

כ"ו בשבט תשפ"ד  
5 בפברואר 2024

## מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת

### טווח בבאר שבע

#### הודעת הבהרה מס' 2

1. בהתאם לסמכויות המזמינה הקבועות בסעיף 18 להזמנה להציע הצעות, על תת סעיפיו, של המכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), מצורף בזאת נספח הכולל מענה לשאלות הבהרה נוספות שהוגשו במסגרת המכרז. נספח זה מצורף ומסומן כ"נספח א".
2. ההבהרות האמורות בנספח א שלהלן ייחשבו כחלק ממסמכי המכרז, והן גוברות על האמור במסמכי המכרז ו/או בהודעת הבהרה מס' 1. כל מציע נדרש לצרף העתק חתום בתחתית כל עמוד של הודעת הבהרה זו ושל כל הודעת הבהרה קודמת ו/או נוספת שתפורסם ע"י המזמינה, ככל שתפורסם.
3. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים בהודעת הבהרה זו תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
4. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה, או בכתב, או בכל דרך אחרת, על ידי מי מטעם דירה להשכיר או ועדת המכרזים, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז, וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט בהודעת הבהרה זו ובהודעת הבהרה מס' 1 ו/או בהודעות ההבהרה שתפורסמנה, ככל שתפורסמנה.
5. מובהר, כי לקראת המועד האחרון להגשת ההצעות תפרסם המזמינה את ההזמנה להציע הצעות ואת הסכם ההתקשרות בגרסאות מעודכנות, בהן יוטמעו כלל התיקונים הכלולים בהודעת הבהרה זו (ובהודעות הבהרה נוספות שיפורסמו במכרז זה, ככל שיפורסמו). המציעים יידרשו לעשות שימוש אך ורק במסמכים המעודכנים במסגרת הגשת הצעותיהם.

בברכה,

ועדת המכרזים

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נספח א' - מענה לשאלות הבהרה

<u>מס"ד</u>	<u>מסמך</u>	<u>סעיף</u>	<u>שאלה</u>	<u>תשובה</u>
1.	ההזמנה להציע הצעות	1.5 ו-2.1.1	<p>נבקשכם לקבוע, כי יחידות הדיור בפרויקט המוצע שאינן אלה שיוקצו למשרתי הקבע לא נדרשות להיות מאובזרות ומרוהטות.</p>	<p>הבקשה מתקבלת. סעיף 1.5 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:</p> <p><b>"המציעים הזוכים יחתמו על הסכם התקשרות להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע אל מול דירה להשכיר. כל אחד מהמציעים הזוכים יקימו, יתפעלו ויתחזקו את פרויקטי השכירות ארוכת הטווח שיוצגו על ידם, וזאת בסטנדרט בנייה ותחזוקה גבוהים, והכל באמצעות קבלני משנה שיוצגו על ידם ושיידרשו לעמוד בסטנדרטים המקצועיים הקבועים בהסכם ההתקשרות. הפרויקטים יידרשו להיות פרויקטים הממוקמים בשכונה ב' או בשכונה ג' או בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, הכוללים לפחות 20 יחידות דיור בכל פרויקט. הפרויקטים המוצעים על ידי המציעים נדרשים להיות מתחמי נדל"ן שכלל יחידות הדיור בהם יהיו מושכרות, כאשר מתוך יחידות הדיור הללו, יחידות הדיור שיוקצו למשרתי הקבע נדרשות</b></p>

<p>להיות גם מאובזרות ומרוהטות. כן נדרש, כי בפרויקטים אלה יוענקו שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור. מובהר, כי בכל אחד מהפרויקטים שייבחרו במכרז זה יוקצו לטובת משרתי הקבע לפחות 15 יחידות דיור ובכל מקרה לא יותר מ-75% מכלל יחידות הדיור בכל אחד מהפרויקטים האמורים.</p> <p>סעיף 2.1.1 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:</p> <p>"המציעים הזוכים יקימו, יתפעלו ויתחזקו את פרויקט השכירות ארוכת הטווח שייבחרו במכרז זה בסטנדרט בנייה ותחזוקה גבוהים. הפרויקטים יוקמו על ידי המציעים הזוכים, באמצעות קבלני ההקמה שיוצגו על ידם ואשר יאושרו על ידי המזמינה. הפרויקטים יידרשו להיות פרויקטים הממוקמים בשכונה ב' או בשכונה ג' או בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, הכוללים לפחות 20 יחידות דיור בכל פרויקט. הפרויקטים המוצעים על ידי המציעים נדרשים להיות מתחמי נדל"ן שכלל יחידות הדיור בהם יהיו מושכרות, כאשר מתוך יחידות הדיור הללו, יחידות הדיור שיוקצו למשרתי הקבע נדרשות להיות גם מאובזרות ומרוהטות. כן נדרש, כי</p>				
---	--	--	--	--

