהול.

21.2. חוזה ההרשאה שיחתם בין הזוכה לסטודנט יהיה בנוסח נספח 10 להזמנה זו. כל שינוי בחוזה כפוף לאישור החברה מראש ובכתב.

החברה רשאית להורות על הכנסתו של שינוי, ובלבד שאין בשנוי סתירה לאמור במסמכי



החברה הכלכלית
של אוניברסיטת תל אביב בע"מ
המכרז ו/או פגיעה בזכויות הזוכה על פי מסמכי המכרז.

22. חשבון בנק

22.1. לצורך תפעול וניהול הפרויקט יפתח הזוכה חשבון בנק נפרד ומיוחד (או חשבונות בנק נפרדים ומיוחדים) (להלן: "חשבון הבנק") בו תופקדנה כל ההכנסות בגין התפעול והניהול וממנו תצאנה כל ההוצאות לצורך התפעול והניהול.

הודעה על כוונה לפתיחת חשבון בנק, בכל עת, תימסר לחברה מראש ובכתב.

22.2. בעת פתיחת החשבון יורה הזוכה לבנק/בנקים, בהוראה בלתי חוזרת, למסור לחברה כל מסמך, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לחשבון הבנק וכן לאפשר לחברה לעיין בכל עת בחשבון הבנק.

במסמכי פתיחת החשבונות יקבע כי הזוכה אינו רשאי לשנות הוראה זו עד תום 24 חודשים מתום תקופת התפעול והניהול, והוא מתחייב להימנע מכל שינוי של הוראה זו עד תום 24 חודשים מתום תקופת התפעול והניהול.

22.3. הזוכה ימציא לחברה אישורים מטעם הגורמים הרלוונטים בדבר התחייבותם לפעול בהתאם, ובדבר התחייבותם שלא לאפשר כל שינוי שאינו עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב.

23. דוחות תקופתיים

23.1. הזוכה ימסור לחברה דוחות כמפורט בחוזה התכנון והבניה ובחוזה התפעול והניהול.

23.2. החברה רשאית להוסיף או להפחית דוחות או מועדים לנתינתם בכל עת, על פי שיקול דעתה ותפעל בדרך מקובלת ובתום לב בהפעלת סעיף זה.

23.3. החברה רשאית, בכל עת, לבדוק ולבקר את מסמכי הזוכה וחשבונותיו. הזוכה ישתף פעולה עם הבודקים ויעמיד לרשותם כל מידע או מסמך.

23.4. הזוכה ייתן לחברה, בכל עת, כל מידע וכל מסמך שהחברה תדרוש בקשר לחובותיו, התחייבויותיו וזכויותיו של הזוכה כמפורט בחוזי התכנון והבניה ובחוזה התפעול והניהול.

23.5. החברה רואה חשיבות מן המעלה הראשונה בדיווחים מדויקים, מלאים ונכונים ומסירתם במועדים הנקובים בחוזים.

24.1 לוח הזמנים לביצוע עבודות התכנון של בניין 13 במתחם ברושים לא יעלה על 12 חודשים, שתחילתם במועד מתן צו התחלת עבודה מטעם החברה.

לוח הזמנים לביצוע עבודות הבניה במתחם ברושים לא יעלה על 24 חודשים, שתחילתם ביום קבלת היתר בניה וקבלת המתחם נקי מכל זכות צד שלישי.

השטח המיועד לבניית בנין 13 במתחם יימסר ליוזם כשהוא נקי מכל זכות צד שלישי בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכמים לתכנון ולבניה, ולתפעול ולניהול.

24.1.1. הזוכה יגיש לאישור החברה תוך 60 יום מיום חתימת החוזה לתכנון ולבניה לו"ז מפורט ומותאם לאמור בסעיף 24.1 לעיל.

24.1.2. תקופת התפעול והניהול של הבניין תהיה 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום קבלת אישור החברה לתפעולו כמפורט בסעיף 2.1 לעיל. אולם אם תקופת התכנון והבניה נמשכה זמן רב יותר מהאמור בסעיף 24.1 לעיל, לפי העניין, תקוצר תקופת התפעול והניהול בהתאמה.

24.2. למניעת ספק מובהר כי תקופת התפעול והניהול במתחם זה, בכל מקרה, ומכל סיבה שהיא, לא תהיה ארוכה מ-24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד מתן צו התחלת עבודה מטעם החברה.

25. ערבות להצעה – לא רלוונטי להצעה זו – יידרש בשלב המכרז

25.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית, שתוצא לבקשתו על ידי בנק בישראל. על הערבות להיות בלתי מותנית וצמודת מדד, בהתאם לנוסח המצ"ב (להלן: "הערבות להצעה") כמפורט להלן:

25.1.1. סכום הערבות הינו 1,000,000 ש"ח (מיליון ש"ח) לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון הקבוע להגשת הצעות.

25.1.2. תתקבל אך ורק ערבות בנקאית. המחאות פרטיות, שטרות, או ערבות של חברת ביטוח, לא יתקבלו.

25.1.3. הערבות להצעה תהווה חלק בלתי נפרד מן ההצעה, ויש להגישה עד למועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות.



החברה הכלכלית

של אוניברסיטת תל אביב בע"מ

25.1.4. המציע יישא לבדו בהוצאות הערבות להצעה.

