



ד' סיוון, תשפ"ו
20 מאי, 2026

לכבוד
משתתפי המכרז

ג.א.נ.,

הנדון: מסמך הבהרות מס' 1 - מכרז פומבי מס' 25/2026 'להחכרת מקרקעין לתכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של פרויקט דיור מוגן בשטח עיריית גבעת שמואל

להלן המענה של עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה") לשאלות הבהרה אשר התקבלו בקשר למכרז שבנדון:

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
1.	כללי	האם יש צפי שהמכרז יתאחר, (כך הבנתי במפגש סיור קבלנים)?	הבקשה מתקבלת. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז יוארך עד ליום 1.7.2026 בשעה 15:00. בהתאם לכך, סעיף 8.4.2 לתנאי המכרז יתוקן כדלהלן: "ההצעה תוגש במסירה ידנית בלבד לתיבת המכרזים שבמשרדי מזכירת לשכת מנכ"ל המזמינה – בבניין העירייה קומה 1, שברחוב בן גוריון 24, גבעת שמואל (להלן: "משרדי המזמינה"), עד ליום 1.7.2026, בשעה 15:00 אחר-הצהריים (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות")."
2.	סעיף ההגדרות עמוד 6	סעיף ההגדרות לחוברת המכרז ובכל מסמך אחר- "המועד להשלמת הבניה"- מבוקש לתקן 60 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה. הכוונה- 60 חודשים ממועד הזכייה, בהנחה שלצורך קבלת היתר הבניה נדרשות שנתיים, משאיר זמן קצר של 3 שנים לבניית הפרויקט שאינו מספיק.	הבקשה נדחית.
3.	סעיף 1.1.2 עמוד 7	ובכל מקום אחר במסמכי המכרז לרבות בחוזה החכירה ובהסכם השכירות) - מבוקש לציין ביחס לרישיונות עסק - כי הזוכה יהיה חייב להחזיק אותם ככל שהדבר נדרש על פי דין. ביחס לרישיונות הפעלה - יש לציין כי הדרישה לקיומם כפופה לכך שניתן לקבל רישיונות כאלה (למיטב ידיעתנו כיום עדיין אין רישיונות הפעלה לאף אחד מבתי הדיור המוגן בישראל).	סעיף 1.1.2 (תנאי המכרז) - יתווסף לסיפא "והכל כפי שיידרש לפי דין". סעיף 11.17 (חוזה החכירה) - יתווסף לסיפא "והכל כפי שיידרש לפי דין". סעיף 3.24 (הסכם השכירות), יתווסף לסיפא "והכל כפי שיידרש לפי דין". כמו כן, המציעים מופנים לתקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית) התשפ"ו-2026.
4.	סעיף 1.2.2 עמוד 8	מבוקש כי תקופת החכירה המוארכת תעמוד על 49 שנים במקום 20.	הבקשה מתקבלת.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
	תקופת החכירה	הכוונה- עמידה בהוראות חוק הדיור המוגן לפיהם נדרש להיות חוכר של המקרקעין לפחות 20 שנה לפחות, כך שמהר מאוד כבר נגיע לשלב הארכה.	<p>תקופת החכירה המוארכת תעמוד על 49 שנים.</p> <p>בהתאם לכך יתוקן :</p> <p>מכרז : הגדרות במקום "20" ירשם "49".</p> <p>מסמך נספח 1 סעיף 1.2.2 להגדרת תקופת החכירה המוארכת (תנאי המכרז) במקום "20" יירשם "49" במקום עשרים יירשם "ארבעים ותשע".</p> <p>הסכם השכירות: סעיף 4 : יתוקן במקום "עשרים (20)" ל- ארבעים ותשע (49)".</p> <p>חוזה חכירה- סעיף הגדרות (חוזה החכירה) במקום- " עשרים (20) שנים" יירשם- "ארבעים ותשע (49) שנים".</p>
5.	סעיף 1.2.2 עמוד 8 סעיף 12 עמוד 39	הסעיפים עוסקים באופציה שיש לחוכר להאריך את תקופת החכירה - מבוקש כי במקום המילים: "בכפוף לעמידה בכל תנאי חוזה החכירה" יבוא: "בכפוף לכך שהסכם החכירה לא בוטל וכי במועד מימוש הזכות להארכת החכירה לא קיימות הפרות יסודיות שלא תוקנו".	הבקשה נדחית.
6.	סעיף 1.3 עמוד 8	האם סכומי התמורה כוללים מע"מ?	<p>סעיף 1.3.2 (תנאי המכרז) במקום: "7,500 ש"ח למ"ר (עיקרי) + שירותי יירשם: "7,500 ש"ח למ"ר (עיקרי ושירות) + מע"מ".</p> <p>סעיף 1.4.3 (תנאי המכרז - המילים: "לא יפחתו מ-150 ש"ח למ"ר (עיקרי) לחודש, בתוספת מע"מ כדין. המציעים יתחרו על רכיב דמי השכירות ויציעו דמי שכירות חודשיים בסיסיים (ש"ח למ"ר לחודש) שלא יפחתו מ-150 ש"ח למ"ר כאמור. דמי השכירות שיוצעו על ידי המציע הזוכה ייחשבו כדמי השכירות הבסיסיים" ימחקו ובמקומן ירשם: "1.4.3. דמי השכירות החודשיים הבסיסיים עבור שטחי העירייה לא יפחתו מ-יעמדו על סך של 150 ש"ח לש"ח ל-1 מ"ר (עיקרי ושירות) לחודש, בתוספת מע"מ כדין. המציעים יתחרו על רכיב דמי השכירות ויציעו דמי שכירות חודשיים בסיסיים (ש"ח למ"ר לחודש) שלא יפחתו מ-150 ש"ח למ"ר כאמור. דמי השכירות שיוצעו</p>

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
			על ידי המציע הזוכה ייחשבו כדמי השכירות הבסיסיים. סעיף 23.1 (הסכם הקמה) המילים: "מסך העלות הצפויה של שכר העבודות דהיינו סך של _____", "ימחקו ובמקומן ירשם: "משכר העבודות, כאשר שכר העבודות יחושב כסך שטחי העירייה (מסחר) שיאושרו בהיתר במכפלת 7,500 ש"ל ל-1 מ"ר, "
7.	סעיף 1.3.3 עמוד 8	נרשם כי 50% מהתמורה לשירותי הבניה תשולם לאחר תעודת גמר לשטחי המסחר בעוד שבסעיף 1.4.2 כתוב שישולם לאחר "תעודת גמר לפרויקט" – מבוקשת הבהרה כי מדובר לאחר תעודת גמר לשטחי העירייה.	הבקשה נדחית. הבהרה: שטחי העירייה והפרויקט יבנו במסגרת היתר אחד ולכן תינתן תעודת גמר אחת גם בגין שטחי העירייה. סעיף 1.3.3 (תנאי המכרז) יתוקן- במקום "לאחר תעודת גמר לשטחי המסחר" יירשם "לאחר תעודת גמר לפרויקט".
8.	סעיף 1.3.3 עמוד 8	החרגת שטחי הציבור והעירייה – רק לאחר השלמת הפרויקט. יוצר קושי מול הגורם המממן. ממילא הערבות הבנקאית מבטיחה את תמורות העירייה.	בקשה נדחית. ראה נא מענה לשאלה 7 לעיל.
9.	סעיף 1.4.7 עמוד 9	ביחס לקביעה שאי מסירת הודעת מימוש לשכירות תיחשב ויתור על האופציה, מבוקש למחוק את המילים: "אלא אם קבעה העירייה אחרת בכתב" או להבהיר למה הכוונה.	הבקשה מתקבלת. סעיף 1.4.7 (תנאי המכרז) -המשפט "אלא אם קבעה העירייה אחרת בכתב" יימחק.
10.	סעיף 1.4.9 עמוד 9	ניהול "שטחי העירייה" – מבוקש להבהיר כי שבמקרה שהזוכה יממש את האופציה לשכור את שטחי העירייה, שטחי העירייה לא ינוהלו על ידי העירייה (כפי שרשום כרגע) אלא על ידי השוכר ו/או חברת ניהול שימנה.	סעיף 1.4.9 סייפא (עמוד 9) יתוקן כדלקמן: "ויובהר כי ככל שהזוכה יממש את האופציה, הזוכה ו/או שוכר מטעמו ינהלו את שטחי אלו בעצמם ו/או באמצעות חברת הניהול לפי בחירת הזוכה ובכל מקרה לא יחול כל תשלום על העירייה".
11.	סעיף 1.7 עמוד 10	מבוקש לציין כי קיים גם אישור שר הפנים להחכרת המקרקעין.	הבהרה: העירייה איתנה, ועל כן דרוש אישור מליאת מועצה בלבד.
12.	סעיף 2.4 עמוד 10	מבוקש לקבל הבהרה למה הכוונה במילים: "ולרבות ככל שתהיה דרישה על ידי רשות המיסים לתשלומים במועדים אחרים או מוקדמים מאלו שנקבעו בהסכם זה".	הבהרה: המע"מ ישולם על ידי הזוכה כדין.
13.	תנאי הסף	האם ניתן להגיש הצעה משותפת של 2 גופים שעומדים במשותף בקריטריונים ויערבו הדדית להסכם, במידת הצורך (לא בנפרד בהכרח)? במידה ולא, מדוע לא?	הבקשה מתקבלת חלקית. אנא ראו נוסח של סעיף 1.8 חדש לתנאי המכרז: "1.8. זהות המציע 1.8.1. המציע במכרז זה משמעו תאגיד.

מס' בהליך	מיקום	שאלה	תשובה
			<p>1.8.2. ניתן להגיש הצעה באמצעות קבוצה של עד שני תאגידי משפטיים הרשומים כדין בישראל (להלן: "הצעה משותפת"). במסגרת הצעה משותפת יחויב אחד מחברי הקבוצה לעמוד בכל תנאי הסף במצטבר, והוא יוגדר כשותף מוביל, אשר יחזיק, במירב או ברוב זכויות הבעלות והשליטה בקבוצה ו/או בחברה ייעודית שתוקם לצורך ההתקשרות (להלן: "השותף המוביל"). השותף המוביל יהווה הגורם המרכזי והדומיננטי בקבוצה וישמש כאיש הקשר הבלעדי מול החברה בכל עניין הנוגע למכרז ולהסכם ההתקשרות. מובהר כי חבר הקבוצה הנוסף (שאינו השותף המוביל) יחויב לעמוד לכל הפחות בתנאי סף הבאים: 3.1, 3.3, 3.4 ו-3.6. המציע מחוייב בעת הגשת הצעתו לציין את אחוזי האחזקות של כל אחד מחברי הקבוצה.</p> <p>1.8.3. קבוצה אשר תוכרז כזוכה במכרז תהא רשאית להקים חברה ייעודית או שותפות ייעודית רשומה (להלן: "SPV") בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה, ובכל מקרה יחולו לגביה ההוראות הבאות:</p> <p>1.8.3.1. כל אחד מחברי ה-SPV יהיו ערבים ביחד וכל אחד לחוד לכל התחייבויות חברת ה-SPV לכל אורך תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת לפי העניין.</p> <p>1.8.3.2. כל המניות, הזכויות ואמצעי השליטה ב-SPV יוחזקו באופן ישיר ב-100% על ידי חברי ה-SPV, לפי יחס החלוקה שייקבע ואשר לא יפחת מן הקבוע בסעיף 1.8.2 לעיל.</p> <p>1.8.3.3. ההסכם ייחתם על ידי ה-SPV.</p> <p>1.8.4. מובהר בזאת, כי פרישה של חבר אחד מתוך הקבוצה, או דילול אחזקותיו בקבוצה או מכירת ו/או העברת מניותיו או הקטנת אחזקותיו ב-SPV, או שינוי שליטה בבעלי המניות או ביחס אחזקות השותפים ב-SPV, יחשב כהפרה של ההסכם אלא אם כן יקבלו חברי הקבוצה או ה-SPV, את הסכמת העירייה לכך מראש ובכתב."</p>
14.	תנאי הסף	מדוע לא ניתן להקים חברת בת ייעודית לטובת המכרז הנוכחי? - ניתן לערוב לחברה הזו, ע"י חברות האם אולם משיקולי ניהול וכד' אנו מעדיפים	הבקשה מתקבלת.

