

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 26/02/2018

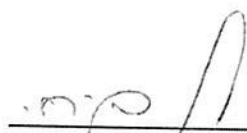
**מכרז ים/2018/2 לחכירת מתחם לבנייה רוויה בכרמי גת – בקרית גת
מחיר למשתכן**

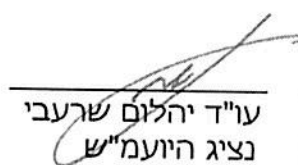
מספר גוש	מספר חלקה (חלק)	מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון	מחיר מקסימום (לא כולל מע"מ)	סכום זכיה למ"ר דירתי	שם זוכה
2812	171 180	2	473 491	6,267	40	5,957,859	595,000	7,200	7,000	בן יאיר עוקב יזמות בע"מ

בהמשך לפרוטוקול ועדת פתיחת מעטפות מיום 26/02/2018 הובאו בפני ועדת המכרזים 3 הצעות אשר
סומנו במספרים 1-3.

להלן החלטות הועדה:

מתחם 2 - הועדה מחליטה להקצות המגרש לבן יאיר עוקב יזמות
בע"מ (הצעה מספר 3) על סמך הצעתו בסך 7,000 ש"ח
למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.


אביחי יפת
נציג כספים


עו"ד יהלום שרעבי
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול מס' 2/2018
מישיבת ועדת המכרזים לשיווק במסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה
(החלטת מועצה מס' 1466)

מישיבת ועדת המכרזים שהתקיימה ביום 3.1.2018 בשעה 10:00
 במשרדי חברת דירה להשכיר בפתח תקווה

נוכחים:

חברי ועדת המכרזים:

אילן דגני, יו"ר – טלפונית
 אביחי יפת, נציג כספים – טלפונית
 עו"ד טלי מורלי, נציג יועמ"ש – טלפונית
 עוזי לוי – חבר ועדה
 יאיר טל – חבר ועדה – טלפונית

משתתפים:

עו"ד ענבל דוד, יועמ"ש דירה להשכיר
 אייל יחיאל, דירה להשכיר
 אבי בוכשרייבר, דירה להשכיר
 סיון אטיאס – מ. פירון ושות' – טלפונית

על סדר היום:

מכרז מס' ים/2017/231 – דיוור להשכרה לטווח ארוך – מורדות מנחת (מלחה) ירושלים – בדיקת הצעות.

מספר גושים	מספר חלקה (בשלמות)	מספר מגרשים	שטח בערך	במ"ר	מספר יח"ד	גובה פקדון בש"ח
30452	29	109	5,460		79	2,900,000

מהלך הישיבה:

הוצגה מעטפה סגורה, בצירוף פרוטוקול הליך פתיחת תיבת המכרזים מיום 1.1.2018 בשעה 15:30, במהלכו נפתחה תיבת המכרזים ונבדקה הצעתם המשותפת של המציעים מגורית ישראל בע"מ ומנרב אחזקות בע"מ, שהיא ההצעה היחידה שהוגשה במכרז.

דווח לחברי ועדת המכרזים על ידי ועדת המשנה (המורכבת מעובדי חברת דירה להשכיר), כי במסגרת בדיקותיהם המציע נמצא עומד בתנאי הסף, למעט חוב אגרה של מנרב אחזקות בע"מ לרשם החברות בגין שנת 2017.

בהתאם להוראת סעיף 6.5 לתנאי המכרז, פנתה ועדת המשנה למציע בדרישה לתשלום חוב האגרה, וביום 2.1.2018 בשעה 16:00 הציג המציע אסמכתה בדבר ביצוע תשלום חוב האגרה.

עקב כך ממליצה ועדת המשנה לאשר שההצעה נמצאה כעומדת בתנאי הסף. טופס בדיקת ועדת המשנה והאסמכתה בגין תשלום האגרה מצורפים כנספח א' לפרוטוקול זה.

ועדת המכרזים מחליטה לאשר את פתיחת מעטפת המחיר.

