



החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה

להקמת רובע אקדמי

המשלב מתחם דירות לסטודנטים

ינואר 2017

קול קורא

לשיתוף פעולה

להקמת רובע אקדמי

המשלב מתחם דירות לסטודנטים

1. רקע

- 1.1. בבעלות עיריית כפר סבא קרקע בייעוד "שטח לבניין ציבור" (**קרקע "חומה"**), המצויה בשכונת גאולים בדרום מזרח העיר, בקרבת תחנת הרכבת נורדאו וכביש 531, אשר סימונה גוש 6435, חלקה 259, בשטח שרשם של 25,846 מ"ר (להלן – **החלקה**).
- 1.2. החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – **החכ"ל**) הינה תאגיד עירוני, כהגדרתו בפקודת העיריות, בבעלות ובשליטת עיריית כפר סבא (להלן – **העירייה**) העוסק במגוון רחב של תחומי פעילות בעיר כפר סבא ומשמש כזרוע ביצועית של העירייה.
- 1.3. החכ"ל הוסמכה ע"י העירייה להקים על חלק מהחלקה בשטח של כ- 12 דונם רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים (להלן: "**דיור לסטודנטים**") ו/או דיור בהישג יד כמפורט בקול קורא זה (להלן: "**דיור בר השגה**"), לצד שטחים לשימושים נלווים וכן שימושים נוספים אפשריים בהתאם לקול קורא זה, לתכנון החלות על החלקה, לחוק התכנון והבנייה ובכפוף לכל דין.
- 1.4. החכ"ל מבקשת לפעול ליצירת שיתוף פעולה עסקי עם יזם (להלן – **המציע ו/או היזם**) לצורך הקמת והפעלת הרובע האקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים והכולל שטחים לשימושים נלווים (להלן – **המתחם ו/או הפרויקט**) וזאת לתקופה של 49 שנים ממועד תום ההקמה ובכפוף לקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים.
- 1.5. הפרויקט יכלול את החלקים שלהלן (הכל בכפוף לכל האישורים, הרישיונות וההיתרים מאת הרשויות המוסמכות, כמפורט בהמשך):
- 1.5.1. שטחי מגורים בשטח של כ- 33,000 מ"ר עיקרי ושירות המיועדים לסטודנטים יחידים אשר יתגוררו בדירות יחיד (סטודיו) או דירות שותפים, וכן לסטודנטים בעלי משפחות אשר יתגוררו בדירות של שניים עד שלושה חדרים, בתמהילי דירות שונים, בהתאם לפרוגרמה העקרונית המהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.
- 1.5.2. שטחים לשימושים נלווים לסטודנטים ושטחים מיוחדים לשימושים ספציפיים בשטח כולל של כ- 2,500 מ"ר.
- 1.5.3. חניון תת קרקעי בהתאם לתקן החניה שיאושר ע"י רשויות התכנון. במסגרת הפרוגרמה העקרונית המצורפת למסמכי הקול קורא חושבו כמות ושטחי החניה לפי מפתח של 0.25 חניות ליח"ד וחניות נוספות אשר ישמשו את השטחים הנוספים לפי מפתח של 35 מ"ר לחניה והכל בהתאם לתקן החניה שיאושר ע"י רשויות התכנון כאמור לעיל.
- 1.5.4. שטחי קמפוס אופציונלי – כ- 5,000 מ"ר. שטחי הקמפוס ככל שיוקמו, יוקמו רק לאחר שימצא מוסד לימודי לשיעור רצון הצדדים אשר יפעל במתחם.
- 1.6. האחריות המלאה והבלעדית למימון כל עלויות והוצאות הפרויקט תחול על המציע.

- 1.7. במסגרת הגשת הקול הקורא המציע יגיש את הצעתו (להלן – **ההצעה ו/או הצעת המציע**) לחכ"ל במסגרתה יתייחס המציע לכל הפחות לנושאים שלהלן והכל בכפוף להוראות קול קורא זה:
- 1.7.1. הקמת הפרויקט – חזונו של המציע, תפיסתו את הפרויקט, תיאור של הקונספט התכנוני כפי שהמציע רואה אותו, יתרונות וייחודיות שהוא מביא איתו, לוחות זמנים, עלויות.
- 1.7.2. תכנית עסקית – על המציע להציג את עיקרי התכנית עסקית להקמת ותפעול הפרויקט אשר תכלול התייחסות גם למתווה המימון המתוכנן על ידו, תנאי המימון ועלויות המימון.
- 1.7.3. צורת שיתוף הפעולה העסקית עם החכ"ל – המציע רשאי לתאר את חזונו ותפיסתו ביחס לצורת ההתקשרות, אופן קבלת החלטות, אופן ניהול משותף, חלוקת רווחים.
- 1.7.4. המציע יצרף להצעתו את נספח הנתונים הפיננסיים שהוא מלא, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהצעתו.
- מובהר בזאת כי החכ"ל ו/או העירייה לא יהיו מחויבות לאמור בסעיף זה לעיל וכן כי אין באמור בסעיף זה, בין אם יתקיים האמור בו ובין אם לאו, כדי לגרוע בכל דרך מהצעת המציע ו/או מהתחייבויותיו.

2. מסמכי הקול קורא

- 2.1. מסמכי הקול קורא הינם כמפורט להלן:
- 2.1.1. מסמך "קול קורא" זה.
- 2.1.2. טופס הצעת המציע ועיקרי התכנית הפיננסית – נספח א';
- 2.1.3. פרוגרמה, שטחים ותמהיל דירות עקרוניים – נספח ב';
- 2.1.4. תכניות לדוגמה לקומה ודירות טיפוסיים – נספח ג';
- 2.1.5. עקרונות מפרט ההקמה – נספח ד';
- 2.1.6. עקרונות מפרט התפעול – נספח ה';
- 2.1.7. נספחים אחרים להצעה – נספחים 1 עד 5.
- 2.2. כל המסמכים הינם רכושה של החכ"ל והם נמסרים למציע אך ורק לשם הגשת הצעתו. המציע, בין אם הגיש את הצעתו בין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש, לכל מטרה שהיא.

3. תיאור ההתקשרות

- 3.1. הסכם לשיתוף פעולה לביצוע מיזם
- 3.1.1. החכ"ל והמציע יפעלו לעריכת הסכם לשיתוף פעולה (להלן: "שיתוף הפעולה"), על פיו יקימו הצדדים במשותף את הפרויקט, ינהלו ויתפעלו אותו והכל בכפוף ובהתאמה למפורט בקול קורא זה על כל נספחיו ובכלל זה הצעת המציע על כל חלקיה. שיתוף הפעולה ינוהל כמשק כספים סגור ונפרד.
- 3.1.2. מובא בזה לידיעת המציעים כי בהסכם שיתוף פעולה כאמור, כפופות העירייה והחכ"ל לכללי הדין והרגולציה לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים להסכם לביצוע מיזם בהתאם להוראות סעיף 45 א לחוק יסודות התקציב.

3.1.3 שיתוף הפעולה בין הצדדים יכול שיבוצע ו/או יאוגד בכל דרך שתוסכם בין הצדדים בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

3.2 העמדת הקרקע לטובת הפרויקט

3.2.1 העירייה תעמיד ללא תמורה את המגרש לטובת הפרויקט, על כל הכלול בו, בצורה, באופן, בתנאים ולמשך התקופה האמורה במסמכי הקול קורא ולאחר קבלת כל האישורים וההיתרים מהרשויות הנוגעות בדבר.

3.2.2 מובהר בזאת כי הזכויות בחלקה ובמגרש נשוא הקול קורא לא יועברו לבעלות החכ"ל ו/או שיתוף הפעולה ו/או היזם, בשום דרך או תנאי.

העירייה, כבעלת הקרקע, תאשר כי הקרקע תועמד לרשות שיתוף הפעולה לשם הקמת הפרויקט, ולאחר השלמת הקמת הפרויקט הקרקע וכל הבנוי עליה יועמדו לרשות שיתוף הפעולה למשך כל תקופת ההפעלה וכן תשתף פעולה בכל הקשור לחתימה על בקשות להיתרי בנייה (אם יידרש ממנה) וכל מסמך אחר עליו תידרש לחתום כבעלת הקרקע, בכפוף לכל הוראות מסמך זה ונספחיו ועל פי שיקול דעתה.

3.3 תכנון הפרויקט

3.3.1 תכנון והוצאת היתר בנייה לפרויקט ייעשו על ידי שיתוף הפעולה. מובהר בזאת כי מימון כל שלבי תכנון הפרויקט וכל הוצאה נלווית בגין התכנון ו/או הוצאות היתרים ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר יהיו על חשבון המציע בלבד.

3.3.2 תכנון המתחם יעשה בהתאם לעקרונות הפרוגרמה הראשונית ומפרט ההקמה הראשוני המצורף לקול קורא.

3.3.3 במסגרת פעולותיו, יעסיק שיתוף הפעולה, על חשבון היזם, מתכננים, אדריכלים ובעלי מקצוע שונים, נציגיו יופיעו בוועדות, יגישו תכניות ויטפלו בכל הקשור לקבלת היתרי/י בניה, במועד קרוב ככל האפשר, על מנת לאפשר את הקמת המתחם עד להשלמתו בתוך תקופת ההקמה כהגדרתה.

3.3.4 מובהר, כי החכ"ל התקשרה עם יועצים מקצועיים שונים במסגרת השלבים המקדמיים של ביצוע הפרויקט. החכ"ל ביצעה תכנון ראשוני ועקרוני למתחם המצורף לקול הקורא (להלן – התכנון העקרוני), וזאת באמצעות משרד אורית מילבואר-אייל אדריכלים, אשר נבחרו גם לשמש כאדריכלי הפרויקט עד להשלמתו. כן התקשרה החכ"ל עם חברת NSE ייעוץ ומימון בע"מ כיועצים כלכליים באמצעות מר ערן שקד, ועם יועצים משפטיים, משרד עו"ד מיכל רוזנבוים ושות' – ואלו נבחרו לשמש כיועצים כלכליים ומשפטיים לפרויקט עד להשלמתו.

3.3.5. מובהר כי התוכניות והתרשימים של התכנון העקרוני המצורפים הם ברמה של תכנון ראשוני בלבד. התכניות והתרשימים כאמור אינם בהכרח מביאים בחשבון את כלל האילוצים ו/או הדרישות אשר ייתכנו על פי כל דין וכן את הצורך בביצוע שינויים כלשהם ולרבות בנייה נוספת על מנת לעמוד בביצוע התכנון על פי כל דין. על כן, מובהר כי אין באמור כדי להוות מצג לאישור או הבטחה כלשהי מצד החכ"ל או מצד הרשויות השונות ולא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החכ"ל או מי מטעמה בקשר עם תכניות אלה לרבות בקשר לכל נתון המופיע בהן ולרבות בקשר לנכונותן, דיוקן והתאמתן לפרויקט ו/או להקמתו. על היזם לבדוק מול הרשויות, היועצים השונים ויתר הגורמים המוסמכים את היתכנות התכנון ואפשרות ביצוע הפרויקט בהתאם לו ולשאת בכל העלויות הכרוכות בכך.

3.3.6. על התכנון הקובע יהיה לעמוד במלוא הדרישות הדין, לרבות התביעה התקפה, מלוא הדרישות לנגישות מבנים וכן בתקני בנייה ירוקה.

3.3.7. במסגרת תכנון הפרויקט, יהיו החכ"ל והמציע שותפים לתכנון, והמציע יהיה רשאי להציע שינויי תכנון ובלבד שהתכנון הקובע לא יסטה מעקרונות התכנון המפורטים לעיל. מובהר בזאת כי תינתן עדיפות להצעה אשר במסגרתה התכנון אינו טעון שינוי תב"ע.

מובהר בזאת כי המידע התכנוני המצוין במסמך זה ו/או בנספחים המצורפים לו מייצג את המצב בשטח כפי שידוע לחכ"ל ו/או לעירייה נכון ליום פרסום פנייה זו, אולם אין בו כדי להוות מידע שניתן להסתמך עליו. באחריות המציע לערוך את כל הבדיקות התכנוניות וללקט את כל המידע הרלוונטי להצעתו עובר להגשתה. ככל שהמידע האמור בפניה זאת אינו מדויק, החכ"ל ו/או העירייה אינן לוקחות אחריות על תוכן הדברים והיזם נדרש לערוך בדיקה על חשבונו ובאחריותו ובהתעלם מהמידע, ככל שהוא שגוי ו/או אינו מדויק.

3.4. הקמת הפרויקט

3.4.1. ביצוע והקמת הפרויקט יעשה באמצעות שיתוף הפעולה. כל העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט, ללא יוצא מן הכלל, לרבות עלויות תכנון המתחם, הקמתו, הוצאות התכנון והרישוי, הוצאות הטיפול בהשגת רישיונות ו/או היתרי הבניה, מיסים, היטלים, אגרות, ארנונה החלה על פי דין על שטחי הפרויקט וכיו"ב יחולו על המציע. באחריות המציע לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות בפרויקט, לרבות ובעיקר מיסוי המקרקעין, היבטי המע"מ וכן כל מס ו/או היטל ו/או אגרה ו/או תשלום חוקי אחר.

3.4.2. המציע הזוכה יהיה אחראי על הקמת המתחם על כל הכלול בו עד לקבלת כלל הרישיונות והאישורים לצורך אכלוס המתחם והפעלתו, לרבות טופס 4 ותעודת גמר וכן רישיונות עסק ככל שנחוצים, וזאת בתוך 36 חודשים החל ממועד צו התחלת עבודה לשיתוף הפעולה. היה ויחליט שיתוף הפעולה להקים את המתחם בשלבים, יהא עליו לקבוע את שלבי ההקמה ולהציגם לאישורה של החכ"ל מראש.

3.5. מימון הפרויקט

3.5.1. מימון כל עלויות והוצאות הפרויקט יחול במלואו על המציע, אשר יעמיד על חשבונו ובאחריותו לשיתוף הפעולה את כל המקורות למימון עלויות הפרויקט כמפורט בקול קורא זה וזאת ממקורותיו העצמיים, והכל בהתאם להוראות קול קורא זה. על מנת להוכיח את יכולת המימון של המציע, יהיה עליו לעמוד בדרישות המפורטות במסמכי קול הקורא.

3.5.2 החכ"ל והעירייה לא יזרימו הון עצמי לפרויקט ולא יעמידו ערובות לטובת הפרויקט.

3.6. הפעלת הפרויקט

3.6.1 עם תום הקמת הפרויקט וקבלת אישורי ההפעלה הנדרשים, יועמד הפרויקט (הקרקע וכל הבנוי עליה) לרשות שיתוף הפעולה לתקופה בת 49 שנים (להלן: "תקופת ההפעלה"), במסגרתה יופעל הפרויקט ע"י שיתוף הפעולה, וזה יפעיל וינהל את הפרויקט למשך כל תקופת ההפעלה והכל בהתאם לאמור במפרט התפעול המצורף **כנספח ה'**. למען הסר ספק, המציע יידרש לשאת בכל עלויות המיסים האגרות וההיטלים הנובעים מעצם העובדה כי תקופת ההפעלה היא בת 49 שנים. בגמר תקופת ההפעלה, יושב הפרויקט ללא תמורה משיתוף הפעולה לעירייה ושיתוף הפעולה יסתיים ו/או יפורק על פי דין, הכל בהתאם להחלטת החכ"ל ו/או העירייה ובכפוף לשיקולי מס ולהוראות כל דין.

3.6.2 הפעלת ותחזוקת המתחם תעשה על ידי שיתוף הפעולה, בעצמו או מי מטעמו אשר יבחר במשותף על ידי הצדדים. לחכ"ל תוקנה זכות סירוב ראשון להפעלת הפרויקט עבור שיתוף הפעולה. כל עלויות ההפעלה והתחזוקה יהיו על חשבון שיתוף הפעולה.

3.6.3 בנוסף, במהלך תקופת ההפעלה, כהגדרתה בהסכם ההפעלה, יהיה רשאי שיתוף הפעולה להפיק הכנסות מן הפרויקט, בדרך של קבלה לידי של דמי הרשאה בגין השימוש בדירות, דמי הרשאה ממפעילים של שטחים נוספים ו/או הכנסות נוספות הכל בכפוף להוראות מסמכי הקול קורא.