<p>בפרויקטים אלה יוענקו שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור. מובהר, כי בכל אחד מהפרויקטים שייבחרו במכרז זה יוקצו לטובת משרתי הקבע לפחות 15 יחידות דיור ובכל מקרה לא יותר מ-75% מכלל יחידות הדיור בכל אחד מהפרויקטים האמורים."</p>				
<p>הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז. בעניין זה מופנים המציעים להגדרה שבסעיף 1.14 להזמנה להציע הצעות, בה נקבע, בין היתר, כי "המזמינה תהיה רשאית לאשר כי "דירה" עומדת בהגדרה זו, גם אם היקפה גבוה ב-7% או נמוך ב-7% מהשטחים המקסימליים או המינימליים המפורטים לעיל (בהתאמה)".</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי השטח המקסימאלי לדירת שני חדרים יעמוד על "58" מ"ר במקום על "56" מ"ר. כן נבקשכם לקבוע, כי השטח המינימאלי לדירת שלושה חדרים יעמוד על ה-"60" מ"ר במקום על "64" מ"ר.</p>	<p>1.14</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.2</p>
<p>הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי "מועד האכלוס" - יהיה ביום 1.2.2026 וכי כל שינוי במועד האכלוס העולה על 60 ימים ממועד האכלוס, יהיה כפוף לקבלת הסכמת המציע הזוכה מראש ובכתב. כן נבקשכם לקבוע, כי במקרה בו ידחה מועד האכלוס (1.2.2026), יהיה זכאי המציע הזוכה לתשלום המענק ולתשלום דמי השכירות, מאת המזמינה, החל ממועד האכלוס ואילך.</p>	<p>2.1.5 ו-1.14</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.3</p>
<p>הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע חודש מסוים בשנה בו יתבצע האכלוס (ובהתאם מועד 60 הימים לפני האכלוס לרשימת השוכרים) ולהבהיר האם ניתן לבקש לשנות את מועד האכלוס.</p>	<p>2.1.5 ו-1.14</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.4</p>

<p>הבקשה מתקבלת. ההגדרות של המונחים "קבלן ההקמה" ו-"קבלן התחזוקה" בהזמנה להציע הצעות יימחקו. מובהר, כי המציע הזוכה יהיה רשאי לבצע את עבודות ההקמה ו/או את עבודות התחזוקה בעצמו ו/או באמצעות קבלן משנה מטעמו, ובלבד שמבצע העבודות מקיים את התנאים הקבועים בסעיפים 1.3 ו-1.6 להסכם ההתקשרות, בהתאמה.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי "קבלן ההקמה" ו/או "קבלן התחזוקה" יכולים להיות גם המציע בעצמו.</p>	<p>2.1.6-ו-1.14</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.5</p>
<p>הבקשה מתקבלת. סעיף 2.1.3 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:</p> <p><b>"יחידות הדיור שיוקצו לטובת משרתי הקבע בפרויקטים שייבחרו במכרז זה יהיו מאחד או יותר מסוגי הדירות הבאים: <u>דירת סטודיו</u> / <u>שני חדרים</u> ו/או <u>דירת שלושה חדרים</u>, והכל בהתאם להגדרות מונחים אלה, המופיעות בסעיף 1.14 להלן זו."</b></p>	<p>בשורה השנייה, לאחר המילים "דירת סטודיו/שני חדרים" נבקשכם להוסיף את המילה "ו/או", וזאת לפני המילים "דירת שלושה חדרים".</p>	<p>2.1.3</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.6</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי מרכיב השירות הקבוע בסעיף זה יהיה כפוף לבלאי טבעי וסביר.</p>	<p>2.1.6.2</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.7</p>
<p>הבקשה מתקבלת באופן הבא.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי אופן מתן המענה לפניית שוכרי הדירות יוכל להיעשות גם בשיטות אחרות הנהוגות אצל המציע הזוכה.</p>	<p>2.1.6.3</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.8</p>

<p>סעיף 2.1.6.3 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:</p> <p><b>“הקמת מוקד טלפוני ויצירת אפליקציית דיירים שייתנו מענה מלא לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7), או בכל דרך אחרת שתאושר מראש (בטרם תקופת התחזוקה) על ידי המזמינה.”</b></p> <p>סעיף 3.1.1.7 לנספח ז' להסכם ההתקשרות (מפרט התחזוקה) יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:</p> <p><b>“הקבלן יקיים מוקד טלפוני וכן אפליקציית דיירים שייתנו מענה מלא לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7), או בכל דרך אחרת שתאושר מראש (בטרם תקופת התחזוקה) על ידי המזמינה. המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה</b></p>		<p>3.1.1.7</p>	<p>הסכם ההתקשרות (נספח ז' - מפרט התחזוקה)</p>	
--	--	----------------	---	--

