

מכרז פומבי

מס' מכרז: 02/2019

## חוברת המכרז

להקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם  
מעונות סטודנטים בשיטת B.O.T

מסמך מעודכן מיום 6.6.2019

## תוכן עניינים

3.....	מבוא .....	.1
3.....	לוח זמנים למכרז .....	.2
3.....	HIT מכון טכנולוגי חולון כרטיס ביקור .....	3.
4.....	רקע ליציאה למכרז .....	.4
5.....	עיקרי ההתקשרות .....	.5
5.....	מהות העסקה .....	.5.1
6.....	המקרקעין .....	.5.2
6.....	רישוי והוצאת היתר בניה .....	.5.3
7.....	הקמת המתחם .....	.5.4
8.....	הפעלת המתחם .....	5.5.
8.....	התמורה .....	5.6.
10.....	הקמת תאגיד מטרה .....	6.
10.....	תנאי סף להשתתפות במכרז .....	.7
10.....	תנאים כלליים .....	7.1.
11.....	תנאים פיננסיים .....	7.2.
13.....	ניסיון קודם – הקמה .....	7.3.
13.....	ניסיון קודם – הפעלה .....	7.4.
14.....	הבהרות ושינויים .....	8.
15.....	כנס וסיור מציעים .....	.9
15.....	נציג מוסמך .....	.10
15.....	ערבות ההצעה .....	.11
16.....	אופן ומועדי הגשת הצעות .....	12.
19.....	בחינת ההצעות .....	13.
22.....	התמחרות .....	14.
22.....	תוקף ההצעות .....	15.
23.....	הודעת זכיה והתקשרות .....	16.
23.....	עיון במסמכי המכרז .....	17.
24.....	הוראות כלליות .....	18.
25.....	סודיות .....	.19
25.....	הדין החל וסמכות שיפוט .....	20.
25.....	מסמכי המכרז .....	.21

## 1. מבוא

מכון טכנולוגי חולון (להלן: "המכון") מזמין בזאת מציעים העומדים בתנאים המפורטים בחוברת מכרז זו, להגיש הצעות להקמה, מימון, תפעול, תחזוקה וניהול של מתחם מעונות סטודנטים בקמפוס המכון בחולון, הכולל 428 דירות לסטודנטים בתמהיל כמפורט בהמשך, שטחי שירותים נלווים לשימוש הסטודנטים, חניון תת קרקעי, שטחים נוספים לפיתוח, בשיטת B.O.T (Build, Operate, Transfer) (להלן: "הפרויקט" או "המתחם"), והכל כמפורט בחוברת מכרז זו על כלל נספחיה.

## 2. לוח זמנים למכרז

פעילות	תאריך
מועד פרסום המכרז	10.1.2019
מועד סיור קבלנים – נוכחות חובה	28.1.2019 בשעה 10:00
מועד אחרון לתשלום בגין השתתפות	19.2.2019
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	25.2.2019
מועד מתן תשובות לשאלות הבהרה	12.3.2019
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה בסבב שני	17.3.2019
מועד מתן תשובות לשאלות הבהרה בסבב שני	27.3.2019
<u>תחילת הזמן להגשת הצעות לתיבת המכרזים</u>	26.6.2019 בשעה 10:00
<u>מועד אחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים</u>	27.6.2019 בשעה 14:00

2.1. כל המועדים המפורטים לעיל נתונים לשינויים, לשיקול הדעת הבלעדי של המכון.

2.2. שינויים בלוח הזמנים יפורסמו באתר המכון, בכתובת:

<https://www.hit.ac.il/about/HIT-tenders/HIT-tenders-list>

## 3. HIT מכון טכנולוגי חולון כרטיס ביקור

מכון טכנולוגי חולון הוקם בשנת 1969 כמוסד אוניברסיטאי העוסק בהוראה ובמחקר בתחומי ההנדסה, המדעים, העיצוב והטכנולוגיה. באותה תקופה היה המכון תחת חסות אוניברסיטת תל אביב ובשנת 1999 הפך למוסד אקדמי עצמאי להשכלה גבוהה, המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה והמתוקצב על ידי הוועדה לתכנון ולתקצוב של המועצה להשכלה גבוהה (ות"ת).

כיום לומדים במכון למעלה מ-4,200 סטודנטים הלומדים לתארים אקדמיים. כ-1,000 תלמידים נוספים לומדים במסגרות לא אקדמיות של המכון, כגון במכינה הקדם-אקדמית ובלמודי חוץ ותעודה. למכון למעלה מ-13,000 בוגרים בשלל תחומים.

המכון שואף לאיכות ומצוינות בהוראה ובמחקר עדכני ומתקדם, וחותר להימצא בחזית ההתפתחות והחדשנות הטכנולוגית. המכון שוקד על יצירת ידע ברמה אקדמית גבוהה, זיהוי תחומי ידע חדשים, מקצועות בין-תחומיים מתהווים וטכנולוגיות הוראה חדשניות.

המכון שואף למצות את הפוטנציאל האינטלקטואלי והמקצועי של הסטודנטים שלו ולהכניס לקריירה בעולם הטכנולוגי המשתנה בתדירות גבוהה. הענקת השכלה טכנולוגית-מדעית מכשירה בוגרים לתפקידי מפתח במגזר הפרטי והציבורי, ולמנהיגות מקצועית וניהולית ברמה הגבוהה ביותר.

המכון מציע לסטודנטים לימודים אקדמיים ברמה גבוהה ודורש מהם רמת לימודים גבוהה. בד בבד, המכון מפעיל יחידה מיוחדת להכוון לימודי, נותן לסטודנטים טיפול פרטני ויחס אישי, ומעודד אותם להגיע להישגים בעזרת מלגות ופרסי הצטיינות והוקרה, מלגות סיוע ושיעורי תגבור מרוכזים בתחום המדעים וההנדסה.

המכון פועל בשיתוף פעולה עם התעשיות עתירות הידע והטכנולוגיות העילית בישראל לפיתוח תחומי לימוד חדשניים. המכון מדגיש את ההיבט היישומי של הלימודים האקדמיים, ועל כן שוקד על חיבורים ייחודיים בין התחומים השונים בהנדסה, טכנולוגיה, ניהול, עיצוב וחברה. המכון מפעיל יחידה מיוחדת להכוון תעסוקתי ומדי שנה מתקיימים מפגשי תעסוקה בהשתתפות חברות מובילות במשק.

המכון מחויב לקהילה ולחברה בישראל, ודוגל במתן הזדמנויות ובהרחבת הנגישות להשכלה גבוהה. המכון מפעיל תכניות מיוחדות שמאפשרות לסטודנטים מהפריפריה ולעולים חדשים לרכוש השכלה אקדמית טכנולוגית ברמה גבוהה. כל סטודנט הזוכה במלגה בעת לימודיו במכון, תורם בחזרה לקהילה במסגרת פעילותו למעורבות חברתית למען הקהילה. בנוסף, המכון מציע מסלול לימודים גמיש ייחודי, המיועד לסטודנטים עובדים.

חזון המכון הוא להיות מוסד אקדמי מצטיין, מדעי-טכנולוגי רב-תחומי, ייחודי בנוף ההשכלה הגבוהה בישראל, המשלב הוראה אקדמית דינמית לצד מחקר ופיתוח יישומים בשיתוף פעולה הדוק ולמען התעשייה וכלל מגזרי החברה בישראל.

הגשמת החזון תאפשר לבוגרי המכון להשתלב בתעשייה, במשק ובחברה, ותמתג את העיר חולון כעיר אקדמית בקנה מידה בין-לאומי.

המכון מעניק תואר ראשון ושני במסגרת הפקולטות הבאות:

- א. הפקולטה להנדסה – הנדסת חשמל ואלקטרוניקה (M.Sc./B.Sc.).
- ב. הפקולטה למדעים – מדעי המחשב (B.Sc.), מתמטיקה שימושית (B.Sc.).
- ג. הפקולטה לניהול טכנולוגיה – ניהול טכנולוגיה (M.Sc./B.Sc.), הנדסה תעשייה וניהול טכנולוגיה (B.Sc.\*).
- ד. הפקולטה לטכנולוגיות למידה – טכנולוגיות למידה (B.A./M.A.).
- ה. הפקולטה לעיצוב – הפקולטה מעניקה תואר (B. Design) בתחומי העיצוב הבאים: המחלקה לעיצוב תעשייתי, המחלקה לעיצוב פנים והמחלקה לעיצוב תקשורת חזותית, ותואר שני בעיצוב משולב (M. Design).

הרחבה אודות המכון ניתן לקרוא באתר המכון [www.hit.ac.il](http://www.hit.ac.il)

#### 4. רקע ליציאה למכרז

בחודש נובמבר 2005 נערך חוזה בין המכון לבין חברת עומרים השקעות מניבות (2005) בע"מ (להלן: "עומרים"), לשם הקמה והפעלה בשיטת B.O.T של מעונות סטודנטים בשטח המכון (להלן: "הסכם עומרים"). הסכם עומרים נערך בטרם הוחל חוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק חובת המכרזים") על מוסדות להשכלה גבוהה המתוקצבים על ידי ות"ת.

מסיבות שונות הסכם עומרים לא בוצע והמעונות לא נבנו. היתר בניה בעקבות הסכם עומרים ניתן בחודש נובמבר 2006 (ופקע בחלוף 3 שנים), ובעקבות זאת החלו עבודות חפירה ודיפון בשטח. העבודות על פי הסכם עומרים הופסקו כעבור זמן מה, ובשטח נותר עד היום בור חפור. ביולי 2015 הוגשה מטעם עומרים נגד המכון,

---

\* החל משנת הלימודים תשע"ט, הסמכה זמנית לשלוש שנים.

בהליך בוררות, תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בטענה שהמכון הפר את הסכם עומרים, גרם לכישלוננו של הסכם עומרים, ובכך הסב לעומרים נזקים כספיים שונים.

במהלך שנת 2015 הציעה חברת 'סולל בונה' מקבוצת 'שיכון ובינוי' (להלן: "שיכון ובינוי") למכון להקים ולהפעיל את מבנה המעונות בשיטת B.O.T. שיכון ובינוי מסרה שיש בינה לבין עומרים הבנה עקרונית בנוגע לרכישת זכויות עומרים לפי הסכם עומרים על ידי שיכון ובינוי, והציעה למכון לרכוש את זכויות עומרים על פי הסכם עומרים ולהיכנס בנעלי עומרים, ככל שיתגבש נוסח מתוקן של הסכם שיהיה מקובל על הצדדים ועל ות"ת. הואיל והיה מדובר ברכישת זכויות בעסקה קיימת שהמכון צד לה, ולא בעריכת עסקה חדשה, הכוונה הייתה שהחלפת עומרים בשיכון ובינוי תיעשה ללא מכרז.

בעקבות זאת החל משא ומתן בין שיכון ובינוי לבין המכון לגבי תנאי ההסכם, ובד בבד התקיימו מגעים בעניין זה מול עיריית חולון ומול ות"ת. בתוך כך שיכון ובינוי הציעה כי היא תחל תוך כדי המשא ומתן לתכנן על חשבונה את מבנה המעונות (מבלי שהדבר יחייב את המכון). המכון הסכים (ובלבד שלא יחויב בשל כך), ושיכון ובינוי החלה בהכנת התכניות.

עומרים לא שהתה את הבוררות בשל המשא ומתן מול שיכון ובינוי, ובטרם הושלם המשא ומתן בין המכון לבין שיכון ובינוי, ניתן ביום 24.8.17 פסק הבוררות (שנשלח לצדדים ביום 6.9.17). בפסק הבוררות נקבע שהסכם עומרים בוטל בחודש אוגוסט 2012, וכן ננקב סכום פיצוי שעל המכון לשלם לעומרים בגין נזקה (סכום בסך 5.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ). בקשה שהגישה עומרים לתיקון פסק הבוררות נדחתה. בעקבות פסק הבוררות בוטלה גם הערת האזהרה שהייתה רשומה לטובת עומרים.