3.6.4 ההרשאה לשימוש בדירות תינתן לסטודנטים, כמפורט להלן: העדיפות הראשונה בשימוש להרשאה בדירות תינתן לסטודנטים הלומדים במסגרת מוסדות המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה (להלן: "דייר בעדיפות ראשונה"). ככל שמספר הדירות המוצעות יעלה על מספר המבקשים שהם דיירים בעדיפות ראשונה, יוצעו הדירות גם לכל סטודנט העונה להגדרת "סטודנט" הקבועה בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז – 2007 (להלן: "דייר בעדיפות שניה"). ככל שמספר הדירות המוצעות יעלה על מספר המבקשים שהם דיירים בעדיפות ראשונה ושניה, יוצעו הדירות גם למטרות דיור בר השגה להשכרה, כמשמעות המונח בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה- 2014 ועל פי כל דין. בכפוף לאמור לעיל, יתקבלו במסגרת שיתוף הפעולה החלטות בנוגע לדרכי מימוש סדרי העדיפות האמורים, תנאי ההרשאה, תקופת ההרשאה וכדומה.

3.6.5 שטחי השירותים הנלווים לסטודנטים יהיו פתוחים לשימוש כלל הציבור.

3.6.6 החכ"ל רשאית לתת מעת לעת הוראות בכל הנוגע לתכנון, לביצוע ולהפעלה של המתחם ובכל עניין בקשר לקול קורא זה, והיזם ו/או שיתוף הפעולה מתחייבים למלא אחר הוראות אלו.

3.6.7 להלן עיקרי הפעולות שיש לבצע במסגרת ההפעלה של המתחם:

3.6.7.1 ניהול המתחם על כל המשתמע מכך, לרבות רישום הסטודנטים למגורים בדירות ושיבוצם, ניהול ופיקוח על קיום אורח חיים נאות, שמירה על הסדר, תפעול, תחזוקה וניהול תחזוקת המתחם למשך תקופת ההפעלה כהגדרתה בנספח ההפעלה, וכפי שיפורט בהסכם הפעלה וכנדרש על פי כל דין.

3.6.7.2 ווידוא קיומם של רישיונות עסק לכל העסקים הפועלים בשטחי המתחם, וכן מלוא הטיפול הכרוך בקבלת רישיון עסק להפעלת הדירות ולכל פעילות נוספת בשטח המתחם ככל שהדבר נדרש ו/או יידרש בעתיד על פי דין.

3.6.7.3 גביית דמי ההרשאה וכל יתר התשלומים החלים על הסטודנטים, על שוכרי שטחי

השירותים הנלווים במתחם ועל משתמשי חלקיהם השונים של המתחם.

3.7. למען הסר ספק, מובהר כי בשום שלב שהוא לא תהיינה לשיתוף הפעולה ו/או לחכ"ל ו/או ליזם זכויות קנייניות כלשהן במתחם ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או בחלקה ו/או במגרש, וכן לא תהיה לשיתוף הפעולה ו/או לחכ"ל ו/או ליזם כל זכות עיכובן ביחס למקרקעין ו/או לאיזה מחלקי הפרויקט. כל זכויותיו של שיתוף הפעולה ו/או החכ"ל ו/או היזם תהיינה זכויות שימוש מוגבלות, כבר-רשות בלבד, למשך תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה, ואף זאת אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט ולאחר מכן הפעלתו בהתאם להוראות קול קורא זה ולצורך זה בלבד.

4. תנאי סף להגשת הצעות במסגרת קול קורא זה

המציעים במסגרת הליך זה, יידרשו לעמוד בכל תנאי הסף המפורטים להלן, במצטבר:

תנאים כלליים

4.1. המציע שילם עבור השתתפות במסגרת קול קורא זה וצירף להצעתו קבלה בגין התשלום. את התשלום יש לבצע במשרדי החכ"ל ברח' התעש 11, כפר סבא החל מיום 22.1.2017. עלות ההשתתפות הינה 3,500 ₪, כולל מע"מ. התשלום בגין ההשתתפות לא יוחזר למציעים בכל מקרה, אף אם הצעתם לא נבחרה ואף אם החכ"ל חזרה בה מהזמנה זו. ניתן לעיין במסמכי הקול קורא ללא תשלום במשרדי החכ"ל וכן, לצפות בהם באתר האינטרנט של החכ"ל.

4.2. אין מגבלה ו/או מניעה חוקית ו/או אחרת של המציע להתקשר עם החכ"ל כאמור בקול קורא זה.

4.3. ההצעה במסגרת הליך זה יכול שתוגש במשותף על ידי שני מציעים או יותר אשר חברו ביניהם לצורך הגשת ההצעה וברצונם לבצע את הפרויקט נשוא הליך זה במשותף.

במקרה זה, יחתום על ההצעה לפחות אחד מן הגופים אשר חברו יחדיו ואשר חלקו בהצעה המשותפת הוא לפחות 50%, על כל המסמכים נשוא הליך זה ויצרף את כל האישורים הנדרשים (כולל כתב ערבות) בשמו ומטעמו.

למען הסר ספק, לפחות אחד מבין הגופים אשר חברו לצורך הגשת ההצעה המשותפת ואשר חלקו בהצעה המשותפת הינו לפחות 50% כמפורט לעיל ואשר חתם על ההצעה, נדרש לעמוד בכל תנאי הסף הפיננסיים ותנאי הסף לעניין ניסיון בהקמה המפורטים בהליך.

4.4. המציע צרף להצעתו את כלל המסמכים הבאים:

4.4.1. עותק מתעודת ההתאגדות של המציע.

4.4.2. טופס פרטי המציע בנוסח המצ"ב כנספח 1.

4.4.3. אישור עו"ד לגבי מורשי החתימה של המציע בנוסח המצ"ב כנספח 2.

4.4.4. ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב כנספח 3 ובהתאם למפורט להלן:

4.4.4.1. ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן בסך של 300,000 (שלוש מאות אלף) ₪, מבנק מורשה ומוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מורשית בישראל, להבטחת הצעתו וחתימתו על הסכם להקמת שיתוף הפעולה (להלן בסעיף זה – "ההסכם") במועד שיקבע לכך.

- 4.4.4.2. הערבות תעמוד עד ליום 7.9.2017 (6 חודשים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות). הערבות תהא ניתנת להארכה ב-90 (תשעים) יום נוספים על פי דרישת החכ"ל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף הערבות בהתאם, ללא צורך בקבלת אישור המציע.
- 4.4.4.3. הערבות תמומש בכל מקרה בו המציע יוכרז כזוכה ולא יתקשר בהסכם במועד שיקבע לשם כך ו/או לא מילא אחר התנאים להתקשרות בהסכם. הסכום שימומש, אם ימומש, כאמור יהא פיצוי מוסכם בגין הנזקים שייגרמו לחכ"ל מבלי שהיא תצטרך להוכיח את נזקיה, והמציע והחכ"ל מסכימים כי סכום זה הוא סכום הפיצויים הנכון המגיע לחברה הכלכלית בגין הפרת התחייבות המציע כמתואר לעיל. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות אחרת של החכ"ל לתבוע את נזקיה על פי כל דין.
- 4.4.4.4. הערבות תושב למציע שהצעתו תזכה בקול קורא רק לאחר חתימה על הסכם התקשרות בין הצדדים המסדיר את הקמת שיתוף הפעולה בהתאם לדרישות החכ"ל ומילוי כל ההתחייבויות המקדימות של המציע בהתאם לשביעות רצון החכ"ל ובהתאם לשיקול דעתה, לרבות הפקדת הערבויות הנדרשות עפ"י הסכם זה.
- 4.4.4.5. הערבויות יוחזרו לרשות המציעים שלא הוכרזו כזוכים תוך 14 (ארבעה עשר) יום מחתימת ההסכם בין המציע הזוכה לחברה הכלכלית.
- 4.4.5. תצהיר המציע בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום והעדר הרשעות קודמות – בנוסח המצ"ב **כנספת 4**.
- 4.4.6. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על-פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות וכו') תשל"ו – 1976.
- 4.4.7. אישור על היות המציע עוסק מורשה.
- 4.4.8. אישור תקף של רשויות מס הכנסה על ניכוי מס במקור.
- 4.4.9. האמור בסעיפי משנה 4.4.1 ו-4.4.5 עד 4.4.8 יחול בשינויים המחויבים לגבי מציע שאיננו רשום בישראל.
- 4.4.10. האמור בסעיפי משנה 4.4.1 עד 4.4.3, 4.4.6 ו-4.4.7 יוגש על ידי כל אחד מן המציעים במקרה של הצעה שתוגש במשותף על ידי מספר מציעים.

תנאים פיננסיים

- 4.5. למציע הון עצמי שלא יפחת מ-50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון ש"ח), וזאת נכון ליום 31.12.2016. ככל ואין בידו של המציע דוחות כספיים לשנת 2016 יוצג ההון העצמי ליום 31.12.2015.
- להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המציע להצעתו אישור רואה חשבון מבקר בדבר עמידה בדרישת ההון העצמי כמפורט בדו"חות הכספיים של המציע לשנת 2016 או לשנת 2015 בהתאמה.**
- 4.6. למציע מחזור הכנסות שנתי ממוצע מפעילות שוטפת (לא כולל מע"מ) שלא יפחת מ-70,000,000 ש"ח (שבעים מיליון ש"ח), בכל אחת מהשנים 2014 עד 2016. ככל ואין בידו של המציע דוחות כספיים לשנת 2016 יוצג מחזור ההכנסות לשנים 2013 עד 2015. **להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המציע להצעתו אישור של רו"ח מבקר בדבר עמידה בדרישת מחזור ההכנסות עפ"י הדו"חות הכספיים המבוקרים לשנים 2014 עד 2016 או לשנים 2013 עד 2015 בהתאמה.**

4.7. המציע, וכן כל אחד מבעלי השליטה בו, אינו לקוח מוגבל אמצעים, והוא אינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) לכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים/ פש"ר.

להוכחת עמידה בתנאי הסעיף לעיל, יצרף המציע (וכן כל אחד מבעלי השליטה בו) תצהירים חתומים בידי מנהל המציע וכן בידי מנהל כל אחד מבעלי השליטה במציע, בנוסח המצ"ב כנספח 5.

4.8. המציע צירף להצעתו מכתב המלצה מבנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, לפיו יש ביכולתו לקיים התחייבות בהיקף כספי של לפחות 250 מיליון ₪.

4.9. המציע צירף את עיקרי התכנית הפיננסית עליה הוא מסתמך בהצעתו וכן את הצעתו, העונה על הנקודות להן נדרש להתייחס בהתאם לנוסח עיקרי התכנית הפיננסית והצעת המציע המצורף כנספח א'.

ניסיון קודם בהקמה

4.10. על המציע להוכיח כי הינו בעל ניסיון מוכח ביזום ו/או הקמה של פרויקטים באחד מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ או בחוץ לארץ, בהיקף מצטבר של 60,000 מ"ר לפחות (שטחים עיקריים ושטחי שירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-30,000 מ"ר (שטח עיקרי ושטחי שירות), שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות.

להוכחת עמידה בתנאי הסעיף לעיל, יצרף המציע פירוט של הפרויקטים שביצע תוך התייחסות לעמידת הפרויקטים בתנאים המפורטים לעיל, בצירוף הצהרה מטעמו בדבר עמידה בתנאים האמורים.

4.11. החכ"ל שומרת על זכותה לדרוש הוכחות ו/או מסמכים נוספים מאת המציע, להוכחת כל אחד מהתנאים האמורים לעיל, לרבות פנייה לכל גוף שתמצא לנכון.

4.12. למען הסר ספק יובהר, כי תנאי הסף המפורטים לעיל הינם התנאים הבסיסיים לשם קבלת הצעות המציעים, אולם אין בהם כדי למצות את התנאים אותם יתבקשו המציעים לקיים במסגרת בחינת ההצעות על ידי החכ"ל.

5. הבהרות ושינויים

5.1. החכ"ל רשאית בכל עת, עד למועד הקבוע להגשת הצעות, לשנות איזה מתנאי קול קורא זה, לרבות את תנאי הסף הנדרשים לצורך הגשת הצעות, ובלבד שתישלח הודעה לכל המציעים אשר שילמו את דמי ההשתתפות, בהתאם לפרטי הנציג המוסמך כפי שמולאו והוגשו לחכ"ל.

הודעת השינוי אשר פורסמה ו/או נשלחה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הקול קורא וממסמכיו ותחייב את המציעים.

כן רשאית החכ"ל לשנות את איזה מהמועדים הקבועים במכרז זה.

5.2. מפגש מציעים – לבקשת מציע או על פי החלטתה של החכ"ל, רשאית החכ"ל לקבוע מפגש מציעים לרבות אפשרות לסיוור במקרקעי הפרויקט. המפגש ייקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של החכ"ל, בכל מקום ובכל עת, עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה כמפורט להלן.

ככל שייקבע מפגש מציעים כאמור, לא תחול חובת השתתפות של מי מהמציעים במפגש וההשתתפות לא תהווה תנאי מוקדם להגשת הצעות. מציע אשר לא ישתתף במפגש המציעים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, לא יהא רשאי להעלות כל דרישה או טענה בעניין מפגש המציעים.

5.3. המציעים רשאים לפנות בשאלות ו/או בבקשות הבהרה בנוגע למסמכי הקול קורא, עד ליום 28.2.2017 בשעה 16:00. שאלות ו/או בקשות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציגת החכ"ל הגב' גתית עייש, באמצעות דוא"ל בלבד בכתובת: gitita@ksaba.co.il. מציע שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר אי בהירות, סתירה או אי התאמה במסמכי הקול קורא בקשר עם כך.

5.4. החכ"ל תהיה רשאית, אך לא חייבת, להשיב על שאלות או בקשות הבהרה כאמור. הבהרות או תיקונים של מסמכי הקול קורא לא יחייבו את החכ"ל אלא אם נעשו בכתב על ידי הנציג שהוסמך לכך. הבהרות או תיקונים שיבוצעו, יישלחו בכתב באמצעות דואר אלקטרוני על ידי החכ"ל לכל המציעים אשר רכשו את מסמכי הקול קורא וכן יפורסמו באתר האינטרנט של החכ"ל. במקרה של משלוח הבהרות או תיקונים כאמור, על המציע לצרף הבהרות או תיקונים אלו להצעתו במסגרת הגשת ההצעה לקול קורא. לכל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בע"פ לא יהיה תוקף מחייב.

6. אופן ומועדי הגשת הצעות

6.1. הגשת הצעות במענה לקול קורא תעשה במסירה יזנית במשרדי החכ"ל, עד ליום 8.3.2017 בשעה 16:00 (להלן – המועד האחרון להגשת הצעות). הצעה שלא תמצא בתיבת המיועדת לכך במשרדי החכ"ל במועד ובשעה הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון.

6.2. מקום הגשת ההצעות הוא במשרדי החכ"ל, רחוב התעש 11, קומה 2, כפר סבא.

6.3. על גבי מעטפת הקול קורא לא יהיה כל ציון וסימן מלבד ציון ברור של שם ומספר הקול קורא כדלקמן: **"קול קורא מס' 02/2017 לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים"**.

6.4. לשם הנוחות, להלן רשימת המסמכים שעל המציע לכלול בהצעתו (כשהם חתומים על ידו ו/או על ידי מי שחתימתו נדרשת עליהם כמפורט בכל נספח):

6.4.1. קול קורא זה, על נספחיו, כשהוא חתום על ידי המציע על גבי כל עמוד.

6.4.2. הצעת המציע לרבות טבלה המפרטת את עיקרי התכנית הפיננסית של המציע על גבי נספח א';

6.4.3. טופס פרטי המציע בנוסח המצ"ב כנספח 1.

6.4.4. אישור עו"ד על מורשי החתימה במציע בנוסח המצ"ב כנספח 2.

6.4.5. ערבות הגשת ההצעה בנוסח המצ"ב כנספח 3.

6.4.6. תצהיר לעניין העסקת עובדים זרים, שכר מינימום והעדר הרשעה פלילית בנוסח המצ"ב כנספח 4.

6.4.7. תצהיר כי המציע וכן כל אחד מבעלי השליטה בו, אינו לקוח מוגבל באמצעים, והוא אינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) לכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים / פשי"ר בנוסח המצ"ב כנספח 5.

