

פרוטוקול סיור קבלנים מיום 28.1.2019 –

מכרז 02/2019

להקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים במכון טכנולוגי חולון

השתתפו:

נציגי המכון – איציק מלאך; אבי גולדשטיין; תמר שמואלי; יבגני רבינוביץ'; יצחק ינאי; ערן שקד; רענן הר-זהב; אורי אדלשטיין; אודי נוימן.

נציגי חברות – ישי אשלגי, יסף שמש (אשטרום); ערן גלאור (אפקון בניה); יקי ספיקו (אפקון אחזקות); ערן הדרי (אלקטרה); ולרי ספיר (שפיר הנדסה); שי שטיין (שיכון ובינוי סולל בונה); יואב שליט (שטאנג בניה והנדסה); גיא לירן (תורג'מן חברה לבניין); דותן תורג'מן (תורג'מן מאיר ובניו בע"מ); שגיא אביר (מנרב).

סיכום הישיבה:

1. הישיבה נפתחה על ידי סגן יו"ר הוועד המנהל של המכון הטכנולוגי חולון ויו"ר ועדת המעונות של המכון, מר יצחק מלאך, בדברי ברכה למשתתפים.

2. גבי תמר שמואלי הציגה בפני משתתפי הסיור מצגת אודות המכון.

3. ד"ר רענן הר-זהב חזר על לוחות הזמנים של המכרז המפורטים במסמכי המכרז, ועל היבטים טכניים שונים הנוגעים להגשת ההצעות.

4. נציגי החברות הציגו לנציגי המכון שאלות, ולחלק מהשאלות ניתנו תשובות בעל פה. להלן יוצגו שאלות שנשאלו, והתשובות להן, תוך שמובהר כדלקמן:

4.1 בכל מקרה של סתירה בין תשובה שניתנה בעל פה במפגש, לבין התשובות שיינתנו להלן בכתב, הנוסח בכתב הוא המחייב;

4.2 ניתן להוסיף ולהגיש שאלות הבהרה בכתב, לרבות בנוגע לנושאים בהן עוסקות השאלות והתשובות שלהלן, הכל בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוברת המכרז, ולהוראות בחוברת המכרז הנוגעות לכך;

להלן השאלות והתשובות:

(א) הובא לתשומת לב המכון כי במסמכי המכרז מופיע נתון לא אחיד של מחיר המקסימום לדירת סטודיו ליחיד, אשר ההצעה הכספית במכרז אמורה לכלול מחיר שאינו גבוה ממנו.

מובהר כי המחיר המקסימלי לדירת סטודיו ליחיד – שההצעה הכספית במכרז לא יכולה להיות גבוהה ממנו – הוא 1,850 ₪ צמוד למדד הבסיס כמופיע במסמכי המכרז.

יש לחתום על הפרוטוקול (על כל העמודים) ולצרפו עם מסמכי ההצעה (מעטפה א')

בסעיף 12.9 בחוברת המכרז אכן נפלה טעות (בכך שנרשם "1,890 ₪"). בהתאם להבהרה הנ"ל, מועלה לאתר המכרז נוסח מתוקן ומחייב של חוברת המכרז, הכולל תיקון של סעיף 12.9, אשר בו נרשם המחיר המקסימלי הנכון ("1,850 ₪").

(ב) **שאלה**: האם במסגרת המכרז מוכתב מחיר מינימום לדירת סטודיו ליחיד?

תשובה: לא. אין שינוי בתנאי המכרז.

(ג) **שאלה**: האם המכון מתחייב לשפות את היזם במקרה שבו המעונות לא יאוכלסו באופן מלא?

תשובה: לא. אין שינוי בתנאי המכרז.

(ד) **שאלה**: האם המעונות מיועדים לסטודנטים תלמידי המכון בלבד?

תשובה: המעונות מיועדים בעדיפות ראשונה לסטודנטים תלמידי המכון, אולם אם הדירות במעונות לא יאוכלסו באופן מלא על ידי סטודנטים תלמידי המכון, ניתן יהיה בעדיפות שניה לאכלסם בסטודנטים שאינם תלמידי המכון (הכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז, ובפרט בסעיף 6.6 להסכם ההפעלה).