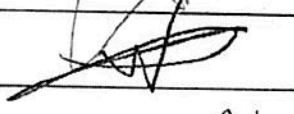
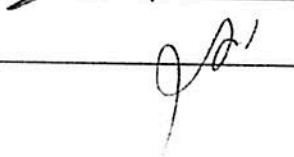
להלן פירוט ההצעה:

שם המציע	הסכום שהוצע בשקלים (לא כולל מע"מ והוצאות פיתוח)	פקדון
מגוריט ישראל בע"מ ומנרב אחזקות בע"מ	7,700,000 ₪	ערבות אוטונומית בסך 2,900,000 ש"ח

הוחלט על ידי חברי הוועדה להכריז על מגוריט ישראל בע"מ ומנרב אחזקות בע"מ, כזוכה במכרז.

נציגי חברת דירה להשכיר יודיעו לזוכה על זכייתה.

חתימת חברי ועדת המכרזים:

שם ותפקיד	חתימה
אילן דגני	
אביחי יפת	
עו"ד טלי מורלי	
עוזי לוי	
יאיר טל	

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 11/03/2018

מכרז צפ/37/2018 לרכישה ולפינוי של ערימת אבני בזלת בשמורת משושים

שם זוכה	סכום זכיה
אבן עמי מחצבים בע"מ	18,000

בהמשך לפרוטוקול ועדת פתיחת מעטפות מיום 05/03/2018 הובאה בפני ועדת המכרזים הצעה אשר סומנה במספר 1.

להלן החלטות הועדה:

הועדה מחליטה להקצות את מערום אבני הבזלת במסגרת מכרז צפ/37/2017 לחברת אבן עמי מחצבים בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתה בסך 18,000 ש"ח להצעה יתווסף מע"מ כחוק.

אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

עו"ד יהלום שרעבי
נציג היועמ"ש

אביחי יפת
נציג כספים



1

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 12/06/2018
מכרז חי/355/2017 לרכישת זכויות חכירה לבניית 190 יח"ד ב- 2 מתחמים
בשכונת פארק היין - בזכרון יעקב

מתחם	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד במחיר למשתכן	מספר יח"ד בשוק החופשי	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון	מחיר מקסימום (לא כולל מע"מ)	סכום זכיה למ"ר דירתי	שם זוכה
א	20,857	93	10	43,738,535	4,373,000	9,400		אין הצעות למתחם זה
ב	17,891	78	9	37,624,674	3,762,000	9,400	9,325	א.מ. הרי ברכה ייזום ופיתוח בע"מ

בהמשך לפרוטוקול ועדת פתיחת מעטפות מיום 12/06/2018 הובאה בפני ועדת המכרזים הצעה אשר סומנה במספר 1.

להלן החלטות הועדה:

- מתחם א
- אין הצעות למתחם זה
- הועדה מחליטה להקצות המגרש לא.מ. הרי ברכה ייזום ופיתוח בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 9,325 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.
- מתחם ב


אביחי יפת
נציג כספים


עו"ד טלי מורלי
נציג היועמ"ש


אריאל מזוז
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 13/03/2019

**מכרז לצביון חרדי במסלול "מחיר למשתכן" בבני ברק
הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 1,183 יח"ד ב- 5 מתחמים
בבניה רוויה בבני ברק**

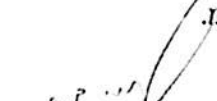
מכרז מספר תא/415/2018

מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מחיר למשתכן	מספר יח"ד בשוק חופשי	מספר יח"ד	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון	מחיר מקסימום (לא כולל מע"מ)	סכום זכיה למ"ר דירתי	שם זוכה
א	800	6,110	111	12	123	43,301,215	4,330,000	11,200	9,876	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ
ב	801-802	12,688	258	29	287	88,204,296	8,820,000	11,200	9,876	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ
ג	803-804	10,389	202	22	224	71,580,996	7,158,000	11,200	9,876	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ
ד	805-806	12,973	284	32	316	69,465,559	10,665,000	11,200	9,876	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ
ה	807, 812	10,474	210	23	233	96,096,338	9,609,000	11,200	9,876	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ

בהמשך לפרוטוקול ועדת פתיחת מעטפות מיום 13/03/2019 הובאו בפני ועדת המכרזים 5 הצעות אשר סומנו במספרים 1-5.