6.4.8. אישור רואה חשבון מבקר של המציע בדבר עמידה בדרישת ההון העצמי;

6.4.9. אישור רואה חשבון מבקר של המציע בדבר עמידה בדרישת מחזור ההכנסות;

- 6.4.10. מכתב המלצה מבנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, לפיו יש ביכולת המציע לקיים התחייבות בהיקף כספי של לפחות 250 מיליון ₪ או לחילופין, מכתב גיבוי מאת גוף פיננסי מממן, המביע הסכמה עקרונית של אותו בנק או חברת ביטוח למימון הפרויקט ;
- 6.4.11. מסמך הכולל פירוט פרויקטים שביצע המציע לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הנוגעים לניסיון המציע ;
- 6.4.12. אישורים ותצהירים נדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976 ;
- 6.4.13. עותק מתעודת ההתאגדות של המציע ;
- 6.4.14. קבלה בדבר תשלום עבור רכישת מסמכי ההליך ;
- החכ"ל תהיה רשאית לדרוש מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות ככל שתמצא לנכון.
- 6.5. כל מציע רשאי להציע הצעה אחת בלבד.
- 6.6. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי הקול קורא ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.
- 6.7. הגשת ההצעה פירושה כי המציע הבין את מהות קול קורא זה, הסכים לכל תנאיו וכי, בטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות, והוא יהא מנוע, על כן, מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של הזמנה זו על כל פרטיה וחלקיה.
- 6.8. המציע יהיה רשאי לסמן במסגרת הצעתו אי אילו מהפרטים הכלולים בהצעתו או שיוגשו לבקשת החכ"ל לאחר מכן, והמהווים לעמדתו סוד מסחרי או סוד מקצועי. במקרה כזה, החכ"ל לא תחשוף את המידע שסומן כאמור לעיל בפני מציעים אחרים, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין או שתסבור על פי שיקול דעתה הבלעדי כי אין בכך כדי להוות סוד מסחרי, ואולם מובהר כי המציע שסימן פרטים כאמור בהצעתו, לא יהיה רשאי לדרוש את קבלתם של פרטים דומים, שהוגשו על ידי מציעים אחרים.
- 6.9. המציע מתחייב לעדכן את החכ"ל בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לחכ"ל, בפרק הזמן שיחלוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת החכ"ל בדבר זהות היזם.
- 6.10. כלל מסמכי הקול קורא על נספחיו וצרופותיו, הינם רכוש של החכ"ל בלבד ומושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע ו/או כל גורם אחר רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. במידה ויידרש, יחזיר המציע את מסמכי הקול קורא לידי החכ"ל במועד שיידרש.

7. הליך בדיקת ההצעות על ידי החכ"ל

7.1. שלב א': בדיקת זהות המציע ועמידתו בתנאי הסף

- 7.1.1. המסמכים שהוגשו על ידי כל מציע יבדקו על ידי ועדת המכרזים של החכ"ל ו/או מי מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 4 לעיל, על כל תתי סעיפיו, על מנת לוודא שהמציע וההצעה עומדים בדרישות הסף האמורות לעיל שנקבעו לצורך השתתפות במכרז.

7.1.2. לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, תהיה ועדת המכרזים ו/או מי מטעמה רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט הבלעדי לפסול, מטעם זה בלבד, את הצעתו של המציע או לחילופין לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את המסמכים החסרים בהצעתו או הכלולים בה ו/או את הנתונים המפורטים בהם.

7.1.3. כן תהיה רשאית וועדת המכרזים להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, הליך קול קורא זה אינו מהווה מכרז ועל הליך זה לא יחולו דיני המכרזים.

7.2. שלב ב': משא ומתן והתמחרות (אופציונאלי)

7.2.1. החכ"ל או מי מטעמה תהיה רשאית לנהל מו"מ עם המציעים שהצעותיהם עמדו בתנאי הסף וימצאו מתאימות על ידה והיא רשאית לקיים הליך מו"מ ו/או הליך התמחרות עמם.

7.2.2. לחכ"ל שמורה הזכות לפנות על פי שיקול דעתה הבלעדי למי מהמציעים ולבקש כל הבהרה שתמצא לנכון. כן, שמורה לחכ"ל האפשרות לזמן את נציגי המציע לשם הצגת הצעתו בפני החכ"ל בע"פ.

7.2.3. אופן ניהול המו"מ ו/או הליך ההתמחרות יקבע על ידי החכ"ל. למען הסר ספק, על הליך זה לא יחולו דיני המכרזים. החכ"ל איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא והיא תהיה רשאית לנהל מו"מ עם מי מהמציעים לגבי כל פרמטר בהצעתו.

7.2.4. בסיום שלב ניהול המו"מ ו/או ההתמחרות תכריז ועדת המכרזים על ההצעה הזוכה. הבחירה בהצעה הזוכה תיקבע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החכ"ל ותתבסס על פרמטרים שונים כגון מחירי ההצעה, ניסיון המציע בביצוע פרויקטים, איתנות פיננסית של המציע, התרשמות אישית בראיונות ובמפגשים שייערכו עם המציע וכל פרמטר נוסף אותו תמצא לנכון החכ"ל להכליל במסגרת שיקוליה. ועדת המכרזים רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, אף להכריז על הצעה שנייה ושלישית. אין באמור כדי לחייב את החכ"ל להתקשר עם מציע שנקבע כמס' 2 או כמס' 3, אם התבטלה ההצעה הזוכה מכל סיבה שהיא, בין אם לאחר חתימת הסכם ההקמה על ידו ובין אם טרם לכך.

7.2.5. בכל מקרה של התמשכות ביצוע המו"מ ו/או 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 החכ"ל למשך הזמן שהחברה כלכלית תיקבע, וזאת בתוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מאת החכ"ל כאמור.

8. תוקף ההצעות

8.1. הצעה שהוגשה, על כל צרופותיה, תעמוד בתוקפה למשך 180 יום לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות. במקרה של הארכת המועד האחרון להגשת הצעות – יוארך המועד בהתאם.

8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לוועדת המכרזים הזכות להודיע, בכל עת, על הארכת תוקף ההצעות במשך 90 ימים נוספים, ללא צורך בהסכמת המציעים, ובמקרה כזה יידרשו המציעים להאריך את תוקף ערבויות ההצעה שהומצאו על ידם, והם מתחייבים לעשות כן בתוך 7 ימים מיום שנדרשו לעשות כן.

9. הודעת הזכייה וחתימה על הסכם שיתוף פעולה

- 9.1. הודעה למציע בדבר זכייתו ובה הנחיות נוספות, תשלח בדואר רשום ובמייל לכתובת המצוינת בהצעתו של המציע (להלן – **הודעת הזכייה**). במסגרת הודעת הזכייה תגדיר החכ"ל פרק זמן מוגבל וקבוע מראש לשם חתימת הסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים.
- 9.2. בעת בחירת המציע רשאית ועדת המכרזים של החכ"ל (אך לא חייבת) לבחור גם במציעים במקומות השני והשלישי. בכל מקרה בו תעשה כן, תורה החכ"ל למציעים אלו על הארכת ערבויות ההצעה למשך תקופה נוספת, אשר תיקבע על ידה, והם מתחייבים להאריכה בהתאם, ובתוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מאת החכ"ל כאמור.
- אין באמור כדי לחייב את החכ"ל להתקשר עם מציע שנקבע כמס' 2 או כמס' 3, אם התבטלה ההצעה הזוכה מכל סיבה שהיא, בין אם לאחר חתימת הסכם ההקמה על ידו ובין אם טרם לכך.
- 9.3. מובהר בזאת כי ועדת המכרזים של החכ"ל תהיה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. כן תהיה ועדת המכרזים של החכ"ל רשאית להתנות את הזכייה בתנאים מבלי שיהיה עליה לנמק החלטה והיא תהיה רשאית לדרג מציע או מציעים נוספים.
- 9.4. ועדת המכרזים של החכ"ל תהיה רשאית לבטל את הקול קורא ו/או להוציא הליך אחר תחתיו ו/או לפעול בכל דרך שתמצא לנכון ובכפוף לכל דין, ובכל מקרה לא תהא למי מהמציעים כל טענה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה של ועדת המכרזים, באשר תהיה.

10. מידע המסופק למציעים

- 10.1. מובהר, כי המידע והנתונים אשר נמסרים למציעים במסגרת קול קורא זה, הינם נתונים כלליים בלבד.
- 10.2. על המציע לבדוק בעצמו באופן עצמאי את כל ההיבטים הקשורים והנובעים מקול קורא זה, לרבות (ומבלי לגרוע) מסמכי הקול קורא, לרבות המתחם, גבולותיו וסביבותיו, בחינת המצב התכנוני והקנייני החל על שטחי הפרויקט (לרבות הוראות תוכניות המתאר החלות, בחינת הרגולציה החלה על הקמה והפעלה של פרויקטים דוגמת הפרויקט, הבקשות וההיתרים השונים, תוכניות סטטוטוריות בהכנה וכיוצא"ב), מועדים ולוחות זמנים צפויים להקמת הפרויקט לצורך קיום התחייבויותיו על פי הצעתו ועל פי הוראות הסכם הזיכיון, התאמת שטחי הפרויקט והציוד שיהיה בהם להוראות כל דין, כל רישיון ו/או היתר הנדרשים על פי כל דין להקמת הפרויקט וכן כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, ביחס לכל אחד מאלה, אשר רלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז, הסכם הזיכיון והזמנה זו.
- 10.3. הסתמכות המציע ו/או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי הקול קורא או כל מידע שנמסר או יימסר לידיהו על ידי החכ"ל או מי מטעמה במהלך הליך הקול קורא הינה באחריות המציע בלבד והחכ"ל או מי מטעמה לא תשא באחריות לכל סוג שהוא של נזק ו/או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו עקב הסתמכות של מי מהם על מידע כאמור.
- 10.4. יש לקרוא את מסמכי הקול קורא יחד עם הוראות הדין, כפי שאלו יהיו בתוקף מעת לעת. למען הסר ספק, מובהר כי קיימים דינים ודברי חקיקה נוספים מעבר למתואר במסמכי הקול קורא אשר עשויים להשפיע על המציעים, ועל כן המציע נדרש לקיים בדיקה עצמאית בעניין זה.

11. כללי

- 11.1. שמירה על סודיות

11.1.1. המציע מתחייב לשמור על סודיות כל מידע שיימסר לו על ידי החכ"ל או מי מטעמה בקשר או לצורך קול קורא זה או ביצוע העבודות על פיו.

11.1.2. המציע לא יהיה רשאי לגלות את פרטיו ו/או את פרטי הצעתו לכל גורם שהוא אלא בהסכמת החכ"ל מראש ובכתב.

11.1.3. כל מסמכי הקול קורא הם רכוש החכ"ל ומושאלים למציע לשם הכנת הצעתו ולצורך כך בלבד. אין המציע או כל גורם אחר רשאים להעתיק מסמכים אלו או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה או קיבל הודעה מהחכ"ל כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע את מסמכי הקול קורא אם יידרש לעשות כן על ידי החכ"ל.

11.2. למען הסר ספק, על הליך זה לא יחולו דיני המכרזים. החכ"ל איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא והיא תהיה רשאית לנהל מו"מ עם מי מהמציעים.

11.3. הדין שיחול ביחס להוראות קול קורא וזה וביצוע ומימוש הפרויקט יהיה הדין הישראלי וסמכות השיפוט תהא נתונה לבית משפט בישראל בלבד.



החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות
לסטודנטים

רשימת נספחים

שם הנספח	נספח מס'
טופס הצעת המציע ועיקרי התכנית הפיננסית	נספח א'
פרוגרמה, שטחים ותמהיל דירות עקרוניים	נספח ב'
תכניות לדוגמה לקומה ודירות טיפוסיים	נספח ג'
עקרונות מפרט ההקמה	נספח ד'
עקרונות מפרט התפעול	נספח ה'
טופס פרטי המציע	נספח 1
אישור עו"ד על מורשי החתימה במציע	נספח 2
נוסח כתב ערבות הגשת ההצעה	נספח 3
תצהיר לעניין העסקת עובדים זרים, שכר מינימום והעדר הרשעה פלילית	נספח 4
תצהיר כי המציע וכן כל אחד מבעלי השליטה בו, אינו לקוח מוגבל באמצעים, והוא אינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) לכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים / פשי"ר	נספח 5

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

נספח א'

לקול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות
לסטודנטים

עיקרי התכנית הפיננסית

והצעת המציע

עיקרי התכנית הפיננסית

מ"ר מוצע	<u>הקף שטחים (עיקרי ושרות) (מ"ר)</u>
	חניונים
	מעונות
	שירותים נלווים לסטודנטים
	שטחים בקומת הקרקע לשימוש אחר
	סה"כ בנוי

מיועד להצעת היקף שטחים שונה מהמוצע בפרוגרמה, שטחים ותמהיל דירות עקרוניים – נספח ב'.

דמי הרשאה שהובאו בחשבון בתכנית הפיננסית של המציע	<u>תמהיל דירות</u>
	דירות סטודנטים יחידים (דמי הרשאה מיטה/לחודש)
	דירת סטודיו
	דירת שני חדרים לשותפים
	דירת שלושה חדרים לשותפים
	<u>דירות משפחות סטודנטים (דמי הרשאה דירה/לחודש)</u>
	דירת שני חדרים
	דירת 2.5 חדרים
	דירת שלושה חדרים
	<u>נתונים נוספים</u>
	שיעור תפוסה (%)
	דמי הרשאה בשטחי שירותים נלווים כולל ניהול (ש למ"ר)

הצעת המציע

עלות הקמה (כולל מע"מ)

--

סה"כ עלות הקמה כוללת לפרויקט (אש"ח כולל)

ברמת "Turn key", כולל: כלל מבני המעונות, תכנון ופיקוח, אגרות והטלים, חניונים, מערכות, פיתוח, הצטיידות, בלתי צפוי מראש וכדומה.

עלויות תפעול שוטפות (כולל מע"מ)

--

סה"כ עלויות תפעול לחודש (אש"ח לחודש)

כולל: ניהול שוטף מעונות, ניקיון, הדברה, גינון, אבטחה, אחזקת ותחזוקת מערכות, אחזקת ותחזוקת שוטפת, ביטוח, כלליות, אחרות, תחזוקה מהותית וחידוש מערכות וציוד, בלתי צפוי מראש וכדומה.

מימון (המציע יהיה אחראי למימון מלוא הפרויקט, ממקורותיו/או באמצעות ליווי פיננסי מתאים)

ריבית בתקופת הקמה (% אפקטיבי שנתי)

ריבית בתקופת תפעול (% אפקטיבי שנתי)

שנות פרעון הלוואה בתקופת ההפעלה (שנים)

תשלום לחכ"ל

תשלום קבוע – בסכום חודשי

תשלום יחסי – שיעור (%) מהמחזור השנתי בפרויקט

לפי הגבוה ביניהם. המציע רשאי למלא סוג תשלום אחד בלבד.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

נספח ב'

לקול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות
לסטודנטים

פרוגרמה, שטחים

ותמהיל דירות עקרוניים

פרוגרמה, שטחים

ותמהיל דירות עקרוניים

נתונים כלליים

שטח המגרש 13,800 מ"ר

שטח תחום בקווי בניין משוערים: 9,600 מ"ר

מעונות סטודנטים

סטודנטים יחידים – מבן מסוג A ו-B – קומה טיפוסית

סה"כ	3 חדרים	2 חדרים	חדר סטודיו	(דייר אחד בחדר)
	63	41	18	שטח נטו לדירה במ"ר
23	2	2	19	מס' יחיד לקומה
550	126	82	342	סה"כ נטו שטח לקומה
800				שטח קומה טיפוסית ברוטו
8				מספר קמות בבניין
2				כמות בניינים
10	2	2	6	יחידות מוחסרות לטובת מרפסות
358	30	30	298	סה"כ יחידות דיור
12,800				שטחים ברוטו לקומות מגורים

דירות למשפחות סטודנטים – מבן מסוג C – קומה טיפוסית

סה"כ	3 חדרים	2.5 חדרים	2 חדרים	(משפחה אחת בדירה)
	51.3	47	36	שטח נטו לדירה במ"ר
8	2	2	4	מס' יחיד לקומה
341.2	103	95	144	סה"כ נטו שטח לקומה
470				שטח קומה טיפוסית ברוטו
8				מספר קמות בבניין
4			4	יחידות מוחסרות לטובת מרפסות
60	16	16	28	סה"כ יחידות דיור
3,760				שטחים ברוטו לקומות מגורים

דירות למשפחות סטודנטים – מבן מסוג D – קומה טיפוסית

סה"כ	3 חדרים	2.5 חדרים	2 חדרים	(משפחה אחת בדירה)
	51.3	47	36	שטח נטו לדירה במ"ר
10	4	2	4	מס' יחיד לקומה
443.8	205	95	144	סה"כ נטו שטח לקומה
630				שטח קומה טיפוסית ברוטו
26				מספר קמות בבניין
260	104	52	104	סה"כ יחידות דור
16,380				שטחים ברוטו לקומות מגורים

סה"כ דירות במתחם

<u>מ"ר ברוטו</u>	<u>כמות דירות</u>		
	298		דירות סטודיו ליחידים
	30		דירות 2 חדרים ל-2 שותפים
	30		דירות 3 חדרים ל-3 שותפים
12,800	358		סה"כ לסטודנטים יחידים
	132		דירות 2 חדרים למשפחה
	68		דירות 2.5 חדרים למשפחה
	120		דירות 3 חדרים למשפחה
20,140	320		סה"כ לסטודנטים בעלי משפחות
32,940	678		סה"כ במתחם

הערות חלק מהדירות יותאמו לבעלי מוגבלויות. בבניינים / בקומות בהם ישנם שני ממ"קים בקומה, רק אחד יותר לשימוש למגורים ורק במידה ויאושר לכך על ידי הרשויות.