מעת שניתן פסק הבוררות המצהיר על בטלות הסכם עומרים ונוקב בסכום הפיצוי שיש לשלם לעומרים בעקבות ביטולו, לא היה עוד מקום לקדם התקשרות להקמת המעונות ללא מכרז, והוחלט אצל המכון לצאת במכרז זה, בהתאם לחוק חובת המכרזים ותקנות חובת המכרזים (התקשרויות של מוסד להשכלה גבוהה), תשי"ע-2010.

בעקבות ההחלטה לצאת במכרז, המכון ערך הסכם עם שיכון ובינוי על פיו רכש משיכון ובינוי את תכניות הפרויקט שהוכנו, ואת זכויותיה והתחייבויותיה של שיכון ובינוי למול היועצים והמתכננים שלקחו חלק בתכנון המעונות, לרבות משרד האדריכלות שהכין את התכניות, יועץ התנועה, הקונסטרוקטור, יועץ האינסטלציה, יועץ פיתוח ונוף ויועץ הבניה הירוקה וכן יועצים נוספים.

עבור רכישת התכניות משיכון ובינוי והמחאת זכויות וחובות שיכון ובינוי למכון בכל החוזים עם המתכננים ויועצי שיכון ובינוי בפרויקט שילם המכון סך של 1,500,000 ש"ח + מע"מ, כמפורט בנספח 5. הסכם רכישת התכניות קיבל את אישור ות"ת. בעקבות יישום הסכם רכישת התכניות, אין למכון ולשיכון ובינוי כל התחייבות זה כלפי זה.

רשימת היועצים, המתכננים והאדריכלים שלקחו חלק בתכנון הפרויקט טרם פרסום המכרז, לרבות אישורי המחאת הזכויות והחובות שלהם, הכוללים אישור בדבר העדר חובות בגין עבודה שנעשתה עד למועד מתן האישור, או פירוט חוב נטען בגין עבודה שנעשתה עד למועד מתן האישור, וההסכמים שלהם מול שיכון ובינוי, אשר הומחו לטובת המכון, מצ"ב כנספח 6 (להלן: "רשימת היועצים").

## 5. עיקרי ההתקשרות

### 5.1 מהות העסקה

5.1.1 הזוכה במכרז יקים, על חשבוננו, את העבודות לפי הסכם ההקמה (נספח 1), על נספחיו, לרבות טיפול בהליך הרישוי והוצאת היתר בנייה, בניית מבנה המעונות, שטחי השירותים הנלווים, החניון וכל עבודת פיתוח שתידרש ע"י הרשויות המוסמכות, הכל בהתאם למסמכי המכרז, למסמכי העבודה, להיתר הבנייה, לתכניות ולמפרטים הטכניים, וכן יספק, בהתאם לכל הוראות הסכם ההפעלה (נספח 2), על נספחיו, את כלל השירותים הנדרשים לשם הניהול, ההפעלה והתחזוקה של מתחם המעונות, אשר יוקם על פי הסכם ההקמה, על כל חלקיו ומערכותיו, וזאת למשך תקופה קצובה.

5.1.2 עבור מילוי כל התחייבויותיו בהסכם זה ובהסכם ההפעלה ובכפוף לקיום הוראות ההסכמים הנ"ל, היזם יהיה זכאי לקבל את מענק ות"ת ומענק המכון, ולמשך כל תקופת ההפעלה, את דמי ההרשאה

שישולמו על ידי הסטודנטים אשר יתגוררו במבנה המעונות, את דמי ההרשאה שישלמו בני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים, 50% מההכנסות מהחניון בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה וככל שהדבר יאושר על ידי עיריית חולון והמכון, ואת ההכנסות משירותים נוספים שיוצרו לסטודנטים בהתאם לתנאי ההסכם (להלן: "התמורה").

## 5.2. המקרקעין

5.2.1. המעונות יוקמו על המקרקעין הידועים כחלק ממגרש M המצוי בגוש 6867, חלקה 28 בחולון, בשטח קרקע של כ-4,400 מ"ר, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח 7** ובנסח המקרקעין המצורף **כנספח 8**.

5.2.2. המקרקעין נמצאים בבעלות עיריית חולון, והמכון בעל זכויות החכירה במגרש (כהגדרתו להלן) לתקופה של 49 שנים מיום 21.9.2006 (עד ליום 21.9.2055) עם זכות לחידוש החכירה ל-49 שנים נוספות והנו בעל החזקה במגרש. בגין הסכם החכירה, המצורף **כנספח 9**, רשומה לטובת המכון הערת אזהרה כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף **כנספח 8**, אולם זכות החכירה של המכון במקרקעין טרם הושלמה ברישום.

5.2.3. המקרקעין לא ישמשו כבטוחה ולא יתאפשר שיעבודם לטובת הפרויקט.

5.2.4. למען הסר ספק, מובהר כי לזוכה במכרז לא תהייה כל זכויות קנייניות במתחם או בפרויקט או במקרקעין, ולא תהיה לו כל זכות עיכובן ביחס למקרקעין או לחלק כלשהו במתחם. כל זכויותיו של הזוכה במכרז תהייה זכויות שימוש מוגבלות, כבר-רשות בלבד, למשך תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה, ואף זאת רק לצורך ביצוע הפרויקט בהתאם להוראות המכרז ומסמכיו.

## 5.3. רישוי והוצאת היתר בניה

5.3.1. הזוכה במכרז יבצע את הליך הרישוי והוצאת היתר הבנייה על בסיס טיוטת הבקשה להיתר בנייה, המצורפת, על נספחיה, **כנספח 10**. כמו כן מצורף תיק מידע, **כנספח 11**.

5.3.2. **מובהר כי היזם לא רשאי להגיש תכנון שונה או להגיש בקשה להיתר בניה שאינה תואמת לטיוטת הבקשה המצורפת למסמכי המכרז או להכניס בטיטת הבקשה שינויים**, אלא אם אושרו מראש ובכתב על ידי המכון, לרבות כאשר מדובר בשינויים הנדרשים על ידי הרשויות במסגרת הכנת טיוטת הבקשה להיתר בניה והטיפול בה.

5.3.3. עיריית חולון אישרה כי הפרויקט לא יחויב בהיטל השבחה, אגרות בנייה והיטלי פיתוח במכתב יועמ"ש העירייה מיום 18.1.2004 ואישור זה אושרר במכתב העירייה מיום 6.3.2016. **אישורי העירייה הנ"ל מצורפים כנספח 12**.

5.3.4. הזוכה במכרז יבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך רישוי והוצאת היתר בנייה, בהתאם לדרישות עיריית חולון, הוועדה המקומית וכל רשות מוסמכת אחרת, לרבות תכניות לרישוי, הכנת תכניות עבודה, תכניות מפורטות, תכניות סופיות, וכל תכנית אחרת שתידרש, ככל שתידרש, לצורך קבלת היתר בנייה. כל שינוי או סטייה מטיוטת הבקשה להיתר כפופה לאישור המכון מראש ובכתב.

5.3.5. מובהר כי מרגע הזכיה במכרז היזם הוא הנושא בכל האחריות בנוגע לתכניות ולטיוטת הבקשה להיתר בניה, על כל שינוי או תיקון שיידרש לבצע, ולא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה כנגד המכון בגין כל אי התאמה, לרבות אי התאמה לדין ולדרישת הרשויות המוסמכות, כל טעות, ליקוי תכנוני וכל שינוי או תיקון שיידרש בתכניות ובטיוטת הבקשה להיתר בניה. עוד מובהר כי המכון לא ישא בכל עלות בנוגע לאי התאמות, טעויות, ליקויים תכנוניים ושינויים או תיקונים כאמור.

5.3.6. מובהר כי הזוכה במכרז יישא בכל הוצאות התכנון ובכל התשלומים הנדרשים לצורך קבלת היתר הבניה, לרבות כל אגרה או היטל או כל תשלומי חובה אחרים וכן עלויות יועצים ומתכננים, לרבות תשלומים שבוצעו על ידי המכון או על ידי צד ג', בין אם לפני הציאה למכרז ובין אם אחרי, אלא אם הוחרגו במפורש במסמכי המכרז. על אף האמור, הזוכה במכרז לא יישא בהוצאות המפורטות בסעיף 5.3.3 לעיל, אותם פטרה עיריית חולון.

5.3.7. בכלל כך, הזוכה במכרז מתחייב לשלם למכון עבור כל העלויות, ההוצאות והתשלומים שהוציא בגין התכנון, הכנת טיוטת הבקשה להיתר הבניה והמחאת זכויות וחובות שיכון ובינוי למכון בכל

החוזים עם המתכננים ויועצי שיכון ובינוי בפרויקט, בסך 1,500,000 + מע"מ, כמפורט בנספח 5, בתוך 14 ימים ממועד הזכייה במכרז.

5.3.8. מובהר כי המכון ימחה את זכויותיו וחובותיו לפי ההסכמים עם היועצים (נספח 6), לזוכה במכרז, וככל שתחול חובת תשלום בגין עבודה שנעשתה, יישא בה הזוכה במכרז, ולא המכון. היזם לא יחויב לשאת בכלל החובות כלפי יועצים שאינם מפורטים בסעיף 5.3.9 לחוברת המכרז, שהוא החליט שלא להתקשר עמם, ויישא בכלל החובות כלפי יועצים שאינם מפורטים בסעיף 5.3.9 לחוברת המכרז, אם החליט להתקשר עמם. למען הסר ספק, היזם יישא בכלל החובות כלפי היועצים המפורטים בסעיף 5.3.9 לחוברת המכרז, שבאמצעותם מחויב היזם לבצע את הפרויקט.

5.3.9. הזוכה במכרז יהיה מחויב לבצע את הפרויקט באמצעות היועצים הבאים – האדריכל, הקונסטרוקטור, יועץ האינסטלציה, יועץ התנועה, יועץ פיתוח ונוף ויועץ הבניה הירוקה, כמפורט בנספח 6.

5.3.10. הזוכה במכרז יהיה רשאי לבצע את הפרויקט גם באמצעות יתר היועצים, כמפורט בנספח 6.

5.3.11. באחריות המציע לבדוק את כלל היבטי המיסוי הכרוכים בפרויקט, לרבות היבטי מע"מ.

#### 5.4. הקמת המתחם

5.4.1. הזוכה במכרז יבצע את כל העבודות להקמת המתחם כמפורט בהסכם ההקמה, במסמכי העבודה וביתר מסמכי המכרז, וכן בהתאם להיתר הבנייה שיינתן.

5.4.2. בהגשת הצעה במכרז, מאשר המציע כי בדק ובחן את כל מסמכי המכרז, לרבות הסכם ההקמה, הסכם ההפעלה, מסמכי העבודה, התכניות, המפרטים והבקשה להיתר הבניה, ומצא כי הם מתאימים לביצוע הפרויקט כמפורט במסמכי מכרז זה, וכי לא יהיו לו כל טענות או השגות או תביעות או דרישות בדבר התאמה, תכנון, כדאיות כלכלית, התכניות, או כל נתון המופיע בהן או כל טענה אחרת.

5.4.3. הקמת הפרויקט לא תעלה על 36 חודשים, החל ממועד ההודעה על הזכייה במכרז, כמפורט בהסכם ההקמה.

5.4.4. הזוכה במכרז יקים את הפרויקט על חשבונו ויישא בכלל העלויות וההוצאות הנדרשות לשם כך, כמפורט בהסכם ההקמה, למעט תשלומים שהמכון נטל על עצמו באופן מפורש ובכתב.

5.4.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הזוכה במכרז יישא בכל ההוצאות התשלומים, מכל מין וסוג, לרבות תשלומי מיסים, ממשלתיים ואחרים, ארנונה ותשלומי חובה לסוגיהם לרבות תשלומי חובה עירוניים המוטלים על הבעלים או על המחזיק, החלים או יחולו על המקרקעין במשך כל תקופת ההקמה. לצורך מימון עלויות הזוכה במכרז, יהיה על הזוכה במכרז להתקשר עם גורם מממן בשיעור שלא יעלה על 80% מכלל עלויות ההקמה של הפרויקט, בניכוי המענקים, בהתאם לאמור בהסכם ההקמה. על אף האמור לעיל, לאחר גמר תקופת ההקמה בהתאם להוראות הסכם ההקמה, ולמשך תקופת ההפעלה, יוכל היקף המימון הפיננסי לעלות עד 85% לכל היותר מכלל עלויות ההקמה של הפרויקט, בניכוי המענקים.

