



## עיריית גבעת שמואל

מכרז פומבי מס' 25/2026

### להחכרת מקרקעין לתכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של פרויקט דזור מוגן בשטח עיריית גבעת שמואל

#### תמצית תנאי המכרז

מובהר בזאת, כי מדובר בתמצית תנאי המכרז בלבד.

כל המעוניין לעיין במסמכי המכרז המלאים מתבקש לפנות, החל מיום 12.4.2026,  
באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [ilana\\_tamam@givat-shmuel.muni.il](mailto:ilana_tamam@givat-shmuel.muni.il) לקבלת  
חוברת המכרז.

#### 1. כללי:

עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה" או "המוזמינה") מבקשת בזאת לקבל הצעות לחכירת זכויות במקרקעין הידועים כמגרש 303 חלקות 128, 110, בגוש 6191 (להלן: "המקרקעין"), לצורך תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של פרויקט דזור מוגן בשטח עיריית גבעת שמואל. החכירה תהא לתקופה של 49 שנים (להלן: "תקופת החכירה"), עם אופציה להארכה לתקופת חכירה נוספת של 20 שנים (להלן: "תקופת החכירה המוארכת"), הכל כמפורט בחוזה החכירה המצורף למסמכי המכרז. המכרז כולל, בין היתר, מתן שירותי תכנון ובנייה עבור העירייה לצורך הקמת "שטחי העירייה" כהגדרתם להלן, אשר יוותרו בבעלות העירייה, והכל בהתאם ובתמורה כמפורט בהסכם ההקמה הכלול במסמכי המכרז.

במסגרת הפרויקט ייבנו במקרקעין שטחי ציבור לטובת העירייה על ידי המציע הזוכה ועל חשבוננו, ויימסרו לעירייה במועד השלמת הפרויקט, הכל כמפורט בהסכם החכירה ובכפוף להוראות הסכם ההקמה המצורף למסמכי המכרז.

"שטחי העירייה" - שטחים שיתוכננו וייבנו במקרקעין לטובת העירייה על ידי החוכר, הכוללים את כל שטחי מסחר שיבנו בפרויקט בהיקף שלא יפחת מ-3,500 מ"ר (עיקרי + שירות עיליים לרבות חניות בהתאם לתקן החניה החל ליעוד מסחרי, והכל בתמורה ובהתאם למפורט בהסכם ההקמה המצורף למסמכי המכרז.

למציע הזוכה תינתן אופציה לשכור את שטחי העירייה, לתקופת שכירות שתהא מקבילה לתקופת החכירה, בהתאם להוראות הסכם השכירות המצורף למסמכי המכרז ובדמי שכירות הקבוע במסמכי המכרז ובהסכם השכירות.

"שטחי ציבור" - שטחים שיתוכננו וייבנו במקרקעין לטובת העירייה על ידי החוכר הכוללים שטח עילי של כ-2,000 מ"ר (עיקרי) ו-100 מקומות חניה תקינים (לא במכפיל ו/או מתקן חניה) והכל כמפורט במסמכי המכרז.

#### 2. תנאי סף להשתתפות במכרז:

רשאי להשתתף במכרז אך ורק מציע אשר, במועד האחרון להגשת ההצעות, עומד בכל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

2.1 המציע הינו תאגיד משפטי הרשום כדין לפי דיני מדינת ישראל.

2.2 למציע ניסיון קודם מוכח (בישראל בלבד) במהלך עשרים (20) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בהקמה של פרויקט אחד לפחות של דיור מוגן הכולל 200 יחידות דיור מוגן לפחות, ומחלקה סיעודית (להלן לצורך סעיף זה: "הפרויקט"), וכן ניהל ותפעל פרויקט כהגדרתו בסעיף זה במשך 5 שנים רצופות במהלך עשר (10) השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

2.3 המציע הינו בעל הון עצמי, נכון ליום הגשת ההצעה, בסך של 100 מיליון ש"ח.

3.4 המציע לא הוכרז פסול דין או פושט רגל, ואם הוכרז פושט רגל - ניתן לו הפטר כאמור בסעיף 62 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980, אשר לפי תנאיו אין מניעה כי יהיה בעל רישיון הפעלה; ואם המציע הינו תאגיד - התאגיד לא החליט על פירוקו מרצון ובית המשפט לא נתן צו לפירוקו, צו כינוס נכסים או צו פירוק זמני בעניינו.

3.5 המציע צירף להצעתו ערבות בנקאית בהתאם לנוסח המצורף למסמכי המכרז כנספח 1א'.

3.6 המציע הינו בעל כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

מובהר כי לא תתאפשר הגשת הצעה משותפת על ידי מספר מציעים, וכן לא תותר השתתפות במכרז של תאגידיים או שותפויות שהוקמו במיוחד לצורך השתתפות במכרז זה.

בנוסף, מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת, כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות - יהיה רק אחד מהגופים הקשורים כאמור רשאי להשתתף במכרז זה.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, תפסלנה.