<p>התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה".</p>				
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם להוסיף את המילים "לא מהותיים" לאחר המילה "פערים" שבשורה הרביעית.</p>	<p>2.1.7</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>9.</p>
<p>הבקשה מתקבלת באופן הבא.          סעיף 2.1.9.2 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:</p> <p><b>"במקרה בו אחד או יותר ממשרתי הקבע שנכללו ברשימה שהועברה הודיע בכתב למציע הזוכה, כי הוא אינו מעוניין בשכירת יחידת הדיור בפרויקט, והמציע הזוכה פנה למשרתי הקבע הנותרים ברשימה ולא נמצא שוכר חלופי מהרשימה. במקרה כאמור יידרש המציע הזוכה לפנות למזמינה לקבלת אישורה להתקיימות תנאי זה, אשר יינתן עד לא יאוחר מ-14 יום מפניית המציע הזוכה בכתב בעניין זה (מובהר), כי ככל שלא התקבל אישור המזמינה בתוך 14 ממועד פניית המציע הזוכה בכתב, ייחשב הדבר כמתן אישור מטעם המזמינה)".</b></p> <p>סעיף 1.10.2 לנספח א' להסכם ההתקשרות (העבודות והשירותים) יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות:</p>	<p>נבקשכם לקבוע, בסיפא של סעיף זה, כי אישור המזמינה לכך שאין שוכר חלופי על פי סעיף זה יינתן בתוך 7 ימים ממועד פניית המציע הזוכה.</p>	<p>2.1.9.2</p> <p>1.10.2</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p> <p>הסכם ההתקשרות (נספח א' – העבודות והשירותים)</p>	<p>10.</p>

<p>”במקרה בו אחד או יותר ממשרתי הקבע שנכללו ברשימה שהועברה הודיע בכתב לקבלן, כי הוא אינו מעוניין בשכירת יחידת הדיור בפרויקט, והקבלן פנה למשרתי הקבע הנותרים ברשימה ולא נמצא שוכר חלופי מהרשימה. במקרה כאמור יידרש הקבלן לפנות למזמינה לקבלת אישורה להתקיימות תנאי זה, אשר יינתן עד לא יאוחר מ- 14 יום מפניית הקבלן בכתב בעניין זה (מובהר, כי ככל שלא התקבל אישור המזמינה בתוך 14 ממועד פניית הקבלן בכתב, ייחשב הדבר כמתן אישור מטעם המזמינה)“.</p>				
<p>הבקשה מתקבלת באופן הבא:                  סעיף 2.1.10 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:  <b>”המציע הזוכה יהיה זכאי להשכיר את כל אחת מיחידות הדיור הריקות בשוק החופשי ומתחייב להעמידן לאכלוס מחדש עבור משרתי הקבע וזאת עד למועד האכלוס המתחדש שיימסר לו על ידי המזמינה, שייקבע בסמוך למועד האכלוס (להלן: ”מועד האכלוס המתחדש“). תקופת השכירות של יחידת הדיור הריקה תהיה לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים. בכל מקרה מובהר, כי המזמינה תהא רשאית, על פי שיקול</b></p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי במקרה בו תושכר הדירה הריקה למשך תקופה העולה על 12 חודשים, אזי המציע הזוכה יתחייב להעמיד דירה חלופית בפרויקט למשרתי הקבע, עם אותם מאפיינים של הדירה הריקה.</p>	<p style="text-align: center;">2.1.10</p>	<p style="text-align: center;">הזמנה להציע הצעות</p>	<p style="text-align: center;">.11</p>



<p>דעתה הבלעדי והמוחלט לאשר כי המציע הזוכה ישכיר את יחידת הדיור הריקה לתקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה בהתאם ליישום ההוראה דלעיל ובלבד שבמידת הצורך יתחייב המציע הזוכה להעמיד יחידת דיור חלופית בפרויקט למשרת/י הקבע, כאשר יחידת הדיור החלופית תהיה בעלת אותם המאפיינים של יחידות הדיור הריקה, והכל בהתאם לאישור המזמינה.</p> <p><b>לדוגמא</b> (כאשר מובהר, כי דוגמא זו אינה מחייבת והיא מצוינת למען נוחות הקורא בלבד):</p> <p>במקרה בו מועד האכלוס המתחדש ביחס לאחד הפרויקטים הוא 1.7 בכל שנה קלנדרית ובמידה ובחודש מאי (קרי חודשיים קודם לכן) נקבע, כי באותו הפרויקט יש "יחידת דיור ריקה" (כהגדרתה לעיל), אזי המציע הזוכה של אותו הפרויקט יהיה זכאי להשכיר את יחידת הדיור הריקה האמורה בשוק החופשי למשך 14 חודשים, וזאת עד למועד האכלוס המתחדש (1.7) של השנה הבאה".</p>				
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי במקרה בו המזמינה מימשה את זכותה לקצר את תקופת השכירות אזי המענק ישולם במלואו וכן הדבר יהיה כפוף לתשלום פיצוי לרבות בגין הריהוט הציוד וכיו"ב.</p>	<p>3.7</p> <p>5.7 ו-5.8</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>12.</p>