להלן החלטות הועדה:

- מתחם א**
- הועדה מחליטה להקצות המגרש לארזי הנגב יזום ובניה בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 9,876 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.
- מתחם ב**
- הועדה מחליטה להקצות המגרש לארזי הנגב יזום ובניה בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 9,876 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.
- מתחם ג**
- הועדה מחליטה להקצות המגרש לארזי הנגב יזום ובניה בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 9,876 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.
- מתחם ד**
- הועדה מחליטה להקצות המגרש לארזי הנגב יזום ובניה בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 9,876 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.
- מתחם ה**
- הועדה מחליטה להקצות המגרש לארזי הנגב יזום ובניה בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 9,876 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.





שני רדמן
נציג כספים
 עו"ד טלי מורדכי
נציג היועמ"ש
 אילון חגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים מיום 27/03/2018

הנהלת הרשות בישיבתה מיום 21/02/2018 דנה באפשרות לפטור כליל מהצורך בהפקדת ערבות במכרזי הרשמה והגרלה, ובהחלטת הנהלה מספר 4301, הטילה על ועדת המכרזים לדון בשאלה "האם ליתר לחלוטין את העמדת הפקדון או לדרוש אותה בהמשך".

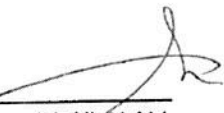
דיון:

ועדת המכרזים רואה חשיבות במתן פקדון להבטחת עמידת הזוכה בהתחייבויות המוטלות עליו במסגרת תנאי המכרז ואף יש בכך להצביע על רצינות המציע.

ויתור על הדרישה להעמדת פקדון עלול להביא למצב בו יבחרו מגרשים על ידי זוכים על אף שאינם בטוחים ברצונם לממש הזכיה, שכן אין כל סנקציה במידה ויחליטו לבסוף שלא לממש הזכיה (מבחינת הזוכה הבחירה הופכת להיות מעין אופציה). ככל שלא יממשו הזוכים את בחירתם הרשות תאלץ להמתין פרק זמן ממושך, עד למועד האחרון לתשלום (3 חודשים) כדי לדעת לבטח אם אותו זוכה מתכוון לממש את זכייתו. בהמשך ישיר לכך אי העמדת הפקדון אשר כאמור עלול להוביל לריבוי הצעות לא רציניות מוביל גם לריבוי עסקות והליכים שנדרשת הרשות לבצע עד להקצאה הסופית של המגרש (ביטול זכיה שיוק מחדש וחוזר חלילה).

החלטה:

יש לדרוש העמדת פקדון.
מטעמי יעילות, לרבות אלה שצוינו בהצעה להנהלה בנושא, הפקדון שידרש יהיה בהתאמה בנקאית (ולא ערבות) ויימסר לנציג הרשות במעמד בחירת המגרש.

		
אבי יפת	עו"ד יהלום שרעבי	אורן יעקב
נציג כספים	נציג היועמ"ש	מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 12/06/2019

מכרז חי/2018/462 לחכירת 5 מגרשים לשימושים מיוחדים
בתוכנית פארק היין - בזכרון יעקב

מספר גוש	מספר חלקה (חלק)	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	שטח בניה	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון	מחיר מינימום (לא כולל מע"מ)	זכיה	שם זוכה
11707	78	2.4, 2005	1,934	1,329	1,108,549	133,000	605,150		אין הצעות למתחם זה
11707	75	5.2, 2004	4,163	2,998	2,485,009	323,000	1,470,560		אין הצעות למתחם זה
11707	60	5.3, 2007	3,017	2,195	1,816,819	235,000	1,071,525		אין הצעות למתחם זה
11707	69	7.2, 2002	3,236	2,349	1,944,588	287,000	1,309,035		אין הצעות למתחם זה
11707	89	14.2	10,061	10,061	7,435,385	1,294,000	5,888,412	5,918,770	ג'י.אם. 2018 החזקות וייזום נדל"ן בע"מ

בהמשך לפרוטוקול ועדת פתיחת מעטפות מיום 28/05/2019 הובאו בפני ועדת המכרזים 1 הצעות אשר סומנו במספרים 1.

