

Dr. Rhanan Har-Zahav, J.S.D., LL.M., LL.B.
Yonatan Berman, LL.M., LL.B.
Uri Edelstein, LL.B., B.A.
Shahar Avimor, LL.B.
Udi Neuman, LL.M., LL.B.
Shani Menachem, LL.B.
Gal Kaner Alimi, LL.B.
Amos Laor, LL.M., LL.B.

רח' הברזל 32, בניין A A
קומה 5, תל-אביב 6971046
Tel: 03-5602225 | 03-6440595
פקס: 03-5601755
דוא"ל: main@heblaw.co.il

ד"ר רענן הר-זהב
יונתן ברמן
אורי אדלשטיין
שחר אבימור
אודי נוימן
שני מנחם
גל קנר אלימי
עמוס לאור

6 יוני, 2019

לכבוד

הגופים ששילמו דמי השתתפות במכרז 02/2019
להקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים
במכון טכנולוגי חולון

שלום רב,

הנדון: עדכון תנאי מכרז 02/2019 וקביעת מועד חדש להגשת הצעות

1. המועד האחרון להגשת הצעות במכרז שבנדון חלף ביום 11.4.2019, מבלי שהוגשו הצעות.
2. נוכח האמור המכון החליט לערוך מספר שינויים בתנאי המכרז, ולאפשר לגופים ששילמו דמי השתתפות במכרז, ולקחו חלק בסבבי שאלות ההבהרה, להגיש הצעות בהתאם לתנאי המכרז המעודכנים, כפי שיפורטו להלן.
3. ואלה השינויים בתנאי המכרז:
 - (א) מחיר דמי ההרשאה החודשי המרבי עבור דירת סטודיו ליחיד, יוגדל לסך של 1,890 ₪ (כולל מע"מ אם יחול, וצמוד למדד המחירים לצרכן של דצמבר 2018 המפורסם בינואר 2019). אין שינוי בדרך בחינת ההצעות הכספיות, אשר עליהן להיות נמוכות או שוות למחיר המרבי המעודכן הני"ל;
 - (ב) מענק המכון יוגדל בסך של 4.5 מיליון ₪, ויעמוד על סך כולל של 20.5 מיליון ₪;
 - (ג) המכון ישתתף ב- 50% מהתוצאות הכלכליות (הפסד או רווח, כפי שיהיה) של תפעול החניון התת-קרקעי העתיד להיבנות במסגרת הפרויקט.
4. **המועד המעודכן האחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים הוא 27.6.2019 בשעה 14:00.** הגשת הצעות תתאפשר החל מיום 26.6.2019, בשעה 10:00.
5. מובהר, בהתאם לסעיף 11.1.1 לחוברת המכרז, כי **התאריך שנדרש להיות נקוב על גבי ערבות ההצעה כתאריך פקיעת הערבות, הוא 25.10.2019.**
6. בהתאם לשינויים האמורים לעיל, מסמכי המכרז יעודכנו כדלקמן:

א. חוברת המכרז –

- בסעיף 2, במקום המילים "תחילת הזמן להגשת הצעות לתיבת המכרזים - 10.4.2019" יבואו המילים "תחילת הזמן להגשת הצעות לתיבת המכרזים – 26.6.2019", ובמקום המילים "מועד אחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים - 11.4.2019" יבואו המילים "מועד אחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים - 27.6.2019";
- בסעיף 5.1.2, במקום המילים "ההכנסות מהחניון בכפוף לאמור בהסכם ההפעלה" יבואו המילים "50% מההכנסות מהחניון בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה";
- בסעיף 5.6.1.1, במקום המילים "למענק המכון, בסך 16,000,000 ש"ח (במילים: שישה עשר מיליון שקלים חדשים)", יבואו המילים "למענק המכון, בסך 20,500,000 ש"ח (במילים: עשרים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)";
- בסעיף 5.6.1.3, במקום המילים "מהחניון (בכפוף לאמור בהסכם ההפעלה)", יבואו המילים "50% מרווחי תפעול החניון (בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה)";
- בסעיף 5.6.3, במקום המילים "בהתאם להצעת המציע, אך לא יותר מ-1,850 ש"ח", יבואו המילים "בהתאם להצעת המציע, אך לא יותר מ-1,890 ש"ח";
- בסעיף 12.3, במקום המילים "המועד האחרון להגשת הצעות הוא 11.4.2019", יבואו המילים "המועד האחרון להגשת הצעות הוא 27.6.2019";
- בסעיף 12.9.1, במקום המילים "לא יעלו על סך 1,850 ש"ח" יבואו המילים "לא יעלו על סך 1,890 ש"ח";

