

אוניברסיטת חיפה

בקשה לקבלת מידע (RFI)

**הקמת מעונות סטודנטים בקמפוס
האוניברסיטה בהר הכרמל**

מרץ 2015

בקשה לקבלת מידע (RFI)

בנושא: הקמת מעונות סטודנטים בקמפוס האוניברסיטה בהר הכרמל

1. מטרת הבקשה

אוניברסיטת חיפה (להלן: "האוניברסיטה") מבקשת לאתר גופים/חברות/יזמים חיצוניים (להלן: "היזם") המעוניינים ומסוגלים להתקשר בהסכם עם האוניברסיטה להקמת מעונות סטודנטים בהיקף של כ-500 מיטות ולקבל מידע בנושא מחברות אלו.

2. רקע

באוניברסיטת חיפה לומדים כ-18,000 סטודנטים. כיום קיימים באוניברסיטה מעונות סטודנטים בהיקף של כ-1,100 מיטות בתפוסה מלאה. במסגרת תהליך קול קורא שפרסמה הוועדה לתכנון ותקצוב של המועצה להשכלה גבוהה (להלן – ות"ת) לתמיכה בהקמת מעונות סטודנטים, קיבלה ות"ת החלטה לאפשר השתתפות ות"ת בהקמת מעונות סטודנטים בהיקף של עד 500 מיטות באוניברסיטת חיפה. השתתפות זו של ות"ת מהווה חלק מתכנית רחבה לתמיכה בהגדלת היצע מעונות הסטודנטים בארץ.

3. תיאור כללי של הפרויקט

הפרויקט כולל תוספת של כ-500 מיטות במתחם המשכי ותואם לאופי האדריכלי של מתחם המעונות הקיים היום בקמפוס האוניברסיטה בהר הכרמל.

המעונות החדשים יכללו 40 דירות לזוגות הכוללות חדר שינה זוגי, חדר אורחים, שירותים ומטבחון (סה"כ 80 מיטות בדירות זוג) וכן יכלול 140 דירות ל-3 סטודנטים בדירה בהן חדר נפרד לכל סטודנט חדר אורחים, מטבחון, ושירותים משותפים (סה"כ 420 מיטות בדירות 3 חדרים). 2 הסוגי הדירות הנ"ל יכלול ממ"דים. החדרים יהיו מרוהטים, ממוזגים ומצוידים בתשתית תקשורת. מבני המעונות יאפשרו נגישות לבעלי מוגבלויות.

תמצית המאפיינים הפיזיים:

סה"כ מספר מיטות	500
מספר דירות ל-3 סטודנטים בדירה	140
מספר דירות לזוגות	40
שטח ברוטו ממוצע למיטה	28 מ"ר
סה"כ שטח בנוי כולל שטחים ציבוריים ברוטו	14,000 מ"ר
מספר חניות (לא מקורות)	170
שטח חניות ברוטו	4,000 מ"ר
סה"כ שטח עליו מתוכנן לקום הפרויקט	17 דונם (כולל שטח החניות)

4. מאפייני ההתקשרות העתידית

פרויקט המוצע מתוכנן להיות במתכונת של P.P.P (Public-Private Partnership) במסגרתו בניית המעונות תבצע על ידי היזם כאשר תפעול של המעונות ומתן השירותים לסטודנטים במעונות, יתבצע על ידי האוניברסיטה, כפי שיפורט להלן.

בכוונת האוניברסיטה לצאת במכרז לבחירת היזם אשר יהיה אחראי באופן כולל על מימון, התכנון והקמת המעונות - בתקופת הקמה שלא תעלה על שלוש שנים (להלן: "**תקופת הבניה**"). בתמורה לשירותי הבניה שינתנו על ידי היזם, תשלם האוניברסיטה ליזם במועד השלמת הבניה והעמדת המעונות לרשות האוניברסיטה (להלן: "**מועד סיום הבניה**"), סכום ראשוני הכולל מע"מ (להלן: "**תשלום ראשוני**").

בנוסף לתשלום הראשוני, יתרת התשלום בעבור שירותי הבניה אשר תיוותר לאחר התשלום הראשוני, תשולם ליזם ב-24 תשלומים שנתיים קבועים מראש בסך קבוע (הכולל מע"מ) על פני 24 שנים ממועד סיום הבניה (להלן: "**תקופת הפרויקט**"). התשלום השנתי הקבוע **נאמד** כיום בכ-4.5 מיליון ₪ (כולל מע"מ) ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (סכום זה עשוי להיות שונה במכרז, במידה שיפורסם מכרז בעתיד).

היזם אשר ייבחר במסגרת המכרז יהיה זה שיעמוד בכל תנאי המכרז ויציע את **התשלום הראשוני** (כולל מע"מ) **הנמוך ביותר**.

תפעול המעונות ומתן שירותים לסטודנטים ממועד סיום הבניה ועד תום תקופת הפרויקט יהא באחריותה של האוניברסיטה. האוניברסיטה תשכיר את המעונות לסטודנטים ותגבה בעצמה את דמי השכירות בגינם, כפי שיקבעו על ידה. הבעלות על המעונות תהיה במשך כל תקופת הפרויקט של האוניברסיטה.

5. גופים המוזמנים להגיש את המידע

האוניברסיטה פונה בזאת לגופים שעומדים בתנאים ובניסיון שלהן לתת מענה לבקשה לקבלת מידע:

5.1. ניסיון קודם בהקמת פרויקטי בניית מעונות בשיטת BOT, PPP או שיטות דומות בהיקף השקעה של למעלה מ-40 מיליון ₪.