5.4.6. מובהר כי היזם יהיה רשאי לבצע את הפרויקט ללא מימון פיננסי, בהתאם להוראות מסמכי המכרז, ובלבד שעד למועד הקבוע במסמכי המכרז להשלמת הסגירה הפיננסית, או עד למועד תחילת עבודות הקמת הפרויקט, לפי המוקדם, וכתנאי לתחילת העבודות להקמת הפרויקט, ימסור למכון ערבות הקמה מוגדלת (בנוסח נספח 35א) בסך 40 מיליון ש"ח (במקום בסך 9.5 מיליון ש"ח) (להלן: **ערבות ההקמה המוגדלת**).

כמו כן, יזם שיבחר לבצע את הפרויקט ללא מימון פיננסי, יידרש להמציא יחד עם שאר מסמכי המכרז בעת הגשת הצעתו (בתוך מעטפה א'), גם את המסמכים הבאים: (1) מכתב יכולות מתאגיד פיננסי (בנוסח נספח 47), ו- (2) כתב התחייבות בלתי חוזרת מאת בעל מניות או שותף בתאגיד המטרה להעמדת כל המימון הדרוש לביצוע הפרויקט (בנוסח נספח 48).

יזם שימסור למכון את ערבות ההקמה המוגדלת, יהיה רשאי להפחית את סכום ערבות ההקמה המוגדלת, בתנאים ולפי השלבים הבאים:

- לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות השלד של כלל המבנים במתחם (כולל עבודות איטום כלל גגות ומרתפי המבנים) במלואן ולשביעות רצון המנהל – יהיה היזם רשאי להפחית 20% מסכום ערבות ההקמה המוגדלת (כך שזו תעמוד על סך 32 מיליון ש"ח);
  - לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות עיצוב וטיח בכל המתחם במלואן ולשביעות רצון המנהל – יהיה היזם רשאי להפחית 25% נוספים מסכום ערבות ההקמה המוגדלת (כך שזו תעמוד על סך 22 מיליון ש"ח);
  - לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות חיפוי חוץ והתקנת אלומיניום בכל המתחם במלואן לשביעות רצון המנהל – יהיה היזם רשאי להפחית 25% נוספים מסכום ערבות ההקמה המוגדלת (כך שזו תעמוד על סך 12 מיליון ש"ח);
  - עם השלמת עבודות הקמת המתחם בהתאם להוראות הסכם ההקמה, קבלת טופס 4 ואישור אכלוס ותעודת גמר, ובכפוף לכך שהיזם ימסור למכון את ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה לתקופת ההפעלה כאמור בהסכם ההפעלה – תושב ערבות ההקמה המוגדלת ליזם.
- בכפוף לאמור לעיל, כל ההוראות בהסכם ההקמה הנוגעות לערבות ההקמה, ובפרט הוראות סעיף 47 להסכם ההקמה, יחולו גם על ערבות ההקמה המוגדלת.
- אין שינוי בכל הוראה אחרת במסמכי המכרז בנוגע לערבויות אחרות שעל היזם להעמיד בנוסף לערבות ההקמה (ובפרט הכוונה לערבויות לתשלומים הראשונים של מענק המכון ושל מענק ות"ת).

#### 5.5 הפעלת המתחם

- 5.5.1 עם תום הקמת המתחם, כמפורט בהסכם ההקמה וביתר מסמכי המכרז ובכפוף לקיום התנאים וההתחייבויות המפורטות במסמכי המכרז, ולאחר קבלת אישור המכון, תחל תקופת ההפעלה.
- 5.5.2 תקופת ההפעלה תהיה ל- 24 שנים ו-11 חודשים, אשר יחלו במועד קבלת תעודת ההשלמה מטעם המכון, כהגדרתה בהסכם ההקמה, או בחלוף 36 חודשים מתחילת תקופת ההקמה, לפי המוקדם, כמפורט בהסכם ההקמה. כחלק מהמשא-ומתן עם "שיכון ובינוי" כמפורט למעלה, נעשתה פנייה מקדימה ("פרה-רולינג") לרשות המיסים. בהחלטתה של רשות המיסים מיום 15.5.2016, נקבע כי לצרכי מס תקופת ההקמה לא תבוא במניין תקופת ההתקשרות. החלטת רשות המיסים מיום 15.5.2016 מצורפת (**נספח 13**). לקראת המכרז הנוכחי נעשתה פניה מקדימה נוספת של המכון לרשות המיסים על מנת לקבל החלטה דומה, אולם עד מועד היציאה למכרז טרם התקבלה החלטה כזו. במידה ותתקבל החלטה חדשה של רשות המיסים, יימסר על כך עדכון.
- 5.5.3 הזוכה במכרז ינהל, יתפעל ויתחזק את המתחם על חשבונו ויישא בכל העלויות הוצאות הכרוכות בכך, למעט תשלומים שהמכון נטל על עצמו באופן מפורש ובכתב.
- 5.5.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור, הזוכה במכרז יישא בכל הוצאות והתשלומים, מכל מין וסוג, לרבות תשלומי מיסים, ממשלתיים ואחרים, ארנונה ותשלומי חובה לסוגיהם לרבות תשלומי חובה עירוניים המוטלים על הבעלים או על המחזיק, החלים או יחולו על המקרקעין במשך כל תקופת ההפעלה.
- 5.5.5 בתום תקופת ההפעלה יהיה על הזוכה במכרז להשיב למכון, ללא כל תמורה נוספת מעבר למפורט בהסכמי ההקמה וההפעלה, את המתחם במצב מעולה, תקין וראוי לשימוש, בהתאם לאמור במסמכי המכרז.

#### 5.6 התמורה

- 5.6.1 עבור מילוי כל התחייבויותיו בהסכם ההקמה ובהסכם ההפעלה, יהיה הזוכה במכרז זכאי:
- 5.6.1.1 למענק המכון, בסך 20,500,000 ש"ח (במילים): עשרים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) (הסכום כולל מע"מ, ככל שתשלום המענק יחויב במע"מ). המענק ישולם במועדים ובתנאים כמפורט בהסכם ההקמה. הסכום הנקוב בהסכם ההקמה הינו סופי ולא נתון לשינויים כלשהם, לרבות במקרה של שינוי בשיעור המע"מ, שינוי במדד וכיו"ב.



5.6.1.2. למענק הוועדה לתכנון ולתקצוב של המועצה להשכלה גבוהה (להלן: "ות"ת") בסך 12,390,000 ש"ח (במילים: שנים-עשר מיליון ושלוש מאות ותשעים אלף שקלים חדשים) (הסכום כולל מע"מ, ככל שתשלום המענק יחויב במע"מ), כפי שאישרה ות"ת בהחלטתה מיום 26.12.2018, המצורפת **כנספח 14**. הסכום הנקוב בהסכם ההקמה הינו סופי ולא נתון לשינויים כלשהם, לרבות במקרה של שינוי בשיעור המע"מ, שינוי במדד וכיו"ב.

5.6.1.3. להפיק הכנסות מהפרויקט במהלך כל תקופת ההפעלה, כמפורט בהסכם ההפעלה המצורף **כנספח 2**, לרבות קבלת דמי הרשאה מסטודנטים כמפורט במסמך תמהיל הדירות ודמי ההרשאה המצורף **כנספח 15**, דמי הרשאה מבני רשות בשטחי השירותים הנלווים, 50% מרווחי תפעול החניון (בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה) וכן משירותים נוספים שיוצעו לסטודנטים, הכל בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

5.6.2. בתום ההתקשרות, הזוכה ימסור את המתחם לידי המכון ללא כל תמורה, על כל הבנוי, הציוד, הריהוט והאביזרים, בין שהם מחוברים בחיבור של קבע ובין אם לאו, כשהם תקינים, נקיים, ראויים לשימוש ובמצב מעולה, כנדרש במפרט תפעול ואחזקה הנספח להסכם ההפעלה, וללא טענת זכות של צדדים שלישיים כלשהם, אלא אם זכויותיהם אושרו מראש ובכתב ע"י המכון, והכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכמים.

5.6.3. תמהיל הדירות ודמי ההרשאה:

דמי הרשאה מירביים למיטה לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 12/2018	מספר מיטות	מספר דירות	טיפוס דירה
_____ (בהתאם להצעת המציע, אך לא יותר מ-1,890 ש"ח)	240	240	דירת סטודיו
₪ 2,100	43	43	דירת סטודיו עם מרפסת
₪ 1,520	56	28	דירת 2 חדרים ל-2 שותפים
₪ 1,320	24	8	דירת 3 חדרים ל-3 שותפים
₪ 2,550	50	50	דירת סטודיו לזוג
₪ 2,750	34	34	דירת סטודיו לזוג עם מרפסת
₪ 2,300	17	17	דירת סטודיו בגג
₪ 2,950	8	8	דירת סטודיו לזוג בגג
	<b>472</b>	<b>428</b>	<b>סה"כ</b>

## 6. הקמת תאגיד מטרה

- 6.1. על המציע להתאגד כחברה בע"מ או כשותפות רשומה מוגבלת (כהגדרתה בפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975), בישראל, אשר הוקמו במיוחד לשם השתתפות במכרז זה, ולא פעלו אלא בקשר להכנת ולהגשת ההצעה למכרז זה (להלן: "תאגיד המטרה", "חברת מטרה" ו"שותפות מטרה", לפי העניין).
- 6.2. על אף האמור, מובהר כי ניתן יהיה להגיש הצעה למכרז באמצעות תאגיד או מספר תאגידים, אשר אינם תאגיד מטרה שהוקם במיוחד לצורך הגשת הצעה במכרז (להלן: "בעל מניות עתידי"), ובלבד שבתוך 14 יום ממועד הזכייה במכרז, ככל שתזכה הצעת אותו בעל מניות עתידי או שותף עתידי, יוקם על ידו תאגיד המטרה כנזכר לעיל, אשר אליו יומחו מלוא הזכויות והתחייבויות המציע שהינו בעל המניות העתידי או השותף העתידי, על פי מסמכי המכרז. בעלי המניות העתידיים או השותפים העתידיים, וכן עו"ד/רו"ח מטעמם, יפרטו מה יהיה חלקו העתידי של כל שותף או בעל מניות עתידי בתאגיד המטרה, אשר יהיה בבעלותם המלאה של כל בעלי המניות העתידיים או השותפים העתידיים, בהתאם לנוסח **נספחים 16 ו-17**.
- 6.3. המציע לא יעסוק, במישרין או בעקיפין, במשך כל תקופת ההתקשרות ועד חלוף שישה חודשים מתום תקופת ההתקשרות, בכל פעילות עסקית אחרת על זו המנויה במסמכי המכרז. המגבלות בסעיף זה לא יחולו על המציע בתקופה מעת הזכייה במכרז ועד להקמת תאגיד המטרה לפי סעיף 6.2 לעיל.
- 6.4. תדפיס תאגיד המטרה מרשם החברות או רשם השותפויות, לפי העניין, יצורף למסמכי הצעת המציע, ואולם כלל מסמכי ההתאגדות של המציע, וכן מסמכים הקשורים בבעלי המניות של המציע ככל שמדובר בחברה בע"מ, יוגשו על ידי המציע בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז, ככל שיזכה. אין באמור כדי לגרוע מזכות המכון לדרוש ולקבל מסמכים נוספים הקשורים לתאגיד המטרה שלא הוגשו במסגרת הגשת ההצעה, לרבות מסמכים שנחתמו או הוחלפו בין הצדדים ומסמכים אשר הוחלפו בין היזם לבין הגוף המממן, אשר ימסרו למכון עם דרישתו הראשונה או לפי הוראות המכרז, לפי העניין וככל שהיזם יחתום על הסכם עם הגוף המממן.
- 6.5. בכל מקרה לא יעמדו מסמכי ההתאגדות והסכם בעלי המניות או הסכם השותפות, לפי העניין, בסתירה להוראות המכרז, ובכלל זאת ייכתב בהם במפורש כי המציע לא יהיה רשאי לבצע או להתחייב לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה או שעבוד של מניות בחברת המטרה או של זכויות בשותפות המטרה ללא אישור המכון מראש ובכתב ובהתאם להוראות המכרז.
- 6.6. על אף האמור, במקרה של הקמת חברת המטרה לאחר זכיית ההצעה במכרז (כאמור בסעיף 6.2 לעיל), יימסרו למכון תדפיס חברה של חברת המטרה ביחד עם כלל מסמכי ההתאגדות של חברת המטרה, וכן מסמכים הקשורים בבעלי המניות בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על זכייה במכרז, ומבלי לגרוע מזכות המכון לדרוש ולקבל מסמכים נוספים כאמור לעיל. המניות בחברת המטרה תהיינה מסוג אחד בלבד (מניות רגילות).
- 6.7. ככל שתוקם שותפות מטרה לאחר זכיית ההצעה במכרז (כאמור בסעיף 6.2 לעיל), יימסרו למכון תדפיס שותפות של שותפות המטרה ביחד עם כלל מסמכי ההתאגדות של שותפות המטרה, בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על זכייה במכרז, ובכלל זה הסכם השותפות; חתימת כל השותפים ביחד וכל אחד לחוד על ההצעה, וכן יצורף אישור רואה חשבון או עורך דין כי החתומים על מסמכי המכרז וההצעה רשאים לחייב בחתימתם את השותפות.