תשובה	שאלה	מיקום בהליך	מס'
<p>אנא ראו נוסח של סעיף 1.9 חדש לתנאי המכרז :</p> <p>1.9. הקמת חברת בת ייעודית</p> <p>1.9.1. מציע יחיד אשר יוכרז כזוכה במכרז יהא רשאי להקים חברת בת ייעודית בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה, ובכל מקרה יחולו לגביה ההוראות הבאות :</p> <p>1.9.1.1. המציע יהיה ערב לכל התחייבויות חברת הבת הייעודית לכל אורך תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת לפי העניין.</p> <p>1.9.1.2. כל המניות, הזכויות ואמצעי השליטה בחברת הבת הייעודית יוחזקו באופן ישיר ב- 100% על ידי המציע.</p> <p>1.9.1.3. ההסכם יחתם על ידי חברת הבת הייעודית.</p> <p>1.9.2. מובהר בזאת, כי שינוי שליטה מהותי אצל המציע עשוי להיחשב כהפרה של ההסכם אלא אם כן יקבל המציע את אישור העירייה לכך מראש ובכתב.</p> <p>סעיף 3 למכרז - יתוקן כדלקמן :</p> <p>"רשאי להשתתף במכרז אך ורק מציע אשר, במועד האחרון להגשת ההצעות, עומד בכל התנאים המצטברים המפורטים להלן :</p> <p>1.1. המציע, ובמקרה של קבוצה – כל אחד מחבריה - הינו תאגיד משפטי רשום לפי דיני מדינת ישראל.</p> <p>1.2. למציע ובמקרה של קבוצה – לשותף המוביל - 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.</p> <p>1.3. המציע ובמקרה של קבוצה – כל אחד מחבריה - הינו בעל הון עצמי, נכון ליום הגשת ההצעה, בסך של 100 מיליון ש"ח.</p> <p>3.4. המציע ובמקרה של קבוצה – כל אחד מחבריה - לא הוכרז פסול דין או פושט רגל, ואם הוכרז פושט רגל - ניתן לו הפטר כאמור בסעיף 62</p>	<p>להקצות חברה חדשה ייחודית לטובת העניין, נקייה מפעילות.</p>		

תשובה	שאלה	מיקום בהליך	מס'
<p>לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980, שלפי תנאיו אין מניעה כי יהיה בעל רישיון הפעלה, ואם הוא תאגיד - כי התאגיד לא החליט על פירוקו מרצון ובית המשפט לא נתן צו לפירוקו, צו כינוס נכסים או צו פירוק זמני בעניינו ;</p> <p>3.5 המציע ובמקרה של קבוצה – השותף המוביל - צירף להצעתו ערבות בנקאית בנוסח המצורף למסמכי המכרז כנספח 1א' בהתאם למפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>3.6 המציע ובמקרה של קבוצה – כל אחד מחבריה - הינו בעל כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.</p> <p>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.</p> <p>מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, תפסלנה."</p> <p>מסמכי המכרז: סעיף 4.3. לסיפא יתווסף: " ככל ומוגשת הצעה על ידי קבוצה יצורפו האישורים לכל אחד מחבריה." סעיף 4.5- לסיפא יתווסף: " ככל ומוגשת הצעה על ידי קבוצה כל אחד מחבריה נדרש להגיש את הנספח חתום על ידו." סעיף 4.6: " ככל ומוגשת הצעה על ידי קבוצה יצורפו האישורים לכל אחד מחבריה, והנספח ייחתם על ידי כל אחד מהם בנפרד." סעיף 4.7 לסיפא יתווסף: " ככל ומוגשת הצעה על ידי קבוצה ייחתם על ידי כל אחד מהם בנפרד." סעיף 4.9 לסיפא יתווסף: " ככל ומוגשת הצעה על ידי קבוצה יצורפו האישורים לכל אחד מחבריה בנפרד." סעיף 4.10 לסיפא יתווסף: " ככל ומוגשת הצעה על ידי קבוצה יצורפו האישורים לכל אחד מחבריה בנפרד." סעיף 4.12 לאחר המילים "חתום על ידי המציע" יתווסף: " ובמקרה של קבוצה על ידי כל אחד מחבריה."</p> <p>נספח 1ב', 1ד', 1ה', 1ו', למסמכי המכרז יתווסף: " (ככל ומוגשת הצעה על ידי קבוצה ייחתם הנספח על ידי כל אחד מחברי הקבוצה בנפרד) ". נספח וז' לסיפא יתווסף: " 1. ככל וההצעה מוגשת על ידי קבוצה, התחייבויות</p>			

תשובה	שאלה	מיקום בהליך	מס'
<p>המציע על פי מסמך זה יחולו על כל חברי הקבוצה ביחד ולחוד.</p> <p>2. ככל וההצעה מוגשת על ידי הקבוצה אלו פרטי הקבוצה:</p> <p>2.1 השותף המוביל: _____ אחוז החזקות ב-SPV: _____.</p> <p>2.2 השותף הנוסף: _____ אחוז החזקות ב-SPV: _____.</p> <p>הסכם החכירה: סעיף 29.1- לאחר הסיפורה "1967" התוסף: "או העברת מניות ו/או זכויות בין חברי SPV לבין עצמם (ככל שרלוונטי)".</p> <p>התוסף סעיף: "ערבות</p> <p>ככל שהחוכרת שהתקשרה בהסכם זה התקשרה באמצעות חברה ייעודית שהוקמה לצורכי הסכם זה (SPV) כהגדרתה במסמכי המכרז, יעמידו כל אחד מבעלי המניות ו/או השותפים ב- SPV אשר הגישו וזכו במכרז ערבות (ביחד ולחוד) להבטחת התחייבויות ה-SPV (החוכרת) על פי הסכם זה, בנוסח המצורף כנספח ט'. התוסף נספח ט'- ערבות. כדלקמן: "כתב ערבות [יש למלא על ידי כל אחד מבעלי המניות/שותפים ב- SPV]</p> <p>אנו הח"מ, _____, ח.פ. _____ [בעלת המניות/שותפים ב-SPV], מצהירים, מתחייבים ומסכימים, כדלקמן:</p> <p>אנו ערבים בזאת בערבות מוחלטת, בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי מסוייגת כלפי עיריית גבעת שמואל ביחד ולחוד, לכל התחייבויות, _____, ח.פ. / מס' _____ שותפות _____ (להלן: "החברה"), בהתאם להוראות חוזה החכירה מיום _____ שנערך בין עיריית גבעת שמואל _____ (להלן: "העירייה") לבין החברה לחכירת מקרקעין הידועים מגרש 303 לפי התב"ע (חלקות 128 ו-110 בגוש 6191) (להלן: "ההסכם"), בין חובות והתחייבויות קיימים ובין עתידיים, כספיים או אחרים, ובכלל זה, ערבים בזאת כלפי העירייה באופן בלתי חוזר לביצוע המלא, המדויק ובמועד של כל התחייבויות החברה על פי ההסכם, לרבות התחייבויות החברה על פי כל שינוי ו/או תיקון שיוסכם בכתב בין העירייה לבין החברה, מבלי שתידרש הסכמתנו לכל שינוי כאמור. מבלי לגרוע מהאמור אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי העירייה כדלקמן:</p>			

תשובה	שאלה	מיקום בהליך	מס'
<p>ערבותנו זו הינה בלתי מוגבלת בסכום ואנו מוותרים בזאת על כל זכות קיזוז ו/או עיכבון ו/או על כל זכות ו/או טענה ו/או הגנה המוקנית לערב לפי חוק הערבות, תשכ"ז – 1967, או לפי כל הוראות דין אחרת. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 8 לחוק הערבות, תשכ"ז – 1967, לא יחול על ערבותנו זו.</p> <p>ערבותנו זו הינה עצמאית מחיוביה של החברה ובלתי תלויה בהם או בתוקפם ובכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי החברה נהיה מנועים מלהעלות כל טענת הפטר, סייג, שינוי, הקטנה, ביטול הערבות וכל טענה אחרת הנוגעת לערבות לרבות טענות הגנה העומדות לערב על פי חוק הערבות, תשכ"ז-1967, ו/או טענות בהקשר להסכם על נספחיו ו/או לעסקה העומדת בבסיס ההסכם ו/או טענות הנוגעות ליחסים המשפטיים ו/או העסקיים עם החברה ואנו משחררים את הבעלים מהצורך לנקוט בהליכים משפטיים ו/או בהליכי גבייה כנגד החברה, לפני או כתנאי למימוש ערבותנו זו.</p> <p>הוגדל חיוב החברה על פי ההסכם, יוגדל חיוב הערבות בהתאם, וזאת מבלי שיהא על העירייה או החברה להודיע לנו על כך. שונה ההסכם בין החברה לבין העירייה, אנו נהיה מנועים מלצמצם את ערבותנו והיא תמשיך לחול.</p> <p>חובותינו וזכויותינו כלפי העירייה על פי ערבות זו אינן ניתנות להמחאה ו/או העברה ו/או הסבה.</p> <p>ערבותינו זו הינה סופית ומחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מותנית ולא תהא לנו כל רשות ו/או זכות לבטלה ו/או להימנע מתשלום כלשהו על פיה מכל סיבה ו/או נימוק שהוא.</p> <p>אנו מצהירים ומתחייבים כי התקבלו כדין במוסדותינו המוסמכים כל החלטות והאישורים הנדרשים לצורך קבלת התחייבותינו דלעיל.</p> <p>ערבותנו זו הינה ביחד ולחוד עם _____ [להשלים בעלי המניות הנוספים ב- SPV].</p> <p>לראיה באנו על החתום, היום _____:</p> <p>_____</p> <p>_____</p>			

