



כ"ה סיון, תשפ"ו
10 יוני, 2026

לכבוד
משתתפי המכרז

ג.א.נ.,

הנדון: מסמך הבהרות מס' 2 - 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 ההבהרה אשר התקבלו בקשר למכרז שבנדון:

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
1.	סעיף 3.2 לתנאי הסף עמ' 12	נבקש כי תשקלו מחדש את תשובה מס' 16 שבמסמך ההבהרות שלכם מיום 20 במאי 2026 (העמוד הרלוונטי מצורף), ותתקנו את התשובה בקשר עם סעיף 3.2 למכרז, כדלקמן: תנאי הסף של סעיף 3.2 למכרז, דהיינו הדרישה ש"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" יחשב כמתקיים גם במציע שהוא בעל שליטה (מחזיק בלפחות 51% מזכויות ההצבעה) בתאגיד ו/או בתאגידים המקיימים בעצמם את תנאי הסף האמור.	הבקשה מתקבלת באופן הבא: המציע יהא רשאי להוכיח את עמידתו בדרישת הניסיון הקבועה בסעיף 3.2 בהתאם לחלופות הבאות: 1. המציע, או במקרה של קבוצה – השותף המוביל - הנו תאגיד רשום אשר הנו בעל הניסיון בעצמו. 2. באמצעות ניסיון של תאגיד רשום בו מחזיק המציע במישרין או בעקיפין, בלפחות 51% מזכויות ההצבעה במועד האחרון להגשת ההצעות. יובהר כי "החזקה" או "שליטה" יכולות להיות במישרין או בעקיפין, באמצעות תאגיד רשום אחד או יותר בשרשרת האחזקות. למען הסר ספק, עמידה בתנאי הסף באמצעות החלופה השנייה יצריך אישור של וועדת המכרזים לפיה הוכח להנחת דעתה כי במועד האחרון להגשת ההצעות מתקיימים יחסי השליטה והאחזקה הנדרשים לפי תנאי זה. מציע אשר מבקש להסתמך על החלופה השנייה, יידרש לצרף להצעתו את המסמכים והאסמכתאות הבאים: א. תרשים אחזקות עדכני של קבוצת התאגידים הרלוונטית, נכון למועד האחרון להגשת ההצעות, מאומת

מס'	מיקום בהליך	שאלה	תשובה
			ומאושר על ידי עורך דין או רואה חשבון. ב. אישור עורך דין או רואה חשבון המפרט את שרשרת האחזקות ומאשר כי מתקיימים תנאי ההחזקה והשליטה הנדרשים בתנאי הסף, לרבות שיעורי ההחזקה במציע ובתאגיד שבאמצעותו מוצג הניסיון. ג. תדפיס עדכני מרשם החברות של החברות במבנה החברות הרלוונטי.
2.	סעיפים 29.1.2 ו- 29.1.4 בחוזה החכירה לא יחולו במימוש שעבוד ו/או משכנתה שיירשמו על זכויות החוכר לטובת נאמן שמונה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, (להלן: "הנאמן" ו- "חוק הדיור המוגן" בהתאמה). ובלבד שהמימוש יבוצע למפעיל העוסק בתחום הדיור המוגן וכל הוראות הסכם החכירה, הסכם ההקמה והסכם השכירות יחולו על הנעבר.	בתשובה 41 (המתייחסת לסעיפים 29.1.2 ו- 29.1.4 בחוזה החכירה) דחיתם את הבקשה כי הסעיפים האמורים הקובעים איסור על העברת הזכויות במקרקעין לפני חלוף 7 שנים מקבלת תעודת גמר לפרויקט, לא יחולו במקרה של מימוש שעבוד שירשם על זכויות החוכר לטובת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. מקור הבקשה הייתה לאפשר לחוכר להעמיד לדיירים בטוחה בהתאם לחוק הדיור המוגן בדרך של רישום משכנתא על זכויות החכירה של החוכר. דחיית הבקשה תמנע מהחוכר לתת לדיירים בטוחה בדרך של משכנתת נאמן במהלך 7 השנים הראשונות – דבר שיפגע הן בחוכר והן בדיירים. נבקש כי תשקלו מחדש תשובה זו שכן בכל מקרה הליך כאמור של מימוש משכנתת נאמן מתייחס לכל הזכויות במקרקעין (בית הדיור המוגן כולו) ואם חו"ח ינוהל הליך כזה הוא יפוקח על ידי בית המשפט שיידרש לדאוג לאינטרסים של מאות דיירים מבוגרים. מימוש של משכנתא כזו יבוצע על ידי מכירת הבית למפעיל אחר שממילא יקבל על עצמו את כל תנאי החכירה ואת האחריות לכל הדיירים בבית.	סעיפים 29.1.2 ו- 29.1.4 בחוזה החכירה עמ' 52

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: _____