(ה) **שאלה**: האם במקרה של סטודנטים תלמידי המכון מחוץ לארץ, המכון רשאי לחייב את היזם להרשות שימוש בדירות המעונות לתקופות הרשאה קצרות מ- 12 חודשים?

תשובה: לא. אין הסדר כזה על פי מסמכי המכרז. אין שינוי בתנאי המכרז.

(ו) **שאלה**: האם היזם יהיה פטור מתשלום אגרות בניה והיטלים לעיריית חולון?

תשובה: כמפורט בנספח 12 לנספחי המכרז, עיריית חולון מסרה שפרויקט הקמת המעונות פטור מתשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח, והיטל השבחה (להלן: אגרות בניה והיטלים לעיריית חולון). היזם לא יידרש לשאת באגרות בניה והיטלים לעיריית חולון (מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ראו הפירוט בסעיפים 3.5 ו- 10.2 להסכם ההקמה).

עם זאת, העירייה מסרה (ראו נספח 12 הנ"ל), כי הפטור האמור לא חל על היטל ביוב ואגרת הנחת צנרת מים, ככל שאלה יחויבו על ידי תאגיד המים העירוני 'מי שקמה'. ככל שיחולו חיובים לזכות תאגיד המים 'מי שקמה', היזם יישא בהם.

(ז) **שאלה**: האם הסטודנטים יחויבו לשאת בתשלומי הארנונה בגין דירות המעונות, והאם התשלומים הנ"ל הם מעבר לסכום דמי ההרשאה?

תשובה: כן. ראו בין היתר סעיף 6.6.18.4 להסכם ההפעלה.

(ח) **שאלה**: האם היזם רשאי להגיש בקשה להיתר בניה הכוללת תכנון שונה מהתכנון על פי מסמכי המכרז?

תשובה: לא. ראו סעיף 5.3.2 לחוברת המכרז, סעיף 4.6 להסכם ההקמה, ובפירוט בסעיף 6 להסכם ההקמה.

יש לחתום על הפרוטוקול (על כל העמודים) ולצרפו עם מסמכי ההצעה (מעטפה א')

(ט) **שאלה:** האם היזם יישא בחובות ליועצים שלקחו חלק בתכנון הפרויקט טרם המכרז?

תשובה: תשובה תינתן במסגרת מתן התשובות לשאלות ההבהרה, במועד הקבוע בחוברת המכרז ובהתאם להוראות חוברת המכרז.

(י) **שאלה:** האם היזם יוכל לגבות תשלום ממשתמשי החניון שייבנה במסגרת הפרויקט, ושהיזם מתחייב במסגרת הפרויקט לתפעל?

תשובה: המכון לא יתנגד לכך שהיזם ייגבה תשלום ממשתמשי החניון, ובלבד שעיריית חולון תאשר זאת, ושהתעריפים יאושרו מראש על ידי המכון והעירייה. מובהר כי המכון ידרוש, לצורך מתן אישורו, שתעריפי החניון יהיו סבירים וכמקובל במוסדות להשכלה גבוהה. מובהר כי המכון אינו מתחייב לגבי עמדת העירייה בנוגע לגביית תשלום עבור השימוש בחניון, כמו גם לא לגבי חבות בתשלום ארוונה עבור שטח החניון, ככל שהשימוש בו ייעשה ללא תשלום. כן מובהר כי כחלק מתנאי המכרז, 31 חניות בחניון יוקצו לשימוש המכון לפי בחירתו ללא תשלום. מבלי לגרוע מהאמור, ראו המפורט בסעיפים 5.1.2 לחוברת המכרז, ו- 6.11 להסכם ההפעלה.

(יא) **שאלה:** האם ניתן לאשר דחייה במועד הגשת ההצעות?

תשובה: בשלב זה, אין שינוי במועדים שפורטו בחוברת המכרז.

5. לאחר סבב השאלות והתשובות במפגש שנערך, התקיים סיור בשטח שבו אמור להיבנות מתחם המעונות בהובלת המהנדסים יצחק ינאי ואבי גולדשטיין.
6. **יש לחתום על פרוטוקול זה (על כל העמודים), ולצרפו עם מסמכי ההצעה שיוגשו (מעטפה א').**