שטחים לשימושים נלווים

<u>מ"ר ברוטו</u>			
1,900			סה"כ תכסית קומת קרקע ב-4 מבנים
40%			שטח שירות בקומת הקרקע של 4 מבני המגורים
			סה"כ שטח לשימושים נלווים בקומת הקרקע של המבנים
1,360			שטחים לשימושים נלווים בחיבור מבנים בקומת הקרקע
2,500			סה"כ שטחים לשימושים נלווים

קמפוס – מבנה E

5,000		סה"כ שטח ברוטו (הערכה)
-------	--	------------------------

חניון

		<u>מעונות</u>
678		מס' יח"ד
170		לפי מפתח של 0.25 חניות לדירות
6,780 מ"ר	לפי מפתח של 40 מ"ר למקום חניה	סה"כ שטח לחניה למגורים
2,500 מ"ר		<u>שטחים לשימושים נלווים</u>
		כמות חניות נדרשת
17	חניה 1 לכל 30 מ"ר	עד 500 מ"ר
57	חניה 1 לכל 35 מ"ר	מעל 500 מ"ר
2,286 מ"ר	לפי מפתח של 40 מ"ר למקום חניה	סה"כ שטח לחניה
9,066 מ"ר		סה"כ שטח לחניות

הערה: לא כולל חניה עבור שטח הקמפוס.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

נספח ג'

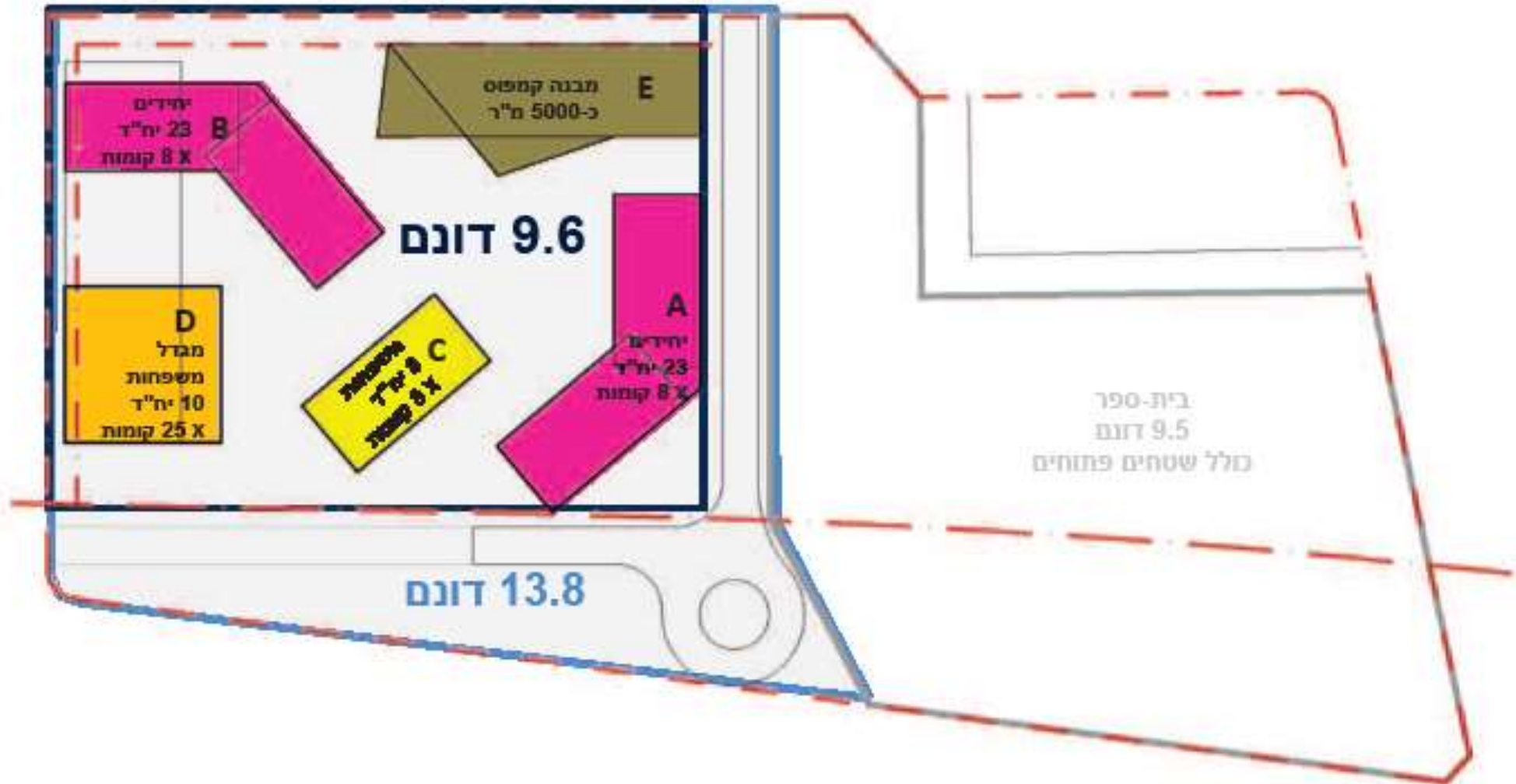
לקול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות
לסטודנטים

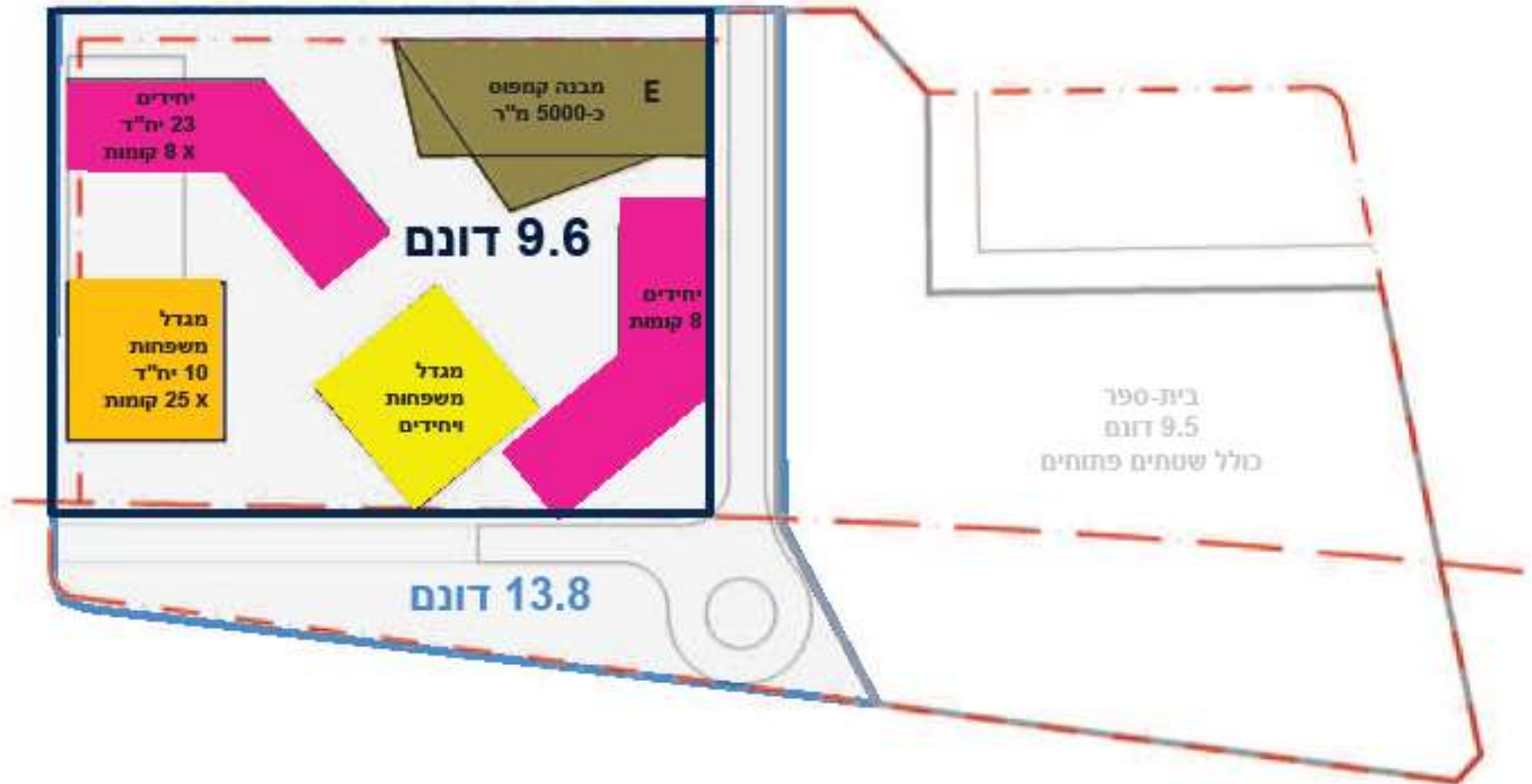
תכניות קומה טיפוסית

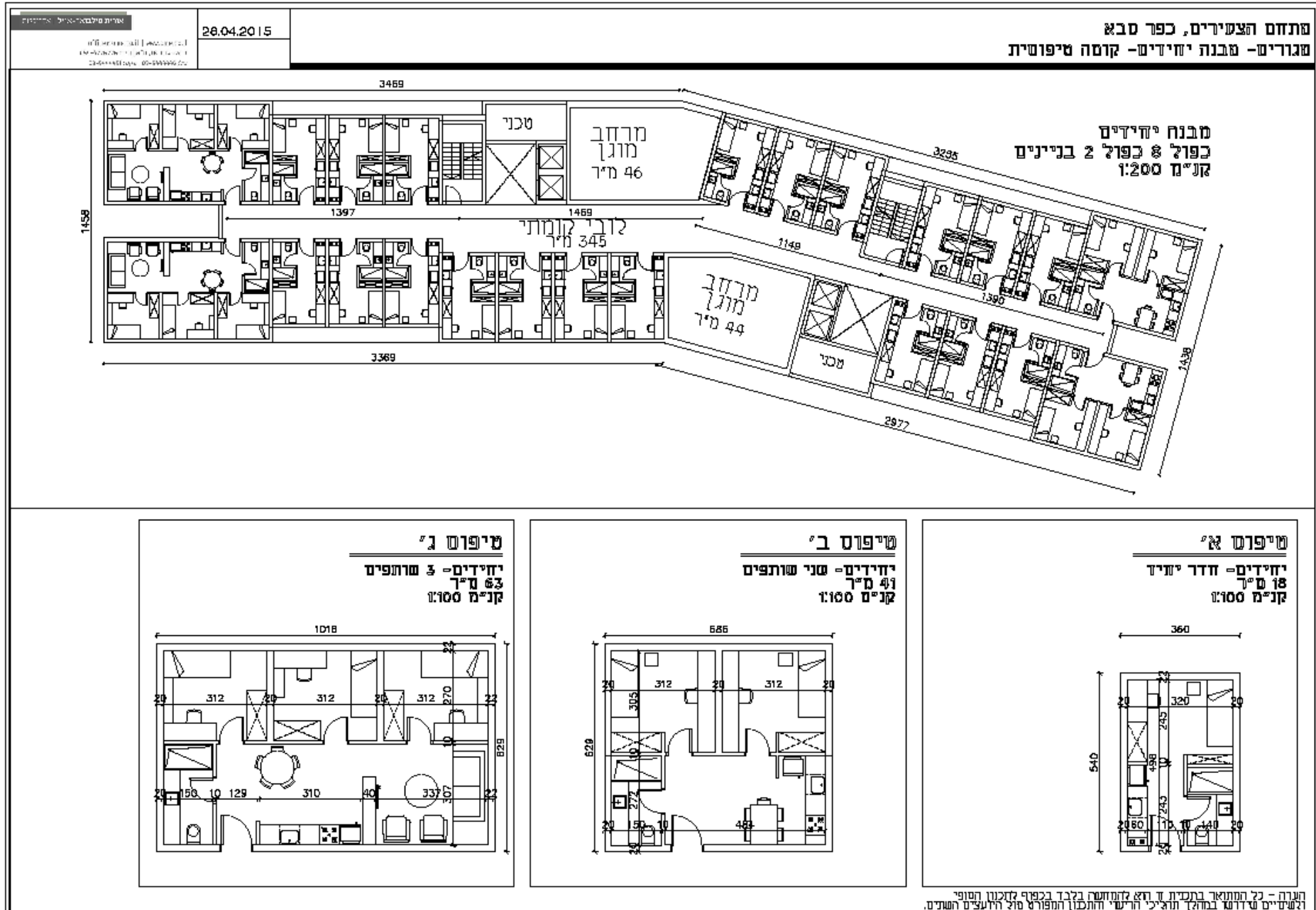
וטיפוסי דירות

אלטרנטיבת בינוי מספר 1

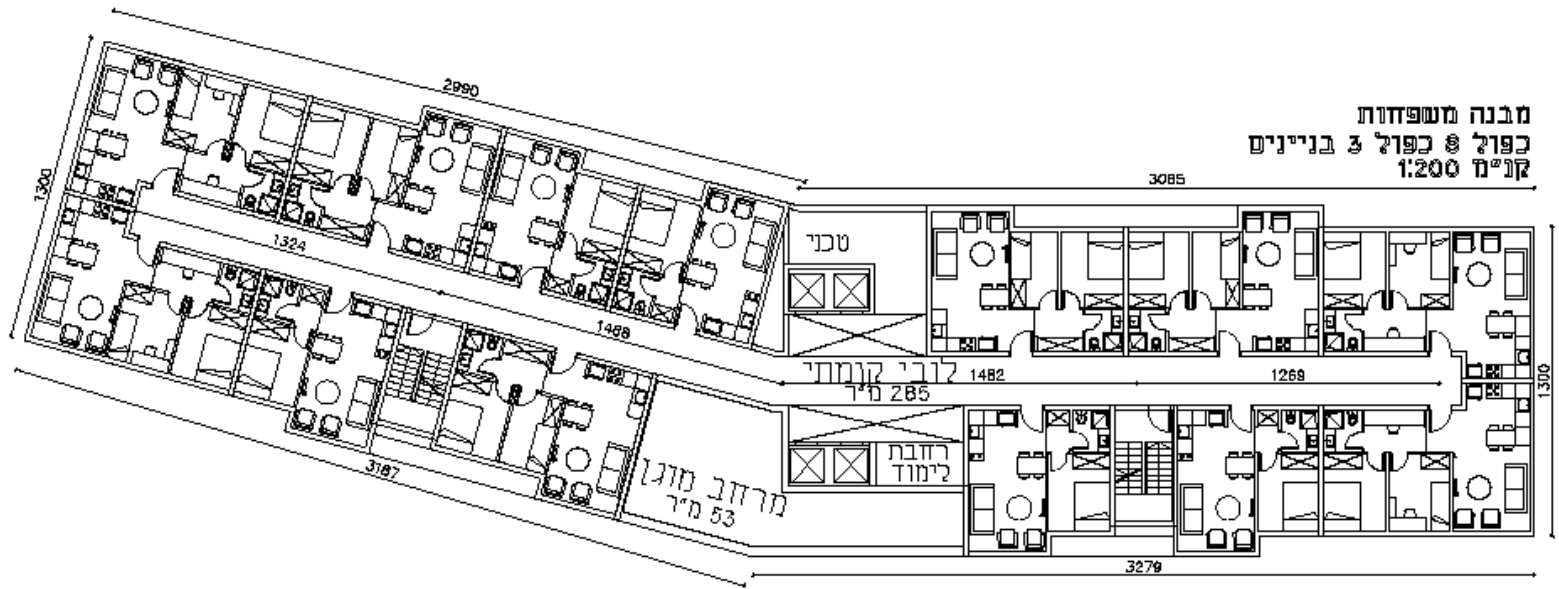


אלטרנטיבת בינוי מספר 2 (2 מנדלים)