25.2. אם הצעתו של המציע תידחה או תיפסל על הסף, החברה תשיב למציע את הערבות להצעה מיד עם ההודעה על דחיית ההצעה.

25.3. מציע שלא יצרף ערבות להצעה בהתאם לאמור לעיל - תיפסל הצעתו.

25.4. ככל שהמציע יזכה במכרז אך לא יעמוד בהצעתו ו/או לא יחתום חוזה בנוסח המצורף למסמכי הזמנה להציע הצעות כנדרש במסמכי המכרז, או לא יאריך את תוקף הערבות להצעה, אם נדרש לעשות כן, או לא החליף את הערבות להצעת בערבויות לתכנון ולבניה, לתפעול ולניהול, והמציע לא ישלים/יתקן את הדרוש בתוך 7 ימים לכל היותר מהמועד שהודע לו על כך על-ידי החברה, תהיה החברה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, כפיצוי מוסכם מראש, לפי שיקול דעתה הבלעדי. אין בפיצוי המוסכם האמור בכדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד נוסף או אחר, ולמציע לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בשל כך.

25.5. יש להניח את הערבות להצעה במעטפה נפרדת ולכתוב עליה את פרטי הזמנה זו ואת כתובת החברה, ולהגישה בתוך המעטפה בה תוגש ההצעה.

25.6. מציע שהצעתו זכתה, יחליף ערבות זו בערבויות בהתאם לאמור בחוזה התכנון והבניה ובחוזה לתפעול וניהול, בהתאם לעניין.

26. ערבויות לחוזה התכנון והבניה ולחוזה התפעול והניהול – לא רלוונטי להזמנה זו – יידרש בשלב

החתימה על הסכמי ההקמה

26.1. לאחר בחירת הזוכה, ותוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה התכנון והבניה וחוזה התפעול והניהול ימסור הזוכה לחברה ערבות בנקאית על סך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) שתשמש ערבות לביצוע התחייבויות הזוכה הן לתכנון ולבניה של הבניין, והן לניהול ותפעול הבניין.

תוקף הערבות יהיה עד תום 6 חודשים לאחר תום תקופת התפעול והניהול של בניין 13 במתחם ברושים ומסירת הבניין לחברה.

כנגד קבלתה של ערבות זו תחזיר החברה לזוכה את הערבות להצעה.

26.2. הזוכה יאריך מעת לעת את הערבויות הבנקאיות בהתאם לאמור לעיל. לא עשה כן בחלוף 7 ימים מהמועד שקיבל על כך הודעה בכתב מהחברה, אזי בנוסף לכל סעד אחר תהייה

27. ביטוחים

27.1. בכל תקופת התכנון והבניה של הבניין ובכל תקופת התפעול והניהול שלו יחזיק הזוכה ביטוחים בתוקף כדלקמן:

27.1.1. **ביטוח רכוש.**

27.1.2. **ביטוח צד ג'.**

27.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים.**

הביטוחים יהיו בסכומים ובתנאים המפורטים בחוזה התכנון והבניה, בחוזה התפעול והניהול ובאישורים על קיום ביטוחים המצורפים לחוזים אלה.

27.2. החברה שומרת לעצמה את הזכות לערוך ביטוח רכוש וביטוח אחריות צד ג', במקומו של הזוכה, ועל חשבונו של הזוכה והכל בכפוף לאמור במסמכי המכרז.

28. חברת מטרה (S.P.C)

28.1. לצורך ביצוע הפרויקט תפעולו וניהולו יקים המציע חברת מטרה.

28.2. חברת המטרה תיועד לביצוע התחייבויותיה וקבלת זכויותיה על פי מסמך זה והיא לא תעסוק בפעילות עסקית נוספת או אחרת, במישרין או בעקיפין, על זו המנויה במסמכי המכרז.

28.3. ההון העצמי של חברת המטרה יהיה לפחות 20% מעלות הפרויקט (להלן: "ההון העצמי").

טרם תחילת הפרויקט תצרף חברת המטרה התחייבות בעלי מניותיה, ביחד ולחוד, להזרים את ההון העצמי המתאים לסעיף דלעיל.

החברה מסכימה כי בעלי המניות יזרימו את ההון העצמי לחברת המטרה פרזרטה עם ההלוואות שיועמדו לרשותה על ידי התאגיד המממן. כמו כן מסכימה החברה כי ההון העצמי שיוזרם בדרך של השקעה או כהלוואת בעלים.

במהלך תקופת התכנון והבניה יידרש הזוכה להציג אסמכתאות למילוי התחייבויות אלה.

הועברו לרשות חברת המטרה הלוואות בעלים, אזי מוסכם בין הצדדים כי למרות כל הסכם בין בעלי חברת המטרה לבין עצמם או בינם לבין אחרים, לרבות הסכם עם התאגיד המממן, יוחזרו הלוואות בעלים אלה רק לאחר שחברת המטרה קיימה את כל התחייבויותיה לתאגיד המממן לחברה, לנושים ולצדדים שלישיים כל שהם.

בעלים בסעיף זה משמעו - בין במישרין ובין בעקיפין ובין באמצעות אחרים.

28.4. המסמכים המהותיים הקשורים לחברת המטרה שלא הוגשו במסגרת הגשת ההצעה, לרבות ובין היתר הסכמים ומסמכים שנחתמו או הוחלפו בין הצדדים ובינם לבין התאגיד המממן ימסרו לחברה עם דרישתה הראשונה.