## 7. תנאי סף להשתתפות במכרז

רק מציעים המקיימים את כל תנאי הסף המפורטים להלן זכאים להגיש הצעה למכרז זה:

### 7.1. תנאים כלליים

- 7.1.1. אין מגבלה או מניעה חוקית או אחרת של המציע להתקשר עם המכון כאמור בחוברת מכרז זו וביתר מסמכי המכרז.
- 7.1.2. המציע הינו חברה בע"מ הרשומה כדין ברשם החברות או שותפות הרשומה כדין ברשם השותפויות, כאמור בסעיף 6 לעיל.

7.1.3. המציע או מי מטעמו שילם עבור השתתפות במכרז וצירף להצעתו קבלה בגין התשלום. ניתן לשלם עבור ההשתתפות במכרז במשרדי המכון בכתובת רח' גולומב 52 בחולון, בתיאום מוקדם בטלפון 03-5026708. עלות ההשתתפות היא 4,000 ש"ח (כולל מע"מ), כנגד קבלה, שישולמו לפקודת המכון במזומן או באמצעות המחאה המשוכה על ידי המציע נכון ליום מסירתה, לפקודת מכון טכנולוגי חולון. התשלום בגין ההשתתפות במכרז לא יושב למציעים בכל מקרה, אף אם לא זכו במכרז ואף אם המכון חזר בו מהזמנה זו.

7.1.4. המציע המציא את ערבות ההצעה, כאמור בסעיף 11 להלן, בנוסח המצורף **כנספח 18**.

7.1.5. המציע צרף להצעתו את כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, כמפורט בסעיף 12.8.15 להלן, לרבות ביחס לבעל זיקה למציע.

## 7.2. תנאים פיננסיים

7.2.1. לאחד מבעלי המניות בתאגיד המציע וככל שמדובר בחברה בע"מ, או אחד השותפים ככל שמדובר בשותפות, שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במציע, הון עצמי שלא יפחת מסך 20,000,000 ₪ (במילים: עשרים מיליון שקלים חדשים) נכון ליום 31.12.2018.

לצרכי סעיף זה וסעיף 13.2 להלן וכן לצורך **נספח 19**, "הון עצמי" משמעו: הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, הון עצמי בנטרול זכויות מיעוט, סך כל ההון המיוחס לבעלים של החברה או לשותפים בשותפות, לפי העניין, או כל מונח בעל משמעות דומה, וכפי שמופיע בדו"ח מבוקר.

**להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המציע להצעתו אישור רואה חשבון מבקר, המתייחס לבעל המניות או לשותף, לפי העניין, בדבר עמידה בדרישת ההון העצמי, בנוסח המצורף כנספח 19.**

לצרכי מכרז זה, "לפחות 50% מהאחזקות במציע" משמעו מילוי התנאים הבאים במצטבר: (1) אחזקה של לפחות 50% מהמניות במציע או 50% מן השותפות, לפי העניין; (2) בחברה בע"מ, אחזקה של לפחות 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של המציע; (3) בחברה בע"מ, אחזקה של לפחות 50% מהזכות למנות דירקטורים ומנהל כללי במציע.

**ככל שמדובר בחברה בע"מ, להוכחת שיעור האחזקות של בעל המניות עליו הסתמך המציע, על המציע לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 7.6 להלן.**

על אף האמור, במקרה של הגשת הצעה על ידי מציע אשר בעת הגשת ההצעה טרם התאגד כתאגיד מטרה, יוכח התנאי דלעיל באמצעות בעל המניות העתידי או השותף העתידי, ובלבד שיחזיק לפחות 50% מהאחזקות בתאגיד המטרה שיקום, ובכל מקרה לא באמצעות שותף או בעל מניות של מי מהשותפים או מבעלי המניות העתידיים.

**להוכחת שיעור אחזקה של שותף או בעל מניות עתידי, על המציע לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 7.6 לחוברת זו.**

7.2.2. לאחד מהשותפים או לאחד מבעלי המניות בתאגיד המציע, שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במציע, מחזור הכנסות מפעילות שוטפת (לא כולל הכנסות ממכירת מקרקעין ומע"מ), בשנים 2016, 2017 ו-2018, ש – (1) אינו נמוך בממוצע שנתי מ- 45,000,000 ₪ (ארבעים וחמישה מיליון שקלים חדשים), ו- (2) אינו נמוך מ- 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון שקלים חדשים) בכל אחת משלוש השנים הנ"ל.

לצורך סעיף זה יחושב מחזור ההכנסות השנתי הממוצע באופן הבא:

$$\text{מחזור ההכנסות השנתי הממוצע} = (S_t + S_{t-1} + S_{t-2}) / 3$$

כאשר:

"t" = השנה הפיננסית האחרונה (2018).

"S" = מחזור ההכנסות

להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המציע להצעתו את דוחותיו השנתיים והמבוקרים של השותף או בעל המניות לשנים 2016, 2017 ו-2018 או אישור של רו"ח מבקר של השותף או בעל המניות בדבר עמידה בדרישת מחזור ההכנסות בנוסח המצורף כנספח 20.

כן יהיה על המציע לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 7.6 להלן.

הסכומים הנקובים בנספח 20 (אישור רו"ח בדבר מחזור הכנסות) הם סכומים מינימליים לצורך עמידה בתנאי הסף. לצורך הניקוד ברכיב האיתנות הפיננסית-מחזור הכנסות, כמפורט בסעיף 13.2.3 להלן, יש לצרף דוחות כספיים מבוקרים לשנים 2016-2018, או אישור רואה-חשבון הנוקב במחזור ההכנסות השנתי בכל אחת מהשנים האלה, של בעל המניות שלו לפחות 50% ממניות תאגיד המטרה, או השותף שלו לפחות 50% מהזכויות בתאגיד המטרה, לפי העניין.

על אף האמור, במקרה של הגשת הצעה על ידי מציע אשר בעת הגשת ההצעה טרם התאגד כתאגיד מטרה, יוכח התנאי דלעיל באמצעות השותף או בעל המניות העתידי, ובלבד שיחזיק לפחות 50% מהאחזקות בתאגיד המטרה שיקום, ובכל מקרה לא באמצעות השותף או בעל מניות של מי מבעלי המניות העתידיים, לפי העניין.

**להוכחת שיעור אחזקה של השותף או בעל מניות עתידי, על המציע יהיה לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 7.6 לחוברת זו.**

7.2.3 המציע, וכן כל אחד מבעלי המניות בו או כל אחד מן השותפים, לפי העניין, אינו לקוח מוגבל אמצעים והוא אינו מצוי בהליכי כינוס נכסים או פירוק או הקפאת הליכים או הסדר נושים או פשי"ר (ולא הוגשה לגביו בקשה להביאו לסטאטוס כזה), וכן בדו"ח הכספי המבוקר האחרון של המציע ושל כל אחד מבעלי מניותיו או כל אחד מן השותפים, לפי העניין, לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל הידוע, לא צפויה הערת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע ושל כל אחד מבעלי מניותיו או של כל השותפים, לפי העניין.

**להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המציע, וכן כל אחד מהשותפים או כל אחד מבעלי מניותיו, לפי העניין, תצהיר חתום בידי מנהל המציע, וכן בידי מנהל כל אחד מבעלי מניותיו או כל אחד מן השותפים, בנוסח המצורף כנספח 21.**

על אף האמור, במקרה של הגשת הצעה על ידי שותף או בעל מניות עתידי, תוכח העמידה בתנאי זה באמצעות כל אחד מהשותפים או כל אחד מבעלי המניות העתידיים, לפי העניין, ובכל מקרה לא באמצעות בעלי המניות בבעלי המניות העתידיים או באמצעות שותף או בעל מניות בשותפים העתידיים.

7.2.4 על המציע לצרף מכתב גיבוי מאת הגוף המממן, כהגדרתו בהסכם ההקמה, המביע הסכמה עקרונית של הגוף המממן למימון הפרויקט, והכולל את העקרונות המפורטים בנספח 22 (להלן: "מכתב הגיבוי"). במקרה של זכיית המציע במכרז, יידרש המציע להגיע להסכם מימון מלא וחתום עם הגוף המממן (להלן: "סגירה פיננסית") לשביעות רצון המכון, בתוך 6 חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה ליזם ובהתאם להוראות הסכם ההקמה ונספחיו.

המציע יהיה רשאי להתקשר עם גוף מממן אחר מזה שחתם על מכתב הגיבוי, ובלבד שזהות הגוף המממן אושרה על ידי המכון מראש ובכתב.

על אף האמור, במקרה של הגשת הצעה על ידי מציע אשר בעת הגשת ההצעה טרם התאגד כתאגיד מטרה, יוכח התנאי דלעיל באמצעות השותף או בעל המניות העתידי, לפי העניין, ובלבד שיחזיק לפחות 50% מהאחזקות בתאגיד המטרה שיקום, ובכל מקרה לא באמצעות שותף של מי מהשותפים העתידיים או בעל מניות של מי מבעלי המניות העתידיים.

**להוכחת שיעור אחזקה של שותף או בעל מניות עתידי, על המציע יהיה לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 7.6 לחוברת זו.**

7.2.5 על אף האמור בסעיף 7.2.4, על מציע שיחליט לבצע את הפרויקט ללא מימון פיננסי לצרף יחד עם שאר מסמכי המכרז בעת הגשת הצעתו (במעטפה א'), מכתב יכולות מהבנק או

חברת ביטוח בהם מתנהלים חשבונותיו, והכולל את העקרונות המפורטים בנספח 47, וכן לצרף "כתב התחייבות בלתי חוזרת" בנוסח המצורף כנספח 48.

על אף האמור, במקרה של הגשת הצעה על ידי מציע אשר בעת הגשת ההצעה טרם התאגד כתאגיד מטרה, יוכח התנאי דלעיל באמצעות השותף או בעל המניות העתידי, לפי העניין, ובלבד שיחזיק לפחות 50% מהאחזקות בתאגיד המטרה שיקום, ובכל מקרה לא באמצעות שותף במי מהשותפים העתידיים או בעל מניות של מי מבעלי המניות העתידיים.

**להוכחת שיעור אחזקה של שותף או בעל מניות עתידי, על המציע יהיה לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראת סעיף 7.6 לחוברת זו.**

7.2.6.

המציע צרף להצעתו את עיקרי התכנית הפיננסית עליה הוא מסתמך בהצעתו, והעונה על הנקודות להן נדרש להתייחס בהתאם לנוסח עיקרי התכנית הפיננסית המצורף כנספח 23.

7.3. ניסיון קודם – הקמה

7.3.1. קבלן ראשי מטעם המציע הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, בענף ראשי בניה – 100, בקבוצה ג' בסיווג 5, לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988.

**להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המציע תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעמו, מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.**

7.3.2. אותו קבלן ראשי מטעם המציע, הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ או מחוץ לארץ, בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות (שטחים עיקריים ושטחי שירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושטחי שירות), שהקמתם הסתיימה במהלך 5 השנים האחרונות.

**להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף הקבלן הראשי מטעם המציע אישור בנוסח המצורף כנספח 24 וכן התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן הראשי לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט ואת האחריות הכרוכה בכך בהתאם למסמכי המכרז, בנוסח המצורף כנספח 25.**

7.4. ניסיון קודם – הפעלה

7.4.1. אחד או יותר מן השותפים או בעלי המניות בתאגיד המציע, שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במציע, או מפעיל משנה מטעם המציע או תאגיד אחר (כמוגדר להלן), מנהל ומתפעל מתקנים או מבנים באחד מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי חולים, בתי אבות, מבני משרדים להשכרה (לרבות בתי משפט) או לתעשיות היי-טק, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים בהיקף שלא יפחת מסך 30,000 מ"ר במצטבר (שטחים עיקריים ושטחי שירות), ומתוכם שני פרויקטים שלא יפחתו מסך 10,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) כל אחד, וזאת במשך שנתיים לפחות מתוך 5 השנים האחרונות.

7.4.2. אותו שותף או בעל מניות או אותו תאגיד אחר או מפעיל משנה, לפי העניין, מקיים אחר כל התנאים המוקדמים הקבועים, ככל שקבועים, לצורך התקשרות עמו על פי כל דין ולרבות עמידת שותף/ בעל המניות/ מפעיל המשנה וכן בעל זיקה אליהם, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בתנאי החוק הנ"ל;

7.4.3. מציע המגיש הצעה על בסיס ניסיונו הקודם של שותף או בעל מניות בו כמפעיל, יחויב להפעיל את המתחם בעצמו ולשאת ברשייונות המתאימים לצורך כך, ולא תותר הפעלה באמצעות מפעיל משנה אחר מטעמו, אלא באישור המכון ובהתאם להוראות הסכם ההפעלה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין, אשר היזם או המפעיל ידרשו לעמוד בו במהלך תקופת ההפעלה.

ההוכחת עמידה בתנאי סעיף זה, יצרף השותף במציע, בעל המניות במציע או התאגיד האחר כאמור לעיל, או מפעיל משנה מטעם המציע, אישור בנוסח נספח 26.

ככל שהניסיון עליו מסתמך המציע אינו של השותף או בעל מניות בו, כאמור לעיל, יחתום מפעיל המשנה או התאגיד האחר כאמור לעיל, על כתב התחייבות לפיה קיבל על עצמו את ביצוע עבודות התפעול והתחזוקה של הפרויקט ואת האחריות הכרוכה בהתאם למסמכי המכרז, בנוסח נספח 27.

כמו כן, ככל שרלוונטי, יהיה על המציע לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראת סעיף 7.6 להלן.

על אף האמור, במקרה של הגשת הצעה על ידי שותף או בעל מניות עתידי, יוכח התנאי דלעיל באמצעות השותף או בעל המניות העתידי, לפי העניין, ובלבד שיחזיק לפחות 50% מהאחזקות בתאגיד המטרה שתקום או באמצעות מפעיל משנה כאמור לעיל, ובכל מקרה לא באמצעות שותף או בעל מניות בשותף העתידי או בעל מניות בבעל המניות העתידי.

ההוכחת שיעור אחזקה של שותף או בעל מניות עתידי, על המציע יהיה לצרף להצעתו את האישורים הנדרשים בהתאם להוראת סעיף 7.6 לחוברת זו.

"תאגיד אחר" – תאגיד אשר 50% לפחות ממניותיו (לרבות 50% מזכויות ההצבעה בו ומהזכויות למנות דירקטורים ומנהל כללי בו) או 50% לפחות מהזכויות בו (לרבות 50% מזכויות ההצבעה בו ומהזכויות למנות מנהל כללי בו), לפי העניין, מוחזקות על ידי בעל המניות או השותף, לפי העניין, במציע המחזיק לפחות 50% מהמניות או מהזכויות במציע, לפי העניין ולחילופין – מוחזקות על ידי בעל מניות/ שותף עתידי בתאגיד המטרה שיוקם, אשר עתיד להחזיק על פי הצהרתו בלפחות 50% מהמניות או מהזכויות, לפי העניין, בתאגיד המטרה.

הוכחת שיעור האחזקה בתאגיד האחר כאמור, תיעשה באמצעות חתימת אותו תאגיד וכן עו"ד מטעמו, בהתאמה, על הצהרות בנוסח נספחים 28 ו- 29.

7.5. מובהר כי לצורך הסתמכות על ניסיונו או על נתוניו של בעל מניות במציע, של בעל מניות עתידי, שותף או שותף עתידי בתאגיד המטרה, אין אפשרות לצירוף ניסיון חלקי או נתונים חלקיים של בעל מניות, בעל מניות עתידי, שותף או שותף עתידי בתאגיד המטרה, בתחום מסוים, לניסיון חלקי או לנתונים חלקיים של בעל מניות נוסף או של בעל מניות עתידי, שותף או שותף עתידי בתאגיד המטרה באותו התחום.

7.6. ככל מקרה של הסתמכות על ניסיונו של בעל מניות במציע או שותף, יצרף המציע הצהרה של כל בעלי המניות או כל השותפים במציע, לפי העניין, בנוסח המצורף כנספח 16, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח של בעל המניות או השותף, המעיד על היותו בעל מניות או שותף כאמור, לפי העניין, בנוסח נספח 17.

7.7. מובהר כי המכון שומר על הזכות לדרוש הוכחות או מסמכים נוספים מהמציע, להוכחת כל אחד מהתנאים המנויים לעיל, לרבות פנייה למזמיני העבודות.

## 8. הבהרות ושינויים

8.1. המכון שומר לעצמו את הזכות, עד למועד הקבוע להגשת הצעות, לשנות איזה מתנאי המכרז, לרבות את תנאי הסף הנדרשים לצורך הגשת הצעות למכרז, איזה מהמועדים הקבועים בקשר למכרז, ולהוציא תיקונים והבהרות מטעמו למסמכי המכרז, בין מיוזמתו ובין אם כמענה לפניית מהמציעים הפוטנציאליים, ובלבד שתשלח הודעה על כך לכל המציעים בהתאם לפרטי הנציג המוסמך עליו הצהירו.

8.2. הודעת שינוי שפורסמה או נשלחה למציע, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציעים.

- 8.3. רק מציעים אשר שילמו עבור השתתפות במכרז רשאים להגיש שאלות הבהרה. שאלות הבהרה יוגשו אך ורק לכתובת הדוא"ל הבאה: [evgeny@hit.ac.il](mailto:evgeny@hit.ac.il) עד ליום 25.2.2019, בצירוף אסמכתא על ביצוע התשלום.
- 8.4. מציע שלא יפנה בשאלות הבהרה כאמור לעיל, יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר אי בהירות, סתירה או אי התאמה במסמכי המכרז.
- 8.5. על המציע הפונה בשאלת הבהרה לציין את מספר המכרז, נושא, שאלת הבהרה, הסעיף ממנו עולה שאלתו, שמו של המציע ופרטי הקשר עמו. במידה ולא ציין הפונה כתובת דוא"ל, תשלח תשובה לדוא"ל ממנו נשלחה שאלת הבהרה. הפניה תהינה בכתב ותשלח בקובץ WORD פתוח ולצדו קובץ PDF זהה, חתום ונעול מפני עריכה או שינויים.
- 8.6. יש לבקש אישור בדוא"ל על הגעת שאלת הבהרה ליעדה. באחריות המציע לבדוק כי פנייתו התקבלה. המכון אינו מתחייב לענות לפניות שיומצאו אליו לאחר התאריך הנ"ל.
- 8.7. המכון אינו מתחייב לענות על שאלות שיופנו אליו והוא רשאי לענות על חלק מהשאלות או לענות באופן חלקי על שאלות ספציפיות. הבהרות או תיקונים שיבוצעו, יישלחו בכתב על ידי המכון לכל המציעים שרכשו את מסמכי המכרז. במקרה של משלוח הבהרות או תיקונים כאמור, על המציע לצרף הבהרות או תיקונים אלו להצעתו במסגרת הגשת ההצעה במכרז, חתומים על ידו.
- 8.8. מובהר, כי העברת שאלות ומתן או אי מתן תשובות אינו דוחה את המועד האחרון להגשת ההצעות.

## 9. כנס וסיור מציעים

- 9.1. כנס וסיור מציעים יתקיים ביום **28.1.2019 בשעה 10:00** בלובי בניין 1 במכון טכנולוגי חולון, גולומב 52 חולון.
- 9.2. השתתפות בכנס המציעים היא חובה. אי השתתפות בכנס תוביל לפסילתו של המציע.
- 9.3. על המציע לצרף להצעתו את פרוטוקול כנס המציעים כשהוא חתום על ידו. הפרוטוקול יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וישמש אישור להסכמת הצדדים לכל הכתוב בו.

## 10. נציג מוסמך

- 10.1. כל מציע ימנה נציג מטעמו אשר במהלך המכרז יהיה מוסמך לפנות לוועדת המכרזים של המכון (להלן: "**וועדת המכרזים**") ולקבל הנחיות או הודעות עבור המציע. פרטי הנציג המוסמך ימולאו ויפורטו בטופס פרטי נציג בנוסח **נספח 30** ויימסרו למכון בתוך 3 ימים ממועד רכישת מסמכי המכרז.

## 11. ערבות ההצעה

- 11.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, שתוצא לבקשתו על ידי בנק מסחרי בישראל או חברת ביטוח בישראל (להלן: "**הבנק**"). על הערבות להיות בלתי מותנית וצמודת מדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2018 המפורסם בינואר 2019, בהתאם לנוסח **נספח 18**, וכמפורט להלן:
- 11.1.1. סכום הערבות יהיה 2,500,000 ש"ח (במילים: שניים וחצי מיליון שקלים חדשים) והיא תינתן לתקופה של 120 ימים מהמועד האחרון הקבוע להגשת הצעות, ובכפוף לזכות המכון לדרוש את הארכת הערבות בהתאם להוראות סעיף 14 להלן. בסמוך ועד לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד האחרון להגשת הצעות, יפרסם המכון הבהרה בדבר התאריך שנדרש להיות נקוב על גבי ערבות ההצעה כתאריך פקיעת הערבות.
- 11.1.2. שם החייב על גבי ערבות ההצעה יהיה זהה לשם המציע, ובמקרה של הצעה המוגשת על ידי בעלי מניות עתידיים או שותפים – על בעלי המניות העתידיים או השותפים, לפי העניין, המגישים הצעה יחד, להגיש ערבות הצעה אחת בלבד.

- 11.1.3. תתקבל אך ורק ערבות בנקאית כמפורט לעיל. המחאות פרטיות, שטרות או כל בטוחה אחרת לא יתקבלו.
- 11.1.4. ערבות ההצעה תהווה חלק בלתי נפרד מן ההצעה, ויש להגישה עד למועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות וביחד עם ההצעה.
- 11.1.5. המציע יישא לבדו בהוצאות ערבות ההצעה.
- 11.2. אם הצעתו של המציע תידחה או תיפסל על הסף, המכון ישיב למציע את ערבות ההצעה בתוך 60 ימים לאחר בחירת הזוכה במכרז וביצוע ההתקשרות עמו, ובלבד שלא נתקיימה עילה לחילוטה.
- 11.3. מציע שלא יצרף את ערבות ההצעה כאמור לעיל, תפסל הצעתו. על אף האמור, המכון יהא רשאי להחליט שלא לפסול הצעה אף אם נתגלו בה פגמים בערבות ההצעה, ככל שהתרשם שמדובר בפגמים שאינם מהותיים ושאינם פוגעים בשוויון בין המציעים.
- 11.4. המכון רשאי, לאחר שנתן למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו ובנוסף לכל סעד אחר המוקנה לו, להציג את ערבות ההצעה לפירעון ולחלט את מלוא הסכום הנקוב בה או את חלקו, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, בכל מקרה בו המציע לא קיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות, ובכלל כך אם נהג בעורמה או בחוסר ניקיון כפיים, מסר מידע בלתי מדויק, חזר בו מההצעה בעודה תקפה או חזר בו מכל חלק של ההצעה או סרב למלא אחר הדרישות ממנו טרם לזכייה במכרז או לאחר מכן או לא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה ולתנאי המכרז או סטה בכל דרך אחרת מהוראות המכרז.
- 11.5. המציע יהיה רשאי לפנות למכון, עד 10 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות, ולהגיש לאישור המכון בדוא"ל טיוטה של ערבות ההצעה מאת הגורם המנפיק בנוסח **נספח 18**. המכון יבחן את טיוטת ערבות ההצעה ויהיה רשאי לדרוש שינויים בנוסח על מנת להתאימו לדרישות מכרז זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות המכון לדרוש שינויים או תיקונים או התאמות בנוסח ערבות ההצעה לאחר הגשת ההצעה או להתעלם מהם, בהתאם לאמור לעיל.