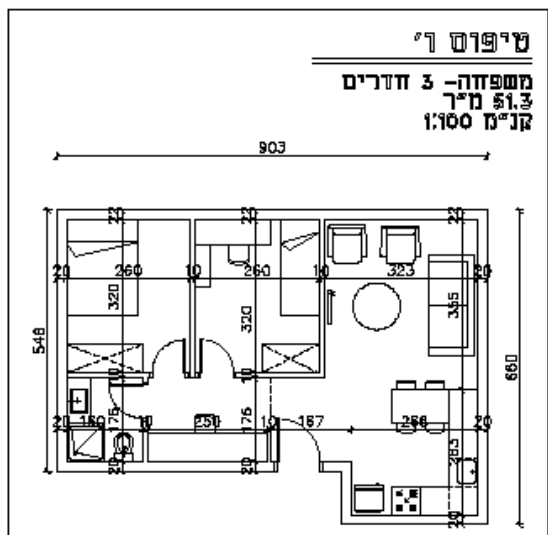




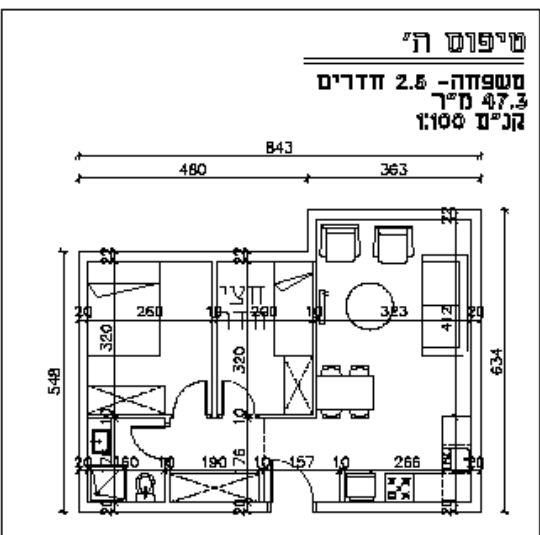
תאריך: 28.04.15 אגף פיתוח אקדמי	28.04.15	מתחם הצעירים, כפר סבא סגורים – מבנה משפחות – קומה טיפוסית
------------------------------------	----------	--



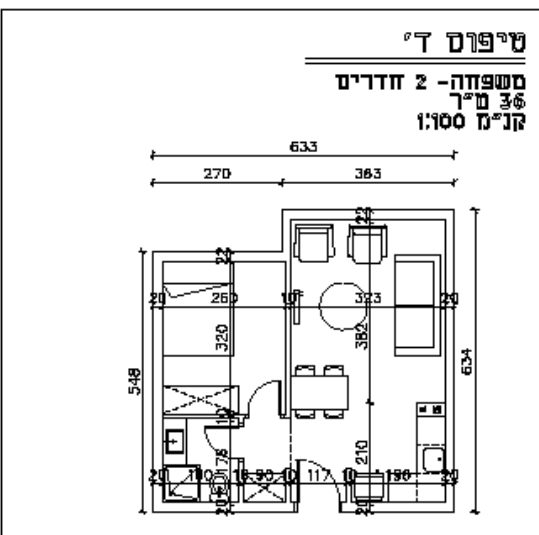
מבנה משפחות
 כפול 8 כפול 3 בניינים
 קנ"מ 1:200



טיפוס ו'
 משפחה - 3 חדרים
 51.3 מ"ר
 קנ"מ 1:100



טיפוס ה'
 משפחה - 2.5 חדרים
 47.3 מ"ר
 קנ"מ 1:100



טיפוס ד'
 משפחה - 2 חדרים
 36 מ"ר
 קנ"מ 1:100

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

נספח ד'

לקול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות
לסטודנטים

מפרט עקרוני להקמה

1. מבוא ותנאים כלליים לתכנון

הקונספט התכנוני של בנייני המעונות, גודלם, אופיים ומספר הקומות בהם יהיו בהתאם לתכניות העקרוניות שמצורפות למסמכי הקול קורא, או על פי תכניות אשר יסוכמו בין הצדדים במהלך המו"מ והתכנון המפורט. בקומת הקרקע של כל המבנים וביניהם יהיו פונקציות שרות מרכזיות וכן, שטחים בהם יינתנו שירותים נלווים לסטודנטים, וכן שטחים לפעילות חברתית ותרבותית לרווחת הדיירים. מתחת למבנים ייבנה חניון ובו כמות מקומות חניה בסיידור ובגדלים שיתאימו לתקני החנייה התקפים, וכן חניית אופנועים כפי שנידרש.

2. דירת סטודיו ליחיד – יחידת המגורים הבסיסית (ראה תוכנית עקרונית מצורפת)

יחידת הדיוור הבסיסית, מיועדת לשימוש נפרד לכל סטודנט, במירב הפרטיות, תוך מתן מענה לכל צרכיו במגורים ובלימודים, יחידת הדיוור תהיה בגודל של לפחות 18 מ"ר נטו (כאשר המדידה היא בין הקירות ההיקפיים של הדירה).

ביחידה יתוכננו הפונקציות הבאות:

- 2.1. אזור חלל המגורים אשר יכלול מיטה הכוללת ארגז מצעים ומזרון, ארון בגדים הכולל מדפים + תליה ומגירות, שולחן עבודה, ארונית מגירות ניידת, שולחן אוכל, 3 כסאות שמתאימים לעבודה ואכילה, מידוף מעל לשולחן העבודה (לספרים וחומרי לימוד), מסך טלוויזיה LED 26" ומתקן 2 מפרקים לתליית מסך טלוויזיה מתוצרת "ברקן" או שווה ערך שכולל מדף לממיר.
- 2.2. אזור מטבחון (קיציינט) אשר יכלול ארון מטבח תחתון הכולל תאים עם דלתות ומגירות ועליו כיור ומשטח עבודה מאבן קיסר לכל אורך הארון, ארון מטבח עליון הכולל מתקן ייבוש כלים ומדף פתוח למיקרוגל, אביזרים למטבח: מתקן יבוש כלים, דלי לאשפה, מגירות לסכו"ם וכד'.
- 2.3. ציוד חשמלי למטבח: מקרר בקיבולת של כ- 345 ליטר עם אפשרות שינוי כיוון פתיחת הדלת, מיקרוגל דיגיטלי משולב כ- 23 ליטר, וכיריים חשמליים קרמיות דומינו 3,000 ווט, 2 גופי חימום מתוצרת רוזייר או דה-לונגי, או שווה ערך, בהתקנה שקועה.
- 2.4. שירותים ומקלחת בגודל של כ- 3-4 מ"ר (נטו) הכוללים: אסלה תלויה, מקלחון, ארון אמבטיה תחתון, משטח עם כיור אינטגרלי מחרס מתוצרת "חרסה" עם ארונית מסנדוויץ' מצופה פורמאיקה ומראה עם קאנט אלומיניום בגודל מינימלי של 80/80 ס"מ, ונטה לאוורור, וכל הנדרש לשימוש בשירותים, כגון: ויים לתליה, מתקן לנייר טואלט, סבוניה, מתקן לתליית כביסה מתקפל וכד'.

3. יחידת מגורים 3/2 חדרים לשני סטודנטים (ראה תכנית עקרונית מצורפת)

היזם יבנה גם יחידות מגורים בנות שני חדרים לשני סטודנטים (סטודנט יחיד בחדר) בגודל של לפחות 41 מ"ר נטו (כהגדרתו לעיל), ודירות שלושה חדרים לשלושה סטודנטים בגודל של לפחות 63 מ"ר נטו (כהגדרתו לעיל), כשגודל החדר המגורים לכל סטודנט לא יקטן מ-10 מ"ר נטו וזאת בהתאם למפרט שלהלן. מבחינת החכ"ל, אין מניעה כי בכל קומה יחידת מגורים מטיפוס זה תמוקם במרחב המוגן המוסדי.

הערה: תכנון איכלוס סטודנטים במרחבים המוגנים מבוסס ההנחה שיתקבל לכך אישור מרשויות הג"א \ פיקוד העורף. יחד עם זאת מובהר מפורשות כי טרם נעשתה פניה לקבלת אישור הרשויות, לרבות פיקוד העורף (הג"א), לשימוש במרחבים המוגנים כיחידות מגורים, והחכ"ל אינה מתחייבת ו/או מחויבת לקבלת אישור שכזה.

ביחידה יתוכננו הפונקציות הבאות:

3.1. אזור חלל המגורים לכל סטודנט יוקצה חדר הכולל בתוכו מיטה (הכוללת ארגז מצעים ומזרון), ארון בגדים (הכולל מדפים + תליה ומגירות), שולחן עבודה, ארונית מגירות ניידת, 1 כסא, מידוף מעל לשולחן העבודה (לספרים וחומרי לימוד), פסי הגנה דקורטיבים על הקירות, מסך טלוויזיה LED "26" ומתקן 2 מפרקים לתליית מסך טלוויזיה מתוצרת "ברקן" או שווה ערך שכולל מדף לממיר.

במידה והיחידה ממוקמת במרחב המוגן, בחדר שבו יהיה המסנן, תהיה סגירה להסתרת המסנן כדוגמת ארונות שירות קומתיים

3.2. מטבחון (קיציינט) שיכלול ארון מטבח תחתון הכולל תאים עם דלתות ומגירות ועליו כיור ומשטח עבודה מאבן קיסר לכל אורך הארון, ארון מטבח עליון הכולל מתקן ייבוש כלים ומדף פתוח למיקרוגל, שולחן אוכל עם 4 כסאות, אביזרים למטבח: מתקן יבוש כלים, דלי לאשפה, מגירות לסכו"ם וכד'.

3.3. ציוד חשמלי למטבח: מקרר בקיבולת של 450 ליטר עם אפשרות שינוי כיוון פתיחת הדלת, מיקרוגל דיגיטלי משולב 23 ליטר, וכיריים חשמליים קרמיות דומינו 3,000 ווט, 2 גופי חימום מתוצרת רוזייר או דה-לונגי, או שווה ערך, בהתקנה שקועה.

3.4. שירותים ומקלחת בגודל של כ- 4 מ"ר נטו לאחר חיפויים הכוללים: אסלה תלויה, מקלחון, ארון אמבטיה תחתון, משטח עם כיור אינטגרלי מחרס מתוצרת "חרסה" עם ארונית מסנדוויץ' מצופה פורמאיקה ומראה עם קאנט אלומיניום בגודל מינימלי של 80/80 ס"מ, ונטה לאוורור, וכל הנדרש לשימוש בשירותים, כגון: ויים לתליה, מתקן לנייר טואלט, סבוניה, מתקן לתליית כביסה מתקפל וכד'.

4. יחידת מגורים לסטודנט/ית עם מוגבלויות (ראה תוכנית עקרונית מצורפת)

העירייה והחכ"ל מייחסות חשיבות רבה ליצירת מספר יחידות דיור המותאמות גם לבעלי מוגבלויות. כמות יחידות הדיור הנדרשות לסטודנטים בעלי מוגבלויות תקבע ע"י הרשויות, בהתאם לחוקים והתקנים השונים. יחידות הדיור הנדרשות ירוכזו באחד מהמבנים. יחידת הדיור תהיה בת שני חדרים ותכלול חדר אחד מותאם לסטודנט בעל מוגבלות וחדר אחד לסטודנט רגיל. בנוסף, חדר השירותים וגם המטבחון, יותאמו לבעלי מוגבלויות. כל האביזרים והריהוט שיהיו ביחידה יתאימו לשימוש בעל המוגבלויות, בהתאם לנדרש על פי דין שיקבלו ביטוי בתכניות המפורטות. ייתכן שהדירות המיועדות לבעלי מוגבלויות עשויות לשמש מידי פעם גם סטודנטים שאינם עם מוגבלויות, אם כמגורי זוג, אם כמגורי שני סטודנטים (כל אחד בחדר) ואם כמגורי יחיד.

5. דירות לסטודנט בעל משפחה (ראה תוכנית עקרונית מצורפת)

יחידת הדיור המוגדלת הינה יחידה של שני חדרים/שנים וחצי חדרים/שלושה חדרים שמיועד לסטודנט/סטודנטים בעלי משפחות.

ביחידה יתוכננו הפונקציות הבאות:

5.1. אזור חדר השינה אשר יכלול מיטה זוגית (הכוללת ארגז מצעים ומזרון), שתי שידות מצד מיטה זוגית, ארון בגדים הכולל: מדפים + תליה ומגירות.

5.2. אזור חדר המגורים אשר יכלול ספה דו מושבית, שולחן קפה, שולחן עבודה, ארונית מגירות ניידת, שולחן אוכל, 5 כסאות שמתאימים לעבודה ואכילה, מידוף מעל לשולחן העבודה (לספרים וחומרי לימוד), פסי הגנה דקורטיבים על הקירות, מסך טלוויזיה LED "26" ומתקן 2 מפרקים לתליית מסך טלוויזיה מתוצרת "ברקן" או שווה ערך שכולל מדף לממיר.

- 5.3. מטבחון (קיציינט) אשר יכלול ארון מטבח תחתון הכולל תאים עם דלתות ומגירות ועליו כיור ומשטח עבודה מאבן קיסר לכל אורך הארון, ארון מטבח עליון הכולל מתקן ייבוש כלים ומדף פתוח למיקרוגל, אביזרים למטבח: מתקן יבוש כלים, דלי לאשפה, מגירות לסכונים וכד'.
- 5.4. ציוד חשמלי למטבח: מקרר בקיבולת של 345 ליטר עם אפשרות שינוי כיוון פתיחת הדלת, מיקרוגל דיגיטלי משולב ליטר 23, וכיריים חשמליים קרמיות דומינו 3,000 ווט, 2 גופי חימום מתוצרת רוזייר או דה-לונגי, או שווה ערך, בהתקנה שקועה.
- 5.5. שירותים ומקלחת בגודל של כ- 3-4 מ"ר (נטו) הכוללים: אסלה תלויה, מקלחון, ארון אמבטיה תחתון, משטח עם כיור אינטגרלי מחרס מתוצרת "חרסה" עם ארונית מסנדוויץ' מצופה פורמאיקה ומראה עם קאנט אלומיניום בגודל מינימלי של 80/50, ונטה לאוורור, וכל הנדרש לשימוש בשירותים, כגון: וויס לתליה, מתקן לנייר טואלט, סבונים, מתקן לתליית כביסה מתקפל וכד'.