28.5. מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, בכדי לגרוע מזכות החברה להתקשר ישירות עם בעלי המניות בחברת המטרה.

29. פרה רולינג

29.1. החברה בדקה עם מס ערך מוסף נושאים הנוגעים לחלות אפשרית של מס ערך מוסף בהקשר להפעלת מעונות במתחם ברושים.

העתק עמדת מס ערך יצורף בהמשך כנספח 3 למסמכי המכרז.

29.2. עמדות רשויות המס יובאו לידיעת הזוכה, במסגרת הגלוי הנאות ואין בהבאתן כדי להטיל חובה כל שהיא או אחריות כל שהיא על החברה.

30. הגשת מועמדות להגיש הצעות

30.1. המועד האחרון להגשת מועמדות במסגרת הזמנה זו הוא 15.7.2024 בשעה 12.00. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד ובשעה הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון.

החברה רשאית בכל עת להאריך את המועד להגשת המועמדות מסיבות טעמים הנראים לה. עשתה כן, תודיע לכל המציעים בכתב.

30.2. המועמדות תוגשנה לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה (קומה ב') אגף הנדסה ותחזוקה, אוניברסיטת תל אביב, רמת אביב.

30.3. כל מועמד רשאי להגיש הצעה תכנונית אחת בלבד. ההצעה יכולה להיות מבוססת על התכנון הרעיוני של החברה או על תכנון רעיוני חלופי של המציע.

31.1. המציע יגיש את הצעתו כדלקמן:

31.1.1. על המציע למלא את הפרטים הדרושים "בהצהרות היזם והצעתו" ולחתום עליה, חתימה מלאה.

31.1.2. על המציע לחתום מקורית מלאה על כל המסמכים שיוגשו על ידו וכן על כל מסמכי הזמנה זו.

31.1.3. אין לעשות שינוי בטופס הצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו.

31.1.4. להסרת ספק, יובהר בהקשר זה, כי לא יהיה תוקף לכל שינוי שיערוך המציע במסמכי המכרז ובנספחיו וכי הנוסח המקורי בלבד יחייב את החברה.

31.1.5. הצעת המציע, בצירוף מסמכי הזמנה זו והמסמכים שעליו להגיש בהתאם להזמנה זו, יונחו במעטפה אחת.

31.1.6. יתקבלו רק הצעות שיוגשו במסירה אישית.

31.2. למען הסר ספק, מובהר כי הגשת הצעה תיחשב כהצהרה מטעם המציע שהבין את מהות הזמנה זו, הסכים לכל תנאיה וכי, בטרם הגישה קיבל מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של הזמנה זו על כל פרטיה וחלקיה.

הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי הזמנה זו על נספחיה, לרבות החוזים ונספחיהם, והכל בלא כל שינוי, הסתייגות ו/או תוספת.

31.3. החברה רשאית לפסול הצעה שלא תוגש על גבי טופס הצעה ו/או שחסרים בה פרטים ו/או שנעשתה שלא על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו, ואולם הרשות בידיה שלא להתחשב בפגמים או, לדרוש תיקונים/השלמתם, והכל לפי שיקול דעתה של החברה.

31.4. החברה תהייה רשאית לראיין המציעים ובעלי השליטה בהם, כולם או חלקם, לדרוש פרטים, הסברים ומסמכים נוספים, ולנהל עמם משא ומתן באופן שתחליט כי יש בו כדי לקדם את מטרות המכרז.

31.5. החברה אינה מתחייבת לקבל את הצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי. כן שומרת החברה על זכותה לבטל הזמנה זו, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

32. הסכמי מימון

32.1. הזוכה רשאי להתקשר עם תאגיד מממן בהסכמי מימון ובמקרה כזה יחולו ההוראות שלהלן.

32.2. הסכמי המימון יהיו בהיקף כספי שלא יעלה על 80% מהעלות המשוערת של עלות הקמת הפרויקט ובכפוף לכך כי ההון העצמי והסכמי המימון יהיו בסכומים המבטיחים ביצוע הפרויקט במלואו ובמועדו.

32.3. בהסכמי המימון יאשר התאגיד המממן כי הוא מכיר את כל מסמכי המכרז.

32.4. הסכמי המימון יהיו בהתאמה לתוכנית הפיננסית שהוצגה על ידי הזוכה במסגרת הצעתו.

32.5. הסכמי המימון יוצגו לחברה ויהיו כפופים, לאישורה הן ביחס לזהות התאגיד המממן והן ביחס לתוכן ההסכמים עמו. לאחר אישור ההסכמים על-ידי החברה כאמור, לא יעשה בהם כל שינוי ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

החברה רשאית להתנות הסכמתה בתנאים שונים לרבות בתנאים כלכליים וכספיים.

32.6. אין באישורה של החברה את הסכמי המימון כדי להטיל עליה חובה או אחריות כלשהי בקשר אליהם או בכלל, ואין באישור כאמור כדי לפגוע בהתחייבות כלשהי של הזוכה בהתאם למסמכי המכרז.

החברה רשאית להתנות הסכמתה בתנאים כפי שתמצא לנכון לרבות, ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל שלא יפגעו בתפעולו וניהולו התקין של בנין 13 במעונות מתחם ברושים.

