



### פרוטוקול מפגש מציעים מיום 08.03.26

פרוטוקול מפגש מציעים נוסף – מכרז פומבי (מסגרת) מס' 06/2026 – קבלת הצעות לשירותי ניהול תכנון, ניהול ביצוע ופיקוח על הביצוע – פרויקטים ברחבי מועצה מקומית ירוחם.

מקום: פלטפורמת ZOOM מפגש מקוון

מעמד: מפגש מציעים חובה

הבהרה: מפגש זה כמפגש מציעים נוסף למפגש מציעים שנערך ביום 05.03.2026, בו לא יכלו להשתתף מציעים בעקבות המצב הביטחוני ומבצע "שאת הארי", (בין היתר עקב אזעקות ושיבושי עבודה). נוכח זאת נקבעה מפגש מציעים נוסף.

#### משתתפי החברה

- מונה בן ישי – מ.מ. מנכ"לית החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ.
- קטיה זדה – מנהלת רכש והתקשרויות, החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ (רשמת הפרוטוקול).

#### משתתפים (מציעים/נציגים)

בתחילת המפגש התבקשו המשתתפים לרשום בצ'אט: שם פרטי, שם חברה, טלפון ודוא"ל לצורך תיעוד המשתתפים ושליחת פרוטוקול.

#### רשימת המשתתפים:

#	חברה/גוף	דוא"ל	נציג/ה	טלפון
1	הראל שמואל – הנדסה עירונית	harel.u.e@gmail.com	הראל שמואל	054-4488865
2	א.ס.ת תכנון והקמת פרויקטים בע"מ	eiad@ast.org.il	איאד	050-2287081
3	גלרוס אחזקות בע"מ	Amit@galross.co.il	עמית גרוס	052-6820905
4	אדם עטר בע"מ	adam@a-pm.co.il	אדם עטר	052-3691553
5	אפיק הנדסה	afikcohen.eng@gmail.com	אפיק כהן	052-5977805
6	אורבני אי אקס פי בע"מ	rs232@walla.co.il	נעים יעקב	054-9458959
7	פ. גורדי הנדסה בע"מ	Ayelet@gordy.co.il	איילת ביתן גלעדי	050-7423700
8	ברן ישראל בע"מ	almog.gabso@barangroup.com	אלמוג	—
9	אדוונס הנדסה בע"מ	vitali@advance-eng.net		052-5773708

#### 1. דברי פתיחה ומטרת המפגש

1.1 מונה בן ישי פתחה את המפגש, הציגה את עצמה ואת קטיה זדה, והבהירה כי מדובר במכרז להרחבת מאגר החברות המנהלות, לאחר מכרז קודם בו נבחר זוכה אחת בלבד

1.2 הובהר כי החברה אחראית על ניהול וקידום פרויקטים במגוון תחומים, וכי מנעד הפרויקטים רחב (מבני ציבור, שכונות, תחבורה ועבודות נוספות ברחבי העיר).



1.3 נמסרה סקירה כללית על הסכם הגג של ירוחם – פיתוח של כ-7,000 יח"ד במספר שכונות חדשות, ותשתיות-על בהיקפים משמעותיים (צוין היקף של כ-370 מיליון ₪ לתשתיות-על).

## 2. עדכון מועדים והנחיות טכניות

2.1 נמסר כי מועד הגשת ההצעות למכרז עומד בשלב זה על 22.3.2026 וכי ייתכן ותישקל הארכה נוספת בהתאם למצב הביטחוני. הודגש כי יש להסתמך על הפרסומים באתר החברה.

2.2 נמסר במפגש כי מועד הגשת שאלות ההבהרה הוארך עד 09.03.26 בשעה 14:00.

## 3. שאלות שהועלו במפגש ותמצית המענה שניתן

הודגש למציעים כי מענה מחייב לשאלות יינתן במסגרת פרסום רשמי של שאלות הבהרה/הבהרות באתר ובמסמכי המכרז.

### 3.1 היקפי עבודה ותכנית רב-שנתית

- נשאלה שאלה לגבי ההיקפים השנתיים הצפויים והרציפות: נמסר כי בשנת 2026 היקף פרויקטים מתוכנן על סך של כ-200 מיליון ₪ (על בסיס תכנית עבודה).
- נשאלה שאלה לגבי קצב שיווק יח"ד: נמסר כי בשנת 2025 שווקו כ-1,000 יח"ד, וצפי לשיווק של 1,000–1,500 יח"ד בכל שנה (לפי התכנון). כמו כן ניתנו דוגמאות לשיווקים/תכניות בשכונות שונות.