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
			<p>(באמצעות מורשי החתימה ה"ה ת. _____ ז. _____ ו. _____ ז. _____)</p> <p>אישור עו"ד</p> <p>אני הח"מ, עו"ד _____, מרחוב _____ מאשר בזאת, כי חתימת _____ על כתב ערבות זה נעשתה על ידי המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם.</p> <p>_____</p> <p>עו"ד, _____</p>
15.	תנאי הסף	אנו מעוניינים להגיש הצעה של 2 גופים במשותף, שאחד מהם עומד בתנאים.	אנא ראו תשובה לשאלה 13 לעיל.
16.	תנאי הסף	<p>נבקש לשנות את תנאי הסף של המכרז כמפורט להלן:</p> <p>א. שדרישות הניסיון המקצועי לתקיים גם באמצעות ניסיון של בעל שליטה במציע ו/או גופים בשליטתו.</p> <p>ב. שהניסיון המקצועי יוכר גם כאשר נצבר בפרויקטים שבוצעו מחוץ לישראל, ובלבד שעומדים במהותם ובמאפייניהם, בקריטריונים הרלוונטיים והדרישות שנקבעו במסמך תמצית תנאי המכרז.</p>	<p>הבקשה נדחית.</p> <p>הבקשה נדחית.</p>
17.	תנאי הסף	<p>נבקש לשנות את תנאי הסף כמפורט להלן:</p> <p>א. ניסיון תפעולי – התחייבות חוזית של המציע להעסקת מנהל מקצועי בכיר, בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלת פרויקטים של דיור מוגן בהיקפים דומים, תוך קביעת מנגנוני הבטחה מתאימים, לרבות ערבויות, פיצוי מוסכם או תנאים מתלים לעניין תחילת ההפעלה.</p> <p>ב. ניסיון הקמה – התרת עמידה בדרישה באמצעות קבלת חברות בעלות ניסיון מוכח בביצוע והקמה של פרויקטים למגורים או מבנים מורכבים בהיקפים דומים, תוך מתן התחייבות של המציע למינוי צוות תכנון ויועצים בעלי ניסיון מוכח בפרויקטים של דיור מוגן, והתחייבות לעמידה במפרטים תכנוניים ייעודיים שיאושרו מראש על ידי העירייה.</p> <p>חלופות אלו נותנות מענה מלא לסוגיות ההקמה וההפעלה מבלי לפגוע בתחרות, ומהווה אמצעי מידתי לעומת הדרישות הקיימות כיום במכרז, בעוד הדרישה לניסיון תפעולי ספציפי בהיקפים שנקבעו, וכן הדרישה לניסיון הקמה ייעודי דווקא בפרויקטים של דיור מוגן.</p>	<p>הבקשה נדחית.</p> <p>הבקשה נדחית.</p>

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
18.	תנאי הסף	סעיף 3 למסמכי המכרז (ובהתייחס לכל הסעיפים הרלוונטיים לעניין זה) – על אף האמור במסמכי המכרז ובחוזים שצורפו לו - מבוקש להתיר שהמציע (והזוכה במכרז) יהיה רשאי להיות תאגיד, גם אם הוא תאגיד חדש שהוקם לצורך הגשת המכרז, ובלבד שהוא תאגיד בשליטת תאגיד המקיים (בעצמו ו/או באמצעות תאגידיים אחרים שבשליטתו) את כל תנאי הסף.	לעניין תאגיד חדש – אנא ראו תשובה 15 לעיל ביחס להקמת "תאגיד חדש" לאחר הזכייה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 29 לחוזה החכירה.
19.	תנאי הסף	יש לנו 2 בתים של דיור מוגן שאנחנו מנהלים מעל ל- 20 שנה אחד של 151 יח"ד ואחד של 198 יח"ד. בכל בית יש מחלקה סיעודית בניהולנו. אם אפשר לציין ניהול מעל 2000 יח"ד במצטבר ולא בבית אחד. בנוסף, ביחס להקמה אנחנו הקמנו בית עם 198 יח"ד ו- 31 מחלקות סיעודיות בשנת 2004 (מעל 20 שנה). נודה להתאמת תנאי הסף כך שנוכל להשתתף.	הבקשה נדחית הבהרה- אנו רואים חשיבות בכך שלמציע יהיה ניסיון בגודל פרויקט הדומה לפרויקט נשוא המכרז וזאת בטווח השנים שצוין.
20.	סעיף 5.1 עמוד 13 ערבויות	יש למחוק את המילים "בתוספת מע"מ" – לא קיים בנוסח ערבות המכרז.	הבקשה מתקבלת. סעיף 5.1 - מילים "תוספת מע"מ" – ימחקו.
21.	סעיף 5.4 עמוד 13	מבוקש לקצר את המועד להשבת הערבות במקרה של אי זכיה במכרז במקום " לא יאוחר משלושה חודשים" ל"לא יאוחר מ-30 יום".	הבקשה נדחית.
22.	סעיף 5 עמוד 13 ערבות מכרז וערבות חוזה	מבוקש לתקן את ערבויות המכרז והחוזה בהתאם להלן: 1. לסעיף 5.5 לחוברת המכרז ובכל מקום אחר- מבוקש להפחית את סכום ערבות החוזה באופן משמעותי וכן מבוקש כי הסכום יפחת כל שנה בכל סכום ששולם לעירייה, לרבות בגין דמי החכירה השנתיים ודמי הייזום. 2. בנוסף, מבוקש לשנות את ערבות החוזה האוטונומית לערבות מסוג ערבות ביצוע (בניה). 3. וכן מבוקש להבהיר כי גם ערבויות בנקאיות שיופקו אצל חברת ביטוח מורשית בישראל יתקבלו במסגרת המכרז (ולא רק של בנקים). לסעיף 27 לחוזה החכירה- מבוקש להבהיר כי המחכירה תאפשר לרשום לטובת הגורם המממן	1. סעיף 5.5 (תנאי המכרז), במקום: "בגובה 300,000,000 ₪ (שלוש מאות מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד (לעיל ולהלן: "ערבות החוזה")" יירשם: "בגובה 200,000,000 ₪ (מאתיים מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד (לעיל ולהלן: "ערבות החוזה"). ערבות החוזה תפחת החל משנת החכירה השנייה, באופן שבכל תשלום דמי חכירה שנתיים (החל מתום שנת החכירה הראשונה) תופחת ערבות החוזה בסכום דמי החכירה השנתיים ששולמו לאותה שנה". לסיפא הסעיף יתווסף: "יובהר כי סכום ערבות החוזה המופחתת ייוותר ללא שינוי עד לתום

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
		<p>שעבוד מיד לאחר חתימה על הסכם החכירה.</p> <p>5. מבוקש לבטל את ההגבלה של כלל השעבודים לסכום מסוים.</p> <p>6. לסעיף 19 לחוזה החכירה – מבוקש כי יותר לחוכר לרשום את החכירה על שמו מיד עם קבלת תעודת גמר, מבלי להמתין לרישום בית משותף וזאת מבלי לגרוע מההתחייבות לרשום בית משותף.</p> <p>7. לסעיף 6.1 להסכם ההקמה- מבוקש להוסיף סייג כי ניתן להמחות זכויות לטובת הבנק המממן.</p> <p>8. סעיף 27.4 לחוזה החכירה – מבוקש למחוק את המילים "יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין" ולהחיל את ההתחייבות הזו על צד ג' שירכוש את הזכויות במסגרת מימוש השעבוד.</p> <p>הכוונה – בנק שיעמיד מימון לפרויקט (במקרה כזה הבנק הוא בעל השעבוד) לא יסכים ליטול על עצמו התחייבות כזו שכן הוא לא נכנס לנעלי החוכר (אין מניעה להחיל את הדרישה על מי שירכוש את המקרקעין במקרה של מימוש השעבוד הרשום לטובת הגוף המממן).</p>	<p>תקופת החכירה. "</p> <p>סעיף 32.1 (חוזה החכירה), במקום: "בסך של 300,000,000 ₪ (שלוש מאות מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, צמודת מדד (לעיל ולהלן: "ערבות החוזה"). ערבות החוזה תפחת החל משנת החכירה השנייה, באופן שבכל תשלום דמי חכירה שנתיים (החל מתום שנת החכירה הראשונה) תופחת ערבות החוזה בסכום דמי החכירה השנתיים ששולמו לאותה שנה, וזאת עד להמצאת ערבות החוזה המופחתת, כהגדרתה להלן." לסיפא יתווסף: "1.1. יובהר כי סכום ערבות החוזה המופחתת ייוותר ללא שינוי עד לתום תקופת החכירה."</p> <p>סעיף 27.3 (חוזה החכירה), לאחר המילים "החוכר במוכר" יתווסף: "לרבות כל הבנוי ומחובר לו". המילים "סכום כלל השעבודים לא יעלה על 300,000,000 ₪ (שלוש מאות מיליון שקלים חדשים). רישום שעבוד בניגוד להוראות סעיף זה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה." – יימחקו.</p> <p>הבקשה נדחית.</p> <p>3. הבהרה: אנא ראו סעיף 5.1 (תנאי המכרז).</p> <p>4. הבהרה: ראו לעניין זה סעיף 27.2 להסכם החכירה, הקובע תנאים מצטברים לרישום שעבוד: חתימת חוזה חכירה ותשלום דמי החכירה בגין שנת החכירה הראשונה, וכן תשלום דמי הייזום ועמידה בהוראות סעיף 27.2. לאחר המילים "לשעבד זכויות" יתווסף: "החוזיות של".</p> <p>5. ראו סעיף 1 לעיל.</p> <p>6. סעיף 6.1 (הסכם ההקמה) לסיפא יתווסף: "ולמעט המחאת זכויות מכוח שעבוד לבנק המממן של</p>

תשובה	שאלה	מיקום בהליך	מס'
<p>הפרויקט".</p> <p>סעיף 19.2 (חוזה החכירה), לאחר המילים "נפרדת בבית משותף", יירשם: "או בכל דרך רישומית אחרת שתוסכם על ידי העירייה".</p> <p>סעיף 32.6 יימחק, ובמקומו יירשם: " מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי החוכר, תהא המחכירה זכאית לממש את ערבות החוזה או ערבות החוזה המופחתת, לפי העניין, בכל מקרה שבו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי החוכר או מי מטעמו, מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. תהא המחכירה זכאית לממש את ערבות החוזה או ערבות החוזה המופחתת, לפי העניין, בכל מקרה כמפורט בסעיף 31.6 לעיל, בכל הקשור להשלמת הקמת הפרויקט במועדים הקבועים בהסכם זה ו/או בגין הפרה של אילו מהוראות הסכם זה, לרבות אי-מסירת שטחי הציבור או שטחי המחכירה, אי-תיקון ליקויים בשטחי הציבור ו/או שטחי המחכירה בתקופת האחריות והבדק ו/או אי-מתן שימוש לציבור כמפורט בנספח ז' לחוזה זה, לרבות אי-תשלום דמי חכירה ו/או אי-תשלום כל תשלום אחר אשר חובת תשלומו חלה על החוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות החוזה כל סכום שאותו חייב החוכר לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לאחר מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב של עשרים ואחד (21) ימים, ובלבד שבזמן זה ההפרה לא תוקנה. "</p> <p>הסעיפים הבאים יימחקו בחוזה החכירה: 14.5, 19.9, 24.8, 26.10, 11.25, 30.6, 29.6.</p> <p>הערות לסעיף 31 להסכם החכירה: ל</p> <p>סיפא סעיף 31.1 (חוזה החכירה) יתווסף: "11, 13, 14, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30 על תתי-סעיפיהם, כסעיפים יסודיים של ההסכם."</p>			

