



מקוה ישראל – כל ישראל חברים (חל"צ)

מסמך הבהרות מס' 1

מענה לשאלות הבהרה ועדכון מסמכי המכרז

מכרז פומבי מס' 05/2026

לתכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של בית חולים וטרינרי לחיות קטנות במודל D.B.O.T

תאריך פרסום: 20.9.2026



א. כללי

1. מסמך הבהרות זה מתייחס לשאלות ההבהרה שהתקבלו מאת משתתפי המכרז עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז כאמור בסעיף 1.7 לתנאי המכרז.
2. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמך זה ובין מסמכי המכרז המקוריים – יגבר האמור במסמך זה, והכל כאמור בסעיף 4.6 לתנאי המכרז.
3. על המציע לצרף להצעתו את מסמך ההבהרות כשהוא חתום בחתימה מוסמכת בכל עמוד ועמוד. אי צירופו עלול לגרום לפסילת ההצעה.
4. השאלות מובאות להלן כלשונן, בשינויי עריכה קלים בלבד. מענה שלא נכלל במסמך זה – אין לראות בו הסכמה, ויתור או שינוי כלשהו בתנאי המכרז.
5. באחריות משתתפי המכרז להתעדכן באתר החברה עד למועד האחרון להגשת ההצעות (סעיף 5 להזמנה להציע הצעות).

ב. מענה לשאלות ההבהרה

סעיף המכרז	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	החלטת ועדת המכרזים ונימוקיה
1. נספח א' – מפרט הפרויקט עמ' 38, סעיף 6.2 שלב ג'	בסעיף המוזכר הוגדרה תקופת הזיכיון למשך 15 שנים. האם אפשר לשנות ל-23 שנים כמקובל בפרויקטי DBOT?	הבקשה נדחת. תקופת הזיכיון היא רכיב מסחרי-יסודי של המכרז, המוגדר הן בסעיף 2 להסכם ("תקופת הזיכיון") והן במפרט. היא הבסיס שעל פיו בנו כלל המציעים את המודל הכלכלי ואת הצעת דמי הזיכיון (רכיב המחיר – 50 נקודות). הארכתה תשנה מהותית את שווי ההתקשרות ואת נקודת האיזון של ההצעות ותפגע בשוויון בין המציעים. התקופה תיותר 15 שנים ממועד קבלת תעודת גמר.
2. נספח א' – מפרט הפרויקט	תקופת הזיכיון לפי הסעיף הינה 15 שנים. האם אפשר לתת אופציה לזכיון לתקופה נוספת של 15 שנים?	הבקשה נדחת. ראו פירוט בתשובה לשאלה מס' 1.