להלן החלטות הועדה:

- מגרש 4.2, 2005 - אין הצעות למתחם זה
- מגרש 2.5, 2004 - אין הצעות למתחם זה
- מגרש 3.5, 2007 - אין הצעות למתחם זה
- מגרש 2.7, 2002 - אין הצעות למתחם זה
- מגרש 14.2 - הועדה מחליטה להקצות המגרש לג'י.אם. 2018 החזקות וייזום נדל"ן בע"מ (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 5,918,770 ש"ח לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

שני רדמן
נציג כספים

עו"ד טלי מרגל
נציג היועמ"ש

אילן זגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 06/09/2020

מכרז "מחיר למשתכן" בזכרון יעקב

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 103 יח"ד במתחם אחד
בבניה רוויה בפארק היין, זכרון יעקב

מכרז מספר חי/258/2018

בתאריך 13/08/2020 הוגש על ידי עו"ד [REDACTED] מכתב המערער על החלטות הועדה מיום 26/07/2020 ומיום 02/08/2020.

במכתבו בין היתר ביקש המציע לטעון טענות נוספות בפני ועדת המכרזים.

להלן החלטת הועדה:

במידה וישנן טענות נוספות אשר טרם הוצגו בפני הועדה, ניתן למציע להגיש טענות בכתב עד לתאריך 13/09/2020.

		
שני רדמן נציג כספים	עו"ד טלי מורלי נציג היועמ"ש	אילן דגני יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 14/09/2020

מכרז "מחיר למשתכן" בזכרון יעקב

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 103 יח"ד במתחם אחד
בבניה רוויה בפארק היין, זכרון יעקב

מכרז מספר חי/258/2018

בתאריך 13/08/2020 הוגש על ידי עו"ד [REDACTED] מכתב המערער על החלטות הועדה מיום 26/07/2020 ומיום 02/08/2020.

לאור בקשתו לטעון טענות בפני ועדת המכרזים, התבקש המציע לפנות לוועדת המכרזים בכתב.

בתאריך 6.9.2020 פנה הזוכה במייל ועדת המכרזים ושב על הטענות שהעלה בפני הועדה במכתבו מיום 13.8.2020 וכן הוסיף, בין היתר, כי פנה למתכנן מרחב חיפה שאישר אישר שללא ההקלות שאושרו לא היה מספיק מ"ר להקמת יותר מ-190 יח"ד ועל כן סבורים שנגרם להם "עוול משווע בכך שגורעים מאתנו 4 יח"ד מכל אחת החברות, שכן בגין 4 יח"ד אלו אנו משלמים טבין ותקלין היטלי השבחה לוועדה (חויבנו לפי מ"ר), במידה והם לא ישווקו בשוק החופשי, יצא שכרנו בהפסדנו".

להלן החלטת הועדה:

הועדה, לאחר שבחנה טענות הזוכה, לא מצאה לנכון לשנות מהחלטתה מיום 26.7.2020. יצוין, כי אין בהחלטת הועדה לגרוע יחידות דיור כפי הנטען וההחלטה מתייחסת אך לאופן שיווק יחידות הדיור באותה היחסיות אשר עמדה בבסיס מתווה המכרז לעניין החלוקה בין יחידות הדיור המשווקות למחיר למשתכן ולשוק החופשי.