33. מועד השלמת הסגירה הפיננסית

33.1. ככל שהזוכה התקשר עם תאגיד מממן, הוא יהא מחויב להשלים את הסגירה הפיננסית תוך 180 יום מיום שתימסר לו ההודעה על קבלת הצעתו.

33.2. השלמת הסגירה הפיננסית משמעה - המצאה של אישור לחברה כי הסגירה הפיננסית הושלמה והמצאת כל המסמכים החתומים, ללא יוצא מן הכלל, לשם בחינת התאמתם להתחייבויות הזוכה לתנאי מכרז זה וכן התאמה למסמכים שהוצגו לחברה.

33.3. מועד השלמת הסגירה הפיננסית - יחשב היום שבו תאשר החברה בכתב כי היא קיבלה לידיה את כל המסמכים הנוגעים ליחסי הזוכה עם התאגיד המממן וכי ואלה תואמים את התחייבויות הזוכה.

33.4. איחור במועד השלמת הסגירה הפיננסית יחשב להפרה יסודית של התחייבויות הזוכה כלפי החברה והחברה תהיה רשאית, בין היתר, לחלט את הערבות הבנקאית להצעה, או הערבויות לתכנון ולבניה של בניין 13 במתחם ברושים ו/או הערבויות לתפעול ולניהול של בניין 13.

34. שעבוד זכויות לתאגיד המממן

לצורך מימון הפרויקט ולצורך כך בלבד רשאי הזוכה, לאחר קבלת אישור החברה לשעבד לגוף המממן את זכויותיו החוזיות בפרויקט בהתאם ובתנאים המפורטים בחוזה התכנון והבניה ובחווה הניהול והתפעול.

הזוכה לא יהיה זכאי להירשם כבעל זכויות קנייניות כלשהן במקרקעין או לשעבד את המקרקעין או זכויות החברה במקרקעין או זכויות קנייניות כלשהן אחרות במקרקעין בין הקיימות ובין עתידיות. כמו כן, לא יהיה זכאי הזוכה להתחייב לעשות כן או להתחייב לרשום איזה שהיא הערה על המקרקעין או בקשר לשעבוד המקרקעין.

היה והזוכה יפעל בניגוד לאמור לעיל בכל דרך או צורה שהיא, אזי בלי לפגוע בכל סעד אחר או נוסף שהחברה זכאית לו, יחשב הדבר להפרת יסודית מצד הזוכה, ותחול עליו כל הוצאה ו/או נזק שתגרם או תנבע מכך, בין ישירה ובין עקיפה.

35. החלפה על-ידי התאגיד המממן (step in)

35.1. היה ויווצרו הסיבות והתנאים להחלפת הזוכה, כמפורט בחוזים המצורפים ובהסכמי המימון, יהיה התאגיד המממן רשאי להחליף את חברת המטרה או בעלי מניותיה כולם או חלקם כאמור בחוזה התכנון והבניה ובחווה התפעול והניהול.

35.2. החלפה כאמור כפופה לאישור החברה הן לזהות המחליף והן לתנאים, ובכל מקרה לא תהייה להחלפה כאמור, כל השפעה על זכויות וחובות החברה.

36. פרטים ו/או מסמכים שעל המועמד לצרף להצעתו

על המועמד לצרף להצעתו את המסמכים הבאים:

- 36.1. מסמכי הזמנה זו על נספחיה כשהם חתומים על ידו.
- 36.2. כל המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו של המועמד בתנאי הסף להצעת מועמדותו להשתתפות במכרז, בהתאם להוראות סעיף 4 לעיל.

36.3. הצעת המועמד לתכנון הבניין חתומות על ידי נציגי המועמד המוסמכים, מפרטים ונספחי ההצעה, כשהם חתומים על ידו.

36.4. חוזה התכנון והבניה על נספחיו כשהם חתומים על ידו. – לא רלוונטי להזמנה זו.

36.5. חוזה לתפעול ולניהול על נספחיו כשהם חתומים על ידו. – לא רלוונטי להזמנה זו.

36.6. מסמכי חברת המטרה: לא רלוונטי להזמנה זו

36.6.1. תעודת הרישום של חברת המטרה.

36.6.2. תקנון חברת המטרה.

36.6.3. רשימת בעלי המניות של חברת המטרה, כולל מחזיקי אופציות וניירות ערך המירים.

36.6.4. רשימת הדירקטורים של חברת המטרה.

36.6.5. מורשי החתימה בחברת המטרה.

36.6.6. שמות הנציגים שהוסמכו על ידי חברת המטרה לייצגה במכרז זה, להגיש הצעות בשמה, לתת ולקבל הבהרות בשמה.

36.7. מסמכים ופרטים הנוגעים ליחסים בין בעלי המניות ו/או השליטה בחברת המטרה – לא רלוונטי להזמנה זו.

36.7.1. תעודת רישום של מרכיבי חברת המטרה.

36.7.2. שמות בעלי המניות של מרכיבי חברת המטרה.

36.7.3. שמות הדירקטורים של מרכיבי חברת המטרה.

36.7.4. העתקי כל ההסכמים והמסמכים שבין מרכיבי חברת המטרה.

36.8. מסמכים ופרטים הנוגעים ליחסי חברת המטרה, מרכיביה והתאגיד המממן - לא רלוונטי להזמנה זו.