סעיף המכרז	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	החלטת ועדת המכרזים ונימוקה
עמ' 38, סעיף 6.2 שלב ג'		
3. נספח א' – מפרט הפרויקט עמ' 38, תקופת ההסכם	אמנם צוין בעמוד זה נושא קנסות, האם ניתן להפעיל מנגנון פרס-קנס לפי עמידה במדדי/יעדי המכרז ובמהלך תקופת ההסכם?	הבקשה נדחת. רכיב הקנסות (סעיף 7 למפרט וסעיפים 8.3 ו-8.5 להסכם) נועד להבטיח עמידה בהתחייבויות, ותמורת הזכיין היא מלוא הכנסות בית החולים (סעיף 5.4 להסכם). "פרס" משמעו תשלום או הנחה בדמי הזיכיון שלא נכללו בתנאי המכרז ולא תומחרו על ידי יתר המציעים. החברה תפעיל בקרה ודיווח תקופתי כקבוע בסעיפים 3.1 ו-9.2 למפרט, ללא מנגנון תמריץ כספי.
4. נספח א' – מפרט הפרויקט עמ' 39, סעיף 8.1	שעות הפעילות הוגדרו בסעיף מ-09:00 עד 17:00 ובשישי ושבט עד 12:00. האם אפשר להאריך שעות פעילות עד 22:00 ואחר כך חירום?	הבקשה מתקבלת בחלקה, בתנאים שלהלן. השעות שבסעיף 8.1 מהוות רף מינימום ולא תקרה, והרחבת השירות משרתת את הקהילה ואת החברה. הארכה עד השעה 22:00 בימים א'-ה' תתאפשר בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה ובתיאום עם מנכ"ט הכפר, תוך שמירה מלאה על הפרדת המתחמים ועל מוגנות התלמידים (סעיף 9.3 למפרט), ובכפוף לאיש השומר/סדרן על חשבון הזכיין. שינוי שעות הפעילות בימי שישי, שבת, חגים ומועדים – אינו מאושר.
5. ההסכם עמ' 26, סעיף 5.8	לפי הסעיף, המתקן לרבות הציוד שיוקם יעבור לבעלות מלאה של החברה בתום תקופת ההסכם. האם ניתן שציוד יקר ערך, דוגמת מכשיר MRI, לא יחול עליו סעיף זה?	הבקשה נדחת. עיקרון ההעברה המלאה – מבנה, תשתיות וציוד מחובר ושאינו מחובר – הוא לב מודל ה-D.B.O.T. ואינו ניתן לשינוי. יחד עם זאת, החברה תשקול, לבקשה שתוגש ותאושר מראש ובכתב טרם רכישת הציוד, החרגה של פריט ציוד ייעודי בודד הממומן בליסינג או במימון חיצוני, ובלבד שבמועד



סעיף המכרז	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	החלטת ועדת המכרזים ונימוקיה
		ההעברה יושאר במקומו ציוד חלופי תקין בעל יכולת מקבילה, כך שבית החולים יימסר פעיל, תקין ועומד בכל התקנים כאמור בסעיפים 5.11-5.12 להסכם. יובהר ויודגש, כי אין באמור כדי לחייב את החברה להיעתר לבקשות שיוגשו, הכל בהתאם לצרכיה ולשיקולים שיונחו בפניה באותה עת.
6. כללי	האם ניתן לתכנן ולהקצות שטח ללינת הכוננים והתורנים במתחם המתקן (בית החולים)?	הבקשה מתקבלת חלקית, בתנאים שלהלן. שטח לינה לצוות כונן הוא שימוש נלווה לפעילות בית החולים ומתיישב עם מתכונת התורנות שבסעיף 8.1 למפרט. ההקצאה תיעשה בתוך כ-450 מ"ר המוקצים, בכפוף לזכויות הבנייה ולהיתר, לאישור רשויות התכנון והרישוי, ולכך שלא ייווצר שימוש למגורים או יחידת דיור עצמאית. אין בכך כדי להקנות כל זכות במקרקעין (סעיף 5.3 להסכם), והשוהים במקום כפופים לנהלי המוגנות והנחיות מנב"ט הכפר.
7. כללי	להבנתנו ניתן להכניס לקוחות ועובדים למתקן 24/7. האם נכון?	כניסה 24/7 מותרת לצוות ולמקרי חירום בלבד, דרך שער הכניסה והיציאה היחיד והמגודר, בזיהוי ובליווי של השומר/סדרן הממומן על ידי הזכין (סעיפים 3.13 להסכם ו-9.3 למפרט), ובמסלול מוגדר אל מתחם בית החולים בלבד. פעילות לקוחות שוטפת מחוץ לשעות המוצהרות, לרבות בחגים ובמועדים, אינה מותרת ללא אישור מראש. מקוה ישראל היא קמפוס חינוכי ופנימייתי פעיל, ושיקולי מוגנות התלמידים גוברים.
8. כללי	עלויות הנגזרות כתוצאה מאילוצים סביבתיים (דוגמת	לפי סעיפים 12.2-12.4 להזמנה להציע הצעות, סעיף 3.2 להסכם וסעיף 4 למפרט, רואים את המציע כמי שבדק את תנאי השטח, את סביבתו ואת כל הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע



סעיף המכרז	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	החלטת ועדת המכרזים ונימוקה
	הפרעות מלול או אורוות) יחולו על החברה, האם נכון?	הפרויקט, לרבות במסגרת סיור הקבלנים שהשתתפות בו היא חובה. מיקום המגרש מול לול המטילות ואורוות הסוסים פורט מפורשות בסעיף 4.1 למפרט. כל העלויות הנובעות מכך – תכנוניות, אקוסטיות, תברואתיות או אחרות – יחולו על המציע בלבד.
9. ההסכם עמ' 23, סעיף 2 (מונחים)	בהגדרת מפקח צוין נציג מורשה של החברה. האם ניתן להגדיר שיהיה מוסכם על החברה והזכין?	הבקשה נדחית. הפיקוח הוא כלי בקרה של החברה על ביצוע הפרויקט, והמפקח ממונה על ידי המנהל (מנכ"ל החברה). העובדה שהזכין נושא בשכרו עד לסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ (סעיף 5.2 להסכם) אינה הופכת אותו לנציג משותף. טענה קונקרטית תשקל ע"י החברה לגופה.
10. נספח א' – מפרט הפרויקט סעיף 4.5	בנספח א' צוין נושא האחריות של הזכין להוצאת היתר הבנייה ורישוי עסק. האם במידה ולא הושג היתר ורישוי עסק והפרויקט לא יצא לפועל, ניתן לסכם פיצוי לזכין וסיום התקשרות בין הצדדים?	הבקשה נדחית לעניין הפיצוי; ומתקבלת חלקית בעניין מנגנון הסיום. האחריות והסיכון הסטטוטורי מוטלים על הזכין (סעיף 4.5 למפרט), וסעיף 12.4 להזמנה שולל כל החזר עלויות או הוצאות. עם זאת נקבע בזאת כי אם בתום שלב א' (12 חודשים, בתוספת הארכה של עד 12 חודשים באישור החברה) לא יתקבל היתר בנייה חרף מיצוי מאמצים מתועד מצד הזכין, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום ללא פיצוי לשני הצדדים, וערבות הביצוע תושב לזכין בכפוף להוכחת מיצוי המאמצים ולהיעדר הפרה אחרת.
11. תנאי המכרז עמ' 9, סעיף 2.9.1	מוגדר בסעיף איתנות פיננסית – מחזור שנתי של לפחות 4 מיליון ש"ח בארבע השנים האחרונות.	הבקשה נדחית. תנאי הסף הפיננסי נגזר מאופי הפרויקט: תכנון, מימון מלא, הקמה, הצטיידות והפעלה במשך 15 שנה ללא הסתמכות על תקציבי המזמין (סעיף



סעיף המכרז	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	החלטת ועדת המכרזים ונימוקיה
	האם ניתן להקטין ל-1 מיליון בשנתיים האחרונות?	3.2 (למפרט). הפחתה לרבע מהמחזור הנדרש ולמחצית מתקופת הבחינה מרוקנת את התנאי מתוכנו, מגדילה מהותית את סיכון חדלות הפירעון של הזכיין, ופוגעת במציעים שנמנעו מהגשת הצעה בשל התנאי כפי שפורסם.
12. תנאי המכרז עמ' 7, סעיף 2.1	האם אפשר להגיש את ההצעה תחת עוסק מורשה ולהפוך לתאגיד במעמד הזכייה ותוך שבוע ממנו?	מתקבלת חלקית. סעיף 2.1 מתיר הגשה על ידי יחיד או עוסק מורשה (בצירוף תעודת עוסק מורשה), ואוסר רק על חבר בני אדם שאינו מאוגד ועל מיזם משותף. לפיכך ההגשה כעוסק מורשה אפשרית כבר על פי נוסח המכרז. לעומת זאת, החלפת זהות המתקשר לאחר הזכייה אינה אוטומטית ומהווה העברת זכויות הטעונה אישור מראש ובכתב (סעיפים 11 ו-8.2.7 להסכם) ובהתאם להוראות הדין. לפיכך, כל בקשה להעברה לפי הסעיף הנ"ל תיבחן לגופה ובהתאם לנסיבות הבקשה, בין היתר ולא רק, עמידת התאגיד בכל תנאי הסף, ערבות אישית ומלאה של הזוכה וכיוצ"ב. תשומת הלב כי אין באמור כדי להבטיח כי החברה תעניק אישור להסבת ההסכם, החברה רשאית גם שלא לאשר, מכל סיבה ואף ללא נימוק. על המציעים לקחת זאת בחשבון.
13. לוח זמני המכרז עמ' 2	האם אפשר לקבל מועד/תאריך לקבלת מענה לשאלות ההבהרה, שיאפשר היערכות למועד הגשת ההצעה?	בהתאם לסעיף 5 להזמנה, מסמכי ההבהרות ופרוטוקול סיור הקבלנים מועלים לאתר החברה. נקבע בזאת מועד מחייב לפרסום המענה: לא יאוחר מ-14 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. אחריות ההתעדכנות באתר החברה נותרת על משתתפי המכרז.