הסכם ההתקשרות											
13.	הזמנה להציע הצעות	4.2-14	<p>נבקשכם להבהיר כי במסגרת הודעת הזכייה למציע הזוכה יצוין היקף יחידות הדיור שיוקצו למשרתי הקבע, כך שבמועד כריתת הסכם ההתקשרות ניתן יהיה לדעת מה גובה המענק לו יהיה זכאי המציע הזוכה.</p>								
14.	הזמנה להציע הצעות	4.2.3	<p>נבקשכם למחוק את המילים "שביעות רצון המזמינה" בכל הנוגע לתשלום אבן הדרך השלישית.</p>								
15.	הזמנה להציע הצעות	4.4 וסעיף 5 לטופס מס' 8 - הצעה כספית	<p>נבקשכם להבהיר האם תשלומי המע"מ כלולים בסכום המענק או שהם בנוסף לו.</p>								
	נספח ב' להסכם השכירות (התמורה ואופן שילומה)	1	<p>הבקשה מתקבלת.</p> <p>מובהר, כי סכומי המענק להם יהיה זכאי המציע הזוכה כוללים מע"מ.</p> <p>בהתאם, הטבלאות שבסעיף 4.1 להזמנה להציע הצעות, בסעיף 5 לטופס מס' 8 - הצעה כספית ובסעיף 1 לנספח ב' להסכם ההתקשרות (התמורה ואופן שילומה) יימחקו ובמקומן יבואו המילים הבאות:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>סוג הדירה</th> <th>דירת סטודיו / 2 חדרים</th> <th>דירת 3 חדרים</th> <th>דמי ניהול</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>גובה המענק</td> <td>1,508 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר פלדלת</td> <td>1,384 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר פלדלת</td> <td>320 ₪ (כולל מע"מ)</td> </tr> </tbody> </table>	סוג הדירה	דירת סטודיו / 2 חדרים	דירת 3 חדרים	דמי ניהול	גובה המענק	1,508 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	1,384 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	320 ₪ (כולל מע"מ)
סוג הדירה	דירת סטודיו / 2 חדרים	דירת 3 חדרים	דמי ניהול								
גובה המענק	1,508 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	1,384 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	320 ₪ (כולל מע"מ)								

למ"ר פלדלת	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 363 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר מרפסת	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 389 ₪ (כולל מע"מ) למ"ר מרפסת												
			<p>1. הבקשה מתקבלת. מובהר, כי על דמי השכירות לא חל מע"מ. כן מובהר, כי דמי הניהול המפורטים להלן כוללים מע"מ.</p> <p>בהתאם, סעיף 4.7 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:</p> <p><b>"כל אחד מהמציעים הזוכים יידרש לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט שהוצע על ידו, וזאת בהתאם לנוסח שצורף נספח ח' להסכם ההתקשרות. תעריפי שכר הדירה שכל אחד מהמציעים הזוכים ייגבה ממשרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט שהוצע על ידו יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים להלן:</b></p>	<p>1. נבקשכם להבהיר האם דמי הניהול המפורטים בטבלה שבסעיף אינם כוללים מע"מ להבדיל מדמי השכירות.</p> <p>2. נבקשכם לקבוע, כי דמי השכירות והמענקים יהיו צמודים למדד הבסיס הידוע במועד הגשת ההצעות למכרז.</p>	4.7	הזמנה להציע הצעות								
					9-6	נספח ב' להסכם השכירות (התמורה ואופן שילומה)	16.							
					10.2	נספח ח' - הסכם								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>דמי ניהול</th> <th>דירת 3 חדרים</th> <th>דירת סטודיו / 2 חדרים</th> <th>סוג הדירה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	דמי ניהול	דירת 3 חדרים	דירת סטודיו / 2 חדרים	סוג הדירה							
דמי ניהול	דירת 3 חדרים	דירת סטודיו / 2 חדרים	סוג הדירה											

4 שנה למ"ר	39 שנה למ"ר פלדלת	42 שנה למ"ר פלדלת	שכר			השכירות עם משרתי הקבע	
	14 שנה למ"ר מרפסת שמש	15 שנה למ"ר מרפסת שמש					
<p>                             [הסכומים המפורטים לעיל הם המפתח לחישוב שכר הדירה החודשי שישולם לכל אחד מהמציעים הזוכים על ידי משרתי הקבע, בהתאם לשטח הדירה והמרפסת. מובהר, כי על דמי שכירות לא חל מע"מ ודמי הניהול המפורטים לעיל כוללים מע"מ]                         </p> <p>                             סעיף 6 לנספח ב' להסכם ההתקשרות (התמורה ואופן שילומה) יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:                         </p> <p>                             "הקבלן יידרש לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט שהוצע על ידו, וזאת בהתאם לנוסח שצורף כנספח ח' להסכם ההתקשרות. תעריפי שכר הדירה שהקבלן ייגבה ממשרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט שהוצע על ידו יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים להלן:                         </p>							

דמי ניהול	דירת 3 חדרים	דירת סטודיו / 2 חדרים	סוג הדירה
4 ₪ למ"ר	39 ₪ למ"ר פלדלת	42 ₪ למ"ר פלדלת	שכר
	14 ₪ למ"ר מרפסת שמש	15 ₪ למ"ר מרפסת שמש	
<p>[הסכומים המפורטים לעיל הם המפתח לחישוב שכר הדירה החודשי שישולם לכל אחד מהמציעים הזוכים על ידי משרתי הקבע, בהתאם לשטח הדירה והמרפסת. מובהר, כי על דמי שכירות לא חל מע"מ ודמי הניהול המפורטים לעיל כוללים מע"מ]</p>			
<p>2. סעיף 4.10 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:</p> <p>"כנ מובהר, כי תעריפי שכר הדירה ודמי הניהול שכל אחד מהמציעים הזוכים יגבה ממשרתי הקבע (לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל) יעודכנו אוטומטית, אחת לשנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הגשת ההצעות למכרז."</p>			