תשובה	שאלה	מיקום בהליך	מס'
<p>סעיף 31.2 (חוזה החכירה)- במקום שבעה ימים ירשם 21 ימים. המילים: "ולממש את ערבות החוזה ימחקו".</p> <p>סעיף 31.2.1 (חוזה החכירה). יתווסף לסיפא: "שלא תוקנה לאחר מתן התראה בכתב של 21 ימים."</p> <p>סעיף 31.1 – לסיפא יתווסף: "שלא תוקנה לאחר מתן התראה בכתב של 21 ימים".</p> <p>סעיף (חוזה חכירה)31.2.2- במקום " : "עשרים ואחד (21) ימים עסקים" ירשם: " תוך שלושים (30) ימים". יתווספו הסעיפים הבאים :</p> <p>"מימוש שעבוד על המקרקעין על ידי הגורם המממן". איחור בהשלמת הקמת הפרויקט העולה על 18 חודשים (שלא בשל כח עליון).</p> <p>המילים: "החוכר נטש את המוחכר ו/או חדל מלהפעיל את המוחכר לתקופה העולה על שישים (60) ימים."-ימחקו.</p> <p>סעיף 31.3.2 לאחר "משכנתה" יתווסף "ו/או הערה".</p> <p>סעיף 31.3.5- המילים: " וזאת [אשר לא יפחת משווי הבסיסי של המקרקעין (ככל שההפרה תבוצע בטרם קבלת תעודת גמר לפרויקט) או שווי הנכסים הבסיסי נטו (ככל שההפרה תבוצע לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט)],"- ימחקו.</p> <p>יתווסף סעיף : "פיצויים בגין איחורים : מבלי לגרוע מכל זכות, סעד או תרופה העומדים למחכירה על פי הסכם זה או על פי כל דין, מוסכם כי כל איחור בביצוע התחייבות מהתחייבויות החוכר, הנוגע להשלמת הבנייה, קבלת תעודת גמר, מסירת שטחי העירייה ו/או שטחי הציבור, כל עוד איחור כאמור אינו עולה על שמונה עשר (18) חודשים, ייחשב כהפרה שאינה יסודית, אשר תזכה את המשכיר בקנס מוסכם בסך של 400,000 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ) לכל חודש איחור או חלק יחסי ממנו, או בסכום אחר שייקבע בהסכם זה ביחס לאותו מקרה. איחור העולה על שנים עשר (18) חודשים, ייחשב, לכל דבר ועניין, כהפרה יסודית של הסכם זה שמקנה את ביטול החוזה. במקרה כאמור יהיה המשכיר זכאי, בנוסף לכל סעד אחר על פי הסכם זה ו/או הדין, לממש את הערבות ו/או לבטל את ההסכם ו/או לנקוט בכל סעד אחר העומד לו."</p>			

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
			סעיף 19.7 לחוזה החכירה- תחילת הפיסקה עד למילים "להמצאת יפוי כח" ימחקו ובמקומן ירשם: "החוכר זכאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בגין הסכם זה לאחר חתימת הסכם זה על ידי העירייה ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים בסעיף 15.1".
23.	סעיף 5 עמוד 13 ערבות מכרז וערבות חוזה	יש לשקול להפחית את גובה הערבויות שכן עלותן מופחתת מדי החכירה.	ראה נא מענה לשאלה 22 לעיל.
24.	סעיף 7.1 עמוד 14	שינויים ותיקונים - מבוקש לציין כי שינויים, ככל שיבוצעו, במסמכי המכרז, ייעשו עד למועד האחרון להגשת הצעות בלבד.	מקובל. סעיף 7.1 (תנאי המכרז) יירשם: "וזאת עד למועד האחרון להגשת ההצעות."
25.	נספח ד'1 עמוד 24 אישור רו"ח	1. נא הבהירו לאיזה שנת כספים אמור להתייחס הדו"ח הכספי הנזכר באישור רואי החשבון? 2. נא למחוק בסעיף 5 את המילים: "שלפי תנאיו אין מניעה כי יהיה בעל רשיון הפעלה" – מכיוון שכאמור לעיל, למיטב ידיעתנו, כיום עדיין אין רישיונות הפעלה לאף אחד מבתי הדיור המוגן בישראל).	הבהרה: (נספח ד'1, תנאי המכרז) 1. דו"ח לשנת הכספים 2025. 2. הבקשה נדחית. ראו ההבהרה לשאלה 3.
הסכם חכירה			
26.	סעיף 7 עמוד 34	בהגדרת "המוכר" נרשם למעט "שטחי המחכירה"- אין הגדרה כזו, מבוקש להבהיר האם הכוונה לשטחי העירייה.	הבהרה: סעיף 7 (חוזה החכירה) הגדרת המוכר- במקום המילים "שטחי המחכירה" יבוא: "שטחי העירייה".
27.	סעיף 7 עמוד 35	בתום תקופת החכירה יש לתת לחוכר זכות ראשונים להארכת הסכם החכירה ובלבד שלא הפר את תנאי החכירה. מדובר בבית דיור מוגן מאוכלס עם דיירים בגיל השלישי ואין אפשרות לפנות את כל הדיירים מביתם. בנוסף בשנים האחרונות לפני תום תקופת החכירה לא יהיה אפשר לשווק את הדירות כי דיירים יחששו להיכנס לבית שזמנו קצוב והם עלולים למצוא את עצמם נדרשים לפנות את דירתם.	הבהרה: הוראות ההסכם ברורות ועומדות בעיני.
28.	סעיף 11 עמוד 36	מבוקש לציין האם יש הפקעה כלשהי בקרקע ולהפנות להפקעה ובאם אין הפקעה לציין זאת במפורש.	הבהרה: (חוזה החכירה)

