

בקשה לקבלת מידע (RFI)

איתור קרקעות לפתרונות דיור לשיכון זמני של עובדים חדשים

של מרכז רפואי צפון

1. רקע כללי

מרכז הרפואי צפון מצוי בהליכי פיתוח וגדילה מתמדת, על רקע תוספת מחלקות ויחידות ובפרט הקמת מרכז שיקום הלמסלי אשר החל לפעול בדצמבר 2024. בשנים הקרובות עתיד להיפתח המרכז לבריאות הנפש שאף לו משמעויות רבות ביחס לגיוס כוח אדם.

כתוצאה מהגדילה, נדרש המרכז הרפואי לגייס כוח אדם במקצועות הרפואה והבריאות בהיקף משמעותי.

אחד החסמים המשמעותיים בגיוס כוח אדם, הינו מחסור בפתרונות דיור ברי השגה לכוח האדם במקצועות הרפואה והבריאות. למען הסר ספק, הנתונים המפורטים בפסקה זו מובאים כרקע כללי בלבד למתן מידע, ואינם מהווים מצג משפטי או התחייבות כלשהי מצד המרכז הרפואי או מדינת ישראל לגבי היקפי הגיוס או מימושם בפועל.

2. מהות הפנייה והמוצר המבוקש

בכוונת המרכז הרפואי לאתר פתרונות דיור במתכונת של מתחם מגורים אחד (קומפלקס), אשר יושכר במלואו למרכז הרפואי לטובת שכירות משנה לכוח האדם שיגויס.

הפנייה מיועדת לבעלי קרקע בעלי איתנות פיננסית מספקת, המעוניינים להעמיד קרקע בעלת זכויות בנייה מתאימות, להקים עליה את יחידות הדיור במלואן ועל חשבונם הבלעדי (כולל תכנון, היתרים, ביצוע כלל העבודות בינוי, פיתוח והתשתיות עד מפתח), ולהשכיר את המתחם הבנוי למרכז הרפואי עם סיום הבנייה (טופס 4) לתקופה ארוכת טווח.

לצורך כך, מוזמנים גורמים העונים על התנאים והקריטריונים המפורטים להלן, לפנות בפניה מתאימה שתיבחן על ידי המרכז הרפואי:

- **אופי הבינוי המבוקש:** מתחם המגורים נדרש לאפיין בנייה נמוכה / צמודת קרקע בלבד (כגון בתים חד-משפחתיים, קוטג'ים או בתים דו-משפחתיים), המתאימים למגורי משפחות.
- **היקף וגודל המתחם:** הקרקע המוצעת (מגרש או רצף מגרשים המהווים מתחם גיאוגרפי אחד נדרשת להיות בשטח המאפשר הקמה של כ- 10 עד 15 יחידות דיור, בהתאם לזכויות הבנייה והתב"ע במקום.

- **זמינות ומצב תכנוני:** בעדיפות גבוהה לקרקע בעלת תב"ע מאושרת ומגובשת לבנייה למגורים, אשר מאפשרת הגשת היתרי בנייה באופן מיידי וללא צורך בהליכי שינוי ייעוד, שימוש חורג וכיו"ב.
- **מיקום ומרחק גיאוגרפי:** הקרקע נמצאת במרחק נסיעה בפועל של עד 20 ק"מ מהמרכז הרפואי, וזאת בשל הצורך בזמינות גבוהה ויכולת הגעה מהירה בזמני כוננויות.
- **מתווה השכירות והאופציות:** יחידות הדיור שתיבנה תשמשנה אך ורק להשכרה למרכז הרפואי ולא יימכרו לכל גורם אחר בתקופת השכירות. עם סיום הבנייה וקבלת טופס 4, יחידות הדיור יושכרו למרכז הרפואי לתקופה קצובה של 10 שנים, כאשר למרכז הרפואי תעמוד אופציה בלעדית להארכת תקופת השכירות ב-10 תקופות נוספות בנות עד שנה אחת כל אחת (ובסך הכל עד 20 שנות שכירות).
- **המרכז הרפואי יהיה רשאי לבחון גם הצעות אשר אינן עומדות במלואן בתנאים הנ"ל.**

3. אופן הגשת הפניות

פניות מתאימות יש להעביר, עד ליום א' 2.8.26 לכתובות הדוא"ל adar@tzmc.gov.il וכן לכתובת הדוא"ל: NEDELMANPO@tzmc.gov.il

לכל פניה יש לצרף:

1. נסח טאבו עדכני (או אישור זכויות רשמי מרשות מקרקעי ישראל) המעיד על בעלות או חכירה לדורות, כשהוא נקי מכל עיקול, שעבוד או מניעה משפטית.
2. דף מידע תכנוני עדכני מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה, המוכיח באופן חד-משמעי את זכויות הבנייה וייעוד הקרקע למגורים.
3. מפת מדידה או תרשים מגרש מוסמך המציג את מיקום הקרקע, גבולותיה ודרכי הגישה אליה.
4. פרופיל חברה/יזם המציג ניסיון מוכח בייזום ובנייה של פרויקטים למגורים, בצירוף אסמכתא ראשונית המעידה על איתנות פיננסית מתאימה להקמת הפרויקט (כגון מכתב ממוסד פיננסי או אישור רוי"ח).
5. מכתב נלווה הכולל הצעה רעיונית ראשונית, פירוט מספר יחידות הדיור המתוכננות להקמה, ולוחות זמנים משוערכים לעלייה על הקרקע ומסירת המבנים.

4. סטטוטוריקה והבהרות משפטיות

- פנייה זו אינה מכרז, אינה מהווה שלב משלבי המכרז, ודיני המכרזים אינם חלים עליה.
- פנייה זו נועדה לקבלת מידע ואיתור נתונים ראשוני בלבד בשוק. המרכז הרפואי אינו מחויב לפרסם מכרז בעתיד, ואינו מחויב להתקשר עם מי מהמשיבים לפנייה זו.
- ככל שיפורסם מכרז עתידי, המרכז הרפואי והמדינה יהיו רשאים לקבוע תנאים השונים לחלוטין מהתנאים המפורטים במסמך זה, וההשתתפות במכרז תהיה פתוחה לכלל הציבור ללא כל יתרון או קדימות למשיבי ה-RFI.
- כל העלויות הכרוכות בהכנת הפנייה והגשתה (לרבות הנפקת דפי מידע, תשריטים, אישורי רו"ח וכיו"ב) יחולו על הפונה בלבד. המרכז הרפואי לא ישא בכל עלות או פיצוי בגין הגשת הפנייה.
- המרכז הרפואי ישיב אך ורק לפניות שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.