### 3. רכישת חוברת המכרז והוצאות:

את חוברת מסמכי המכרז ניתן לרכוש בתמורה לסך של 10,000 ש"ח באתר האינטרנט של העירייה, בכתובת <https://www.givat-shmuel.muni.il>, וסכום זה לא יוחזר בכל מקרה. לאחר הרכישה יש לפנות באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [ilana\\_tamam@givat-shmuel.muni.il](mailto:ilana_tamam@givat-shmuel.muni.il) לשם קבלת חוברת המכרז, וזאת לאחר הצגת קבלה בגין רכישת המכרז, על שם המציע בלבד. ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם באתר העירוני ואולם, לצורך הגשת הצעה נדרש לרכוש את המסמכים ולצרף קבלה על שם המציע במסגרת הגשת ההצעה.

### 4. סיור קבלנים (השתתפות לא חובה)

סיור קבלנים יתקיים ביום 19.4.2026 בשעה 12:00 במשרדי העירייה (קומה 3 ברחוב בן גוריון 24, גבעת שמואל).

### 5. הבהרות ושינויים:

עד ליום 3.5.2026 בשעה 13:00, כל אחד מן המציעים רשאי להפנות למזמינה שאלות הבהרה בכתב באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [ilana\\_tamam@givat-shmuel.muni.il](mailto:ilana_tamam@givat-shmuel.muni.il), ועל המציעים לוודא קבלת הדואר האלקטרוני. העתק השאלות והתשובות יופץ לכל רוכשי חוברת המכרז ויפורסם באתר האינטרנט של העירייה, ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

## 6. אופן הגשת הצעה:

6.1. המציע ישלים את מלוא הפרטים בהצעת המשתתף במכרז שבנספח ב' למסמכי המכרז, ימלא את כל הפרטים הנדרשים בכל מסמכי המכרז, ויחתום עליהם ועל כל יתר מסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד מהצעתו.

6.2. הצעת המציע תהא לסכום דמי חכירה שנתיים (ש"ח לשנה) שלא יפחתו מ-6,000,000 ₪ (בתוספת מע"מ והצמדה הכלל כמפורט במסמכי המכרז ובהסכם החכירה). ההצעה תנקוב בערכים מספריים לרכיבים האמורים בלבד, ללא נוסחאות תנאים או הסתייגויות. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מציע אשר יציע דמי חכירה שנתיים הנמוכים מ-6,000,000 ₪ לשנה - תיפסל הצעתו ולא תובא לדיון.

בנוסף לדמי החכירה השנתיים, ישלם המציע הזוכה לעירייה דמי ייזום חד פעמיים בסך של 2,500,000 ₪ (שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, בגין החזר הוצאות העירייה בייזום וקידום תכנון הפרויקט, וזאת במעמד החתימה על חוזה החכירה, והכל כמפורט במסמכי המכרז ובהסכם החכירה.

6.3. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, ויצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 לתנאי המכרז.

6.4. המציע יחתום בחתימה מלאה על כל אחד ואחד מעמודי המסמכים במכרז, במקום המיועד לכך, יכניס את המסמכים למעטפה סגורה ויפקיד את המעטפה (כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל") בתיבת המכרזים הייעודית במזכירות הראשית במשרדי העירייה (רחוב בן גוריון 24 גבעת שמואל, קומה 1 - לשכת מנכ"ל העירייה). ההצעות תוגשנה במסירה ידנית בלבד, ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת, ועל גבי מעטפת המכרז יירשמו המילים "מכרז פומבי מס' 25/2026 להחכרת מקרקעין לתכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של פרויקט דיור מוגן בשטח עיריית גבעת שמואל" בלבד.

## 7. המועד האחרון להגשת הצעות:

הצעה תוגש במסירה ידנית בלבד לתיבת המכרזים שבמשרדי מזכירות לשכת מנכ"ל המזמינה, שברחוב בן גוריון 24, גבעת שמואל, עד ליום 1.6.2026 בשעה 15:00 אחר-הצהריים (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות").

## 8. ערבות בנקאית:

להבטחת ההשתתפות במכרז, ימציא המציע ערבות בנקאית אוטונומית לטובת העירייה, בת פירעון עם דרישה ראשונה, בנוסח המצורף למכרז כנספח 1א' לתנאי המכרז, בסך של 7,000,000 ש"ח (ובמילים: שבעה מיליון ₪). תוקף ערבות המכרז יהא ל-180 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

## 9. בחינת ההצעות וקביעת ההצעה הזוכה:

ההצעות תיבחנה לפי הסדר שלהלן:

**שלב א'** - בחינת עמידת ההצעות בתנאי הסף של המכרז - המזמינה תבחן את עמידת המציעים בתנאי הסף ואת צירוף כלל המסמכים הנדרשים. רק הצעות של מציעים המקיימים את התנאים להשתתפות במכרז תיבחנה והצעותיהם תעבורנה לשלב הבא.

**שלב ב'** - בחינת הצעת המחיר של המציעים על בסיס הצעת המחיר לדמי החכירה. ההצעה תהיה למתן תוספת על מחיר המינימום הקבוע לדמי החכירה השנתיים הקבועים לעיל. ככל שתהיינה שתי הצעות או יותר בעלות ניקוד זהה תהא ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, להחליט על קיום הגרלה בין הצעות אלה או לפנות

למציעים אלה בבקשה לקבלת הצעת מחיר משופרת והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה. יובהר כי ככל שיוחלט על הגרלה - כללי ההגרלה ייקבעו על ידי העירייה בלבד.

10. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תמצית זו לבין תנאי המכרז יגברו הוראות מסמכי המכרז.