סעיף המכרז	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	החלטת ועדת המכרזים ונימוקיה
14. לוח זמני המכרז עמ' 2	האם אפשר להאריך את תקופת ההיערכות להגשת ההצעה עד ה-15.11 (תקופת חגים)?	הבקשה מתקבלת. סעיף 4.13 להזמנה מקנה לחברה שיקול דעת לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות בעד 45 יום, והדחייה המבוקשת מצויה בגדרו. נוכח חופשות החגים ומורכבות ההצעה (ספר הפעלה, תכנית עסקית ובדיקה תכנונית). המועד האחרון להגשת הצעות יידחה ליום 15.11.2026 עד השעה 12:00, ובהתאמה יעודכן תוקף הערבות להבטחת ההצעה כך שזו תעמוד בתוקפה עד ליום 01/04/2027.
15. כללי	האם אפשר להפעיל מנגנון מענק על בסיס מדדי הצלחה מוסכמים בתום תקופת הזיכיון?	הבקשה נדחת. מנגנון מענק בתום התקופה הוא תשלום מכספי החברה שלא נכלל בתנאי המכרז ולא תומחר על ידי יתר המציעים, והוא אף עומד בסתירה לסעיף 5.9 להסכם הקובע כי בתום התקופה תיוותר הבעלות בבית החולים בידי החברה ללא כל תשלום, תמורה או פיצוי נוסף. ראו גם תשובה לשאלה 3.
16. כללי	האם אפשר להגדיר תחנות יציאה מוסכמות מההסכם בין הצדדים?	הבקשה נדחת. ההסכם קובע מנגנון סיום מוסדר לחברה (סעיפים 8.2 ו-8.4, לרבות פיצוי לזכיין בשלב ההפעלה על פי שומה), ורציפות ההפעלה למשך 15 שנה היא תנאי יסודי לתכלית הפרויקט: שירות קהילתי רציף ותשתית הכשרה לתלמידי הכפר. "תחנות יציאה" חד-צדדיות לזכיין מעבירות את סיכון ההצלחה אל החברה. הזכיין רשאי לפנות בבקשה לסיום מוקדם, שתיבחן לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכפוף להעברת המתקן והציוד כאמור בסעיפים 5.8-5.13 להסכם וללא כל פיצוי. חריג לכך הוא המנגנון שאושר בתשובה לשאלה 10 לעיל.



אישור המציע

הנני מאשר/ת כי קראתי את מסמך ההבהרות במלואו, כי הוא מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, וכי הצעתי מביאה בחשבון את כל האמור בו.

שם המציע: _____ ח.פ. / ע.מ.: _____

שם מורשה החתימה: _____ תפקיד: _____

חתימה וחותמת: _____ תאריך: _____

בכבוד רב,

מזכירות ועדת המכרזים

מקוה ישראל – כל ישראל חברים (חל"צ)