## **12. אופן ומועדי הגשת הצעות**

- 12.1. על המציע לצרף להצעתו את כל המסמכים הנדרשים בחוברת מכרז זו, לרבות מילוי הנספחים לתנאי הסף כנדרש וחתימה על גבי כל מסמך.
- 12.2. על המציע לחתום בראשי תיבות על כל אחד מעמודי הסכם ההקמה והסכם ההפעלה ובחתימה מלאה בעמוד האחרון ולצרף את ההסכמים להצעתו.
- 12.3. **המועד האחרון להגשת הצעות הוא 27.6.2019 עד השעה 14:00**. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תילקח בחשבון.
- 12.4. את ההצעות יש להגיש לתיבת המכרזים שבמשרדי המכון ברחוב גולומב 52, חולון – בניין 1 קומה 1, במשרדו של מר יבגני רבינוביץ.
- 12.5. המכון שומר לעצמו את הזכות לדחות את מועד הגשת ההצעות לפי שיקול דעתו המוחלט. הוגשה הצעה לפני שינוי מועד הגשה, רשאי המציע למשוך את הצעתו על מנת לבצע בה תיקונים ולהגישה במועד החדש.
- 12.6. על המציע להגיש את הצעתו **בשתי מעטפות סגורות** :

- מעטפה אחת תכלול את כל מסמכי המכרז, לרבות נספחיהם **ולמעט** ההצעה הכספית, **נספח 31**, כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך על ידי מורשי החתימה מטעם המציע ולאחר שהושלמו כל הפרטים הטעונים השלמה, והכל בשלושה עותקים. על מעטפה זו יירשם: **"מעטפה א"**;
- ומעטפה נוספת אשר תכלול את **טופס ההצעה הכספית, נספח 31**, כשהוא חתום בחתימה מלאה לאחר השלמת כל הפרטים הטעונים השלמה, תוך אימות זהות החותמים וסמכותם לחתום ע"י עו"ד המציע, בשלושה עותקים ועליה יירשם: **"מעטפה ב"**.



- 12.7. את שתי המעטפות יש להכניס למעטפה שלישית שאינה נושאת סימני זיהוי של המציע ולרשום עליה "מכרז מס' 02/2019" בלבד.
- 12.8. לשם הנוחות, ומבלי לגרוע מהאמור בחוברת זו, להלן רשימת מסמכים שעל המציע לכלול במעטפה א':
- 12.8.1. תדפיס חברה מאת רשם החברות או תדפיס שותפות מרשם השותפויות, לפי העניין.
- 12.8.2. קבלה בדבר תשלום עבור השתתפות במכרז.
- 12.8.3. ערבות ההצעה בנוסח **נספח 18**.
- 12.8.4. טופס פרטי נציג מוסמך, בנוסח **נספח 30**.
- 12.8.5. אישור עו"ד בדבר זכויות חתימה/מורשי חתימה, בנוסח **נספח 32**.
- 12.8.6. אישור רואה חשבון מבקר בדבר עמידה בדרישת ההון העצמי, כאמור בסעיף 7.2.1, בנוסח **נספח 19**.
- 12.8.7. אישור רואה חשבון מבקר בדבר עמידה בדרישת מחזור ההכנסות, בנוסח **נספח 20** או לחלופין, דוחותיו השנתיים והמבוקרים של בעל המניות הרלוונטי, בעל המניות העתידי, השותף או השותף העתידי לשנים 2016-2018, הכל כאמור בסעיף 7.2.2.
- 12.8.8. תצהיר כי המציע, או בעל המניות במציע, או בעל המניות העתידי, או השותף במציע, או השותף העתידי במציע אינו מצוי בהליכי כינוס נכסים או חדלות פירעון או פשיטת רגל וכן בדבר העדר הערת עסק חי, כאמור בסעיף 7.2.3, בנוסח **נספח 21**.
- 12.8.9. מכתב הגיבוי מאת הגוף המממן, התואם את עקרונות מכתב הגיבוי בנוסח **נספח 22**, הכל בהתאם לאמור בסעיף 7.2.4.
- 12.8.10. על יזם שיחליט לבצע את הפרויקט שלא באמצעות מימון פיננסי, לצרף מכתב יכולות מהבנק או חברת ביטוח בהם מתנהלים חשבונותיו, והכולל את העקרונות המפורטים ב**נספח 47**, וכן לצרף "כתב התחייבות בלתי חוזרת" בנוסח המצורף ב**נספח 48**.
- 12.8.11. טבלה המפרטת את עיקרי התכנית הפיננסית של המציע, כאמור בסעיף 7.2.5 בנוסח **נספח 23**.
- 12.8.12. פירוט ניסיון קבלן ראשי – הקמה וכן התחייבות קבלן ראשי, בנוסח **נספחים 24 ו-25**, לרבות מסמכים המעידים על עמידתו בתנאי הסף ותעודת קבלן ראשי, כמפורט בסעיף 7.3.
- 12.8.13. פירוט ניסיון קבלן משנה/ שותף/ בעל מניות או ניסיון שותף/ בעל המניות העתידי – הפעלה וכן התחייבות קבלן משנה – הפעלה, בנוסח **נספחים 26 ו-27**, ולרבות מסמכים המעידים על עמידתו בתנאי הסף, כמפורט בסעיף 7.4.
- ככל שהמציע מבקש להוכיח עמידה בתנאי סעיף 7.4 לעיל באמצעות תאגיד אחר שאינו בעל מניות כאמור בסעיף, יצורפו להצעה פירוט ניסיון התאגיד האחר והתחייבותו לביצוע ההפעלה, בנוסח **נספחים 26 ו-27**, ולרבות מסמכים המעידים על עמידתו בתנאי הסף, כמפורט בסעיף 7.4.
- 12.8.14. הצהרת שותף, בעלי מניות, שותף עתידי או בעל מניות עתידיים בדבר שיעור אחזקות, בנוסח **נספח 16** וכן אישור עו"ד/רו"ח של בעל המניות/ שותף, בדבר שיעור אחזקות בנוסח **נספח 17**, כאמור בסעיף 7.6 לעיל.
- מובהר כי ככל שהמציע מבקש להוכיח עמידה בתנאי סעיף 7.4 לעיל באמצעות תאגיד אחר שאינו בעל מניות או שותף כאמור בסעיף, אזי תצורף גם הצהרת בעלי מניות בדבר שיעור אחזקות בחברה אחות, בנוסח **נספח 28** וכן אישור עו"ד/רו"ח בדבר שיעור אחזקות בנוסח **נספח 29** ביחס לאותו תאגיד.

- 12.8.15. כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976, וכן תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית, בנוסח **נספח 33**.
- 12.8.16. הצהרה בדבר אי תיאום הצעות למכרז, בנוסח **נספח 34**.
- במקרה של הגשת הצעה על ידי שותף או בעלי מניות עתידיים טרם הקמת תאגיד המטרה, תוגש ההצהרה מטעם כל אחד מבעלי המניות העתידיים או השותפים העתידיים.
- 12.8.17. תצהיר חתום על ידי בעלי מניות / בעלי מניות עתידיים / שותפים / שותפים עתידיים במציע, או על ידי כל אחד מאלה, לפיו אין במציע שותף או משקיע או בעל מניות שהוא בעל עניין סמוי או נסתר אחר (להלן: "**בעל עניין נסתר**"), לרבות מכוח הסכם או התחייבות, פרט לבעלי המניות / בעלי המניות העתידיים / השותפים / השותפים העתידיים, שלגביהם נמסרו הצהרות בנוסח נספחים 16 ו-17 למסמכי המכרז.
- 12.8.18. מציע העונה על דרישות חוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992, לעניין עידוד נשים בעסקים, יגיש אישור של רו"ח ותצהיר לפיו העסק הינו בשליטת אישה, בהתאם להגדרות החוק.
- במקרה של הגשת הצעה על ידי שותפים עתידיים או בעלי מניות עתידיים טרם הקמת תאגיד המטרה, יוגשו התצהירים האמורים ביחס לכל אחד מהשותפים או בעלי המניות העתידיים, לפי העניין
- 12.8.19. הסכם ההקמה (**נספח 1**) ונספחיו.
- 12.8.20. הסכם ההפעלה (**נספח 2**) ונספחיו.
- 12.8.21. טיוטת הבקשה להיתר בנייה ונספחיה.
- 12.8.22. תשובות לשאלות ההבהרה בסבבים הראשון והשני.
- 12.8.23. פרוטוקול כנס מציעים.
- 12.8.24. המכון יהיה רשאי לדרוש מסמכים נוספים או הבהרות נוספות ככל שיימצא לנכון.
- 12.9. לשם הנוחות, ומבלי לגרוע מהאמור בחוברת זו, להלן רשימת מסמכים שעל המציע לכלול **במעטפה ב'**:
- 12.9.1. הצעה כספית (הנקובה בשקלים חדשים), בנוסח **נספח 31**, ובה סכום דמי ההרשאה החודשי המקסימלי שאותו מתחייב המציע לגבות מהסטודנטים שישוכנו בדירות הסטודיו ליחיד למשך כל תקופת ההפעלה (להלן: "**ההצעה הכספית**"). דמי ההרשאה החודשיים הנ"ל, שיוצעו במסגרת ההצעה הכספית, לא יעלו על סך **1,890 ש"ח** (כולל מע"מ) לדירת סטודיו.
- 12.10. הצעת המחיר תיחתם בעט ותכתב בשפה העברית. המחיר יינקב בשקלים חדשים ויהיה סופי וקבוע בכפוף להוראות ההסכמים.
- 12.11. כל מציע, לרבות שותף או בעל מניות במציע, רשאי להציע הצעה אחת בלבד. כמו כן, כל קבלן ראשי מטעם המציע לא יהיה רשאי להיות מוצע כקבלן ראשי או מפעיל משנה כאמור בסעיף 7.3 במסגרת הצעות של מציעים שונים, אלא כחלק מהצעה אחת בלבד. בעל מניות או שותף במציע לא יהיה רשאי להיות מוצע כמפעיל משנה במסגרת הצעה אחרת.
- 12.12. החתימות על גבי המסמכים ייעשו על ידי מורשי חתימה של התאגיד המציע לצד חותמת או של כלל השותפים במקרה של שותפות, ובצירוף אישור עו"ד כי החותמים ודרך חתימתם מחייבים את התאגיד לפי מסמכי היסוד שלו, בנוסח **נספח 32**.
- 12.13. למעט במקומות המיועדים לכך או כאשר נדרש או מתאפשר מפורשות על פי תנאי המכרז, אין להוסיף כל הערה או תוספת או הסתייגות למסמכי המכרז או לתנאיו. הוספה או תוספת או

הסתייגות כאמור תהא חסרת כל תוקף ואף עלולה לגרום לפסילת ההצעה על ידי ועדת המכרזים, לפי שיקול דעתה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תוכן ההצעה שתיבחר כהצעה הזוכה ייחשב שהוא ללא הערות או הסתייגויות או תיקונים.