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
			לא קיימת הפקעה מטעם העירייה בגין המקרקעין אולם אין באמור בכדי לגרוע מחובת המציע לבצע את בדיקותיו העצמאיות.
29.	סעיף 11.18 עמוד 39	יש לסייג את הצהרת החוכר לגבי קבלת החלטות האישרים הנדרשים – מבוקש להוסיף "אם וככל שנדרש על פי דין".	הבקשה מתקבלת בחלקה: סיפא סעיף 11.18 (חוזה החכירה) יירשם: "לפי דין".
30.	סעיף 15.4 עמוד 41	מבוקש כי מתן ההרשאה לעירייה להיכנס למוחכר תפקע בתחילת ההפעלה של בית הדיור המוגן. הכוונה – לאחר תחילת הפעלת בית הדיור המוגן הבית יפעל בהתאם לכלל חוק הדיור המוגן ולכן אין להקנות למחכיר זכות אוטומטית להיכנס לבית.	הבקשה נדחית.
31.	סעיף 19 עמוד 45	סעיף 19 לחוזה החכירה – להוסיף בהוראה לפיה לא תבוצע העברה ללא הסכמת העירייה/הבעלים (19.1 ו-19.2, 20.4, 29.1 וכל מקום אחר) – סייג כי הוראה זו לא תחול במימוש המשכנתא שתרשם על המקרקעין לטובת נאמן בהתאם לחוק הדיור המוגן. הכוונה – לאפשר לחוכר לעמוד בהוראות חוק הדיור המוגן למתן בטוחות לדיירים.	בקשה מתקבלת בחלקה: סעיף 27.3 (חוזה החכירה) – לאחר המילים "מסוג שהוא על הקרקע" יירשם: "וזאת בכפוף לאמור בסעיף 27.4 להלן". סעיף 27.5 (חוזה החכירה) – לאחר המילים "הערת אזהרה" יש להוסיף "או שעבודים". לאחר המילה "בפרויקט" יש לרשום "או נאמן מטעמים". לאחר המילים "וזאת בכפוף" יירשם: "לרישום השטחים הציבוריים ושטחי העירייה על שם העירייה", והמילים של סעיף 22.4 יימחקו.
32.	סעיף 19 עמוד 45	סעיף 19 לחוזה החכירה – להוסיף סעיף שלפיו המחכירה תמסור לחוכר "אישור שימוש" כהגדרתו בחוק הדיור המוגן.	סעיף 11.17 (חוזה החכירה). יתווסף לסיפא: "ומוסכם כי לצורך כך תמסור המחכירה "אישור שימוש" כנדרש לפי חוק הדיור המוגן.
33.	סעיף 19.1 עמוד 45	נא לתקן את ההפניה לסעיף 20.	הבקשה מתקבלת.
34.	סעיף 20.4 עמוד 46	יש להבהיר כי הסכמת העירייה להעברת הזכויות תהיה ללא תמורה.	ראו סעיף 29.6
35.	סעיף 25.1 עמוד 49	קבוע שהמבנים יהיו במצב טוב, עלול להיווצר מצב של שיפוץ כדי להשיב לעירייה.	בקשה נדחית.
36.	סעיף 26.2 עמוד 49	מבוקש להבהיר האם המציע הזוכה חייב בתשלום היטלי פיתוח בגין שטחי העירייה ושטחי הציבור שאמורים להימסר לעירייה, או שהזוכה לא יהיה חייב בתשלום הזה.	הבהרה: (חוזה החכירה) הזוכה לא ישלם היטלי פיתוח בגין שטחי העירייה ושטחי הציבור.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
37.	סעיף 26.2 עמוד 49	אבקש לוודא כי היטל השבחה ומס רכוש לא חלים על החוכר.	ראו לעניין זה סעיפים 26.4 ו-26.6 (חוזה החכירה)
38.	סעיף 27 עמוד 51	לסעיף 27 לחוזה החכירה – מבוקש להוסיף סעיף שלפיו לאחר השלמת הבניה של הפרויקט יהיה רשאי החוכר לשעבד את זכויות החכירה שלו לנאמן, בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, ולצורך כך לרשום בתחילה הערות אזהרה (כפי שמאפשר חוק הדיור המוגן) ולאחר מכן משכנתא לטובת הנאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן ללא הגבלה בסכום. בהתאם יש לתקן גם את סעיף 20.4 לחוזה החכירה.	בקשה נדחית. (חוזה החכירה) שעבודים לנאמן ירשמו לאחר רישום זכויות העירייה. הדבר אפשרי ככל שמתחילים לרשום את הבית המשותף עם סיום שלד.
39.	סעיף 27.1 עמוד 51	יש לחלק את הערבות ל-2 חלקים. לדרוש 300 מליון ש"ח ערבות לפני שעבוד מצריך הון עצמי גבוה באופן משמעותי.	המציע רשאי לשעבד את זכויותיו החוזיות בשלב ראשון וראו תשובה מעלה לגבי הפחתת הערבות החוזה.
40.	סעיף 29 עמוד 51 הסכם החכירה סעיף 55 עמוד 146 הסכם השכירות	להבהיר כי לא יחול על העברת שליטה בחברה אם של התאגיד, ככל שמדובר בחברה אם שמחזיקה פרויקטים נוספים של דיור מוגן. הכוונה - ככל שהתאגיד הזוכה יהיה חלק מקבוצת חברות שהיא רשת דיור מוגן, אין למנוע העברת השליטה ברשת כולה, ובטח שאין למנוע זאת כאשר מדובר ברשת דיור מוגן שהיא ציבורית (מניות של החברה האם נסחרות בבורסה).	הבקשה מתקבלת יתווסף סעיף לסעיף 29 (חוזה החכירה): "על אף האמור מוסכם כי סעיף זה לא יחול על העברת מניות בחברה נסחרת. כמו כן, המחכירה תאפשר העברת שליטה בחוכר, ובלבד שהעברת השליטה תתבצע בכל החברות בקבוצה אליה משתייך החוכר." סעיף 14 (הסכם השכירות) יתווסף לסיפא: " מובהר בזאת כי הוראות סעיף זה לא יחולו על העברת מניות בחברה נסחרת. כמו כן, המשכיר יאפשר העברת שליטה בשוכר, ובלבד שהעברת השליטה תתבצע בכל החברות בקבוצה אליה משתייך השוכר."
41.	סעיפים 29.1.2 ו-29.1.4 עמוד 52	(איסור העברת זכויות לפני חלוף 7 שנים מתעודת גמר ועמידת הנעבר בתנאי המכרז) – מבוקש כי הסעיפים לא יחולו במקרה של מימוש שעבוד שיירשם על זכויות החוכר לטובת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. הכוונה – לאפשר לחוכר לעמוד בהוראות חוק הדיור המוגן למתן בטוחות לדיירים.	הבקשה נדחית.
42.	סעיף 31.3.5 עמוד 54	פיצוי מוסכם גבוה ולא מידתי.	הבקשה נדחית.
43.	סעיף 32.6 עמודים 55-56	נא הבהירו כי מדובר בהפרה יסודית.	ראו תיקון להערה בסעיף 22.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
.44	סעיף 9 עמוד 62 נספח ב'	עדיפות לתושבי העיר גבעת שמואל- מבוקש להבהיר כי העדיפות תינתן רק ככל שמותר על פי דין ליתן עדיפות כזו.	הבקשה נדחית. לא ידוע על מניעה חוקית.
.45	סעיף 24.2 עמוד 48	"שינויים במוכר" - מבוקש כי העירייה תשיב לפניית החוכר לא יאוחר מ- 14 יום מבקשת החוכר לשינויים במוכר והיא לא תסרב לשינוי המבוקש, אלא מטעמים סבירים.	הבקשה מתקבלת חלקית. לסיפא סעיף 24.2 (חוזה החכירה) יתווספו המילים הבאות: "העירייה תשיב לפניית החוכר לא יאוחר מ-21 ימים מיום פנייתו בכתב."
הערות ביטוח – הסכם חכירה			
.46	סעיף 30.1 עמוד 52	במקום המילים "האחראי הבלעדי" נא לכתוב "אחראי על פי דין".	הבקשה נדחית.
.47	סעיף 30.2 עמודים 52-53	במקום המילים "והחוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור" נא לכתוב "והחוכר יהיה אחראי לכל נזק כאמור על פי דין, ולמעט נזק שנגרם ע"י המחכירה בזדון". נא למחוק את המילה "יפצה".	הבקשה נדחית.
.48	סעיף 30.3 עמוד 53	נא למחוק את המילה "ויפצה".	הבקשה נדחית.
נספח ח' ביטוח – הסכם חכירה עמודים 70-73			
.49	סעיף 1 עמוד 70	יש להחליף המילים "על חשבון המבוטח" במילים "בין בעצמו ובין באמצעות הבאים מטעמו".	הבקשה מתקבלת.
.50	סעיף 1 עמוד 70	שורה 2 יש להחליף המילים "מתן האישור ל" במילה "תחילת".	הבקשה נדחית.
.51	סעיף 1 עמוד 70	יש למחוק המילים "ויציאת המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח מאתר העבודות".	הבקשה נדחית.
.52	סעיף 3.1.2 עמוד 70	שורה 2 יש למחוק המילה "הבלעדי".	הבקשה נדחית.
.53	סעיף 3.1.2 עמוד 70	שורה 4 לאחר המילים "יורה על כך" יש להוסיף המילים "על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח עד לסך של 4,000,000 ₪ יועברו ישירות למציע הזוכה לצורך קימום הנזק".	הבקשה נדחית.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
.54	סעיף 3.1.2 עמוד 70	בסיפא הסעיף תתווספנה המילים "ככל והנזק אירע באחריות המציע הזוכה".	הבקשה נדחית.
.55	סעיף 3.1.3 עמוד 70	לאחר המילים "אי תשלום פרמיה" תתווספנה המילים "ו/או מרמה".	הבקשה נדחית.
.56	סעיף 3.1.4 עמוד 70	בסיפא הסעיף תתווספנה המילים "בכפוף לאישור המבטח".	הבקשה נדחית.
.57	סעיף 3.2 עמוד 70	המילים "המבטח את חבות המבוטח" יוחלפו במילים "שייערך על ידי המציע הזוכה ו/או באמצעות קבלן מטעמו".	הבקשה נדחית.
.58	סעיף 3.3 עמודים 70-71	המילים "המבטח את חבות המבוטח" יוחלפו במילים "שייערך על ידי המציע הזוכה ו/או באמצעות קבלן מטעמו".	הבקשה נדחית.
.59	סעיף 3.4 עמוד 71	המילים "כל הסיכונים" יוחלפו במילים "אש מורחב".	הבקשה נדחית.
.60	סעיף 3.6.3 עמוד 71	יש למחוק המילים "הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור" ועד המילים "בכפוף לסעיף אחריות צולבת".	הבקשה נדחית.
.61	סעיף 3.7 עמוד 71	המילים "פיצוי או" יימחקו.	הבקשה מתקבלת.
.62	סעיף 3.9 עמוד 71	הסעיף יימחק.	הבקשה נדחית.
.63	סעיף 3.10 עמוד 71	לאחר המילים "מנהל הפרויקט" תתווספנה המילים "למעט אחריותם המקצועית" וכן לאחר המילה "היועצים" תתווספנה המילים "למעט אחריותם המקצועית".	הבקשה נדחית.
.64	סעיף 3.11 עמוד 71	לאחר המילה "המבוטח" תתווספנה המילים "ו/או מי מטעמו".	הבקשה נדחית.
.65	סעיף 3.12 עמוד 71	הסעיף יימחק.	הבקשה נדחית.
.66	סעיף 4 עמוד 71	לאחר המילה "מיד" תתווספנה המילים "עם היוודע לו".	הבקשה מתקבלת.
.67	סעיף 6 עמודים 71-72	יימחקו המילים "7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה" ובמקומם יבואו המילים "טרם ביצוע העבודות".	הבקשה מתקבלת.
.68	סעיף 9 עמוד 72	לאחר המילים "מנהל הפרויקט" תתווספנה המילים "למעט אחריותם המקצועית" וכן לאחר המילה	הבקשה נדחית.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
		"היועצים" תתווספנה המילים "למעט אחריותם המקצועית".	
.69	סעיף 9 עמוד 72	שורה 4 יימחקו המילים "ו/או מי מטעם".	הבקשה נדחית.
.70	סעיף 9 עמוד 72	המילים "כל הסיכונים" יוחלפו במילים "אש מורחב". תתווסף סיפא "אולם הפטור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בדרך". ההערה כללית: יתוקנו ההפניות לסעיפים 3.4 ו-3.6.2.	הבקשה נדחית.
.71	סעיף 11 עמוד 72	יימחקו המילים "קבלנים" ובמקומם יתווספו המילים "הקשורים בביצוע העבודות".	הבקשה נדחית.
.72	סעיף 14 עמוד 73	המילים "בפיצוי ו/או" יימחקו וכן המילים "מיד עם דרישת מבקש האישור הראשונה בכתב" ובמקומם יבואו המילים "בכפוף למתן הודעה אודות תביעה ו/או דרישה ובכפוף לקבלת פסק דין שביצעו לא עוכב".	מקובל למחוק "בפיצוי ו/או". לגבי המילה "מיד", ניתן לשנותל- "זמן סביר".
.73	סעיף 15 עמוד 73	תתווסף סיפא "אולם איחור בהמצאת אישורי ביטוח ו/או פוליסות ביטוח שלא יעלה על 14 ימים לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם".	הבקשה מתקבלת.
נספח ח'1 ביטוח – הסכם חכירה עמודים 74 - 76			
.74		בעמודת "המבוטח/המועמד לביטוח" תמחקנה המילים "ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה (מכל דרגה ועובדיהם)". תשומת לב כי קוד 317 מופיע במקומות הרלוונטיים באישור הביטוח.	הבקשה מתקבלת.
.75		עבודות פרק א' – יש למחוק 345.	הבקשה מתקבלת.
.76		עבודות פרק א' רכוש סמוך – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
.77		עבודות פרק א' רכוש עליו עובדים – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
.78		עבודות פרק א' פינוי הריסות – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
.79		עבודות פרק א' הוצאות תכנון ופיקוח – סכום הביטוח יוחלף ל 5% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
.80		עבודות פרק א' שכ"ט אדריכלים ומומחים אחרים – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
.81		עבודות פרק א' נזק ישיר מתכנון/חומרים/עבודה לקויים – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
82.		עבודות פרק א' שינויים ותוספות ע"י הרשויות המוסמכות – סכום הביטוח יוחלף ל 5% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
83.		עבודות פרק א' הוצאות להחשת נזק – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
84.		עבודות פרק ב' – יש למחוק קוד 340. ולהוסיף באישור הביטוח שורה לרעד והחלשת משען בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.	הבקשה נדחית.
85.		עבודות פרק ב' – יש למחוק קוד 344.	הבקשה נדחית.
86.		פירוט השירותים – יש למחוק קודים 062 ו-038.	הבקשה מתקבלת.
87.		עבודות ביטול / שינוי הפוליסה – יש להחליף "60" ב-"30".	הבקשה נדחית.
נספח ח'2 ביטוח – הסכם חכירה עמודים 77-78			
88.		אישור ביטוחי תפעול – בעמודת אופי העסקה לאחר המילים "תפעול ותחזוקה" יש להוסיף המילים "בית אבות".	הבקשה מתקבלת.
89.		אישור ביטוחי תפעול – בסעיף הרכוש יש למחוק קוד 346.	הבקשה נדחית.
90.		אישור ביטוחי תפעול – בסעיף אבדן תוצאתי יש למחוק קוד 338.	הבקשה נדחית.
91.		אישור ביטוחי תפעול – בסעיף צד ג' יש למחוק קודים 343 ו-348.	הבקשה נדחית.
92.		אישור ביטוחי תפעול – בסעיף אחריות מעבידים יש למחוק קודים 344 ו-350.	הבקשה נדחית.
93.		אישור ביטוחי תפעול – מבוקש כי סעיף חבות מוצר יימחק. למציע קיימת הרחבה במסגרת פוליסת צד ג' כי חריג חבות המוצר אינו חל על מוצרי מזון המסופקים ו/או הנמכרים בחצרי המבוטח.	הבקשה נדחית.
הסכם הקמה			
94.	סעיף 2.1 עמוד 83	1.הגדרת התכניות/מפרטים- אין כאלו שמצורפות למסמכי המכרז או להסכמים. על פי מסמכי המכרז החוכר הוא שמתכנן ולכן לא ברור כיצד מתיישבת ההגדרה במכלול מסמכי המכרז. בהקשר זה יצויין כי בהגדרת המונח "הסכם ההקמה" בחוברת המכרז נאמר "בהתאם למפרט ולתנאים שיצורפו להסכם ההקמה כנספחיו". יש להוסיף בהגדרה הבהרה שהם יצורפו לאחר השלמת התכנון על ידי החוכר. 2. בנוסף מבוקש להוסיף בחוזה ההקמה כי העירייה תאשר את התכנון שיוגש לה על ידי החוכר תוך 14 יום מיום הגשת התוכניות והיא לא תסרב לאשרן אלא מטעמים סבירים שינומקו.	הבקשה מתקבלת. להגדרת התכניות/מפרטים בסעיף 2.1 (הסכם ההקמה) – תתווסף הערה: "המסמכים יצורפו להסכם לאחר השלמת התכנון על ידי החוכר לאחר אישורם על ידי העירייה".
			נדחה.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
.95	סעיף 3.1 עמוד 84	כתוב כי ביצוע העבודות לפי אבני הדרך במכרז- אך אין כאלו. לפיכך יש למחוק את ההתייחסות הזו.	סעיף 3.1 (הסכם ההקמה) המילים "לפי אבני הדרך" ימחקו.
.96	סעיף 6.7 עמוד 86	מבוקש להוסיף לוח זמנים להסכמת העירייה לזהות קבלן ראשי (וגם לקבלן משנה לפי 6.2). מבוקש להוסיף שאישור העירייה יינתן בכל מקרה לא יאוחר מ-14 ימים מבקשת הזוכה לאשרו. עוד מבוקש להוסיף כי העירייה תסרב לאשר קבלן כאמור רק מטעמים סבירים שינומקו.	הבקשה מתקבלת. סעיף 6.7 (הסכם ההקמה) ימחק ובמקומו יירשם: "על אף האמור לעיל, המציע הזוכה יהיה רשאי להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו לביצוע העבודות, כולן או חלקן, וכן עם קבלני משנה, ובלבד שיאחוז מכל הרשויות והסיווגים המתאימים לביצוע הפרויקט ויהיה בעל נסיון מתאים לביצוע הפרויקט, וזהותם של קבלן ראשי כאמור ושל כל קבלן משנה כאמור תאושר מראש ובכתב על ידי המזמין. המזמין ייתן את אישורו או יסרב לו, בהתאם לשיקול דעתו הסביר, בתוך 14 ימים ממועד קבלת בקשת המציע הזוכה לאישור, וסירוב כאמור יהיה מטעמים סבירים שיפורטו בכתב."
.97	סעיפים 11.1-11.2 עמוד 87	מבוקש להבהיר שהצהרות אלו על חלות על הקבלן שיבנה את הפרויקט בלבד (לא תואמות בהכרח למציע הזוכה).	הבקשה נדחית.
.98	סעיף 12.2 עמוד 87	מבוקש לבטל את האפשרות לפיה העירייה רשאית לבטל את ההסכם בכל עת מכל סיבה שהיא. השטחים המסחריים הינם חלק מהקומפלקס של בית הדיור המוגן ולפיכך בניית כל הקומפלקס חייבת להיות אחודה ומתואמת.	הבקשה מתקבלת חלקית. סעיף 12.2. יתוקן באופן הבא: "מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל הוראה אחרת בהסכם, מוסכם כי העירייה תהא רשאית להביא לידי סיום הסכם זה, מכל סיבה שהיא במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, העירייה תהא רשאית להביאו לידי סיום, בהתאם לשיקול דעתה, בהודעה לקבלן שלושים (30) יום מראש לפחות, ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בגין הפסקת ההתקשרות, למעט זכותו לקבל את התמורה בגין הזמנות העבודה שנמסרו לו עד למועד הפסקה כאמור, ובכפוף לביצוע כלל העבודות על פי הזמנות אלו ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם."