<p>סעיף 9 לנספח ב' להסכם ההתקשרות (התמורה ואופן שילומה) יימחק ובמקומו יבואו המילים הבאות:</p> <p><b>"כנ מובהר, כי תעריפי שכר הדירה ודמי הניהול שהקבלן יגבה ממשרתי הקבע (לרבות האמור בסעיף 7 לעיל) יעודכנו אוטומטית, אחת לשנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הגשת הצעות למכרז".</b></p>				
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם להבהיר האם התעריפים הם בעבור שטח הדירות "נטו" או שעל המציע להוסיף לתחשיב את השטח המשותף כגון ממ"ק / מדרגות / מעלית וכו'.</p>	<p>4.7</p> <p>9-6</p> <p>10.2</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p> <p>נספח ב' להסכם השכירות (התמורה ואופן שילומה)</p> <p>נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע</p>	<p>.17</p>

<p>ר' האמור בסעיף 16 לעיל. מעבר לכך אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם להבהיר האם קיים עדכון כלשהו בתעריפי השכירות.</p>	<p>4.7</p> <p>9-6</p> <p>10.2</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p> <p>נספח ב' להסכם השכירות (התמורה ואופן שילומה)</p> <p>נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע</p>	<p>.18</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי "המציע" במסגרת מכרז זה רשאי להיות חלק מאשכול החברות/שותפויות עליהם, כאשר המציע עצמו הוא תאגיד שהוקם לצורך הקמת הפרויקט והוא מסתמך על ניסיונו ויכולותיו של תאגיד/בעל שליטה השולט בו לצורך עמידה בכל תנאי הסף.</p>	<p>8</p>	<p>ההזמנה להציע הצעות</p>	<p>.19</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי לצורך עמידה בתנאי סף זה ניתן להציג ניסיון תאגידים אחרים המצויים באשכול החברות של המציע.</p>	<p>8.1.3, כולל הנספחים להזמנה להציע הצעות</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.20</p>

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי ניתן להציג גם פרויקטים שבוצעו בחו"ל, במסגרת הוכחת העמידה בתנאי הסף זה.</p>	<p>8.1.3</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.21</p>
<p>הבקשה מתקבלת באופן הבא.</p> <p>סעיף 8.1.4 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו הסעיפים הבאים:</p> <p><b>"8.1.4 מחזור הכנסות של המציע - המציעים יידרשו לעמוד בתנאי הסף הנוגע למחזור ההכנסות השנתי הממוצע, וזאת בהתאמה להיקף יחידות הדיור הכלול בפרויקט המוצע על ידם. מובהר, כי מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע יחושב על בסיס ממוצע של חיבור סכומי מחזור ההכנסות ב-2 שנות הדיווח האחרונות וחילוק התוצאה בשניים:</b></p> <p><b>8.1.4.1 ככל שהפרויקט המוצע על ידי המציע כולל 20 יחידות דיור, אזי המציע נדרש להיות בעל מחזור הכנסות שנתי ממוצע לשנים 2022 ו-2023 של לפחות 3,000,000 ₪ (ובמילים: שלושה מיליון שקלים חדשים).</b></p> <p><b>8.1.4.2 ככל שהפרויקט המוצע על ידי המציע כולל 21 יחידות דיור ומעלה, ועד 50 יחידות דיור (כולל), אזי המציע נדרש להיות בעל מחזור הכנסות שנתי ממוצע לשנים 2022 ו-</b></p>	<p>נבקשכם להנמיך את היקף מחזור ההכנסות הנדרש מהמציעים במסגרת תנאי סף זה.</p>	<p>8.1.4</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.22</p>



<p>2023 של לפחות 6,000,000 ₪ (ובמיליונים: שישה מיליון שקלים חדשים).</p> <p>8.1.4.3 ככל שהפרויקט המוצע על ידי המציע כולל 51 יחידות דיור ומעלה, אזי המציע נדרש להיות בעל מחזור הכנסות שנתי ממוצע לשנים 2022 ו-2023 של לפחות 9,000,000 ₪ (ובמיליונים: תשעה מיליון שקלים חדשים).".</p>				
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי ניתן להגיש הצעה מטעם חברה שהוקמה במיוחד להקמת פרויקט בבאר שבע ומשכך אין לה היסטוריה פיננסית הכוללת מחזור של 15 מיליון ש"ח.</p>	<p>8.1.4</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.23</p>
<p>הבקשה מתקבלת באופן הבא.</p> <p>סעיף 8.1.5 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו יבואו הסעיפים הבאים:</p> <p>"8.1.5 הון עצמי למציע - המציעים יידרשו לעמוד בתנאי הסף הנוגע להון העצמי, וזאת בהתאמה להיקף יחידות הדיור הכלול בפרויקט המוצע על ידם. מובהר, כי ההון העצמי יחושב בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת הדיווח האחרונה (אך לא מוקדם יותר משנת 2020):</p> <p>8.1.5.1 ככל שהפרויקט המוצע על ידי המציע כולל 20 יחידות דיור, אזי המציע נדרש להיות</p>	<p>נבקשכם להנמיך את היקף ההון העצמי הנדרש מהמציעים במסגרת תנאי סף זה.</p>	<p>8.1.5</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.24</p>