12.14. הגשת ההצעה החתומה פירושה שהמזיע קרא את כל האמור במסמכי המכרז וההסכמים המצורפים לו על נספחיהם, הבין את האמור במסמכים אלה, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות ונתן את הסכמתו הבלתי מסויגת לכל האמור בהם ולפיכך יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע או לא הבין תנאי או פרט כלשהו במסמכי המכרז.

12.15. המזיע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי שיחול, ככל שיחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים או למכון, בפרק הזמן שיחלוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר הזוכה, ואם נקבע כזוכה – גם בתקופה עד למועד החתימה על הסכם ההקמה.

12.16. פרט או מידע או אישור או מסמך הכלול בהצעה אשר יתברר כשגוי או בלתי מהימן או חסר או שיש בו כדי להצביע על תכסיסנות מצד המזיע, יהווה עילה לוועדת המכרזים להחליט על פסילת ההצעה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

12.17. אין להגיש הצעה בתיאום כלשהו עם משתתפים אחרים או בשיתוף פעולה עימם.

### **13. בחינת ההצעות**

בחינת ההצעות תיעשה על פי הפירוט להלן. יובהר כי לוועדת המכרזים שיקול דעת בלעדי, בכפוף למפורט במכרז זה.

#### **13.1. שלב ראשון – בדיקת עמידה בתנאי הסף**

13.1.1. בשלב זה תיפתחנה רק המעטפות המסומנות א'. פתיחת המעטפות תיעשה על ידי ועדת המכרזים וללא השתתפות המזיעים או נציגיהם.

13.1.2. ועדת המכרזים, או מי מטעמה, תבחן האם המזיע עמד בתנאי הסף שפורטו בסעיף 7 לעיל.

13.1.3. לא צירף המזיע להצעתו איזה מן המסמכים שנדרש לצרפם כאמור לעיל, תהיה ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לפסול, מטעם זה בלבד, את ההצעה, או לחלופין לבקש כי המזיע יוסיף או ישלים או יתקן או יבהיר את המסמכים הכלולים בהצעתו או החסרים בה או את תכנם. ועדת המכרזים רשאית להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

13.1.4. ועדת המכרזים תהא רשאית לפסול הצעה שאינה עומדת בתנאי הסף גם אם הפגם נתגלה בשלב מאוחר יותר.

#### **13.2. שלב שני – בדיקת איכות המזיע**

13.2.1. ייבחנו וינוקדו ההצעות שעמדו בתנאי הסף על פי קריטריון האיכות שמשקלו הכולל 40% מהציון הסופי.

13.2.2. ועדת המכרזים רשאית להסמיך ועדה מקצועית מטעמה, ולהאציל לה את כל סמכויות ועדת המכרזים לבחינת איכות ההצעות וניקודן.

13.2.3. ועדת המכרזים תבחן את איכות ההצעות ותנקד אותן, לפי הבנתה ושיקול דעתה, לפי אמות המידה והמשקולות המתוארות להלן. איכות ההצעה תיבחן בהתאם לטבלה שלהלן:

הנושא	פרמטר	הנחיות הערכה	פירוט הציון
איכות קבלן הראשי (משקל)	ניסיון בהקמת מבנים דומים	מספר שנות ניסיון בהקמה של מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן	ניקוד מקסימלי – 5.

הסעיף (10%)		מניב, בארץ או בחוץ לארץ.	מובהר כי מ-10 שנות ניסיון ומעלה, ינוקד המציע בניקוד מירבי ושנות ניסיון הנמוכות מ-10 ינוקדו באופן יחסי.
		היקף שטחים מצטבר של הקמת מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ או בחוץ לארץ ב-10 השנים האחרונות.	ניקוד מקסימלי – 5. למעונות סטודנטים, מלונות ובתי אבות יינתן משקל גדול יותר בתחשיב, באופן שכל מ"ר בתחום זה ייחשב כ-2 מ"ר בהשוואה לנדל"ן מניב. מובהר כי מהיקף שטחים מצטבר של 100,000 מ"ר ומעלה, ינוקד המציע בניקוד מירבי והיקף שטחים נמוך מ-100,000 מ"ר ינוקד באופן יחסי.
איכות המפעיל (משקל הסעיף 6%)	ניסיון בתפעול מבנים דומים	היקף השטחים להם הוענקו שירותים מרכזיים של ניהול ותפעול ב-10 השנים האחרונות.	ניקוד מקסימלי – 6. למעונות סטודנטים, מלונות ובתי אבות יינתן משקל גדול יותר בתחשיב, באופן שכל מ"ר בתחום זה ייחשב כ-2 מ"ר בהשוואה לנדל"ן מניב. מובהר כי מהיקף שטחים מצטבר של 100,000 מ"ר ומעלה, ינוקד המציע בניקוד מרבי. אופן החישוב ייערך בהכפלת שטחי הפרויקטים המנוהלים במספר שנות הניסיון והיקף שטחים הנמוך מ-100,000 מ"ר ינוקד באופן יחסי.
איתנות פיננסית (משקל הסעיף 20%)	הון עצמי	הון עצמי נכון ליום 31.12.2018	ניקוד מקסימלי – 12. מובהר כי הון עצמי של 150,000,000 ש"ח ומעלה ינוקד בניקוד מרבי. יתר המציעים ינוקדו באופן יחסי להון עצמי של 150,000,000 ש"ח. לדוגמה, הון עצמי של 25,000,000 ש"ח ינוקד ב-2 נקודות.
	מחזור הכנסות	מחזור הכנסות שנתי ממוצע שיחושב בהתאם להוראות סעיף 7.2.2.	ניקוד מקסימלי – 8. מובהר כי מחזור הכנסות שנתי ממוצע של 150,000,000 ש"ח ומעלה ינוקד באופן מרבי. יתר המציעים ינוקדו באופן יחסי למחזור הכנסות של 150,000,000 ש"ח. לדוגמה, מחזור הכנסות של 45,000,000 ש"ח ינוקד ב-2.4 נקודות.
עיקרי התכנית הפיננסית (משקל הסעיף 4%)		במסגרת זו תיבחן התייחסות המציע לכל הפחות לכל אחת מהנקודות להן נדרש המציע להתייחס על פי נספח 23, ולרבות בחינת אופן מילוי נספח 23 על ידי המציע לעומת הערכת המכון באומדן הנוכר בסעיף 14.3 להלן.	ניקוד מקסימלי – 4.

13.2.4. סך משקל מרכיב האיכות הינו 40%, כך שהציון המקסימלי לקריטריון האיכות הינו 40 נקודות.

### 13.3. שלב שלישי – בחינת ההצעה הכספית

13.3.1. בשלב זה תיפתחנה המעטפות המסומנות "ב" של המציעים.

13.3.2. ועדת המכרזים תבחן את ההצעות הכספיות. הציון שיוענק להצעה כספית של מציע ייקבע בין אפס (0) לבין שישים (60). ההצעה שתקבל את הציון "P" המקסימלי תהיה

ההצעה של המציע אשר יציע את ההצעה הכספית הנמוכה ביותר מבין ההצעות שנפתחו. יתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי לניקוד של ההצעה הנמוכה ביותר.

לדוגמה, מציע אשר הצעתו הכספית תהיה הנמוכה ביותר מבין אלה שנפתחו יקבל ציון 60. מציע שהצעתו הכספית תהיה גבוהה ב- 25% יקבל באופן יחסי 48 נקודות (60/1.25).

בגין יתר הדירות במתחם (שאינן דירות סטודיו ליחיד), לא יידרש המציע לתת הצעת מחיר, ואולם מובהר כי דמי ההרשאה בגין דירות אלה לא יעלו על הסכומים המפורטים בחוברת זו, על נספחיה, ביחס לכל סוג דירה.

13.3.3. משקל רכיב ההצעה הכספית הינו 60% מהציון הסופי.

#### 13.4. שלב רביעי – שקלול הניקוד וקביעת הזוכה

13.4.1. שקלול הניקוד ייעשה על פי הנוסחה הבאה:

$$S = Q + P$$

כאשר:

S – הניקוד הסופי

Q – ציון קריטריון האיכות

P – ציון ההצעה הכספית

13.4.2. ועדת המכרזים תקבע את זהות הזוכה על פי האמור לעיל.

13.4.3. החלטת ועדת המכרזים תובא לאשרור בוועד המנהל של המכרז.

#### 13.5. הוראות כלליות

13.5.1. בחינת ובדיקת ההצעות ועריכת השוואות ביניהן וכן בחירת ההצעה הזוכה, ככל שתיבחר, תבוצענה על ידי ועדת המכרזים. ועדת המכרזים רשאית למנות ועדת משנה, לביצוע כל פעולה שוועדת המכרזים רשאית לבצע.

ועדת המכרזים רשאית להסתייע ביועצים מקצועיים חיצוניים בכל עניין הנוגע למכרז, לרבות אופן ניקוד המציעים.

13.5.2. ועדת המכרזים לא תנמק את ניקוד ההצעות ולא תישמע כל טענה בקשר עם כך.

13.5.3. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעה שלא תוגש לפי הוראות חוברת זו או שחסרים בה פרטים או ככל שהמציע אינו עומד לדעתה בדרישות הנקובות בקשר אל אילו ממסמכי המכרז.

כמו כן, רשאית היא להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה, מהותיים.

לחלופין, ועדת המכרזים רשאית לבקש מהמציע שיוסיף או ישלים או יתקן או יבהיר איזה מן המסמכים שהוגשו.

בנוסף, ועדת המכרזים רשאית לפסול על הסף מציע אשר ההצעה שהוצעה על ידו מעורפלת או תכסיסנית או גרעונית או אינה סבירה.

13.5.4. ועדת המכרזים רשאית לדון עם כל מציע בפרטי הצעתו או לבקש ממנו לתקן או לשפר את הצעתו, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים, בין לפני בחירת הזוכה ובין לאחריה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

13.5.5. ועדת המכרזים רשאית לראיין את המציעים ובעלי המניות בהם או השותפים בהם, כולם או חלקם, וכן את קבלני המשנה המהווים חלק מההצעה, כולם או חלקם, וכן לדרוש ולקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים ולנהל עמם משא ומתן באופן שעליו תחליט ועדת המכרזים.

מובהר כי ועדת המכרזים רשאית לדרוש מכל מציע מידע ופרטים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, וכן כל מידע אחר שלדעתה יש עניין בגילויו.

בנוסף, ועדת המכרזים רשאית לבקר בפרויקטים אחרים של המציע או מי מטעמו עליו הוא מסתמך בהצעתו.

13.5.6. מציע שיימנע ממסירת פרטים מלאים ומדויקים כמפורט לעיל לבקשת ועדת המכרזים, תהיה ועדת המכרזים רשאית לפסול את הצעתו, בכל שלב של הבחינה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לה לפי המכרז, לרבות זכותה לחילוט ערבות ההצעה.

13.5.7. פרט או מידע או אישור או מסמך הכלול בהצעה אשר יתברר כשגוי או בלתי מהימן או חסר או שיש בו כדי להצביע על תכסיסנות מצד המציע, יהווה עילה לוועדת המכרזים להחליט על פסילת ההצעה, גם לאחר הודעה על זכיית ההצעה, ומבלי שהמציע יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין כך ומבלי לגרוע מיתר זכויות המכון על פי המכרז ועל פי כל דין.

#### **14. התמחרות**

14.1. המכון או מי מטעמו שומר לעצמו את הזכות לקבל את ההצעה הנוחה לו, ולצורך כך, בין היתר, לנהל משא ומתן עם המציעים שהצעותיהם ימצאו מתאימות על ידי ועדת המכרזים או לקיים התמחרות עמם.

14.2. אופן ניהול המשא ומתן או ההתמחרות יקבע על ידי ועדת המכרזים, בהתאם להוראות הדין ונהלי המכון.