### 3.2 חלוקת עבודה בין משרדים/אופן בחירה מתוך המאגר

- נשאלה שאלה האם חלוקת העבודה בין המשרדים תהיה "לפי סדר"/חלוקה שווה.
- נמסר כי מנגנון הבחירה מופיע במסמכי המכרז וכי הבחירה תיעשה בהתאם למנגנון המכרזי.

### 3.3 מועדים – הארכה לשאלות הבהרה והאם תהיה הארכה למכרז

- נשאלה שאלה האם מעבר להארכת שאלות הבהרה תהיה הארכה נוספת למכרז עצמו.
- נמסר כי החברה ערה למצב הביטחוני וייתכן ותהיה הארכה נוספת, וכי יש לעקוב אחרי הפרסומים באתר החברה.

### 3.4 התמשכות פרויקטים בפריפריה/המשך ליווי לאורך שנים

- הועלתה שאלה כיצד החברה מתייחסת להתארכות ניהול פרויקטים לאורך שנים (הפסקות בין שלבים, תקורות ושירות מתמשך), ומה יקרה בין שלב א' לשלב ב'.
- נמסר כי תפיסת העבודה היא לקדם מהר ולהסיר חסמים, וכי ככלל חברה מנהלת מלווה שכונה מההתחלה ועד הסוף (צוין כי גם בשכונות אופק ואגם זו אותה חברה לאורך התקופה), לצד חתירה להתקדמות שלבים ברצף ככל הניתן.



### 3.5 מודל תשלום ונשיאה בעלויות יועצים

- נשאלה שאלה כיצד מתבצע התשלום בשלב התכנון במודל "אחוז מחשבונות מאושרים" והאם התשלום הוא לפי אבני דרך; וכן נשאלה שאלה האם החברה המנהלת נושאת בעלויות יועצים.
- נמסר כי אין נשיאה בעלויות היועצים - מודל התשלום מבוסס על אחוז מחשבונות מאושרים (מתכננים/קבלנים), ובשלב התכנון הדבר נגזר מאבני דרך/חשבונות מאושרים בהתאם להתקדמות.

### 3.6 סטטוסי פרויקטים – תכנון קיים/פיקוח בלבד/תכנון מפורט

- נשאלה שאלה האם קיימים מקומות שכבר תוכננו ושווקו ולכן נדרש רק פיקוח, או שנדרש תכנון מפורט וכד'.
- נמסר כי מצב הפרויקטים משתנה מפרויקט לפרויקט: יש פרויקטים שתוכננו וממתינים להתנעה, יש פרויקטים בהשלמות "תיק שיווק", ויש פרויקטים שנמצאים בהשלמת תכנון מפורט לביצוע / בשלבי תכנון מוקדמים.

### 3.7 היקפי מבני ציבור

- נשאלה שאלה לגבי היקף עבודות מבני ציבור/מוסדות חינוך.
- נמסר כי בשנת 2026 מדובר על היקף של כ-60 מיליון ₪ במוסדות ציבור.

### 4. סיכום והמשך טיפול

- 4.1 החברה הבהירה כי מפגש זה נועד לאפשר הבהרות נוספות עקב המצב הביטחוני, וכי מומלץ להגיש את כל השאלות בכתב בהתאם לפורמט הנדרש במסמכי המכרז.
  - 4.2 הובהר כי כל עדכון/שינוי במכרז (מועדים/הבהרות) מתפרסם באתר החברה הכלכלית.
  - 4.3 פרוטוקול מפגש זה יפורסם באתר החברה, ויישלח למשתתפים ככל שנמסרו כתובות דוא"ל.
- בכל מקרה של סתירה בין האמור בפרוטוקול זה לבין מסמכי המכרז/הבהרות רשמיות שיפורסמו יגברו מסמכי המכרז וההבהרות הרשמיות כפי שיפורסמו על ידי החברה.

חתימות:

מונה בן ישי  
מנהל פיתוח ירוחם  
החברה הכלכלית ל  
פיתוח ירוחם

מונה בן ישי