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
.99	סעיף 16.3 עמוד 91	מבוקש להוסיף הבהרה כי צמצום או הגדלת סעיפים כפופה לסעיף השינויים בהמשך ההסכם ולמחוק את המילים: "מבלי שהדבר יגרום לשינוי במחירי אותו סעיף".	סעיף 16.3 (הסכם ההקמה): לסיפא יתווסף: "ובלבד שאין בשינויים כאמור כדי לשנות באופן מהותי את מהות העבודה או להטיל על המציע הזוכה ביצוע עבודות החורגות באופן מהותי מהיקף ההתקשרות המקורי."
.100	עמוד 91 עמוד 102	ישנו כפל פיצויים בגין איחור בלוח הזמנים- בסעיף 38 נקבע פיצוי של 3,000 ליום בגין אחור ובסעיף 16.4 נקבע פיצוי נוסף של 200,000 ש"ח לכל חודש איחור. מבוקש לבטל את הפיצוי היומי ולהותיר רק את סעיף 16.4 ולקבוע בו כי סכום הפיצוי יהיה חודשי או חלק יחסי ממנו בגין כל חלק מחודש.	בקשה מתקבלת. סעיף 16.14 להסכם ההקמה, המילים "בסעיף 16 זה לעיל" יימחקו ובמקומן יירשם: "בהסכם זה". סעיף 38.1 (הסכם ההקמה) – המילים "מראש בסך של 3,000 ₪ (שלושת אלפים שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה" יימחקו, ובמקומן יירשם: "כמפורט בסעיף 16.4".
.101	סעיף 20.3 עמוד 93	לאחר המילים "אם לא יעמוד המציע הזוכה בלוח הזמנים" מבוקש להוסיף "בגין מעשה או מחדל של המציע".	הבקשה נדחית.
.102	סעיף 21.8 עמוד 94	מבוקש לבטל את הסעיף. לא סביר שאיחור בהגשת החשבון הסופי יהווה ויתור על יתרת התמורה.	הבקשה מתקבלת. סעיף 21.8 יימחק.
.103	סעיף 23.4 עמוד 95	מבוקש להוסיף כי חילוט הערבות רק בגין הפרה יסודית ורק לאחר קבלת התראה של 7 ימים מראש ובכתב למציע הזוכה.	הבקשה מתקבלת חלקית: סעיף 23.4 לסיפא יתווסף: " מובהר כי העירייה תהא רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, וזאת לאחר מתן התראה בכתב של שבעה (7) ימים מראש לזוכה וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע, בכל זכות הקיימת לעירייה על פי החוזה ו/או הדין. "
.104	סעיף 26.5 עמוד 96		הבקשה מתקבלת. סעיף 26.5 (הסכם ההקמה, עמוד 96)- במקום המילים " המציע הזוכה הממונה" יירשם: "הקבלן הממונה".
.105	סעיף 27.3 עמוד 97	מבוקש להבהיר כי לא יהיה כפל פיצוי בגין אותה הפרה.	בקשה נדחית

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
106.	סעיף 27.4 עמוד 97 סעיף 29.4 עמוד 98	לא ברור מהו יום קבלת צו התחלת עבודות. מכיוון שמדובר בפרויקט שמבצע החוכר והוא מחויב בלוח זמנים מבוקש למחוק זאת ולאפשר לחוכר להתחיל בעבודות במועד לפי שיקול דעתו.	בסעיף 27.4 (הסכם ההקמה), המילים "ממועד קבלת צו התחלת עבודות" יימחקו, ובמקומן יירשם: "ממועד קבלת היתר הבנייה ו/או ממועד אישור התכניות, לפי המוקדם מביניהם." המילים "מהיום הנקוב בצו התחלת עבודה" יימחקו, ובמקומן יירשם: "מועד הדרישה בכתב מאת המזמין".
107.	סעיף 29.2 עמוד 98	מבוקש להבהיר כי האמור הינו לאחר התראה בכתב בת 30 יום ככל שלא תוקנה.	סעיף 29.2 (הסכם ההקמה): המילים "בתאריך הנקוב בצו תחילת העבודה" יימחקו, ובמקומן יירשם: "כאמור בהסכם זה".
108.	סעיף 29.4 עמוד 98	מבוקש להבהיר כי הוראה על עיכוב ו/או הפסקה בביצוע עבודות כלשהן תקנה תוספת הארכה מקבילה בלוח הזמנים.	סעיף 29.4 (הסכם ההקמה): לסיפא יתווסף: "ובלבד שאם וככל שהוראה כאמור תגרום לעיכוב בביצוע העבודות או להארכת משך הביצוע, יוארך לוח הזמנים בהתאם, במידה ובאופן היחסיים לעיכוב שנגרם בפועל".
109.	סעיף 40.2 עמוד 104	מבוקש לתקן ולהבהיר כי "מנהל העבודה המוסמך" יכול גם להיות מי שהוא עובד מן המניין אצל הקבלן הראשי (ולאו דווקא העובד של היזם- המציע הזוכה במכרז).	סעיף 40.2 (הסכם ההקמה): לאחר המילה "מניין" יירשם: "של המציע הזוכה ו/או של הקבלן הראשי מטעמו".
110.	סעיף 48 עמוד 109	נא הבהירו כי האמור בסעיף זה יחול לאחר התראה בכתב בת 30 יום.	בקשה מתקבלת חלקית: סעיף 48 (הסכם ההקמה) לסיפא הסעיף יתווסף: "יובהר כי מימוש זכות העירייה כאמור בסעיף זה ייעשה לאחר מתן התראה בכתב למציע הזוכה של ארבעה עשר (14) ימים מראש, ובכפוף לכך שההפרה לא תוקנה בתוך תקופה זו."
111.	סעיפים 78 – 73 שינויים	יש להבהיר כיצד מתיישב עם סעיפים 73-78 לחוזה ההקמה – סעיף השינויים.	ההערה לא ברורה.
112.	סעיף 74.1 עמוד 120	נא הבהירו כי הוראות המפקח לשינויים תינתנה מיד בכתב ולא קודם בעל פה.	הבקשה מתקבלת סעיף 74.1 (הסכם ההקמה)- המילים: "אם מסיבות כל שהן נתן המפקח, שהוסמך לכך, הוראה לקבלן בעל פה לעשות שינויים בפרויקט וההוראה אושרה לאחר מכן