<p>בעל הון עצמי של לפחות 2,500,000 ₪ (ובמילים: שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).</p> <p>8.1.5.2 ככל שהפרויקט המוצע על ידי המציע כולל 21 יחידות דיור ומעלה, ועד 50 יחידות דיור (כולל), אזי המציע נדרש להיות בעל הון עצמי של לפחות 6,000,000 ₪ (ובמילים: שישה מיליון שקלים חדשים).</p> <p>8.1.5.3 ככל שהפרויקט המוצע על ידי המציע כולל 51 יחידות דיור ומעלה, זי המציע נדרש להיות בעל הון עצמי של לפחות 9,000,000 ₪ (ובמילים: תשעה מיליון שקלים חדשים)."</p>				
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז. ר' ההוראות הקשורות בטופס מס' 2-ב להזמנה להציע הצעות.</p>	<p>נבקשכם לאפשר הגשה של אישור ר"ח של המציע לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיפים 8.1.4 ו-8.1.5 להזמנה להציע הצעות.</p>	<p>8.1.4 ו-8.1.5</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.25</p>
<p>הבקשה נדחית. עם זאת סעיף 8.1.8 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו תבואנה המילים הבאות: "הפרויקט המוצע על ידי המציע נדרש להיות מתחם נדל"ן שכלל יחידות הדיור בו יהיו מושכרות כאשר מתוך יחידות הדיור הללו, יחידות הדיור שיוקצו למשרתי הקבע נדרשות להיות גם מאובזרות ומרוהטות. כן נדרש כי</p>	<p>נבקשכם להוסיף, בשורה הראשונה, לאחר המילה "יהיו" את המילה "מיועדות".</p>	<p>8.1.8</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.26</p>

<p>בפרויקט יוענקו שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור".</p>				
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לשנות את הוראת תנאי סף זה, כך שניתן להציע פרויקט שהינו מאוכלס כיום. בהתאם, נבקשכם לקבוע מה מועד קבלת המקדמה הראשונה (טופס 4) בעבור פרויקט מסוג זה.</p>	<p>8.1.11</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.27</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי במסגרת הוכחת העמידה בתנאי סף זה ניתן להציג פרויקט שייבנה במספר שלבים, כאשר אחד השלבים המאוחרים הוא לפני קבלת היתר והחלטת ועדה לצורך תוספת של יחידות דיור וכי צפוי כי מלוא השלבים יושלמו יחדיו.</p>	<p>8.1.11</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.28</p>
<p>הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בכל הנוגע לאמת מידה מס' 1 נבקשכם לקבוע את אחת או יותר משתי החלופות הבאות:</p> <p>1. נבקשכם לקבוע, כי במסגרת הניסיון הנבחן על פי אמת מידה זו יוכרו פרויקטים שביצע בעל השליטה במציע בחו"ל, כאשר הוכחת הניסיון ייעשה באמצעות אישור בכתב של בעל השליטה.</p> <p>2. נבקשכם לקבוע, כי במסגרת הניסיון הנבחן על פי אמת מידה זו יוענק ניקוד מלא עבור פרויקט אחד בעיר העתיקה בבאר שבע.</p>	<p>10.3 אמת מידה מס' 1</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.29</p>
<p>הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בכל הנוגע לאמת מידה מס' 2 נבקשכם לקבוע את אחת או יותר משתי החלופות הבאות:</p>	<p>10.3 אמת מידה מס' 2</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>.30</p>

	<p>1. נבקשכם לקבוע כי ניתן לקבל את הניקוד על פי אמת מידה מס' 2 כניקוד חלופי לניקוד המוענק על פי אמת מידה מס' 1.</p> <p>2. נבקשכם לקבוע, כי במסגרת הניסיון הנבחן על פי אמת מידה זו יוכרו פרויקטים שביצע בעל השליטה במציע בחו"ל, כאשר הוכחת הניסיון ייעשה באמצעות אישור בכתב של בעל השליטה.</p>						
<p>הבקשה מתקבלת.                  אמת מידה מס' 4 בסעיף 10.3 תימחק ובמקומה יבואו המילים הבאות:</p> <table border="1" data-bbox="246 782 884 1388"> <tr> <td data-bbox="246 782 425 1388"> <p>15 נקודות                      מקסימליות</p> </td> <td data-bbox="425 782 750 1388"> <p>במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד ככל שהפרויקט המוצע על ידו כולל חניות, מרפסות ויחידות הורים. הניקוד יינתן לפי המפתח הבא:</p> <p>ככל שהפרויקט המוצע כולל חניות צמודות ללפחות 30% מיחידות הדיור בפרויקט המיועדות למשרתי הקבע - יוענקו למציע 3 נקודות.</p> </td> <td data-bbox="750 782 884 1388"> <p>חניות, מרפסות ויחידות הורים</p> </td> </tr> </table>	<p>15 נקודות                      מקסימליות</p>	<p>במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד ככל שהפרויקט המוצע על ידו כולל חניות, מרפסות ויחידות הורים. הניקוד יינתן לפי המפתח הבא:</p> <p>ככל שהפרויקט המוצע כולל חניות צמודות ללפחות 30% מיחידות הדיור בפרויקט המיועדות למשרתי הקבע - יוענקו למציע 3 נקודות.</p>	<p>חניות, מרפסות ויחידות הורים</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי ככל שהמציע הציג פרויקט בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, אזי יוענק לו הניקוד המקסימלי בגין שיעור החניות בפרויקט (5 נקודות), גם אם הפרויקט אינו כולל את שיעור החניות הנדרש, כמפורט באמת המידה האמורה.</p>	<p>10.3                  אמת מידה מס' 4</p>	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	<p>31.</p>
<p>15 נקודות                      מקסימליות</p>	<p>במסגרת אמת מידה זו יוענק למציע ניקוד ככל שהפרויקט המוצע על ידו כולל חניות, מרפסות ויחידות הורים. הניקוד יינתן לפי המפתח הבא:</p> <p>ככל שהפרויקט המוצע כולל חניות צמודות ללפחות 30% מיחידות הדיור בפרויקט המיועדות למשרתי הקבע - יוענקו למציע 3 נקודות.</p>	<p>חניות, מרפסות ויחידות הורים</p>					

