

מכרז פומבי מס' 3479/2024 לבחירת יזם להקמה והפעלת בניין הנדסה ותעשייה

בהסכם פאושלי בקמפוס אוניברסיטת תל אביב (כולל הליך מו"מ)

הודעה מס' 3 למציעים

כללי:

- בהתאם למסמכי המכרז שבנדון, להלן הבהרות למכרז.
- כדי לא לחשוף את זהות הפונה, ההתייחסות לפניות אינה על פי זהות הפונה, אלא על פי נושא הפניה.
- במקרים שבהם מפורט נוסח השאלה, הנוסח אינו זהה בהכרח לנוסח שנשלח על ידי הפונה.
- כל בקשה שאין לה מענה ישיר בתשובות שלהלן - יש לראותה כבקשה שנדחתה על ידי האוניברסיטה.
- בכל מקרה של סתירה בין קובץ ההבהרות למסמכי המכרז, יגבר הראשון.

הרינו להביא לידיעתכם כי ועדת המכרזים החליטה לדחות את המועדים הנקובים בסעיף 2 להזמנה להציע הצעות, באופן הבא:

מועדים	הליך
מועד אחרון להגשת ההצעות	01.02.2025 עד השעה 12:00

חתימות וחותמות המציע: _____

מס'	הסעיף במסמכי המכרז/בהסכם/בנספח	השאלה/בקשה	התייחסות האוניברסיטה
הזמנה להציע הצעות:			
1.	כללי	בחווה מוגדר מדד תשומות הבנייה המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. איזה מדד- משרדים, מגורים, כבישים?	מדד תשומות הבנייה- משרדים.
2.	ס' 1.6 (עמ' 2)	הגדלת התמורה בגין שירותי קבלן ראשי	תמורת שירותי היזם כקבלן ראשי המפורטים לעיל, יהיה היזם זכאי לתשלום חד פעמי של 150,000 ₪ מהאוניברסיטה כסכום סופי ומוחלט.
3.	ס' 2 (עמ' 3)	דחיית מועדים	מועד אחרון להגשת הצעות- 01.02.2025
4.	ס' 4.5 (עמ' 6)	תנאי סף- האם ניתן לשנות את תמהיל הניסיון הקודם בניהול והשכרת שטחים?	מקובל. ס' 4.5 יעודכן כדלקמן: המציע בעל ניסיון במהלך של לפחות 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, בניהול ובהשכרת שטחים לחברות ביוטק או הייטק, בשטח של לפחות 2,000 מ"ר לפרויקט יחיד, או בשטח של לפחות 5,000 מ"ר במצטבר, למספר פרויקטים או לחלופין, ניסיון בניהול ובהשכרת שטחים לחברות ביוטק במהלך 18 החודשים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות בשטח של 8,000 מ"ר לפחות במצטבר.
5.	ס' 4.6 (עמ' 6)	תנאי סף- האם ניתן להפחית את היקף המחזור הכספי הנדרש בסעיף זה?	מקובל. ס' 4.6 יעודכן כדלקמן: היקף המחזור הכספי הממוצע של המציע בשנים 2021 ו- 2022 לא יפחת מ- 60 מיליון ₪ וממוצע תזרים המזומנים השוטף של המציע לשנים 2021 ו- 2022 הינו חיובי.
6.	ס' 4.9 (עמ' 7)	תנאי סף- האם ניתן להפחית את אחוז האחזקה בחברת המטרה?	מקובל. ס' 4.9 יעודכן כדלקמן: ניתן להגיש הצעה באמצעות חברת מטרה אשר לפחות תאגיד אחד מבין בעלי המניות בחברת המטרה עונה על הקריטריונים