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
			ע"י המזמין בכתב, בין לפני ביצוע השינויים ובין לאחר ביצועם, תיחשב ההוראה שניתנה ע"י המפקח בעל-פה כאילו ניתנה לכתחילה ע"י המזמין בכתב. "ימחקו.
.113	סעיף 78.1.8 עמוד 121	נא הבהירו כי הכוונה לקבלן ראשי (ולא לקבלן משנה).	סעיף 78.1.8 (הסכם ההקמה): לאחר המילה קבלן יתווסף " ראשי או" תשומת לב לתיקון סעיף 6.7.
.114	סעיף 78.2 עמוד 122	ישנו כפל פיצויים על הפרה יסודית- 100,000 ש"ח בנוסף לכך שרשום כאילו הערבות הבנקאית גם היא פיצוי. מבוקש להבהיר כי סכום הערבות איננו פיצוי (מבלי לגרוע מזכות העירייה לממש אותה כדי לגבות ממנה סכומים המגיעים לה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם).	הבקשה נדחית.
.115	סעיף 80.1 עמוד 123	נא הבהירו כי האמור בסעיף זה יחול לאחר התראה בכתב בת 30 יום.	הפניה לא ברורה.
הערות ביטוח- הסכם הקמה			
.116	סעיף 40.6 עמוד 104	מבוקש לתקן במקום המילים "מאחריותו הבלעדית" יכתב "מאחריותו על פי דין"	הבקשה נדחית.
.117	סעיף 43.4 עמוד 105	במקום המילים "המלאה והבלעדית" יכתב "על פי דין".	הבקשה נדחית
.118	סעיף 43.18 עמוד 107	במקום המילים "המלאה והבלעדית" יכתב "על פי דין".	הבקשה נדחית
.119	סעיף 44.1 עמוד 107	במקום המילים "אחראי לבדו" נא לתקן "אחראי על פי דין".	הבקשה נדחית
.120	סעיף 44.5 עמוד 108	נא להוסיף בסוף הסעיף את המילים " למעט נזק בזדון".	הבקשה נדחית
.121	סעיף 45.1 עמוד 108	במקום המילים "המציע הזוכה לבדו יהיה אחראי" נא לתקן "המציע הזוכה יהיה אחראי על פי דין".	הבקשה נדחית.
.122	סעיף 45.2 עמוד 108	לאחר המילים "על שם המפקח" יש להוסיף המילים "למעט אחריותו המקצועית".	הבקשה נדחית.
.123	סעיף 45.2 עמוד 108	שורה 3-4 יש למחוק המילים "וכל הבאים מטעמים של הני"ל".	הבקשה מתקבלת.
.124	סעיף 45.2 עמוד 108	יש להחליף המילים "החל מיום דרישת העירייה, העמדת אתר העבודה לרשות המציע הזוכה / מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם)" במילים "טרם תחילת ביצוע העבודות".	הבקשה מתקבלת.
.125	סעיף 45.2 עמוד 108	יש להחליף המילים "למשך כל תקופה נוספת בה עשוי להימצא אחראי על פי דין" במילים "ובמשך 3 שנים נוספות מסיום העבודות".	הבקשה נדחית.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
126.	סעיף 46.1 עמוד 108	שורה 4 לאחר המילים "לערוך את הביטוחים כאמור" יש להוסיף "לאחר שניתנה למציע הזוכה הודעה לתקן ההפרה וזו לא תוקנה תוך 14 ימים".	הבקשה מתקבלת.
127.	סעיף 52.1 עמוד 110	מבוקש לתקן כי במקום המילה "ויפצה" תכתב המילה "וישפה".	הבקשה נדחית.
128.	עמוד 71.4 עמוד 118	מבוקש לתקן במקום המילה "ולפצות" תכתב המילה "ולשפות".	הבקשה נדחית.
נספח ב' ביטוח – הסכם הקמה – עמודים 126-129			
129.	סעיף 16 עמוד 126	יש להחליף המילים "על חשבון המבוטח" במילים "בין בעצמו ובין באמצעות הבאים מטעמו".	מקובל
130.	סעיף 16 עמוד 126	שורה 2 יש להחליף המילים "מתן האישור ל" במילה "תחילת".	הבקשה נדחית.
131.	סעיף 16 עמוד 126	יש למחוק המילים "ויציאת המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח מאתר העבודות".	הבקשה נדחית.
132.	סעיף 18.1.2 עמוד 126	שורה 2 יש למחוק המילה "הבלעדי".	הבקשה נדחית.
133.	סעיף 18.1.2 עמוד 126	שורה 4 לאחר המילים "יורה על כך" יש להוסיף המילים "על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח עד לסך של 4,000,000 ₪ יועברו ישירות למציע הזוכה לצורך קימום הנזק".	הבקשה נדחית.
134.	סעיף 18.1.2 עמוד 126	בסיפא הסעיף תתווספנה המילים "ככל והנזק אירע באחריות המציע הזוכה".	הבקשה נדחית.
135.	סעיף 18.1.3 עמוד 126	לאחר המילים "אי תשלום פרמיה" תתווספנה המילים "ו/או מרמה".	הבקשה נדחית.
136.	סעיף 18.1.4 עמוד 26	בסיפא הסעיף תתווספנה המילים "בכפוף לאישור המבטח".	הבקשה נדחית.
137.	סעיף 18.2 עמוד 126	המילים "המבטח את חבות המבוטח" יוחלפו במילים "שייערך על ידי המציע הזוכה ו/או באמצעות קבלן מטעמו".	הבקשה נדחית.
138.	סעיף 18.3 עמודים 127-126	המילים "המבטח את חבות המבוטח" יוחלפו במילים "שייערך על ידי המציע הזוכה ו/או באמצעות קבלן מטעמו".	הבקשה נדחית.
139.	סעיף 18.4 עמוד 127	המילים "כל הסיכונים" יוחלפו במילים "אש מורחב".	הבקשה נדחית.
140.	סעיף 18.6.3 עמוד 127	יש למחוק המילים "הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור" ועד המילים "בכפוף לסעיף אחריות צולבת".	הבקשה נדחית.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
141.	סעיף 18.7 עמוד 127	המילים "פיצוי או" יימחקו.	הבקשה מתקבלת.
142.	סעיף 18.9 עמוד 127	הסעיף יימחק.	הבקשה נדחית.
143.	סעיף 18.10 עמוד 127	לאחר המילים " מנהל הפרויקט" תתוספנה המילים " למעט אחריותם המקצועית" וכן לאחר המילה "היועצים" תתוספנה המילים " למעט אחריותם המקצועית".	הבקשה נדחית.
144.	סעיף 18.11 עמוד 127	לאחר המילה "המבוטח" תתוספנה המילים "ו/או מי מטעמו".	הבקשה נדחית.
145.	סעיף 18.12 עמוד 127	הסעיף יימחק.	הבקשה נדחית.
146.	סעיף 19 עמוד 127	לאחר המילה "מיד" תתוספנה המילים "עם היוודע לו".	הבקשה מתקבלת.
147.	סעיף 21 עמודים 127-128	יימחקו המילים "7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה" ובמקומם יבואו המילים "טרם ביצוע העבודות".	הבקשה מתקבלת.
148.	סעיף 24 עמוד 128	לאחר המילים " מנהל הפרויקט" תתוספנה המילים " למעט אחריותם המקצועית" וכן לאחר המילה "היועצים" תתוספנה המילים " למעט אחריותם המקצועית".	הבקשה נדחית.
149.	סעיף 24 עמוד 128	שורה 4 יימחקו המילים "ו/או מי מטעם".	הבקשה נדחית.
150.	סעיף 24 עמוד 128	המילים "כל הסיכונים" יוחלפו במילים "אש מורחב". תתוסף סיפא "אולם הפטור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בדון". ההערה כללית: יתוקנו ההפניות לסעיפים 18.6.2, 18.5, 18.4 ו-18.6.3.	הבקשה נדחית.
151.	סעיף 26 עמוד 128	יימחקו המילים "קבלנים" ובמקומם יתווספו המילים "הקשורים בביצוע העבודות".	הבקשה נדחית.
152.	סעיף 29 עמוד 129	המילים "בפיצוי ו/או" יימחקו וכן המילים "מיד עם דרישת מבקש האישור הראשונה בכתב" ובמקומם יבואו המילים "בכפוף למתן הודעה אודות תביעה ו/או דרישה ובכפוף לקבלת פסק דין שביצעו לא עוכב".	מקובל למחוק "בפיצוי ו/או". לגבי המילה "מיד", ניתן לשנות ל-"זמן סביר".
153.	סעיף 30 עמוד 129	תתוסף סיפא "אולם איחור בהמצאת אישורי ביטוח ו/או פוליסות ביטוח שלא יעלה על 14 ימים לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם".	הבקשה מתקבלת.
נספח ב'1 אישור ביטוח עבודות – עמודים 130-133			
154.		בעמודת "המבוטח/המועמד לביטוח" תמחקנה המילים "ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה (מכל דרגה	הבקשה מתקבלת.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
		ועובדיהם). תשומת לב כי קוד 317 מופיע במקומות הרלוונטיים באישור הביטוח.	
155.		עבודות פרק א' – יש למחוק 345.	הבקשה מתקבלת.
156.		עבודות פרק א' רכוש סמוך – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
157.		עבודות פרק א' רכוש עליו עובדים – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
158.		עבודות פרק א' פינוי הריסות – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
159.		עבודות פרק א' הוצאות תכנון ופיקוח – סכום הביטוח יוחלף ל 5% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
160.		עבודות פרק א' שכ"ט אדריכלים ומומחים אחרים – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
161.		עבודות פרק א' נזק ישיר מתכנון/חומרים/עבודה לקויים – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
162.		עבודות פרק א' שינויים ותוספות ע"י הרשויות המוסמכות – סכום הביטוח יוחלף ל 5% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
163.		עבודות פרק א' הוצאות להחשת נזק – סכום הביטוח יוחלף ל 10% משווי העבודות.	הבקשה מתקבלת.
164.		ביטוח עבודות פרק ב' – יש למחוק קוד 340. ולהוסיף באישור הביטוח שורה לרעד והחלשת משען בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.	הבקשה נדחית.
165.		עבודות פרק ב' – יש למחוק קוד 344.	הבקשה נדחית.
166.		עבודות פירוט השירותים – יש למחוק קודים 062 ו-038.	הבקשה מתקבלת.
167.		עבודות ביטול / שינוי הפוליסה – יש להחליף "60" ב-"30".	הבקשה מתקבלת.
הסכם שכירות			
168.	סעיף 47.7 עמוד 141	מבוקש לתקן כי דמי השכירות הינם בגין שטח עיקרי בלבד בהתאם לקבוע בהגדרת המונח "הסכם שכירות" חוברת המכרז.	הבקשה נדחית. עמוד 5 הגדרת הסכם שכירות (תנאי המכרז). לאחר המילה "עיקרי"- יתווסף "ושירות". סעיף 1.4.3 (תנאי המכרז) לאחר המילה "עיקרי"- יתווסף "ושירות".