כל ההסכמים הנוגעים להתקשרויות בין התאגיד המממן לבין חברת המטרה ו/או

- 36.9. מען חברת המטרה למסירת הודעות.
- 36.10. רשימת הסכמים מהותיים, שנחתמו בקשר להגשת מכרז זה ו/או ביצועו אם נחתמו.
- 36.11. אישור מוסד פיננסי כמפורט בהנחיות להכנת תוכנית פיננסית (נספח 5 להזמנת להציע הצעות). לא רלוונטי להזמנה זו.
- 36.12. אישור בדבר היותו של המציע **עוסק מורשה** (יוצג תוך 30 יום לאחר ההודעה על קבלת ההצעה להגשת מועמדות להשתתפות במכרז).
- 36.13. כל **האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים** (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשלי"ו – 1976 (יוצג תוך 30 יום לאחר ההודעה על קבלת ההצעה להגשת מועמדות להשתתפות במכרז).
- 36.14. תצהיר לפיו לא עמדו ו/או עומדים נגד החברה המציעה ו/או בעליה ו/או מנהליה, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים הקפאת הליכים, הסדר נושים, או לפעולות חריגות של חוב, שיש בהם להשפיע על המשך תפקוד החברה המציעה ו/או בעלי מניותיה.
- 36.15. תצהיר חתום על ידי המציע ועל ידי כל אחד מבעלי אמצעי השליטה בחברה ו/או מנהליו, לפיה אין להם **הרשעה פלילית ולא הוגש נגדם כתב אישום** בגין עבירה שיש עימה קלון או שנושאה פיסקלי, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי, התשמ"א - 1981.
- 36.16. תצהיר חתום על ידי המציע, לפיה אין לו שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניו סמוי או נסתר (להלן: **"בעל ענין נסתר"**) לרבות הסכם עם בעל ענין נסתר או התחייבות כלפי בעל ענין נסתר.
- 36.17. תוכנית פיננסית בהתאמה להנחיות להכנת תוכנית פיננסית כמפורט בנספח להזמנה להציע הצעות (נספח 5 להזמנה). לא רלוונטי להזמנה זו.
- 36.18. ערבות בנקאית להצעה בנוסח נספח 4 להזמנה. לא רלוונטי להזמנה זו.
- 36.19. החברה תהיה רשאית לדרוש מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות ככל שתמצא לנכון.

37. קדימות בין מסמכים

בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני בין האמור במסמכים השונים יחולו ההוראות הבאות:

- 37.1. לחוזה התכנון והבניה עדיפות על כל המסמכים בכל הנוגע לתכנון ולבניית הפרויקט.
- 37.2. לחוזה התפעול והניהול עדיפות על כל המסמכים בכל הנוגע לתפעול ולניהול הפרויקט.
- 37.3. בכפוף לאמור בסעיפים 37.1 ו-37.2 לעיל, להזמנה להציע הצעות עדיפות על כל נספחי המכרז האחרים.
- 37.4. לתוכניות עדיפות על המפרטים הטכניים המיוחדים.
- 37.5. במקרה של סתירה בין המפרטים הטכניים המיוחדים לבין עצמם או בין התוכניות לבין עצמן - יכריע מנכ"ל החברה הכלכלית (להלן: "המנהל").

38. בירורים

- 38.1. ניתן לתאם מפגש בו יוצגו עקרונות הזמנת זו ומטרותיה- התיאום יעשה מול גבי סהר איצקוביץ (פרטים מטה).
- 38.2. לשאלות ובקשות הבהרה ניתן לפנות אל גבי סהר איצקוביץ, **בכתובת דוא"ל**: saharp@tauex.tau.ac.il, עד ליום 1.7.2024. תשובות יינתנו, בכתב, ויופצו לכל המציעים.

לא יהיה תוקף לכל תשובה, אלא אם ניתנה בכתב כאמור, ונחתמה על ידי המנהל.

39. תוקף ההצעה

כל הצעה שתוגש תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה, נספחיה וצירופיה, למשך 120 יום מהמועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות. החברה רשאית לבקש מהמציע להאריך את תוקף ההצעה למשך 90 יום נוספים והמציע יהיה חייב לעשות כן, ובכלל זה להאריך בהתאם את תוקפה של הערבות הבנקאית להצעה.

40. בחירת מועמדים שיעברו לשלב השתתפות במכרז עצמו

- 40.1. החברה אינה מתחייבת לקבל הצעת מועמדות כלשהי מההצעות שיוגשו לה במסגרת הזמנה זו.

40.2. הצעות המועמדות שיוגשו ייבחנו על ידי ועדה מיוחדת, שהוקמה על ידי החברה על מנת לדון בהצעות, לערוך סינון ראשוני ולבסוף – לבחור את ההצעות שיעברו לשלב המכרזי (להלן: "הועדה"). הוועדה תהיה מוסמכת להחליט בכל נושא הקשור למכרז זה ותהיה רשאית אך לא חייבת למנות ועדות משנה לנושאים מסוימים.

40.3. בהמשך, בשלב המכרזי - הוועדה תדרג את ההצעות שיעברו לשלב זה, תבחן את נתוני המציעים ואת הצעותיהם, תסנן אותם בשלבים השונים ובסופו של תהליך גם תבחר את הזוכה. הוועדה רשאית להיעזר ביועצים מקצועיים לצורך עבודתה, ולהאציל להם סמכויות מעת לעת.