14.3. ידוע למציעים כי המכון יערוך אומדן לקביעת גובה דמי הרשאה לדירת סטודיו יחיד, אשר יופקד במעטפה סגורה בתוך תיבת המכרזים, וכן יערוך אומדן נוסף, באשר לעיקרי התכנית הפיננסית לפרויקט בנוסח **נספח 23** כפי שמוערכים על ידו, ואשר יופקד אף הוא במעטפה סגורה בתוך תיבת המכרזים. המכון יהיה רשאי לבחון את הצעותיהם של המציעים, לרבות היבטי ההצעה הכספית, עיקרי התכנית הפיננסית וכיו"ב, ביחס לאומדנים הנ"ל, ובנסיבות בהן יתגלה פער משמעותי, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, בין איזו מההצעות לאומדן, יהיה המכון רשאי לבצע בדיקה בקשר עם קיומו של הפער, לבחור הצעה זוכה על אף קיומו של פער, לפסול את ההצעה, לבטל את המכרז (ובמקרה כזה לא יהיה איזה מהמציעים זכאי לפיצוי כלשהו בגין כך), לנהל משא ומתן במטרה להפחית את הפער, להורות על הגשת הצעות כספיות חלופיות או לקיים הליך תחרותי נוסף, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

14.4. בסיום שלב ניהול המשא ומתן או ההתמחרות תקבע ועדת המכרזים את מי שהצעתו תתקבל, ואם תמצא לנכון תקבע גם את ההצעה השנייה והשלישית.

14.5. בכל מקרה של התמשכות ביצוע ההתמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה, יאריכו כל המציעים המשתתפים בהתמחרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי המכון, למשך 60 ימים נוספים, וזאת בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמכון.

#### **15. תוקף ההצעות**

15.1. הצעות המציעים יעמדו בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. מובהר כי במקרה של הארכת המועד האחרון להגשת הצעות, יוארך תוקף ההצעות בהתאם.

15.2. מובהר כי ההצעות המפסידות יעמדו בתוקפן במשך התקופה הנזכרת לעיל גם לאחר ההכרזה על ההצעה הזוכה, וזאת למקרה שבו המציע יחזור בו מהצעתו או יפר את ההתקשרות עם המכון או בכל מקרה אחר בו לא תמומש הזכייה עם המציע הזוכה. בנסיבות אלה תהיה ועדת המכרזים רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להכריז על בעל ההצעה שתדורג במקום השני כזוכה במכרז.

15.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית להודיע בכל עת על הארכת תוקף ההצעות ב- 60 ימים נוספים, ללא צורך בהסכמת המציעים, ובמקרה כזה יידרשו המציעים להאריך בהתאם

את תוקף הערבויות שהומצאו על ידם והם מתחייבים לעשות כן בתוך 7 ימים מהמועד בו נדרשו לכך.

## **16. הודעת זכיה והתקשרות**

- 16.1. לזוכה תימסר הודעה בדבר זכייתו בדואר אלקטרוני.
- 16.2. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בדואר אלקטרוני, והערבות שהומצאה על ידו עם הצעתו במכרז תוחזר לו בתוך 60 ימים מיום מתן ההודעה.
- 16.3. מציע שקיבל הודעה בדבר זכייה במכרז מחויב להופיע במשרדי המכון בתוך 14 ימים מיום מתן הודעת הזכייה ולהמציא את כל המסמכים הדרושים על פי מכרז זה ולמלא אחר כל ההתחייבויות אשר לפי מסמכי המכרז הוא מחויב למלא לפני החתימה על הסכם ההקמה. בכלל כך יהיה הזוכה מחויב לערוך את הביטוחים המתאימים כנדרש בהסכם ההקמה ולהמציא אישור בדבר עריכת ביטוחים בנוסח המצורף להסכם ההקמה, להמציא את ערבות ההקמה, **נספח 35** (כהגדרתה בהסכם ההקמה), להמציא את מסמכי ההתאגדות ואת הסכם השותפים או בעלי המניות, לפי העניין, ולהירשם כעוסק מורשה כדין.
- במקרה של הגשת הצעה של שותף או בעל מניות עתידי אשר טרם התאגדו כתאגיד מטרה, יהיה על המציע לצרף תדפיס תאגיד של חברת המטרה או שותפות המטרה, ולהמציא את האישורים הרשמיים מפקיד מורשה, לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ביחס לתאגיד המטרה.
- 16.4. עם המצאת כל המסמכים האמורים לעיל ועמידה בתנאים הנקובים בסעיף 16.3 לעיל, יינתן לזוכה צו התחלת עבודה, כמפורט בהסכם ההקמה.
- יובהר כי הודעת הזכייה מטעם המכון אינה מהווה קיבול של ההצעה הזוכה. הזוכה יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות רק לאחר עמידה בתנאים הקבועים בהסכם ההקמה, בחוברת זו וביתר מסמכי המכרז, לשביעות רצון המכון.
- 16.5. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, יהיה המכון רשאי לבטל את זכייתו במכרז בהודעה בכתב, וזאת לאחר שניתנה לזוכה הודעה בה נדרש לתקן את ההפרה והוא לא עשה זאת בתוך פרק הזמן שנקבע בהודעה. אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של המכון על פי כל דין.
- 16.6. בוטלה הזכייה, מכל סיבה שהיא, רשאי המכון לחלט את ערבות ההצעה של הזוכה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו על פי דין. כמו כן, המכון רשאי, אך לא חייב, להכריז על המשתתף שדירוגו הבא בתור כזוכה חלופי או לפרסם מכרז חדש, לפי שיקול דעתו.
- 16.7. ההסכמים הנלווים למכרז יקבלו תוקף רק לאחר שייחתמו על ידי מורשי החתימה של המכון.
- 16.8. המציע אינו רשאי להסב או להמחות זכות או חובה כלשהי בקשר עם הצעתו במסגרת הליך זה. כל הסבה או המחאה כאמור על ידי המציע תהיה בטלה ומבוטלת ותקנה למכון כל סעד ותרופה על פי דין, לרבות חילוט ערבות ההצעה.

## **17. עיון במסמכי המכרז**

- 17.1. ועדת המכרזים תאפשר למציע שהשתתף במכרז לעיין במסמכי המכרז.
- 17.2. המציע ער לכך כי אם יזכה במכרז תועמד הצעתו לעיונם של המשתתפים האחרים.
- 17.3. בטרם הגשת ההצעה, מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים או סודות מקצועיים (להלן: "חלקים סודיים"), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים, יפעל כאמור להלן:
  - 17.3.1. יציין במפורש בהצעתו מה הם החלקים הסודיים וינמק את טענתו.
  - 17.3.2. יסמן את החלקים הסודיים שבהצעתו באופן ברור וחד-משמעי.
  - 17.3.3. במידת האפשר יפריד חלקים אלה מכלל ההצעה הפרדה פיסית.

- 17.4. ועדת המכרזים לא תדון בבקשה למניעת עיון בהצעת המציע בשל סוד מסחרי או סוד מקצועי אם היא אינה מנומקת או אם היא מסומנת סימון גורף בהצעה.
- 17.5. בכל מקרה לא ייחשבו מחירי ההצעה סוד מסחרי או סוד מקצועי.
- 17.6. מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה כולה לעיון מציעים אחרים.
- 17.7. סימון חלקים בהצעה כסודיים הוא הכרה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.
- 17.8. יודגש כי שיקול הדעת הסופי בדבר היקף זכות העיון של המציעים הוא של ועדת המכרזים בלבד, וכי היא תפעל בנושא זה בהתאם לדין. החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת המציע הגם שהמציע הגדירם כסודיים, תיתן על כך התראה למציע ותאפשר לו להשיג על כך לפני תוך פרק זמן ההולם את נסיבות העניין. החליטה ועדת המכרזים לדחות את ההשגה של המציע, תודיע על כך למציע בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.
- 17.9. המכון יהיה רשאי להתנות עיון, במסמכי המכרז של מציע שזכה, בתשלום כספי בסך של עד 2,500 ש"ח.

## **18. הוראות כלליות**

- 18.1. המכון שומר לעצמו את הזכות להחליט שלא לבחור זוכה כלשהו במכרז.
- 18.2. המכון אינו מתחייב לסיים את הליכי המכרז ולקבוע זוכה בתוך תקופה מסוימת.
- 18.3. המכון שומר לעצמו את הזכות, בכל שלב ומכל סיבה שהיא, גם לאחר הגשת ההצעות ולאחר הודעה על זכיה, לבטל מכרז זה, כולו או חלקו, או לפרסם מכרז חדש, מבלי שיחויב בתשלום פיצוי כלשהו למציעים, לרבות למציע בעל ההצעה הזולה ביותר. המציעים מוותרים בזאת במפורש על כל טענה או תביעה כנגד המכון או מי מטעמו בשל האמור לעיל.
- 18.4. למכון שמורה הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים, כולם או חלקם, על מנת לקבל הבהרות על הצעתם או להסיר אי בהירות שעלולה להתעורר במהלך בדיקת ההצעות.
- 18.5. כל ההוצאות מכל מין וסוג, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות בהליך זה, יחולו על המשתתף, והמכון לא ישיב כל הוצאה שהוצאה על ידי המציע, ולא יפצה או ישפה מציע בגין כל הוצאה או נזק שיגרמו לו עקב השתתפותו במכרז.
- 18.6. היה ובמהלך התקופה שבין הגשת ההצעה על ידי המציע לבין המועד האחרון לתקופה של ערבות ההצעה, יחזור בו מגיש ההצעה מהצעתו או לא יעמוד בהתחייבות הנובעת ממנה, לרבות אי הופעה לצורך חתימה על החוזים בנוסחם הסופי והמצאת המסמכים בקשר אליהם, יהא המכון רשאי לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה ולבטל את הזכייה ואת החוזים, אם נחתמו, תוך מתן הודעה בכתב למציע ולחלט את ערבות ההצעה שניתנה על ידי המציע.
- מיום משלוח הודעת הביטול כאמור, רשאי המכון לנקוט בכל פעולה שימצא לנכון, בלא שתהיה למציע כל טענה או תביעה נגדו.
- חילוט הערבות לא יפגע בזכות המכון לפעול או לתבוע כל סעד אחר לפי כל דין.
- 18.7. מובהר בזאת כי המידע המסופק למציעים במסגרת מכרז זה מהווה נתונים חלקיים וכלליים בלבד. על המציע לבדוק באופן עצמאי את כל ההיבטים הקשורים והנובעים מהמכרז, לרבות מלוא התנאים הפיסיים, הגאוגרפיים, התכנוניים, המשפטיים והמסחריים הקשורים בכך.
- הסתמכות המציע או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי המכרז או מידע שיימסר לידיו על ידי המכון או מי מטעמו, הינה באחריות המציע בלבד והמכון לא יישא באחריות לכל נזק או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או לצד שלישי כלשהו עקב הסתמכות על מידע כאמור.



## **19. סודיות**

- 19.1. המציע מתחייב לשמור על סודיות כל מידע שיימסר לו על ידי המכון או מי מטעמו בקשר או לצורך מכרז זה או ביצוע עבודות על פיו.
- 19.2. המציע לא יהיה רשאי לגלות את פרטיו או את פרטי הצעתו לכל גורם שהוא אלא בהסכמת המכון בכתב ומראש.

## **20. הדין החל וסמכות שיפוט**

- 20.1. מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות הדין הישראלי ובהתאם לנהלי המכון.
- 20.2. סמכות השיפוט הבלעדית לצרכי מכרז זה תהא נתונה לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב.

## **21. מסמכי המכרז**

- 21.1. כל מסמכי המכרז המצורפים לחוברת זו, לרבות החוזים, המפרטים והתכניות, המהווים חלק מחוברת המכרז, הינם רכוש המכון בלבד ומושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע או כל גורם אחר רשאי להעתיק מסמכים אלה או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. על המציע להחזיר את מסמכי המכרז למכון לפי דרישתו.
- 21.2. הנספחים למכרז, לרבות הסכם ההקמה והסכם ההפעלה, על כלל נספחיהם, הנם חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות במכרז ובנספחים המצורפים לו מסמך אחד שלם.
- 21.3. בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נספחיו או בין הנספחים לבין עצמם, יגבר הנוסח המיטיב עם המכון.
- 21.4. ניתן לעיין/להוריד את מסמכי המכרז מאתר המכון:

<https://www.hit.ac.il/about/HIT-tenders/HIT-tenders-list>