	<p>                     ככל שהפרויקט המוצע כולל חניות צמודות לפחות 50% מיחידות הדיור בפרויקט המיועדות למשרתי הקבע - <u>יוענקו למציע 5 נקודות.</u> </p> <p>                     בגין כל מרפסת שמש בשטח של לפחות 6 מ"ר שתוקצה ליחידות הדיור בפרויקט המיועדות למשרתי הקבע - <u>יוענק למציע נקודה אחת (1)</u> <u>כאשר הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין רכיב זה לא יעלה על 5 נקודות.</u> </p> <p>                     בגין כל יחידת הורים (חדר שינה, כולל שירותים ומקלחת צמודים) הכלולה ביחידות הדיור בפרויקט המיועדות למשרתי הקבע - <u>יוענק למציע נקודה אחת (1) כאשר הניקוד</u> </p>				
--	--	--	--	--	--

	<p><u>המקסימלי שיוענק למציע בגין רכיב זה לא יעלה על 5 נקודות.</u></p> <p>מובהר, כי הניקוד על פי שני המרכיבים הראשונים באמת מידה זו הוא חלופי ולא מצטבר.</p> <p>כן מובהר, כי ככל שהמציע הציג פרויקט בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, אזי יוענק לו הניקוד המקסימלי בגין רכיב החניות (קרי 5 נקודות), גם אם הפרויקט אינו כולל את שיעור החניות הנדרש.</p> <p>לבסוף מובהר, כי הניקוד המקסימלי שיוענק למציע בגין אמת מידה זו לא יעלה ה על 15 נקודות.</p>				
--	---	--	--	--	--

<p>מובהר, כי המציע הזוכה לא יהיה מחויב לבצע הליכי שיווק כלשהם בכל הנוגע להשכרת יחידות הדיור בפרויקט המוצע על ידו. עם זאת, מובהר, כי המציע הזוכה יהיה רשאי לבצע הליכי שיווק על פי שיקול דעתו וזאת רק ביחס למשרתי הקבע שיצוינו ברשימות שיועברו למציע הזוכה על ידי המזמינה.</p> <p>מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר, כי המציע הזוכה יהיה מחויב להראות למשרתי הקבע שיצוינו ברשימות שיועברו למציע הזוכה על ידי המזמינה את יחידות הדיור הרלוונטיות אליהם, בהתאם לרשימות שיועברו על ידי המזמינה, וזאת בטרם חתימת הסכמי השכירות.</p>	<p>נבקשכם להבהיר האם המציע הזוכה יהיה מחויב לבצע הליכי שיווק של יחידות הדיור בפרויקט והאם המציע הזוכה יידרש להראות את יחידות הדיור למשרתי הקבע בטרם חתימת הסכמי השכירות.</p>	<p>כללי</p>	<p>הסכם ההתקשרות - כללי</p>	<p>32.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי "סודות מסחריים" מטעם המציע הזוכה יוותרו בבעלותו הבלעדית וכי בכל מקרה של הפסקת השכירות על ידי המשכירה ו/או בתום תקופת השכירות זכויות הקניין הרוחני יוותרו בבעלותו הבלעדית של המציע הזוכה והמזמינה לא תהיה רשאית לעשות שימוש בזכויות אלה.</p>	<p>8</p>	<p>הסכם ההתקשרות</p>	<p>33.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, כי כל מסמכי הביטוח יתואמו בין יועץ הביטוח של המציע ליועץ הביטוח מטעם המזמינה בסמוך למועד האכלוס ובהתאם לתנאים המקובלים שיחולו באותו מועד.</p>	<p>12</p>	<p>הסכם ההתקשרות</p>	<p>34.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם למחוק סעיף זה.</p>	<p>12.11.1</p>	<p>הסכם ההתקשרות</p>	<p>35.</p>

הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשכם להוסיף סעיף כללי בנוסח הבא: "אין באמור כדי להטיל על הקבלן אחריות לנזקים או הפסדים כלשהם אשר האחריות בגינם מוטלת על שוכרי היחידות או צדדי ג' בהתאם להוראות ההסכמים עימם".	13	הסכם ההתקשרות	36.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשכם למחוק את הסעיף הזה.	14	הסכם ההתקשרות	37.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשכם למחוק את הסעיף הזה.	15	הסכם ההתקשרות	38.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשכם לקבוע, כי בכל מקום בו כתוב: "7 ימים" יבואו המילים: "30 ימים".	16.2.11 ו-16.2.12	הסכם ההתקשרות	39.
1. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז. 2. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז. 3. הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	1. נבקשכם להאריך את ימי האיחור במסירה ל-90 ימים. 2. נבקשכם להחריג ממניין הימים אירועי כוח עליון, מלחמה או מבצע צבאי ומחסור בעובדים או פועלי בניין ו/או קבלת אישורי אכלוס מאת צדדים שלישיים. 3. נבקשכם להוריד את סכום הקנס למשך תקופת 90 ימי האיחור לסכום של 300 ₪ לחודש לכל יחידת דיור ולכל היותר 10,000 ₪ לכל הפרויקט (בעיר העתיקה).	16.6.1	הסכם ההתקשרות	40.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשכם למחוק את הסעיפים הללו.	16.6.2 ו-16.6.3	הסכם ההתקשרות	41.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשכם להוסיף בסוף סעיף זה, את המילים: "או לכל ציוד אחר המסופק על ידי המשכירה ולפי הנחיותיה".	7.3.1.4	נספח ח' - הסכם	42.



			השכירות עם משרתי הקבע	
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקשכם למחוק את סעיף זה.	8.2	נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע	.43
<p>1. הבקשה מתקבלת באופן הבא :</p> <p>לפני סעיף 12.1 לנספח ח' להסכם ההתקשרות (הסכם השכירות עם משרתי הקבע) יבוא סעיף חדש בנוסח הבא (כאשר יתר תתי הסעיפים בסעיף 12 ימוספרו בהתאם לשינוי זה):</p> <p style="text-align: center;"><b>”12.1 פיקדון</b></p> <p><b>השוכר יפקיד בחשבון הבנק של המשכירה סכום השווה לפי שניים מדמי השכירות לחודש.</b></p> <p>2. הבקשה נדחית.</p>	<p>1. נבקשכם להוסיף הוראה בדבר חיוב השוכר להפקדת פקדון כבטוחה נוספת, בנוסף לבטוחות המפורטות בסעיף זה.</p> <p>2. נבקשכם לקבוע, כי המזמינה תהא ערבה לקיום כל התחייבויות שוכריה.</p>	12	נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע	.44
הבקשה נדחית. אין שינוי בהוראות המכרז. תשומת לב המציעים מופנית לקבוע בסעיף 5.5 נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע. סעיף זה קובע את האופן בו שוכר יכול לעזוב את השכירות במהלך תקופת השכירות.	נבקשכם להבהיר האם הדיירים שיוצעו יכרתו חוזה לשנה או שתינתן להם האפשרות לעזוב באמצע החוזה.	כללי	נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע	.45

<p>בעמוד הראשון לנספח א' להסכם השכירות (נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע) הפסקאות המגדירות את משך תקופות השכירות יימחקו ובמקומן יבואו המילים הבאות:</p> <p><b>"תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).</b></p> <p><b>תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).</b></p> <p><b>(**משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).</b></p> <p><b>תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).</b></p> <p><b>תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).</b></p> <p><b>(**משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).</b>"</p>		כללי	נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע	.46
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקשכם לקבוע, ככל שיוחלט על ידי רשות מוסמכת כלשהי, כי בפרויקט המוצע יחול על המציע תשלום מע"מ בגין שכר הדירה, אזי תשלום המע"מ יתווסף לתשלומי דמי השכירות ויחול על השוכר.</p>	כללי	ההתקשרות - הסכם כללי	.47
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז. מבלי לגרוע מהאמור במסמכי המכרז מובהר, כי המציעים הזוכים במכרז יידרשו להקים ולהפעיל פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע. הפרויקטים יידרשו להיות פרויקטים הממוקמים בשכונה ב' או</p>	<p>נבקשכם להבהיר האם מדובר במגרשים שישווקו ועליהם יוקמו הדירות להשכרה או לחילופין מדובר במכרז שבו המציע הזוכה נדרש להיות בעל מגרשים/ מבנים בשכונות הרלוונטיות, אותם הוא יעמיד לטובת הפרויקט.</p>	כללי	ההתקשרות - הסכם כללי	.48

<p>בשכונה ג' או בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע, הכוללים לפחות 20 יחידות דיור בכל פרויקט.</p> <p>הפרויקטים המוצעים על ידי המציעים נדרשים להיות מתחמי נדל"ן שכלל יחידות הדיור בהם יהיו מושכרות, כאשר מתוך יחידות הדיור הללו, יחידות הדיור שיוקצו למשרתי הקבע נדרשות להיות גם מאובזרות ומרוהטות. כן נדרש, כי בפרויקטים אלה יוענקו שירותי ניהול ותחזוקה בשטחים המשותפים של המתחם ובפנים יחידות הדיור.</p>				
--	--	--	--	--