40.4. לאחר בחירת המועמדים שיעברו לשלב המכרזי תודיע על כך החברה למועמדים שעברו וגם לאלה שלא; ולאחר בחינת ההצעות שיעברו לשלב המכרזי, תודיע החברה לזוכה במכרז ולא לה שא לא זכו.

40.5. הוועדה רשאית לבקש הבהרות לפרטים בהצעות וכן כל מידע נוסף, אשר לדעת הוועדה יש בו כדי לסייע לה להעריך את ההצעות.

41. ניקוד איכות

בדיקת ההצעות במכרז תתבסס על שיטת ניקוד שבה הניקוד המירבי שיינתן להצעה הוא 100 נקודות, מתוכן ניקוד מרבי של 70 נקודות עבור מרכיב המחיר וניקוד מרבי של 30 נקודות עבור המרכיב האיכותי של ההצעה. אולם, בשלב הראשון – שלב הגשת המועמדות – יובא בחשבון מרכיב האיכות בלבד (ללא מרכיב המחיר), כדלקמן:

קטגוריה	פירוט	ניקוד מקסימלי	הערות
איכות תכנון אדריכלי דירוג על ידי וועדת השיפוט	מקורי – של היזם עד 25 נק' גנרי – עד 15 נק'	25	

	20		איכות הניסיון המוכח בניהול מעונות סטודנטים ואיכות תכנית התפעול
	15	מועד אכלוס, תכנית ההקמה, מהירות ההקמה ויכולת היזם לעמוד בהם	לוחות הזמנים הערכה על ידי ועדת השיפוט
בדיקת החוסן הפיננסי תבוצע על ידי משרד יעוץ חיצוני.	15	ע"פ דוחות רו"ה, יחסי חוב הון עצמי ומאזנים לשנת 2022 או 2023. אם הדו"ח של 2023 אינו מוכן בעת הגשת המכרז.	חוסן פיננסי
יבוצע באמצעות ועדת הבחירה אשר תמונה על ידי ועדת המכרזים, ותעריך באמצעות ראיונות פרונטליים למציעים וללקוחות החברה.	25	ניסיון והיקף פעילות החברה בשוק הנדלי"ן המניב.	התרשמות כללית

42. הניקוד הכמותי (בגין המחיר) – ייבחן בשלב המכרז בלבד
המציע שיגיש את ההצעה הכספית הטובה ביותר יקבל עבור הצעתו 70 נקודות.

ניקוד המציעים האחרים יהיה יחסי להצעת המציע שהציע את ההצעה הכספית הטובה ביותר.

דוגמת דרוג ההצעות הכספיות:

לשם הדגמה נניח שניגשו 6 (שישה) מציעים כשההצעה הגבוהה ביותר היתה Z וכל מציע נוסף הפחית
1% (אחוז אחד) מההצעה שקדמה לו. במקרה כזה ההצעה Z תקבל 70 נקודות.

הבא אחריו יקבל $70 \times (Z-1)/Z$

הבא אחריו יקבל $70 \times (Z-2)/Z$

הבא אחריו יקבל $70 \times (Z-3)/Z$

הבא אחריו יקבל $70 \times (Z-4)/Z$

הבא אחריו יקבל $70 \times (Z-5)/Z$

43. הציון הסופי במכרז – לא רלוונטי להזמנה זו

הציון הסופי של המציע יורכב מהניקוד שקיבל עבור הצעתו הכספית (מתוך 70 אפשריות) + מספר הנקודות שקיבל מתוך 30 הנקודות שהוקצו למרכיב האיכות (למשל, ציון 80 בגין מרכיב האיכות משמעו 24 נקודות בגין מרכיב זה).
ניקוד ההצעות יעשה על-ידי ועדות מקצועיות שימונו לצורך בדיקת ההצעות ע"י החברה. הועדות המקצועיות הנ"ל לא תצטרכנה לפרט ו/או לנמק את הניקוד שנתנו בגין מרכיב האיכות.

44. התמחרות – לא רלוונטי להזמנה זו.

אופן ניהול ההתמחרות, ככל שתהיה, וכללי ההתמחרות יקבעו על ידי החברה, וישלחו למי שנבחרו להשתתף בשלב ההתמחרות, סמוך לפני ההתמחרות.

בסיום שלב ההתמחרות תקבע הוועדה את מי שהצעתו תתקבל, ואם תמצא לנכון תקבע גם את ההצעה השנייה והשלישית.

אם מסיבה כלשהי לא תצא אל הפועל ההתקשרות החוזית עם מי שהצעתו התקבלה, רשאית החברה להתקשר עם ההצעה השנייה. אם גם זו לא תצא אל הפועל רשאית החברה להתקשר עם ההצעה השלישית.

מגישי ההצעה השנייה והשלישית יאריכו מעת לעת את הערבויות הבנקאיות שנתנו על ידם בהתאם להוראות סעיף 25 לעיל, לתקופה של 200 ימים מיום קבלת ההחלטה בדבר ההצעה שהתקבלה וההצעה השנייה והשלישית.

45. הודעה על עמידת המציע בניקוד המזערי ההכרחי למעבר לשלב הבא של המכרז

הודעה למועמד בדבר עמידתו בניקוד המזערי ההכרחי למעבר לשלב הבא של המכרז (75 נקודות ומעלה בגין מרכיב האיכות), תשלח באמצעות הדואר האלקטרוני - לכתובת הדוא"ל המצוינת בהצעתו.