חתימות וחותמות המציע: _____

מס'	הסעיף במסמכי המכרז/בהסכם/בנספח	השאלה/בקשה	התייחסות האוניברסיטה
			המפורטים בסעיף 4 ולתאגיד זה אחוז אחזקה של לפחות 40% בחברת המטרה.
7.	ס' 4.4 - 4.5 (עמ' 6)	סעיפים 4.4-4.5 - נבקש מהמזמינה להבהיר כי ניתן להוכיח עמידה בדרישות הסף גם באמצעות חברת בת של המציע.	מאושר, ובתנאי שהשליטה של חברת הינה יותר מ-50% בחברת הבת.
8.	נספח ב'	מרכיבי הצעת המחיר שתוגש ע"י המציע.	נוספה אופציה למימוש רכישת קומה בבניין, (קומה 3 או 4) ע"י האוניברסיטה. על המציע להגיש הצעת מחיר בגין הרכישה. נספח ב' מעודכן מצורף בנפרד במסגרת קבצים נלווים.
9.	נספח ח'	נספח ח' (כתב ערבות ביצוע) – על מנת לוודא מילוי תקין של נספח הערבות, נבקש מהמזמינה להבהיר כי הערבות נדרשת לעמוד בתוקף מתאריך 15.1.2025 ועד תאריך 15.7.2025.	מאושר, על הערבות לעמוד בתוקף כמפורט בבקשת ההבהרה.
נספחים:			
10.	נספח ט', ס' 4.2	נבקש מהמזמינה לאשר כי האוניברסיטה תהיה זכאית ל – 10% מהכנסות דמי הניהול אך ורק החל מסכום העולה על 18 ₪ למ"ר, צמוד למדד המחירים לצרכן. לדוגמא – במקרה של דמי ניהול בסך של 20 ₪ למ"ר - 18 ₪ יועברו לזכיון ו - 2 ₪ יחולקו 90% לזכיון ו – 10% לאוניברסיטה.	לא מאושר.
11.		נבקש מהמזמינה להבהיר שתשלום דמי הניהול למ"ר ישולם לפי סך כל המ"ר ברוטו בכל קומה (לרבות שטחי חדרי מדרגות,	מאושר.

חתימות וחותמות המציע: _____

מס'	הסעיף במסמכי המכרז/בהסכם/בנספח	השאלה/בקשה	התייחסות האוניברסיטה
		ממ"ק וחדרי שירותים) ולא רק לפי שטח ההשכרה או השימוש נטו.	
12.	נספח ט', ס' 6.2	נבקש לעדכן את סעיף 6.2 על מנת לאפשר הרחבת השוכרים	מקובל. סעיף 6.2 יעודכן כדלקמן: השותפות תפעל לשווק את שטחי השותפות כשטחים לחברות בתחום הביוטק וההייטק שתורמות למחקר באוניברסיטה ו/או משיקים לתחומי הוראה ומחקר באוניברסיטה.
13.	נספח ט', ס' 6.3	סעיף 6.3 - נבקש מהמזמינה למחוק סעיף זה (הפקדת 5% מהכנסות השותפות בקרן לטובת תשלומים לעירייה).	ראה הבהרה בסעיף 14 בקובץ זה להלן.
14.	נספח ט', ס' 6.3	האם ניתן להפחית את אחוז ההכנסות לקרן פעילות השותפות?	מקובל. סעיף 6.3 יעודכן כדלקמן: 3% מהכנסות השותפות יופקדו בקרן אשר תשמש עתודה לתשלומים ככל שיידרשו לעיריית תל אביב, בהתאם להוראות הסכם החכירה בין האוניברסיטה לעיריית תל אביב – יפו.
15.	נספח ט', ס' 8.2	נבקש להגדיל את אחוז התפוסה בסעיף 8.2 מ60% ל70%	מקובל. סעיף 8.2 יעודכן כדלקמן: ככל שהיקף השטחים אותם משכירה השותפות בבניין יפחת מ-70% מכלל שטחי השותפות, יועברו הכנסות השותפות ליזם לשם כיסוי החזר ההלוואה השוטף לגורם המממן של ההלוואה. ככל שההכנסות בתקופה זו יפחתו מסכום החזר ההלוואה, יישא היזם בתשלום ההפרש.
16.	נספח י', הגדרות מבוא	נבקש מהמזמינה לתקן את הגדרת "המכרז" בהתאם למכרז הרלוונטי.	מקובל. הגדרת המכרז הינה מכרז 3479/2024

חתימות וחותמות המציע:

מס'	הסעיף במסמכי המכרז/בהסכם/בנספח	השאלה/בקשה	התייחסות האוניברסיטה
17.	נספח י', כללי	במפרטי המקצועות מצוין בבירור שחלק מקומות המעבדות (קומת מרתף, קרקע וראשונה) שייכות לאוניברסיטה והן יבוצעו בגמר מלא ושאר הקומות (קומות 2-9) הן מעבדות להשכרה ולכן יבוצעו ברמת מעטפת בלבד. כל התוכניות של כל הקומות הינן ברמת מעטפת בלבד. מבקש הבהרה/ תוכניות פנים.	תוכניות הפנים יבוצעו ע"י השוכרים ובאחריות השוכרים.

המציעים נדרשים לצרף מסמך זה, חתום כנדרש, כחלק בלתי נפרד מההצעה המוגשת מטעמם לאוניברסיטה.

חתימות וחותמות המציע: _____