6. שטחים ציבוריים ברמת המבנה

- 6.1. בכל מבנה ייבנה לפחות חדר מדרגות אחד, ולא פחות מ- 2 מעליות נוסעים, ובכל מקרה לא פחות מהתקנים וההוראות המחייבים בהתאם לגודל כל בניין.
- 6.2. הפרוזדורים והחללים הפתוחים יצומצמו למינימום הנדרש בתקן וזאת על מנת למנוע התקהלויות ורעש מיותר.
- 6.3. מרחב מוגן מוסדי - בכל קומה יבנה ממ"מ בשטח כפי שיידרש ע"י הג"א. מבחינת החכ"ל אין מניעה כי הממ"מ, לאחר אישור הג"א לדו – תכליתיות, יותאם וישמש למגורים. (ראה ההערה בסעיף 3 לגבי השימוש בממ"מים, כולל אחריותו של היזם לקבל את האישורים הדרושים לכך).
- 6.4. בקומת הכניסה בכל מבנה יש ליעד שטחים – לפונקציות הבאות:
- 6.4.1. לובי כניסה למבנה.
- 6.4.2. מרכז לחלוקת דואר הכולל תיבות אישיות לדיירי המעונות.
- 6.4.3. ארונות לחשמל, תקשורת, טלוויזיה ומחשוב.
- 6.4.4. חדר כביסה בתשלום (באחד מהמבנים באזור נגיש לכלל דיירי המעונות לכל הפחות).
- 6.4.5. חדר תחזוקה ואחסנה.
- 6.4.6. חדר אשפה.
- 6.5. חדר לאופניים ועוד מתקן לאופניים על פי דרישות העירייה.
- 6.6. קירות בשטחים הציבוריים יחופו בקרמיקה בשילובי גוונים ודוגמאות עד לגובה של 2 מטר. גמר עליון יהיה עם סרגל אלומיניום.
- 6.7. לשטחים הציבוריים יתוכנן איורור טבעי.
- 6.8. הכניסות לכל מבני המעונות יהיו מבוקרות באמצעים דיגיטליים, על ידי שימוש בקוד, או על ידי כרטיס מגנטי, או בשיטה דומה, כפי שתאשר החכ"ל.
- 6.9. תותקן מערכת הגנה אלקטרונית בשטחים הציבוריים ובכניסות, על ידי מערכת אזעקה, מצלמות או שילוב ביניהם.

7. שטחים ציבוריים ושטחים נלווים לשרות הסטודנטים - ברמת המתחם

במתחם כולו יבנו שטחי שירותים נלווים לסטודנטים בקומות הקרקע של כל המבנים ובשטח נוסף שבין המבנים. שטחים אלה אמורים לשרת בעיקר את אוכלוסיית הסטודנטים אולם אין מניעה שחלקם ישרתו בנוסף גם את תושבי האזור. שטחי קומת הקרקע יבנו עם כל השירותים הדרושים על פי החוק והתקנים, לרבות שירותים ושירותי נכים, מתקני אשפה, מקומות לפריקה וטעינה וכד'. יש לקחת בחשבון שהתכנון צריך לאפשר לספק לשטחים הנלווים לשירות הסטודנטים את כל המערכות שיידרשו להן לצורך הפעלתם על פי החוקים והתקנים, כגון: מתקני מיזוג אוויר, מנדפים לבתי אוכל, ארובות איזור, תנאים סניטריים לרבות סידורי פינוי אשפה, אמצעי כיבוי אש וכו' – הכל כפי שיידרש בהיתר ובהוצאת רישוי עסקים.

בנוסף יבנו הפונקציות הבאות בקומות הקרקע של מבני המעונות או בשטחים אחרים:

7.1. משרדים לניהול, הפעלה ותחזוקת המעונות, כולל שירותים ומטבחון.

7.2. חדרי שירותים ציבוריים – כנדרש לפי התקן, וברמת גימור כפי שתאושר ע"י המכללה.

7.3. חדר שירותי כביסה וייבוש שישרת לכל הפחות את הסטודנטים.

7.4. מתקנים לאיסוף אשפה הכוללים מיכלי מחזור (על פי דרישות העירייה).

7.5. מתקנים לחניית אופניים – על פי דרישות העירייה.

8. שטחי גינון ופיתוח

השטחים הפתוחים אשר יוקמו אמורים להעניק את הרגשת המרחב והזרימה בין החלקים השונים של המתחם, המרחב העירוני הסמוך ויצור אווירה המייחדת את המתחם ושומרת על הצביון העירוני המייחד את העיר כפר סבא.

השטחים הפתוחים יהיו מגוננים ויכללו אלמנטים כגון: חיבור בין המבנים באמצעות קירוי וריצוף דקורטיבי, מדשאות ופינות ישיבה, מתקנים לאיסוף אשפה וכד'.

עבודות הגינון והפיתוח יהיו ברמה גבוהה ויכללו את כל הדרוש לקיום שטחים מגוננים ולתפעול ותחזוקה נאותה של המקום לאורך שנים, כדוגמת: אדמה גננית, ריצופים, אבני שפה, מערכת השקיה ממוחשבת וכד', כמו גם כל החיבורים הדרושים לתשתיות, כגון: מים, ניקוז, חשמל וכד'.

במסגרת עבודות הפיתוח בתוך שטח המתחם ישולב שטח לחניית אופניים וכן שטח לחניית אופניים כנדרש לפי דרישות הרישוי.

9. איסוף אשפה

בכל בניין יהיה חדר אשפה ובו עגלות אשפה בגודל ובכמות כפי שיתחייב מדרישות העירייה.

בחדרי האשפה יהיו מכלי מחזור לחומרים השונים, על פי ההנחיות שיתקבלו מהיועץ לבניה ירוקה ו/או כפי שתדרוש העירייה.

10. נגישות

בניית יחידות הדיור במעונות והשטחים המשותפים, ייעשו בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התש"ע - 2009.

כאמור, יבנו גם דירות מיוחדות לסטודנטים בעלי מוגבלות פיזית, בכמות ומספר כפי שיקבע ע"י החכ"ל, ובכל מקרה לא פחות מדרישת הרשויות בהתאם לתקנים וההוראות החלים. כל שטחי החניון והשירותים הנלווים, יהיו גם הם מותאמים, על פי החוק והתקנות.

11. אבטחה

במסגרת הקמת הפרויקט יתוכנן ויבוצע מערך אבטחה המתבסס על מערכות מיגון ובקרה:

11.1. מידור ובקרת כניסות. בכל בניין תבוצע מערכת אינטרקום בין כל אחת מהדירות לבין דלת הכניסה הראשית של הבניין ודלת הכניסה מהחניה. בכל דירה יותקן מכשיר דיבור עם לחצן לפתיחת דלת הכניסה של הבניין. דלתות הכניסה לבניין יצוידו במנעולים חשמליים עם מנגנון בקרה אלקטרוני.

11.2. כניסה מבוקרת על ידי כרטיס מגנטי או קוד.

11.3. מצלמות אבטחה בקומות המגורים, בשטחים הציבוריים ובחזיתות המבנה. יתוכנן ויבוצע מערך בטחון על ידי מצלמות אבטחה שיקושרו לחדר הבטחון. תהיה פריסה של מצלמות בקומות המגורים, ליד כל הכניסות ובאזורים הציבוריים.

12. מתקני מיזוג אוויר ואורור

הפרויקט יכלול:

12.1. אספקת מיזוג אוויר (קירור וחימום) לכל חדר מגורים בנפרד כולל למטבחון של הדירה בדירות של שני חדרים ומעלה, לרבות לחדרים ומרחבים ממוגנים.

12.2. אספקת מיזוג אוויר כנ"ל בכל השטחים הציבוריים ובשטחים לשימושים נלווים לסטודנטים.

12.3. אספקת מערכת סינון אב"כ לממ"דים, ממ"קים וממ"מים.

12.4. אספקת אוורור למחסנים ושטחי שירות ציבוריים.

12.5. אספקת אוויר צח והחלפות אוויר.

12.6. אספקת מערכת הוצאת עשן.

12.7. אספקת אוורור לחדרי שירותים, לחניה ולחדרי השירות שבו.

13. מעליות

13.1. בכל מבנה יהיו מעליות בהתאם להוראות התקנים והחוקים הנדרשים לכל מבנה ומבנה ובכל מקרה לא פחות מ- 2 מעליות נוסעים לבניין התואמות לתקן הישראלי. מעלית אחת מתאימה לאלונקה, ומעלית שניה ל- 6 איש לפחות, הכל לפי חוקי התכנון והבנייה. באחד מהמבנים יהיה "מנגנון שבת" לכל אחת מהמעליות והוא יופעל שבוע – שבוע, על מנת להפחית את הבלאי.

13.2. המעליות ישרתו את כל המפלסים בבניין ויהיו מותאמות לדרישות אנשים עם מוגבלות, כולל עיוורים.

14. חשמל ותקשורת

14.1. מערכת אספקת החשמל ושיטת החלוקה-

14.1.1. מערכת אספקת החשמל תורכב מחיבורים משותפים למערכות המרכזיות ושרותי התמך בבניין ומחיבורים נפרדים לארון בכל קומה ממנו יצאו חיבורים עם מונים לדירות.

14.1.2. גודל חיבור החשמל לדירה יאפשר הפעלה בו זמנית של כל מערכות החשמל בדירה, כאשר ליחידות המגורים הבודדות יבוצע חיבור של 1X40 A לפחות, עם מונה קווי"ש, ולדירות 2 ו-3 חדרים יבוצע חיבור של 3X25 A לפחות, עם מונה קווי"ש דירתי.

14.1.3. לכל דירה יתוכנן ויבוצע לוח חשמל נפרד שימוקם בתוך הדירה ויכלול גם מפסק פחת ומונה קווי"ש (את המונה אפשר להתקין גם בריכוז מונים או בלוח חלוקה קומתי).

14.1.4. חיוב הדיירים בעבור הצריכה יהיה לפי התעריף הכללי של חח"י.

14.2. חשמל בדירות

14.2.1. ליד כל שולחן עבודה תהיה "עמדת 6 מקום", ובה יהיו 4 נקודות חשמל, נקודה לטלפון ונקודה למחשב. לכל חדר יהיה חיבור חשמל לטלויזיה וחיבור לכבלים. ליד כל מיטה תהיה נקודת חשמל נוספת. במטבח יהיו נקודות חשמל למקרר, למיקרוגל, לכיריים, לקומקום חשמלי ועוד נקודה נוספת. בחדר השירותים, בצד המראה תהיה נקודת חשמל מוגנת מים למכונת גילוח חשמלית.

14.2.2. בנוסף לכך יהיו בכל יחידה גם נקודות כוח למזגנים ולדוד החשמלי.

14.2.3. הפעלת הדוד החשמלי באמצעות מפסק (משולב עם "שעון שבת") עם מנגנון קפיץ.

14.2.4. לכל יחידה יהיה לוח ושעון חשמל ומונה דירתי.

14.2.5. הכמויות דלעיל הן מידגמיות ליחידת סטודיו טיפוסית ומינימליות.

14.3. טלויזיה ותקשורת בדירות

בכל חדר יהיו: נקודת טלויזיה, נקודות טלפון ונקודות תקשורת מחשבים. בכל הדירות שיש יותר מדייר אחד, יש להוסיף ארון תקשורת במידות שיתאימו לקבלת כל החיבורים, עם חלוקה פנימית.

14.4. מיזוג בדירות (ראה בפרק מיזוג אויר)

14.5. גלאים ורכזת בדירות

גלאי העשן והחום והרכזת יותקנו על פי דרישות יועץ הבטיחות ועל פי דרישות התקן הישראלי ודרישות העירייה וכיבוי. המיתקן יכלול גם פנל משנה לפי העניין ביתר המבנים. יוסדר קשר לקבלת אינדיקציה בחדר בקרה עתידי של המפעיל בכל נושא גילוי אש עשן, בקרת מבנה ופריצה.

14.6. גנרטור חרום

14.6.1. יש להתקין במתחם גנרטור דיזל אוטומטי מושתק להספקת חשמל בחרום. הספק הגנרטור יאפשר את הפעלת כל המעליות, תאורת חדרי המדרגות, מעברים, מבואות והפעלת משאבות, מפוחי הוצאת עשן וכן פאזה אחת מבין שלוש הפאזות הדירתיים (מקרר ותאורה) בכל יחידות הדירור.

14.6.2. יש לקחת בחשבון אספקת דלק לתקופה של 3 ימים לפחות.

14.7. טלפוניה ואינטרנט

14.7.1. יבוצעו כל ההכנות הדרושות לחיבור קווי טלפון לדירות וכן אספקת שירותי אינטרנט מהיר. ההכנות והתשתיות יאפשרו לכל דייר לקבל חיבור של טלפון קווי ושירותי ספק אינטרנט מכל חברת תקשורת שיחפוץ, ללא הגבלה.

14.7.2. התשתיות יתואמו עם כל חברת תקשורת שתספק שירותי טלפון קווים בעת תכנון הבניין לרבות כדוגמת בזק, הוט, סלקום, פרטנר ו/או כל חברת תקשורת אחרת.

14.7.3. תתאפשר גלישה אלחוטית חופשית ללא חיוב ברשת האינטרנט בשטחים הציבוריים והשטחים המשותפים במתחם המעונות.

14.8. שונות

14.8.1. יש לשלב במבנים מערכות להארקת יסודות ומסד בהתאם לחוק החשמל.

14.8.2. יש לבצע הגנה חיצונית בפני פגיעות ברקים לפי ת"י 1173. אפשר לשלב את ההגנה במערכת הארקת היסוד והמסד של הבניין.

14.8.3. בבניין יבוצעו מערכות גילוי אש, כיבוי אוטומטי בלוחות חשמל, מערכות פתיחת חלונות עשן ומערכת כריזת חרום על פי התקנות, קביעת יועץ הבטיחות והוראות שירותי הכבאות.

14.8.4. יש לבצע במבנן מערכת כריזה שתכסה את כל חלקי הבניין. המערכת תהיה מאיכות גבוהה ותכלול מגברים, רמקולים, שופרים, עמדות כריזה וכל הדרוש בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומשטרת ישראל.

15. אינסטלציה ומתקני תברואה

15.1. במסגרת זו תבוצע:

15.1.1. אספקת רשת מים פנימית והתחברות לרשת עירונית.

15.1.2. אספקת מים חמים ממערכת סולרית מרכזית שתספק ע"י ספק מורשה עם תו תקן ישראלי.

15.1.3. אספקת מערכת שופכין, דלוחין פנימית והתחברות לרשת ביוב עירונית.

15.1.4. אספקת קבועות בכל המתחם.

15.1.5. אספקת מערכות וציוד לכיבוי אש על פי הנחיות יועץ הבטיחות והרשויות הרלוונטיות.

15.1.6. אספקת מערכת סילוק מי גשמים מהבניינים לרבות גגות, מרפסות ושטחים חשופים (לא תותר שפיכה חופשית) לרבות החדרת מי גשמים לקרקע (באם יידרש).

15.1.7. אספקת מערכת תיעול חיצונית כולל התחברות לתשתיות עירוניות.

15.2. לכל דירה יסופקו מים דרך מונים דירתיים, כך גם לגבי צריכת החשמל לחימום מים תחובר לדוד החשמל הדירתי – כך שיתאפשרו חיובים חודשיים בהתאם לצריכה דירתית ו/או צריכת ברי הרשאה בשטחים לשימושים נלווים לסטודנטים, כאשר הצריכה של האזורים הציבוריים המשותפים תחול על החברה.

15.3. מערכות מים חמים דירתיות - יסופקו ויותקנו דודי חימום חשמליים דירתיים עם מחליף חום פנימי שיחובר למערכת סולרית מרכזית בגדלים כמפורט בהמשך ולפחות לפי הנחיות המפורטות בהל"ת כולל מיכל התפשטות פורק לחץ ועל חוזר תיקניי כולל ברז ערבוב מים לטמפ' 55 מעלות צלזיוס ולפי הנחיות משרד הבריאות. המערכות כגון "כרום מגן" או ש"ע מאושר ובעל תו תקן מכון תקנים ישראלי.

15.4. מערכת המים החמים בדירות תהיה עצמאית ומחוברת למקורות המים העוברים דרך השעון הדירתי.

15.5. בכל דירה יותקן דוד חשמלי תקני שתוכו מצופה אמאיל דוגמת "דוד חשמל 60" ו"דוד חשמל 120" של חברת "כרומגן" או שווה ערך ומערכת סולרית שתמוקם על גגות המבנים. נפח האוגר לדירת יחיד יהיה - 60 ליטר, ולדירות בגודל עד 3 חדרים - 120 ליטר. כל הדודים יותקנו בשכיבה בתקרת חדר השירותים והמקלחת ויכללו חמם מהיר ואחריות לפי חוק מכר. מערכת ההפעלה של כל דוד חשמלי תכלול טיימר.

16. קיימות וחסכון באנרגיה

המבנים על כל חלקיהם יהיו מותאמים לתקן הבנייה הירוקה המעודכן, ויעשה ככל שניתן על מנת שהפרויקט יהיה אקולוגי וחסכון אנרגיה.