46. חזרת מציע מהצעתו- לא רלוונטי לשלב זה.

46.1. היה ובמהלך התקופה שבין הגשת ההצעה על ידי המציע לבין המועד האחרון לתקופה של הערבות הבנקאית, מגיש ההצעה יחזור בו מהצעתו ו/או לא יעמוד בהתחייבות הנובעת ממנה, לרבות אי הופעה לצורך חתימה על החוזה בנוסחו הסופי והמצאת המסמכים בקשר אליו, תהא החברה רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה ולבטל את הזכייה ואת החוזה, אם נחתם, תוך מתן הודעה בכתב למציע, ו/או לחלט את הערבות הבנקאית שניתנה על ידו בקשר למכרז זה.

46.2. מיום משלוח הודעת הביטול כאמור, רשאית החברה לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון, והמציע שהצעתו בוטלה כאמור יהיה מנוע ומושתק מלטעון כל טענה בהקשר זה.

46.3. חילוט כאמור לא יפגע בזכות החברה לפעול ו/או לתבוע כל סעד אחר שייראה לה, בהתאם לכל דין.

47. התחלת תכנון ובניה – לא רלוונטי להזמנה זו.

עם חתימת החוזה ובכפוף להמצאת כל המסמכים, כמתחייב מן החוזה ולרבות - ערביות בנקאיות כנדרש בחוזה התכנון והבניה וכנדרש בחוזה התפעול והניהול - יינתן לזוכה צו התחלת עבודה, לתכנון ובניה של בניין 13 במתחם ברושים ולתפעול ולניהול של הבניין.

48. שונות

48.1. כל המסמכים הינם רכושה של החברה והם נמסרים למציע אך ורק לשם הגשת הצעתו. המציע, בין אם הגיש את הצעות בין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש, לכל מטרה שהיא.

48.2. האמור בכתב הזמנה זה בא לתאר, באופן כללי, את מהות הזמנה זו ואת התנאים לביצועה, פרטיהם של הדברים מפורטים בחוזים ובנספחים של הזמנה זו.

48.3. מובהר בזאת, כי בתקופת קיומו של חוזה התכנון והבניה וכן בתקופת קיומו של חוזה התפעול והניהול, זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שייכות כולן, בלי יוצא מן הכלל, לחברה.

כל תוספת בנייה עתידית וכל שימוש בזכויות בנייה מעבר לאמור במסמכי המכרז שייכת לחברה וזו תחליט מה יעשה בהם.

48.4. ככל שתבחר החברה להקים 1,000 יחידות נוספות במעונות הסטודנטים, רשאים יהיו החברה והזוכה להתקשר בהסכם להקמה ולתפעול יחידות אלה באותם תנאים של הזמנה זו.

48.5. מימוש האופציה על ידי היזם ייעשה בכפוף לקיומם של כל התנאים הבאים:

48.5.1. תכנון הבניין או הבניינים, גודלם, צורתם וכו' יותאם ככל הניתן לבניינים שהוקמו במתחם ברושים. התכנון כפוף לאישור אדריכל החברה.

48.5.2. טיב המפרט של הבניין הנוסף לא יפחת מהמפרט של בניין 13 במתחם ברושים. המפרט כפוף לאישור המנהל.



48.5.3. תקופת התכנון תהיה 16 חודשים מיום מתן ההודעה על מימוש האופציה.

48.5.4. תקופת הביצוע תהיה 36 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.

48.5.5. תקופת הניהול והתפעול של הבניין הנוסף יהיה 24 שנים ו-11 חודשים מיום קבלת טופס 4 לאכלוס של בניין זה, ובכפוף להוראות חוזה התכנון הבניה בשינויים המחויבים.

48.5.6. לא יהיו שטחים מסחריים ושטחים מיוחדים בבניין זה. אם למרות האמור לעיל יסכימו הצדדים כי יהיו שטחים מיוחדים, הם יהוו חלק מהשטחים המיוחדים שבסעיף 15.1.7 ו-15.2 לעיל.

48.5.7. בכפוף לאמור לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות מסמכי ההזמנה לרבות חוזה התכנון והבניה וחוזה התפעול והניהול, על נספחיהם, על הקמת הבניין הנוסף, תפעולו וניהולו.

2. הצעת המועמד להשתתפות במכרז:



אוניברסיטת תל אביב
מכרז בניין 13 במתחם מעונות הסטודנטים וברושים

הצעת המועמד להשתתפות במכרז:

הנדון: פרויקט לתכנון, הקמה, תפעול וניהול של בניין 13 במתחם מעונות הסטודנטים

ברושים של אוניברסיטת תל אביב במתכונת B.O.T

אנו הח"מ, לאחר שקראנו את כל המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד מהזמנה זו להצגת מועמדותנו להשתתפות במכרז לביצוע פרויקט זה, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. א. הבנו את כל המסמכים, את כל תנאיהם ואנו מסכימים לכל האמור בהם.
- ב. אין לנו הסתייגות או אי הבנות ביחס לכל המופיע בהצעתנו ו/או במסמכי הזמנה זו המהווה חלק ממסמכי ההתקשרות.
2. א. הבנו את אופן תשלום התמורה.
- ב. הבאנו בחשבון את כל הגורמים היכולים להשפיע על הצעתנו ועל ביצוע התחייבויותינו, ולא נגיש תביעות או דרישות המבוססות או נובעות מטענות של אי הבנה, אי ידיעה או טעות או כל טענה אחרת שהיא ואנו מוותרים מראש על טענות, תביעות או דרישות כאמור.
3. כי ברשותנו כל המסמכים והאישורים הדרושים להכנת הצעתנו וקיבלנו הסברים לשביעות רצוננו.
4. יש ברשותנו את היכולת הכספית, היכולת הארגונית, הידע, הניסיון, המיומנות, הכישורים המקצועיים הטכניים, כוח עבודה מיומן וציוד הדרוש לביצוע העבודות הכלולות בהזמנה זו.
5. הצעתנו להגשת מועמדות לביצוע הפרויקט במלואו ובשלמותו, כאמור במסמכי הזמנה זו

היא:

- 5.1 תכנון ובניה של בניין 13 במתחם ברושים בהתאם להסכם התכנון והבניה, מסירתם לחברה, קבלת הרשאה מהחברה לשם תפעולו ותחזוקתו בהתאם להסכם התפעול והניהול.
- 5.2 ביצוע כל התשלומים ומילוי כל התחייבויות היזם כאמור במסמכי ההזמנה להציע הצעות לרבות תשלום הסכום הקבוע, המפורט בהזמנה להציע הצעות.
- 5.3 תשלום דמי זיכיון בשער של % _____ (ימולא על ידנו בשלב הגשת ההצעה במכרז) מכל התקבולים במלואם כמפורט במסמכי המכרז.

6. אנו מסכימים, כי אם תתקבל הצעתנו, תהיה התמורה שתוגדר בהסכם לתכנון ולבניה ובהסכם התפעול והניהול, מלוא התמורה לה נהיה זכאים, בכפוף לכך כי נקיים את כל ההתחייבויות שניטול על עצמנו, במלואן במועדן, לשביעות רצונכם המלאה.
7. **להוכחת עמידתנו בתנאים המקדמיים להזמנה זו, מצורפים בזאת:**
- 7.1 תעודת התאגדות.
 - 7.2 תצהיר נוי"מ במציע המעיד על עמידתנו בכל התנאים המנויים בו,
 - 7.3 אישור רו"ח תקף על ניהול ספרים וניכוי מס במקור.
 - 7.4 טבלה מפורטת, הכוללת תיאור הפרויקטים אשר מקיימים את תנאי סף זה, לרבות: אנשי קשר (שאינם נמנים או נמנו עם עובדי המציע) המכירים היטב את פועלו של המציע או של נושא המשרה במציע, לפי העניין, בפרויקטים שבטבלה. לטבלה יצורפו מסמכים המלמדים על עמידתו של המציע בתנאי סף זה.
 - 7.5 מאזנים מבוקרים לשנים 2021-2022 חתומים על ידי רואה חשבון.
 - 7.6 מסמכי הזמנה זו על נספחיה, חתומים על ידנו.
 - 7.7 תצהיר חתום על ידנו כי התקיימה לכל הפחות **אחת משלוש** החלופות שהוצגו בסעיף 4.3 להזמנה זו בקשר לניסיון עבר בפרויקטים מסוגו של הפרויקט.
 - 7.8 הצעתנו לתכנון הבניין, לרבות מפרטיה ונספחיה חתומה על ידי נציגנו המוסמכים (נספח 12).
 - 7.9 כל המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו של המועמד בתנאי הסף להצעת מועמדותו להשתתפות במכרז, בהתאם להוראות סעיף 4 לעיל.
 - 7.10 אישור בדבר היותנו **עוסק מורשה** (יוצג תוך 30 יום לאחר ההודעה על קבלת ההצעה להגשת מועמדות להשתתפות במכרז).
 - 7.11 כל **האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים** (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו – 1976 (יוצג תוך 30 יום לאחר ההודעה על קבלת ההצעה להגשת מועמדות להשתתפות במכרז).
 - 7.12 תצהיר לפיו לא עמדו ו/או עומדים נגד חברתנו ו/או בעליה ו/או מנהליה, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים הקפאת הליכים, הסדר נושים, או לפעולות חריגות של חוב, שיש בהם להשפיע על המשך תפקוד חברתנו ו/או בעלי מניותיה.
 - 7.13 תצהיר חתום על ידי המציע ועל ידי כל אחד מבעלי אמצעי השליטה בחברתנו ו/או מנהליה, לפיה אין להם **הרשעה פלילית ולא הוגש נגדם כתב אישום** בגין עבירה שיש עימה קלון או שנושאה פיסקלי, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי, התשמ"א - 1981.
 - 7.14 תצהיר חתום על ידינו, לפיו אין לנו שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל ענין סמוי או נסתר (להלן: **"בעל ענין נסתר"**) לרבות הסכם עם בעל ענין נסתר או התחייבות כלפי בעל ענין נסתר.



החברה הכלכלית
של אוניברסיטת תל אביב בע"מ

שם המציע: _____

מס' זהות/חברה: _____

כתובת המציע: _____

חתימה וחותמת המציע: _____

תאריך: _____

אישור עורך דין/רואה חשבון

אני הח"מ _____ מאשר בזאת כי מסמך זה נחתם על ידי המוסמכים לכך מטעם המציע.

שם, מספר רישיון וכתובת עורך דין

תאריך