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
169.	סעיף 49.4 עמוד 142 ס' 52.1.2 עמוד 144	שמירה על נקיון וכו', תשלומים על פי חלק יחסי בשטחים סעיפים לא רלוונטיים לנסיבות השכירות ויש למחוק אותם.	הבקשה נדחית.
170.	סעיף 52.4 עמוד 144	הודעה על מחזיק- מבוקש לתקן שיחול על שוכרי המשנה.	הבקשה נדחית.
171.	עמוד 55.1 עמוד 146	שעבוד רק בהסכמה לפי תנאים שיקבע המשכיר- מבוקש למחוק את התנאי או לציין מה התנאים כעת.	הבהרה: שוכר לא יהיה רשאי לשעבד את המושכר.
172.	עמוד 55.2 עמוד 146	שכירות משנה – מותרת – בכפוף לאישור זהות שוכר המבנה על ידי העירייה. מבוקש לבטל דרישה זו שכן החוכר ינהל את השכירויות ולא סביר שכל שכירות משנה תהיה כפופה לאישור העירייה.	הבקשה מתקבלת, סעיף 14.2 המילים " מובהר כי שכירות המשנה והשימוש במושכר יהיו בהתאם לשימושים המותרים על פי התב"ע החלה על המקרקעין" ימחקו ובמקומם יירשם: " מובהר כי שכירות המשנה והשימוש במושכר יהיו בהתאם לשימושים המותרים על פי התב"ע החלה על המקרקעין והיתר הבניה שיתקבל לשטחים אלו".
173.	סעיף 58.5 עמוד 150	נא להבהיר שהאמור בסעיף זה הינו בכפוף להתראה מראש ובכתב בת 14 יום.	הבקשה מתקבלת. סעיף 17.5 (הסכם השכירות)- לסיפא הסעיף יתווסף: " ובלבד שהמשכיר מסר לשוכר התראה מוקדמת בכתב של ארבעה עשר (14) ימים מראש, וההפרה לא תוקנה בתוך תקופה זו."
הערות ביטוח להסכם שכירות			
174.	סעיף 51.1 עמוד 143	במקום המילים "השוכר בלבד יהיה אחראי" מבוקש לכתוב "השוכר יהיה אחראי על פי דין".	הבקשה נדחית.
175.	סעיף 51.2 עמוד 143	מבוקש להוסיף בסוף הסעיף "למעט בגין נזק בזדון".	הבקשה נדחית.
176.	סעיף 51.3 עמוד 143	במקום המילים "באחריותו הבלעדית" מבוקש לכתוב "באחריותו על פי דין".	הבקשה נדחית.
177.	סעיף 51.4 עמוד 143	מבוקש למחוק את המילה "לפצות. מבוקש לכתוב בסוף הסעיף שהמשכיר יודיע לשוכר מיד על כל דרישה ויאפשר לו להתגונן מפניה.	הבקשה מתקבלת חלקית: הבקשה למחיקת המילה "לפצות" נדחית. המשכיר יודיע לשוכר ללא דיחוי על כל דרישה או תביעה כאמור, ויאפשר לו להתגונן מפניה, תוך זמן סביר.
שאלות תכנוניות			

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
178.		תקן החניה למסחר- עפ"י איזה תקן העירייה מצפה לקבל את החניות לשטחי העירייה? (התקן גמיש).	
179.		הארכת תקופות לתכנון וביצוע- מה קורה במידה ולא מסיימים את הביצוע במועדים בשלך עיכובי תכנון וביצוע?	הבהרה : יש לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו בחוזה.
180.		ממתי תשלום דמי החכירה? האם מטופס 4?	הבהרה : דמי החכירה משולמים במעמד חתימת הסכם החכירה (תוך 30 ימים ממועד הזכייה) לגבי שנת החכירה הראשונה, ולאחר מכן בתחילת כל שנה קלנדרית.
181.		האם ישנה תוכנית ספציפית למסחר?	
182.		האם יש אפשרות למציע ההצעה / לזוכה להשכיר לצד ג' את שטחי המסחר כמקשה אחת	הבהרה- המציע הזוכה רשאי להשכיר לצד ג' את שטחי המסחר כמקשה אחת, ובלבד שהשכירות תהיה למטרות המותרות על פי התב"ע ועל פי היתר הבניה שהתקבל והכל בהתאם להוראות הסכם השכירות.
183.		האם יש מטרות מסוימות אשר רק הן יוכלו להיות בשטחי המסחר?	הבהרה : בהתאם למטרות הקבועות בתכנית בניין עיר 427-0397299, סעיף 4.4.1, ס"ק 4(ג)
184.		משמעות קו איחוד וחלוקה בגבול המערבי של המגרש תא שטח 303 מסומן כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. נבקש להבהיר את ההשלכות המעשיות של קו האיחוד והחלוקה המצוי בצידו המערבי של המגרש על תהליך הרישוי. מאחר שאישור תוכנית איחוד וחלוקה מוגדר כתנאי להוצאת היתר בנייה, האם הדבר מטיל מגבלות ספציפיות על תכנון מרתפי החנייה באזור זה או קובע שלביות מיוחדת ביחס לפיתוח הכיכר העירונית הסמוכה?	הבהרה : אין השפעה, ייצא היתר בניה אחד.
185.		גמישות במיקום מבני הציבור מיקום מבנה הציבור: התקנון מציין כי הוועדה המקומית רשאית לשנות או לשלב שימושים ציבוריים ביחס למוצע בנספח הבינוי. האם לאור זאת קיימת גמישות תכנונית במיקום מבני הציבור בתוך גבולות תא השטח?	הבהרה : התכנון יבוצע בתיאום עם גורמי המקצוע בוועדה המקומית לתכנון ובניה, ובאישורם.
186.		סוגיית גובה קומה ברוטו – התאמה לדיור מוגן ע"פ הוראות התב"ע, גובה קומת מגורים ממוצע בתא שטח 303 לא יעלה על 3.1 מ' ברוטו. כדי לעמוד בסטנדרט הגבוה של הפרויקט ולשלב את המערכות האלקטרו-מכניות הנרחבות הנדרשות בתקרות (מערכות מיזוג מתקדמות, ספרינקלרים, סילוק עשן והחלפות אוויר) יחד עם תקני נגישות מחמירים, גובה ברוטו של 3.1 מ' צפוי לייצר גובה נטו שאינו תקני ואינו ראוי למגורי הגיל השלישי.	הבהרה : הוועדה המקומית לתכנון ובניה תשתף פעולה לקידום הפרויקט בהתאם לדין.

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
		ידוע לנו כי חריגה מגובה הבנייה המרבי הכולל (64.9 מ') מהווה סטייה ניכרת. עם זאת, נבקש לבחון האם בסמכות הוועדה לאפשר גמישות נקודתית בגובה הקומה הממוצע (לדוגמה 3.3-3.4 מ' ברוטו) כל עוד נשמרת מסגרת הגובה הכולל של המבנה המוגדרת בטבלת הזכויות?	
187.		איחוד חניונים עם חניון ציבורי (תא שטח 403) התכנית מציעה איחוד החניון הפרטי עם החניון הציבורי המתוכנן בכיכר העירונית (תא שטח 403). יש להבהיר האם איחוד כאמור עלול לייצר מגבלות או עיכובים במימוש הזכויות, תנאים מיוחדים לאישור, או תלות בגורמים ציבוריים.	הבהרה : תיאום התכנון יבוצע בתאום עם גורמי המקצוע בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
188.		הגדלת שטחי שירות לצורך התאמה לתקן ממ"ד מעודכן לאור דרישות התקן המעודכן לממ"דים, הכולל תוספת חדרי שירותים, יש לבחון האם ניתן להגדיל את שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית. זאת, לרבות האפשרות לקבלת הקלה/סטייה ניכרת או פרשנות תכנונית שתאפשר את התאמת היחידות לדרישות התקן מבלי לפגוע בזכויות המאושרות.	הבהרה : תכנון יבוצע מול מוסדות התכנון כמקובל.
189.		גודל יח"ד יש להבהיר כי אין מגבלת גודל ליח"ד כל עוד בפועל נבנים לפחות 250 יח"ד ומקסימום 350 יח"ד (כולל מחלקה סיעודית) ואין חריגה מהיקף הזכויות הקיים בתב"ע.	הבהרה : אין מגבלה לגודל דירה ובלבד שהשטח המינימלי של יחידת דיור יעמוד על 55 מ"ר (שטח עיקרי) ובנוסף לכך מרפסת בשטח של 6 מ"ר לפחות וכמות הדירות לא תפחת מ-250 יח"ד.
190.		תקן חניה המגרש נמצא מחוץ לתחום תמא 70 ולכן תקן החניה הוא התקן העירוני - נבקש את הבהרתכם באשר לתקן החניה העדכני החל על המגרש ביעוד דיור מוגן, לרבות מספר מקומות החניה הנדרש ליחידת דיור, לשטחים המשותפים ולשימושים הנלווים, וכן האם קיימות הוראות ייחודיות או הקלות החלות על שימוש זה. מה מגבלת כמות החניות שתאשרו עבור הדיור המוגן, כמה מקומות חניה עבור השטח הציבורי וכמה מקומות חניה עבור שטח המסחר? המטלה הציבורית כוללת הקמת 100 חניות עבור העירייה האם אלו החניות אשר ישמשו את המסחר? נא לאשר שאין כפילות.	נושא יבחן בשלבי התכנון מול מוסדות התכנון כמקובל בד"ן.

כללי :

1. אנא תשומת ליבכם כי המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו ביום 01.07.2026, לא יאוחר מהשעה 15:00.
2. ההבהרות במסמך הבהרות זה מחייבות את כל משתתפי המכרז, ומהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
3. ככל שנערך שינוי במסגרת מסמך הבהרות זה, ביחס למסמך ממסמכי המכרז, יחול השינוי בהתאמה על כל מסמכי המכרז על נספחיהם, אף אם לא צוין הדבר במפורש.

4. מסמכי מכרז מתוקנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לשינויים שנערכו בפרוטוקול סיור קבלנים מיום 19.04.2026, יועברו למגישי ההצעה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי המכרז כפי שיועברו מתוקנים למציעים לבין מסמך זה יגברו הוראות מסמכי המכרז המתוקנים.

5. יתר תנאי המכרז ייוותרו ללא שינוי.

6. על המציעים לצרף להצעותיהם את מסמך ההבהרות הנ"ל, כשהוא חתום כדין על-ידי מורשה החתימה מטעמם.

שם המציע: _____

כתובת: _____

חתימה: _____