שני רדמן
נציג כספים

עו"ד טלי מורלי
נציג היועמ"ש

אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 03/09/2018

מכרז "מחיר למשתכן" בזכרון יעקב

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 103 יח"ד במתחם אחד
בבניה רוויה בפארק היין, זכרון יעקב

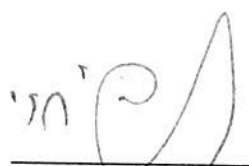
מכרז מספר חי/258/2018

מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	שטח בניה	שטח בניה	מספר יח"ד משתכן/שוק חופשי	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון	מחיר מקסימום (לא כולל מע"מ)	סכום זכיה למ"ר דירתי	שם זוכה
א	1.17, 2.17, 4.17	20,857	16,686	16,686	72 משתכן 31 שוק חופשי	43,738,535	4,373,000	9,400	9,320	ברגר אברהם לוק, ישראל

בהמשך לפרוטוקול ועדת פתיחת מעטפות מיום 03/09/2018 הובאו בפני ועדת המכרזים 1 הצעות אשר סומנו במספרים 1.

להלן החלטות הועדה:

מתחם א - הועדה מחליטה להקצות המגרש לברגר אברהם, לוק ישראל (הצעה מספר 1) על סמך הצעתו בסך 9,320 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.


אביחי יפת
נציג כספים


עו"ד טלי מורלי
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים 30/01/2018

**מכרז בש/2014/58 לחכירת מגרשים לבניית 212 יח"ד ב- 5 מתחמי משנה
בשכונת רמות ב' (הרכס) – בבאר שבע**

רקע

- א. המכרז פורסם ביום 27/02/2014 ומועד אחרון להגשת הצעות נקבע ליום 02/06/2014.
- ב. ביום 06/07/2014 הכריזה הוועדה על **[REDACTED]** (להלן: "החברה") כזוכה במגרש **[REDACTED]** במסגרת המכרז דנן.
- ג. החברה בצעה תשלומים והפקידה ערבויות כנדרש בתנאי המכרז.
- ד. בין יתר הערבויות הופקדה גם ערבות 'תמריץ בניה' ע"ס 15% מסכום ההצעה בתוספת מע"מ. תוקף 30 החדש של הערבות הסתיים ביום 05/02/2017, והוארך ע"י רמ"י מעת לעת עד ליום 05/02/2018.
- ה. פיתוח התשתיות הציבוריות נעשה ע"י משרד הבינוי והשיכון.
- ו. בפני הוועדה הובאה פניה מהחברה ביום 22/11/2017 בו נאמר כי בהסכם הפיתוח מיום 26/01/2015 נקבעה תקופת פיתוח של 36 חודשים.
- ז. להפתעתה היא קיבלה הודעה מהבנק כי פניתם אליו בדרישה לחלט את כספי הערבות ללא הודעה מראש, ועל אף המלצת משרד הבינוי והשיכון למתן ארכה לגמר הבנייה בפרוייקט עד ליום 30/05/2018.
- החברה טוענת כי העיכובים בתחילת הבנייה נגרמו מסיבות שאינן תלויות בה, כמפורט להלן, וכי היא פעלה וממשיכה לפעול בשקידה על מנת לעמוד בלוחות הזמנים אליהם התחייבה.
- העסקה אושרה ביום 6/7/2014 בתחילת מבצע צוק איתן, וכבר בתחילת הדרך נגרמו עיכובים, והם קיבלו את המתחם רק ביום 24/11/2015.
- על אף שפעלו בשקידה לקבלת ההיתרים לבניה חל עיכוב גדול בשל התנגדות של דיירים בשכונה ורק בתאריך 21/12/2015 ניתן היתר לעבודות עפר בלבד, ואילו ההיתר לבניה ניתן רק ביום 28.3.2016, למעלה משנה ושמונה חדשים מיום אישור העסקה.
- החברה טוענת כי החלטה מספר 1513 מיום 10/05/2017 בעניין מתן אורכות מאפשרת לרשות לאשר ליזם, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבנייה ארכות

להשלמת הבניה ולאור הנסיבות והערכובים, שלא נגרמו בשל מרשתו מבוקש לאשר מתן הארכה להשלמת הבנייה.

הם מדגישים כי בקשתם למתן ארכה בלוח הזמנים נדונה בוועדת המכרזים העליונה במשרד הבינוי והשיכון ביום 10/07/2017 וכי הועדה קיבלה החלטה לקבל את המלצת המחוז ולאשר לה ארכה לגמר הבנייה בפרויקט שבנדון עד לתריך 30/05/2018 ותמליץ בפני רמ"י להאריך את לוח הזמנים בחוזה הפיתוח שנחתם עימה.