ב. הסכם ההקמה (נספח 1 במסמכי המכרז) –

- בסעיף 2.2, במקום המילים "את ההכנסות מהחניון בכפוף לאמור בהסכם ההפעלה", יבואו המילים "את 50% מההכנסות מהחניון בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה";
- בסעיף 4.11, במקום המילים "בקבלת תשלומי דמי החניה (אם יאושר על ידי עיריית חולון והמכון)", יבואו המילים "בקבלת 50% מתשלומי דמי החניה (אם יאושר על ידי עיריית חולון והמכון), ובכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה";
- לאחר סעיף 36.9, יבוא סעיף 36.10, כדלקמן: "הוראות סעיף זה אינן גורעות מן האמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה, כמפורט שם";
- בסעיף 39.1, במקום המילים "ישלם המכון ליזם את 'מענק המכון' בסך כולל של 16,000,000 ש"ח (במילים: שישה-עשר מיליון שקלים חדשים)", יבואו המילים: "ישלם המכון ליזם את 'מענק המכון' בסך כולל של 20,500,000 ש"ח (במילים: עשרים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)";

- בסעיף 39.2, במקום המילים "סכום ערבות התשלום הראשון של מענק המכון יהיה בסך 5,333,333 ש"ח", יבואו המילים "סכום ערבות התשלום הראשון של מענק המכון יהיה בסך 6,833,333 ש"ח";

ג. הסכם ההפעלה (נספח 2 במסמכי המכרז) –

- בסעיף 2.2, במקום המילים "את ההכנסות מהחניון", יבואו המילים "את 50% מההכנסות מהחניון";

- לאחר סעיף 6.11.4, יבוא סעיף 6.11.5, כדלקמן:

"המכון ישתתף ב- 50% מהתוצאות הכלכליות (הפסד או רווח, כפי שיהיה) של תפעול החניון בלבד. בחישוב התוצאות הכלכליות של תפעול החניון, יבואו בחשבון כל ההכנסות, ככל שיהיו, מתפעול החניון בלבד (דהיינו, מתשלומים ככל שישולמו עבור השימוש בחניון), וכל ההוצאות מתפעול החניון בלבד. הוצאות תפעול החניון תיחשבנה אך ורק הוצאות ישירות אשר היזם שילם בפועל בגין החניון בלבד, שהן אך ורק ההוצאות בגין ארנונה על שטח החניון בלבד, ניקיון החניון בלבד, שמירה בחניון בלבד, אחזקת מערכות החניון בלבד, ריענון הצביעה של החניון ותפעול החניון בהתאם להוראות מפרט התפעול והתחזוקה";

- לאחר סעיף 6.11.5, יבוא סעיף 6.11.6, כדלקמן:

"היזם יגיש לאישור המנהל תקציב שנתי לתפעול החניון מדי שנה, עד ליום 31.8 בשנה שקדמה לשנת התקציב הרלוונטית. החלטת המנהל בדבר אישור התקציב או תיקונו על פי שיקול דעתו, תהיה סופית. המכון לא יהיה אחראי להוצאות שהוצאו לצורך תפעול החניון, אלא אם נכללו בתקציב שאושר על ידי המנהל. מדי שלושה חודשים בכל שנה משנות תפעול הפרויקט, יגיש היזם לאישור המנהל, דוח הכנסות והוצאות החניון בלבד, מאושר בחתימת רואה החשבון של היזם. המכון יהיה זכאי, לפי בקשתו, לקבל לעיונו את כל הנתונים ומסמכי הנהלת החשבונות הנוגעים לחניון. בהתאם לדוח תיערך התחשבות בין המכון לבין היזם, כך שאם תפעול החניון היה הפסדי, ישלם המכון ליזם 50% מההפסד, ואם תפעול החניון היה רווחי, ישלם היזם למכון 50% מהרווח. תשלום על פי סעיף זה, ייעשה בתוך 10 ימים מהגשת הדוח";

- לאחר סעיף 6.11.6, יבוא סעיף 6.11.7, כדלקמן:

"על אף האמור בסעיף זה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, המכון יהיה רשאי לפנות לעיריית חולון ולהציע לה להפעיל את החניון כחניון עירוני, דהיינו להציע לעירייה לשאת בכל עלויות התפעול והאחזקה של החניון, ולהיות זכאית לכל ההכנסות מהפעלת החניון (היה ותהיינה לה הכנסות). היזם לא יהיה זכאי להתנגד להעברת האחריות לחניון כאמור לידי העירייה, לא יהיה זכאי לפיצוי בגין כך, ולא יהיה חייב בתשלום בגין כך";

- בסעיף 12.1.4, במקום המילים "הכנסות מדמי חניה", יבואו המילים "50% מן ההכנסות מדמי חניה";

ד. נספח 15 (תמהיל דירות ודמי הרשאה) –

- במקום המילים "ולא יותר מ-1,850 ש"ח", יבואו המילים "ולא יותר מ-1,890 ש"ח";

ה. נספח 18 (ערבות ההצעה) –

- במקום המילים "ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____", יבואו המילים "ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך 27.6.2019 עד תאריך 25.10.2019";

ו. נספח 23 (עיקרי התכנית הפיננסית) –

- במקום המילים "מענק המזמינה – 16,000 אלפי ש"ח", יבואו המילים "מענק המזמינה – 20,500 אלפי ש"ח";

ז. נספח 31 (הצהרת המציע והצעה כספית) –

- במקום המילים "יש למלא סכום שאינו גבוה מ-1,850 ש"ח", יבואו המילים "יש למלא סכום שאינו גבוה מ-1,890 ש"ח";

ח. נספח 44 (נוסח כתב הרשאה) –

- במקום המילים "בהתאם להצעת המציע, אך לא יותר מ-1,850 ש"ח", יבואו המילים "בהתאם להצעת המציע, אך לא יותר מ-1,890 ש"ח";

7. פרט לאמור לעיל, אין שינוי בתנאי המכרז ובמסמכי המכרז.

8. מובהר כי תנאי המכרז כוללים את כלל השינויים, העדכונים, התוספות, ההשמטות וההבהרות, שפורטו בפרוטוקול סיוור הקבלנים מיום 28.1.2019 (שהופץ למשתתפים ביום 3.2.2019), ובמסמכי המענה לשאלות ההבהרה שהופצו למשתתפים בהודעות דוא"ל מתאריכים 12.3.2019, 27.3.2019, 28.3.2019, ו- 4.4.2019.

9. מסמכי המכרז המעודכנים יועלו במקביל לאתר המכרז, בקישור: https://www.hit.ac.il/about/HIT-tenders/HIT-tenders-list/002_2019, בגרסאות עם מעקב שינויים ובגרסה סופית. על המציעים לעקוב אחר עדכון המסמכים באתר המכרז, ולהגיש חתומים את מסמכי המכרז המעודכנים, שהם המחייבים, בגרסה הסופית שלהם ללא מעקב השינויים.

10. על המציעים להגיש גם פנייה זו, כשכל עמודיה חתומים, יחד עם מסמכי ההצעה, במעטפה א'.

בכבוד רב,
אנרי אדלשטיין, עו"ד
בשם מכון טכנולוגי חולון – מ.ט.ח (ע"ר)