5.2. ניסיון מוכח בגיוס מימון ארוך טווח (בנקאי/מוסדי/בינלאומי) לתקופה של 15 שנה ומעלה.

5.3. איתנות פיננסית.

5.4. אין מניעה חוקית/רגולטורית של הגופים מלהתקשר בהסכם עם האוניברסיטה.

6. המידע המבוקש

6.1. פרטים אודות היזם

- 6.1.1. שם מלא של היזם, כתובתו, שם איש קשר ופרטי התקשרות.
- 6.1.2. תיאור תחומי הפעילות העיקריים של יזם.
- 6.1.3. פירוט הניסיון הקודם של היזם בהקמת פרויקטים דומים תוך ציון ההיקף הפיזי של כל פרויקט, היקף ההשקעה, מקורות המימון ואורך חיי הפרויקט.

6.2. מידע רלוונטי לפרויקט

- 6.2.1. אומדן ראשוני להיקף ההשקעה של היזם בפרויקט.
- 6.2.2. אפשרויות ומקורות המימון לפרויקט (הון עצמי / בנקאי / מוסדי / בינלאומי), וכן כל מידע רלוונטי אחר הקשור ביכולת גיוס מקורות המימון לפרויקט.
- 6.2.3. אומדן לוחות זמנים.
- 6.2.4. התייחסות לכל היבטי המיסוי הקשורים ליזם בפרויקט.
- 6.2.5. כל מידע אחר הרלוונטי לפרויקט שהיזם ימצא לנכון להביא לידיעת האוניברסיטה.

7. כללי

- 7.1. **פנייה זו הינה בקשה לקבלת מידע בלבד.** הפנייה אינה מהווה שלב בתהליך מכרז ו/או שלב בתהליך התקשרות עם היזמים ששיבו לפנייה. האוניברסיטה איננה מתחייבת להמשיך בתהליך ואיננה מתחייבת לצאת במכרז לצורך הקמת הפרויקט.
- 7.2. מענה לפניה זו לא יקנה יתרון כלשהו למשיב, לרבות לא יחייב את שיתופו במכרז, אם וככל שתבחר האוניברסיטה לפרסם מכרז, ולא יחייב התקשרות כלשהי של האוניברסיטה עמו בכל דרך אחרת.
- 7.3. ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה לפנייה זו ו/או בכל מפגש/שיחות/התכתבויות עתידיים יחולו על היזם בלבד. האוניברסיטה לא תישא בכל הוצאה/עלות/שיפוי/פיצוי וכיו"ב ליזם הכרוכה או הקשורה, במישירין או בעקיפין במתן מענה לפניה זו.
- 7.4. האוניברסיטה שומרת על זכותה לפנות ליזמים אשר תבחר, בהתאם לשיקול דעתה, בבקשה לקבל הבהרות ובשאלות נוספות וכן בבקשה להציג את פנייתם ולקיים מפגשי היכרות וסיורים בקמפוס. כמו כן, האוניברסיטה שומרת על זכותה לקבל מידע נוסף, מכל גוף אחר, גם לאחר המועד המצוין להלן.
- 7.5. האוניברסיטה שומרת על זכותה לעשות במידע שיימסר לה על ידי היזמים כל שימוש לצורך מימוש הפרויקט, לרבות הכנת מכרז ו/או ביצוע התקשרות בכל דרך אחרת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 7.6. האוניברסיטה תהיה רשאית להעביר כל נתון או מידע שיימסר לה על ידי היזמים במסגרת תהליך זה לכל גורם אחר הקשור אליה או רלוונטי לצורך מימוש הפרויקט, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ללא קבלת רשות נוספת מהיזם.

7.7. האוניברסיטה איננה מתחייבת לעשות שימוש במידע שנמסר לה מהיזמים במסגרת הכנת המכרז או לכל מטרה אחרת.

7.8. אין בקיום תהליך זה של קבלת מידע ובחינתו על ידי האוניברסיטה, משום התחייבות מצד האוניברסיטה לפרסם מכרז לקיום הפרויקט, לרבות לא התחייבות לפרסם מכרז בהתאם למאפייני הפרויקט המפורטים לעיל, והאוניברסיטה תהא חופשית לעצב את תנאי המכרז, אם וככל שתבחר לפרסמו, בהתאם לצרכיה ושיקול דעתה המלא במועד הרלוונטי.

7.9. מתן מענה לפנייה זו מהווה סכמה מצד היזם לכל האמור בפנייה זו.

8. לוחות זמנים

8.1. שאלות הבהרה לפנייה זו: שאלות הבהרה ניתן להעביר לידי גב' מאי בלסון, באמצעות

דוא"ל: ebelson@univ.haifa.ac.il עד ליום ה', 19.3.15 בשעה 16:00.

8.2. מענה לפנייה זו יש להגיש לגב' מאי בלסון באמצעות דוא"ל ebelson@univ.haifa.ac.il

עד ליום ג', 31.3.15 בשעה 15:00.

טבלת ריכוז תאריכים

נושא	יום ותאריך	שעה
פרסום מודעה	ג', 10.3.15 ו', 13.3.15	
מועד אחרון להגשת הבהרות בכתב	ה', 19.3.15	עד 16:00
מועד אחרון להגשת הפנייה	עד יום ג', 31.3.15	עד 15:00