עוד ציינו כי הקבלן שמנהל את הפרויקט עבר במהלך תקופת הבנייה ארוע לב חמור, דבר שגרם לעיכוב נוסף בהתקדמות הבנייה.

על אף העיכובים שנגרמו, הפרויקט עומד כעת בפני סיום תקופת הבנייה, כפי שעולה מדו"ח מעקב השמאי שמלווה את הבניה, והשלמת הבנייה צפויה להסתיים עד 12/2017 וכבר החלו לבצע מסירה ראשונית לקראת קבלת טופס 4 ולאחר קבלתו איכולס של הדירות בפרויקט.

לפיכך מבקשים לא לחלט את הערבות הבנקאית.

בחוברת המכרז נקבעו ההוראות הרלבנטיות לתמריץ הבניה, כלהלן:

א. הפקדת ערבות בהתאם לתנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1276 (הנחה בשיעור של 15% בעקבות סיום בניה תוך 30 חודש)

1. במידה והזוכה עומד בתנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1276 וככול שמדובר במתחם אחד הכולל מעל 30 יח"ד ("מתחם") - חטיבת קרקע הכוללת לפחות מגרש אחד המיועד לבנייה רוויה, ואשר קיבולת הבניה הרוויה במתחם עולה על 30 יח"ד והשטח המבונה העיקרי המיועד לבניה רוויה עולה על 50% מכלל השטח המבונה העיקרי של כלל הבניה במתחם).

הזוכה יפקיד בידי רמ"י תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים, ערבות בנקאית בלתי מותנית בגובה 15% מסכום הצעתו בתוספת מע"מ, שתהא בתוקף 31 חודשים ממועד אישור ועדת מכרזים, ותישא הפרשי ריבית והצמדה, על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א - 1961, ממדד הבסיס ועד ליום פירעון הערבות.

זוכה שעד תום 30 חודשים ממועד אישור ועדת מכרזים עמד בשני התנאים הבאים במצטבר:

- א. המציא אישור לחיבור המבנה לתשתיות (טופס 4), המעיד על סיום הבניה.
 - ב. המציא הפניות לאיכולס של יותר מ- 80% מיח"ד בבניה הרוויה, לחוכרים שאינם הזוכה (לצורך כך לא תחשבנה יחידות דיור שנוספו לאחר המכרז).
- תפקע הערבות והוא לא ידרש לשלם את 15% אשר נתנו כפיקדון.
- זוכה שעד תום 30 חודשים ממועד אישור ועדת מכרזים, לא עמד בשני התנאים שפורטו לעיל, במצטבר, תחולט הערבות באופן אוטומטי בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כדין ותחשב כחלק מהתשלום בגין הקרקע.

2. במכרזים בהם פיתוח התשתיות הציבוריות הצמודות נעשה על ידי משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל, ידרש הזוכה לעמוד בשני התנאים הנזכרים, תוך 20 חודשים ממועד מכתב משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמם, לזוכה, לתאום מסירת המתחם/ים, או תוך 30 חודשים מהמועד שנקבע בחוברת המכרז כצפי למסירת המתחם/ים המאוחר מבין השניים. במקרה זה וכתנאי לאמור

יידרש הזוכה להאריך את תוקף הערבות מעבר ל- 31 חודשים בהתאם להוראת משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל.
3. יובהר כי האמור בסעיף 2 יחול רק במקרה של עיכוב במסירת הקרקע מעבר ל- 10 חודשים מיום אישור ועדת מכרזים, במידה והעיכוב יפחת מ- 10 חודשים יחול האמור בסעיף 1.

סוגיה לדיון

ח. החלטת מועצה 1276, בה נקבע כי תוקף הסעיפים הרלבנטיים לתמריץ הבניה (כמפורט לעיל בחוברת המכרז), הינו עד ליום 31.12.13 (ראה סעיף 1.11 להחלטת מועצה 1276).