בשלבי התכנון המתקדמים, יועסק יועץ בניה ירוקה מוכר ובעל ניסיון מוכח, שיאשר על ידי החכ"ל על מנת להתאים את המבנים לתקן ולשלב בהם מערכות חוסכות אנרגיה.

כל זגוגיות החלונות והפתחים שפונים לכיוון השמש, יהיו מונעי קרינה על פי מפרט היועץ.

מערכות חימום המים יהיו מערכות סולריות, משולבות בהפעלה חשמלית, ומצוידות בטיימרים.

בכל האזורים החשוכים: חדרי מדרגות, פרוזדורים והחניון, תותקן תאורה חוסכת חשמל, עם חיישנים לכיבוי אוטומטי.

במערכות החשמל והתקשורת תינתן תשומת לב במסגרת הבנייה להתקנת מערכות חוסכות אנרגיה שיביאו להפחתת התשלומים השוטפים.

על כל הברזים הדירתיים יותקנו חסכמים לחסכון במים.

לצורך חסכון באנרגיה ושליטה על המערכות, תותקן מערכת בקרת מבנה ממוחשבת.

17. הדרישות במפרט זה

הדרישות במפרט זה הינן דרישות יסוד מינימליות אשר משמשות כהנחיות תכנון ראשוניות לגבי הצורה, האופי והאיכות של הפרויקט. המציע רשאי להציע שימוש בחומרים ו/או במוצרים ו/או בתגמירים משובחים יותר מאלה שנדרשו (להלן: "השבחה"), אולם החכ"ל אינה מתחייבת מראש לאשר השבחה זו.

מודגש שבכוונת החכ"ל לבצע פרויקט איכותי ומודרני, על פי העקרונות המופיעים לעיל, ועל פי הפרוגרמה העקרונית ועל פי התוכניות הרעיוניות המצורפות ברמת תכנון אדריכלי ראשוני. על הפרויקט לתת מענה מלא ומותאם לדרישות ולעקרונות אלה, כפי שידונו עם המציע במהלך שלב ההתמחרות, הליך התכנון, ולכל אורך תקופת הביצוע.

חשיבות עליונה תינתן לכך כי התכנון המפורט של המבנה והמערכות והביצוע בפועל יאפשרו מתן שירותי תחזוקה בשיטות בטוחות וחסכוניות.

כל חומר, אביזר או מתקן הנדרשים לבניה ושישולבו בפרויקט, יעמדו בדרישות התקנים הישראליים המתאימים, הן הרשמיים והן הבלתי רשמיים, ובהעדרם במפרטי מכון. בהיעדר תקנים ו/או מפרטי מכון רלוונטיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

נספח ה'

לקול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות
לסטודנטים

מפרט עקרוני לתפעול ואחזקה

1. מבוא

מפרט זה מתייחס לדרישות התפעול והאחזקה העקרוניות של החברה המתפעלת את המתחם, כפי שיבואו לידי ביטוי בחוזה התפעול העתידי אשר ייחתם בין שיתוף הפעולה ובין קבלן המשנה לתפעול.

המפרט העקרוני מגדיר את עקרונות התפעול והתחזוקה השוטפת והמונעת עבור הפרויקט. עקרונות אלו יעמדו בבסיס התכנון עבור המציע בשלב הקול הקורא, וישמשו כבסיס לחוזה התפעול העתידי שיחתם.

מפרט זה אינו בא במקום הכנת תוכנית תפעול מפורטת של שיתוף הפעולה טרם תחילת הפעלת המתחם, אותה יהיה על שיתוף הפעולה להכין ולקבל אישורים נדרשים.

אין זה מן ההכרח שהפרוגרמה עליה מבוסס מפרט זה תכסה את כל פרטי המתקנים שיבוצעו בפרויקט. תפעול ואחזקת מתקנים, מערכות, וכן דרישות שונות בפרויקט זה יבוצעו על פי הנחיות המתכננים והיצרנים, הוראות החוק, התקנים ודרישות הרשויות השונות לרבות תקנות כיבוי אש, הנחיות פיקוד העורף וכל דרישות הרשויות והעירייה וכל הנחיות אחרות המחייבות בפרויקט מסוג זה.

מסמך זה מבוסס על פרוגרמה של המתחם כפי שהוכנה ע"י אדריכלי הפרויקט במסגרת התכנון הראשוני של החכ"ל למתחם, לרבות חדרי המעונות, השטחים הנלווים לשימוש הסטודנטים, שטחי שירות, שטחי השימוש המשותף, חצרות המבנים והחניון.

שירותי הניהול, תפעול ואחזקת המתחם יכללו:

- 1.1 ניהול כלל המתחם ותפעולו.
- 1.2 ניהול חיי הסטודנטים במתחם, שמירת אורח חיים תקין, רציף וסדיר לאורך כל תקופת ההפעלה.
- 1.3 רישום הסטודנטים לדירות לרבות שיבוצם בחדרים, ביצוע התקשרויות בהסכמי הרשאה, גביית התשלומים מסטודנטים ומברי הרשות השונים.
- 1.4 אחזקה שוטפת, אחזקה תקופתית, אחזקה מונעת וחיידוש (לרבות תחזוקה מהותית ולרבות החלפה בתום תקופת "חיי" הציוד או ירידתו מתחת להספקים ולביצועים הנדרשים).
- 1.5 כל פעולה ושירות אחרים המפורטים אשר יפורטו בהסכם התפעול ו/או שיהיה צורך לבצע לצורך אחזקת המתחם ובאופן שיאפשר הנאה של הסטודנטים ויתר המשתמשים ועשיית שימוש בחלקי המתחם למטרתם, וכן יאפשר שמירה על המתחם ו/או כל שטחיו במצב תקין וראוי לשימוש למשך כל ועד לתום תקופת ההפעלה.

כלל שירותי הניהול, תפעול ותחזוקה יינתנו ויבוצעו על ידי שיתוף הפעולה באמצעות קבלן משנה להפעלה אשר יבחר על ידה, וזאת ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במתחמים דומים ולרבות העברת המתחם בתום תקופת ההפעלה לעירייה במצב מצוין.

לחברה הכלכלית כפר סבא תהיה זכות לסירוב ראשון לגבי לתפעול המתחם, כפי שיוסכם בין הצדדים וככל שתעמוד בתנאי ההפעלה שיקבע שיתוף הפעולה לרבות בעלות המקסימאלית לתשלום עבור שירותי ההפעלה אשר תיקבע על ידי שיתוף הפעולה.

מובהר, כי שירותי התפעול והתחזוקה יכללו אף את כלל הפעולות והשירותים שיהיו נחוצים אף תוך כדי תקופת ההקמה וטרם תחילת תקופת ההפעלה, ולרבות הרכבת כל ציוד וריהוט נייד, קליטת סטודנטים, עריכת רישומים טרם תחילת אכלוס הדירות ו/או השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים, פעולות שיווק של השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים וכל פעולה אחרת שיש לבצע טרם תחילת תקופת ההפעלה על מנת לאפשר אכלוס הולם, יעיל וקל של המתחם.

2. עקרונות וקוים מנחים לתפעול ואחזקה

2.1. שירותים/עבודות תפעול ואחזקה

המפרט התפעול העקרוני שלהלן מגדיר את העקרונות והקווים המנחים לפעילות התפעול, האחזקה והתחזוקה שהמפעיל יתחייב לבצע במתחם המעונות.

במסגרת אחריותו ותפקידו יכללו מכלול הפעולות והשירותים הנדרשים כדי להבטיח את התפקוד הרציף והתקיין של המבנים והמערכות במתחמי המעונות ושטחיהם השונים, וכן הפעולות הנדרשות לביצוע אחזקה, ניקיון, גננות, הדברה, תפעול של מבנים, חדרים ושטחים משותפים, תכולתם, מערכות אלקטרומכניות, מתקני חשמל מתח גבוה, ומתח נמוך, גילוי וכיבוי אש, אינסטלציה סאניטרית, מעליות, תשתיות תקשורת, ריהוט, אבזור וכדומה וזאת ע"י צוות קבוע של עובדי הנהלה, אחזקה וניקיון בתוספת כ"א מקצועי חיצוני קבלני משנה להשלמת התחייבויותיו ומטלותיו של המפעיל.

2.2. שיפוצים, החלפת ציוד והריהוט

המפעיל יבצע סבבי שיפוצים של המבנים, התשתיות והמערכות והחלפות הריהוט וציוד החשמל בכל הדירות בהתאם לצורך וכפי שיקבע בתוכנית התפעול אשר תוגש על ידו. ציוד ו/או מערכת ו/או רכיב אשר איכותו ו/או איכות עבודתו ו/או התפוקות אותם הוא מפיק תפחת מהנדרש כפי שמפורט במפרט היצור ו/או האספקה ו/או ההתקנה יוחלפו ו/או ישודרגו.

2.3. אחריות למתקנים קיימים

המפעיל יהיה אחראי לשלמות המתקנים במתחם המעונות, ויתקן על חשבונו תוך זמן סביר ולכל המאוחר ככפי שיקבע בתוכנית ההפעלה, בהתאם לחומרת הנזק והשפעתו על הדיירים ויכולתם לקיים אורח חיים רצוף ותקיין, כל נזק אשר יגרם למתקנים במהלך השימוש, כתוצאה מביצוע פעולות אחזקה או הימנעות מביצוע פעולות אלו.

3. עיקרי שירותי התפעול והאחזקה

3.1. תיאור כללי של עבודות התפעול והאחזקה

3.1.1. הזכין יבצע פעולות תפעול ואחזקה הכוללות את כל העבודות, החומרים והחלפים הנדרשים לתיקון תקלות ולביצוע אחזקה מתוכננת של: מערכות אלקטרומכניות וחשמל, מבנים, מזגנים, מערכות מיזוג אויר, מערכות אוורור, מעליות, רחבות חיצוניות, חצרות, מערכות ומתקני האינסטלציה הסניטרית, ריהוט בחדרים, בשטחים הציבוריים, במבנים ובחצרות, וזאת לאורך כל תקופת הזיכיון.

3.1.2. האחזקה וההפעלה של המערכות הנ"ל תבוצע ע"י צוות עובדי אחזקה אשר ישמשו כתורנים קבועים במתחם בשעות הפעילות בו, ואשר יגובו ע"י כח אדם נוסף ובמומחים מטעם המפעיל, ככל הנדרש לביצוע עבודתם.

3.1.3. מחוץ לשעות העבודה הרגילות, יעסיק המפעיל כוננים להיענות לקריאות לתיקון תקלות במתחם המעונות, מערכתיו ובמתקנים, וזאת על מנת לעמוד בדרישות המפרט כפי שהן מפורטות במסמך זה.

3.1.4. האחזקה כוללת את כל העבודות הנדרשות לביצועה, החומרים והחלפים הנדרשים לתיקון תקלות ולביצוע אחזקה מתוכננת ובין השאר במערכות גילוי וכיבוי אש, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור, מתקני מתח גבוה. אחזקת מערכות אלה תבצע ע"י קבלני משנה המתמחים בתחזוקת מערכות אלה. בעבודות אחזקה אלה לא יועסקו העובדים הקבועים המועסקים בביצוע עבודות האחזקה המתוארות לעיל, למעט זיהוי והגדרות התקלות לצרכי דיווח לקבלני משנה או לעובדים מומחים שלא מהצוות הקבוע, שיעסקו ע"י המפעיל לצורך אחזקתן.

3.1.5. האחזקה כוללת את כל הבדיקות התקופתיות ע"י גורמי חוץ הנדרשות עפ"י חוקים ותקנות ועפ"י מפרט זה.

3.1.6. אחזקה כוללת לרבות כל העבודה, החומרים הנדרשים לביצוע עבודות הניקיון, גינון והדברה שוטפות ומתוכננות של המבנים לרבות חדרים, דירות, שטחים ציבוריים, וכן רחבות חיצוניות, חצרות.

3.1.7. אחזקה כוללת כל כלי העבודה, והחומרים הנדרשים לביצוע עבודות אחזקת גינון שוטפות ומתוכננות ברחבי המתחם.

3.2. שרותי אחזקה

כוללים בין היתר את כל הפעולות והעבודות להבטחת הפעולה הרצופה, התקינה והיעילה של המערכות השונות על ציודן תוך שמירה על רמת בלאי מינימלית ובעלויות סבירות.

ניתן להגדיר את סוגי האחזקה הבאים :

3.2.1. אחזקה מתוכננת (מונעת)

בהתאם לתוכנית אחזקה שתקבע מראש.

האחזקה המונעת תבצע בהתאם להנחיות היצרן ותוכנית התפעול אשר תכין שיתוף הפעולה, וזאת לפי לוח זמנים שיקבע מראש ובתדירות הנדרשת.

אחזקת שטחי החוץ – כולל שטחי הגינון, מדרכות, שבילים, רחבות, מיסעות וחניונים.

3.2.2. אחזקה מתקנת ("שבר") ותיקוני תקלות

אחזקת "שבר" ותיקוני תקלות כוללת בין היתר את כל הפעולות שיש לבצע להחזרת המבנים ו/או הציוד ו/או המערכות לתפקוד מלא ותקין, וכמו כן רישום ודיווח מסודר כפי שיפורט בהמשך.

היענות הגורמים הרלוונטיים תהיה בהתאם לנדרש בין באם הינם עובדי של המפעיל ו/או של קבלני משנה לאחזקת מערכות כגון מערכות מתח גבוה, גילוי וכיבוי אש, מעלית וכו'. ביצוע הפעולות יהיה בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים להלן וזאת ע"י אספקת כוח אדם ואמצעים מתוגברים, עבודה בשעות נוספות ולילה, בכל ימות השנה, לרבות שבתות וחגים, וע"י העברת חלקים ו/או ציוד ממקום למקום וכד', עד להשלמת התיקון.

3.2.3. מדדי טיב תשתיות, מבנה ומערכות – ירידת הספקים ואיכויות

ירידה בהספקים המחייבת שיפוץ ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפה :

א. מערכת ו/או מתקן יחשב כמחייב שיפוץ ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפה בכל עת שלא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו/או הספק כמפורט במסמך זה ו/או **לפחות 80%** מהתפוקה ו/או ההספק שנמדדו בעת מסירת המתקן או לאחר שעבר את אורך חייו – הקצר מהם.

ב. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו/או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו/או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן.

ג. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כגון רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפועלת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

3.2.4. בדיקות, ביקורות, ופעילויות תקופתיות ע"י גורמי חוץ מוסמכים

המפעיל יבצע במתחם המעונות בדיקות, ביקורות ופעילויות תקופתיות וזאת על פי כל דין או תקנה לכל המערכות והתשתיות הקיימות במתחם.

הבדיקות, הביקורות והפעולות הנ"ל יעשו במועדים הנדרשים בחוק, ובכל מקרה לפחות פעם בשנה לכל בדיקה נדרשת.

3.2.5. מסירת המתקנים ע"י המפעיל בגמר תקופת ההסכם

לקראת תום ההסכם, יכין המפעיל את המתקנים למסירתם לעירייה. המסירה תעשה בכל המתקנים המתוחזקים ע"י המפעיל במסגרת הסכם זה, לרבות בדיקת שיפוצים, החלפת ציוד וריהוט.

4. עקרונות וקווים מנחים למפרט התפעול והאחזקה

4.1. כללי

על המפעיל יהיה להגיש לאישור שיתוף הפעולה תוכנית לתחזוקה שוטפת ומונעת לכלל מתחם המעונות לרבות המבנים, הציוד, המערכות, הריהוט, שטחי הגינון וכו'. במסגרת תוכניתו יציין המפעיל את תדירות הביקורות, הבדיקות והטיפולים הנדרשים.

4.2. תיאור כללי של המתחם והמתקנים שעל המפעיל לתחזק במסגרת מפרט זה

מודגש כי התיאור שלהלן הינו כללי ואינו כולל ומקיף את כל הציוד והאביזרים שבחדרים ובמתקנים ואשר אחזקתם חלה על המפעיל בין אם הם מפורטים בתיאור שלהלן ובין אם הם לא מפורטים. באופן כללי יתחזק המפעיל את:

- א. כל המבנים.
- ב. המערכות, הציוד, הריהוט והאביזרים שבמבנים ובחצרות הנמצאים בתוך מתחם המעונות.
- ג. קו הזנת החשמל יתחזק מקצה כבל ההזנה של חברת חשמל את המתחם.
- ד. קווי המים יתחזקו מהציאה של מגוף הקו המזין את המתחם אך כולל את כל רכיבי "הגמלי".
- ה. מערכות קווי ביוב, ניקוז ותשתיות תת קרקעיות יתחזקו עד לשוחה העירונית הקולטת אותן (מחוץ לגבולות המגרש).

4.3. אחזקת מבנים

המפעיל יתחזק את המבנים ואת תחולתם בשלמותם, לרבות הגג, המעטפת החיצונית, חדרי המדרגות, הדירות (לרבות חדרי מגורים, חללים משותפים, חדרי שירותים ומקלחת), חניון תת קרקעי על מרכיביו, חללים טכניים, שטחי ציבור ושטחים משותפים, קבועות סניטאריות, מסדרונות, כדומה וכיוצ"ב.

המפעיל יבצע תיקוני שבר: תיקוני צביעה, אינסטלציה סניטרית, ריצוף, חיפוי פנים וחוף, פרזול, נגרות בנין, נגרות ריהוט גן וריהוט בנין מקובע, זגגות, איטום, אלומיניום, מסגרות מחיצות, קירות, קונסטרוקציה, כדומה וכיוצ"ב. המפעיל יבצע בדיקות, ביקורות ואחזקה תקופתית יזומות.

4.4. אחזקת שטחי חוץ

המפעיל יתחזק את רחבות החוף ואת תכולתן ושלמותם, לרבות גדרות, שערים, מדרגות, ריהוט, תאורה, דרכי גישה, שטחי גינון ומעקות.

המפעיל יבצע תיקוני שבר: תיקוני צביעה, ריצוף, חיפוי, איטום, החלפת נורות וכד'.

המפעיל יבצע בדיקות, ביקורות ואחזקה תקופתית יזומות.

4.5. אחזקת דירות הסטודנטים

המפעיל יתחזק את דירות הסטודנטים ואת תכולתן, לרבות בדיקות הציוד החשמלי, חדרי השירותים והמקלחות ומתקני האינסטלציה הסניטרית ושאר המתקנים הנלווים, שלמות ותקינות מערכת החשמל, ריהוט ופריטי נגרות בדירות, תאורה, הדברה.

המפעיל יבצע בדיקות, ביקורות ואחזקה תקופתית יזומות.

הטיפול השנתי בדירות הסטודנטים יעשה בפגרה בין שנות הלימודים או במועד החלפת הדיירים, כאשר הדירות לא מאוכלסות.

4.6. אחזקת מערכות אינסטלציה סניטארית, מערכות אלקטרומכניות

המפעיל יבצע אחזקה למערכות המיזוג והאוורור לסוגיהם (כדוגמת מערכות VRF, מזגנים מפוצלים, מזגנים מיני מרכזיים וכדומה), מפוחים, מאווררים (ונטה), למערכות סולריות לחימום מים (משולב עם דודי חשמל דירתיים), מערכות אספקת ותגבור מים, צנרת מים חמים, אביזרים ובידודה, מכשירי מדידה, אביזרי פיקוד, בקרה וויסות, מעליות, גנרטורים וכדומה וכיוצ"ב.

המערכות תתוחזקנה בשלמותן, לרבות כל הציוד והאביזרים שבהן ולרבות לוחות חשמל ופיקוד.

המפעיל יבצע אחזקה למערכות מתח נמוך מאוד כגון מערכות גילוי וכיבוי אש, בקרת מבנים, תמ"ס, כדומה כיוצ"ב - ע"י קבלני משנה בעלי הרשאה והסמכה ע"י ספקי הציוד המטופל והסמכה ע"י ספקי הציוד אשר התקינו את הציוד.

המפעיל יתחזק את כל תשתיות התקשוב לרבות טלפון, תקשורת מחשבים ואינטרנט (לרבות אינטרנט אלחוטי), ארונות תקשורת (ארונות עצמם), מובילים/תשתיות (עיליים ותת קרקעיים).

המפעיל יבצע אחזקה למתקן חשמל מתח נמוך, מתקן חשמל מתח גבוה, לרבות לוחות, מוליכים, מובילים עיליים ותת קרקעיים, מערכת תאורה פנים הבניינים וברחבות חיצוניות, מתגים ושקעי קיר כמתחייב מכל דין.

המפעיל יבצע אחזקת מערכות אינסטלציה סניטארית ובמערכת אספקת מים במתחם, מברזי המים הראשיים הקרובים במתחם ומחוצה להן ועד לצרכן, שוחות הביוב ושוחות ניקוז מי הגשם אליהן מתנקזים צינורות הביוב והניקוז של המבנים, מאגרי מים, צנרת מי רשת, צנרת מים חמים לסוגיה, צנרת תת קרקעית של מובילי תקשוב, צנרת דודי מים חמים חשמליים, צנרת וברזי כיבוי אש בשלמותה וכל אביזריה, צנרת ניקוז מי גשם בשלמותה ואביזריה, גלגלונים וברזי הידרנטים, ארגזי הדחה, ברזים שונים, מזרמים, ראשי מקלחת, מחסומי רצפה, רשתות, מתלים ותמיכות, צנרת השקייה, בקר השקייה, כדומה וכיוצ"ב.

המפעיל יבצע אחזקת שבר של מקררי מזון ביתיים, כיריים לבישול בחשמל, מסכי הטלוויזיה, תנורי המיקרוגל ונורות בגופי תאורה (החלפת נורות שנשרפו), בדירות המעונות ובשטחים ציבוריים.

4.7. מעליות

המפעיל יבצע את כל העבודות והפעולות לתפעול ותחזוקת המערכת וציודה לצורך הבטחת קבלת שרות תקין במשך כל הזמן שהמערכת מיועדת לספק שירותים לדיירי, עובדי ומבקרי המתחם, תוך שמירה על בלאי נמוך של ציודי המערכת, יעילות אנרגטית מרבית ושמירה על כללי בטיחות וגהות.

כוח האדם אשר יועסק באחזקת המעלית יהיה מוסמך ומקצועי ובכמות הדרושה כל שתובטח האחזקה הנדרשת בהתאם לדרישות מפרט זה, והעובדים יהיו רשומים ובעלי היתרים ממשלתיים לביצוע עבודות במתקני מעליות בהיקף עליו הם מופקדים.

המפעיל יבצע בדיקות בודק מוסמך כחוק.

המפעיל יגיש דוחות טיפולים התואמים לסוג המעליות אשר תוכננו ובוצעו בשלב ההקמה.

4.8. ציוד ומערכות בטיחות אש

4.8.1. אחזקת מערכת כיבוי בספרינקלרים

המפעיל יבצע בדיקה וטיפול למערכת מתזי מים (ספרינקלרים) בהתאם לכל התקנים העדכניים כפי שיהיו מעת לעת, באישור מכון התקנים הישראלי. המפעיל יטפל באופן מיידי בליקויים שנמצאו וידווח על השלמת התיקונים הנדרשים.

טיפול בליקויים המחייב שינויים בתשתית קיימת יוצגו לחברה לקביעת אופן הטיפול.

4.8.2. הדרכות ותרגולת בטיחות וכללי התנהגות במקרה של דליקה

המפעיל יקיים שגרת הדרכות ותרגולות בטיחות אש מטעם שירותי הכבאות בתדירות של אחת ל-6 חודשים לפחות.

4.8.3. בדיקות ציוד כיבוי אש

המפעיל יבצע בדיקות שנתיות של עמדות כיבוי אש ע"י חברה מוסמכת, וישלים הציוד החסר ללא דיחוי.

4.8.4. ביקורת תקופתית לבדיקת סדרי מניעת דליקות

המפעיל יקיים ביקורות תקופתיות לבדיקת סדרי מניעת דליקות מטעם שירותי הכבאות, לרבות בדיקות לעמידה בתנאי האינטגרציה, יטפל באופן מיידי בליקויים שנמצאו, וידווח על השלמת התיקונים הנדרשים.

4.8.5. בדיקת מערכת כיבוי אש בגז

בדיקת מערכת כיבוי אש בגז תבוצע אחת ל 6 חודשים ותכלול את כל הנדרש ע"י הרשויות, התקנים, המתכנן של המפעיל, היצרן, המתקין.

4.9. עבודות ניקיון

ניקיון הדירות וחדרי המגורים יבוצע ע"י הדיירים, למעט ניקיון שנתי אשר יבוצע בדירות בתקופות שבין החלפת הדיירים בין שתי שנות הלימודים, וכשהדירות פנויות.

המפעיל יהיה אחראי לניקיון השטחים הציבוריים, באמצעות פעולות ניקיון יום יומיות, שבועיות ותקופתיות.

עבודות הניקיון של השטחים הציבוריים יכללו ניקיון של כל הרחבות, מסדרונות, לוביים, תאי שירותים ציבוריים, ריהוט גן וריהוט ציבורי, תאורה ודקורציה.

4.10. עבודות גן וגינון

במטרה לקיים גינון חוץ וצמחיית פנים ברמה גבוהה, המפעיל יבצע את כל העבודות והטיפולים שיש לבצע להבטחת מצב והתפתחות תקינה של צמחיית הגנים, צמחייה בתוך הבניינים, ניקיון שטחי הגן וטיפוחם.

המפעיל יפעל עפ"י מצב הצמחייה והצרכים בפועל, כמו לדוגמא במקרים בהם יש מחלות או צורך בעבודות עונתיות.

הזכין יפעל לחסכון מירבי בצריכת המים להשקיה ע"י שתילת צמחים חסכוני מים, "סגירת מים" בקרקע בעונת הגשמים, כיוון מערכת ההשקיה ומעקב אחר צריכת המים להשקיה.

4.11. אבטחה

תוכנית אבטחת המתקן תקבע בשיתוף מחלקת הביטחון של העירייה וכן משטרת ישראל.

מערך האבטחה של המעונות יתבסס על שילוב של אבטחה פיסית ע"י מאבטחים בשילוב מערכות מיגון ובקרה, ויכלול לכל הפחות את הבאים:

נוכחות של מאבטח לילה במהלך שעות הלילה שתפקידו יהיו:

א. תגבור האבטחה במעונות בשעות הלילה.

ב. התראה על תקלות שבר במתקנים וציוד.

ג. קבלת דיווחים על אי סדרים, רעש, סכסוכים, בעיות משמעת וכו'.

ד. דווח על הבעיות הנ"ל למנהל המעונות, ליחידת אבטחה של העירייה ולמשטרה.

ה. כל תפקיד נוסף אשר יוטל עליו.

מערכת מיגור ובקרת כניסות, לרבות בקומת הקרקע ובחניון.

מצלמות אבטחה בקומות המגורים, בשטחים הציבוריים, בחזיתות המבנה, ובכניסות.

נספח 1 – טופס פרטי מציע

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

רח' התע"ש 11

כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: פרטי המציע

שם המציע

איש הקשר מטעם המציע:

תפקיד:

כתובת:

טלפון נייד + טלפון:

כתובת דואר אלקטרוני:

מס' פקס':

חתימת המציע:

נספח 2 – אישור עו"ד בדבר מורשי החתימה של המציע

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

רח' התע"ש 11

כפר סבא

אני הח"מ, עורך דין _____, לבקשתו של _____
ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן – המציע) מאשר בחתימתי, כדלקמן:

1. מורשי החתימה של המציע הינם:

גב' / מר _____ ת.ז. _____

גב' / מר _____ ת.ז. _____

גב' / מר _____ ת.ז. _____

2. חתימתו המחייבת של המציע לכל דבר ועניין ולרבות, לצורך התחייבויותיו הצהרותיו ומצגיו במסמכי הקול קורא הינה החתימה המופיעה על גבי הצעת המציע לקול קורא ועל המסמכים המצורפים להצעת המציע לקול קורא והיא נחתמה באמצעות מורשי החתימה שלו כאמור לעיל. **להלן דוגמת החתימה:**

3. התקבלה במציע החלטה מחייבת להגשת ההצעה לקול קורא, לפי כל דין ולפי מסמכי ההתאגדות שלו.

שם, מ.ר, חתימה וחותמת

תאריך

** במקרה של תאגיד, מצורף העתק מאומת של תעודת ההתאגדות של התאגיד המציע

נספח 3 – נוסח כתב ערבות הגשה

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

רח' התע"ש 11

כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ./ת.ז. _____ (להלן – **המציע**) אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 300,000 ₪ (במילים: שלוש מאות אלף שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד וזאת בקשר עם הצעתו של המציע בקול קורא מס' 02/2017 לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים, להבטחת עמידה בהצעתו במסגרת הליך ה-"קול קורא" וחתימתו על הסכם שיתוף הפעולה במועד שיקבע לכך.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום עד לסכום הנ"ל בתוספת הפרשי ההצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה מאתנו, מבלי להטיל עליכם חובה לבסס ו/או לנמק ו/או להוכיח את דרישתכם באופן כלשהו.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את התשלום של סכום הקרן בתוספת הפרשי ההצמדה או כל חלק ממנו בדרישה אחת או במספר דרישות ואנו מתחייבים למלא דרישותיכם, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הקרן בתוספת הפרשי ההצמדה.

בכתב ערבות זה:

"**מדד**" – מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"**מדד הבסיס**" – מדד בגין חודש ינואר 2016 שיפורסם בפברואר 2016.

"**המדד החדש**" – המדד האחרון הידוע קודם לביצועו של כל תשלום בפועל על פי כתב זה.

אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו על פי כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום 7.9.2017 וכן תוארך ב-90 (תשעים) יום נוספים על פי דרישת החכ"ל וללא צורך בקבלת אישור המציע.

בכבוד רב,

נספח 4 – תצהיר לעניין העסקת עובדים זרים, שכר מינימום והעדר הרשעה פלילית

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

רח' התע"ש 11

כפר סבא

א.ג.נ.,

אני הח"מ _____, בעל/ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ.ח/צ. _____ המציע בקול קורא מס' 02/2017 לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים.

1. המציע ו/או כל אחד מבעלי השליטה בו לא הורשע בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים ו/או לפי חוק שכר מינימום בשנה (12 חודשים) שקדמה למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
2. אם המציע ו/או כל אחד מבעלי השליטה בו הורשע בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים, אזי ההרשעה האחרונה לא היתה בשלוש (3) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
3. אם המציע ו/או כל אחד מבעלי השליטה בו הורשע בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום, אזי ההרשעה האחרונה לא היתה בשלוש (3) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות לקול קורא.
4. המציע ו/או כל אחד מבעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו לא הורשע בעבירה שיש עמה קלון או כרוכה באלימות או בעבירת מירמה או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע וזאת בשבע (7) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות לקול קורא. ידוע למציע שבמקרה של הרשעה באיזה מן העבירות כאמור, הצעתו לא תיבחר כזוכה בקול קורא ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
5. כמו כן למיטב ידיעתי לא מתנהלים במועד זה נגד המציע ו/או נגד מי ממנהליו חקירה פלילית או הליכים משפטיים בגין עבירה פלילית כאמור. לחלופין* מתנהלים הליכים משפטיים או חקירה פלילית או הוגש כתב אישום נגד המציע ו/או נגד מי ממנהליו בגין עבירה פלילית כאמור או בגין עבירה אחרת כמפורט להלן:

ידוע למציע כי לחברה יהיה שיקול דעת לא לבחור בהצעת המציע עקב הליכים ו/או חקירה ו/או הגשת כתב אישום, כפי שפורט לעיל ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

***מחק את המיותר ופרט בהתאם לנדרש**

6. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, במשרדי שברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. שמספרה _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח 5 – תצהיר בדבר עמידה בתנאי סעיף 4.7 לקול קורא

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא מס' 02/2017

לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

רח' התע"ש 11

כפר סבא

א.ג.נ.,

אני הח"מ _____, בעל/ת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ./ח.צ המציע בקול קורא מס' 02/2017 לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים (להלן – **המציע**).

1. **המציע, וכן כל אחד מבעלי השליטה בו ובעלי המניות בו, איננו לקוח מוגבל אמצעים, והוא אינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) לכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים / פש"ר.**

2. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר _____

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפניי, עו"ד _____, במשרדי שברחוב _____, מר/גב' _____, זיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. שמספרה _____ ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד, _____