ודוק סעיף 1.12 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1276 מיום 18.11.2014 (להלן: "החלטת המועצה") קובע כי:

1.12 במכרזים בהם פיתוח התשתיות הציבוריות הצמודות מבוצע על ידי משרד הבינוי או על ידי רשות מקרקעי ישראל או על ידי רשות מקומית הפועלת כחברה מנהלת מטעמה של רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי, תעמוד תקופת הביצוע על 20 חודשים ממועד המכתב ליזם/חוכר ממשלד הבינוי ו/או מי מטעמו או ממועד המכתב ליזם/חוכר מרשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמו, לתאום מסירת המגרש או 30 חודשים מהמועד שנקבע בחוברת המכרז כצפי למסירת המגרש, המאוחר מבין השניים (ההדגשה אינה במקור).

סעיף 1.13 קובע כלהלן:

1.13 תוקף סעיפים 1.8 – 1.12 יהיה מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.16. כמו כן, רשות מקרקעי ישראל תעביר דיווח למועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה ממועד קבלת ההחלטה. בין היתר, יכלול הדיווח נתונים על ישימות המנגנון המתואר לעיל, ביצוע, ניתוח הצעות במכרזים ועמידת היזמים בתנאים הנקובים במכרז.

ט. במועד סגירת המכרז (וממילא במועד ההכרזה על החברה כזוכה) חלה החלטת מועצה 1276.

להלן החלטת הועדה:

יא. דעת הוועדה היא שהיות וטרם סגירת המכרז חלה החלטת מועצה 1276 על פי התחולה הרטרואקטיבית הקבועה בה, יש להחיל את הוראותיה על המקרה דנן.

יב. המועדים הרלבנטיים לענין יישום החלטת המועצה ומתן תמריץ בניה הינם כלהלן (המאוחר מביניהם):

- **מועד זכיה** 27/2014 + 30 חודש + 52 יום בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בנוגע לצוק איתן מיום 30.7.17 = 27.2.2017
- **מועד מסירה הקבוע** במכרז + 30 חודש = מועד המסירה המופיע בחוברת המכרז שהינו 9 חודשים מיום החלטת ועדת המכרזים על הזכייה במכרז + 30 חודש + 52 יום בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בנוגע לצוק איתן מיום 30.7.17 = 27/11/2017
- **מכתב לתאום מסירת החזקה** = מכתב מסירת החזקה מיום 19/07/2015 + 20 חודש + 52 יום בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בנוגע לצוק איתן מיום 30.7.17 = 10/05/2017

המועד המאוחר מבין המועדים המפורטים לעיל שהינו 27.11.2017, הינו המועד שבו יכלה החברה ליהנות מתמריץ הבניה.

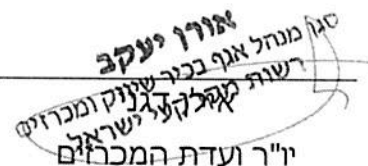
טענת החברה כי יש להאריך את המועד האחרון לקבלת תמריץ הבניה במקביל להארכת המועדים לפיתוח כפי שהמליץ משרד הבינוי אינה מתקבלת מאחר ואין המדובר בתהליכים שלובים ובכל מקרה, הסכמה של משב"ש להארכת סיום הבניה אין בה משום הסכמה של ועדת מכרזים לעניין תמריץ הבניה. התמריץ ניתן בהתאם להחלטת המועצה למי שהקדים את המועדים לסיום הבניה והתמריץ אינו תלוי בתקופות שנקבעו בחוזה לסיום הבניה. כך גם אין רלוונטיות להחלטת מועצה 1513 הנטענת על ידי החברה אשר עניינה ביטול או מתן אורכות עסקות ואינה רלוונטית לעניין קבלת הטבת תמריץ הבניה כפי שנקבע בהחלטת מועצה 1276.

עוד יצוין כי תמריץ הבניה הינה הטבה שעניינה מתן הנחה בתשלום סכום ההצעה אם הזוכה עמד בתנאים הנדרשים בהחלטת המועצה. היות ומדובר למעשה במעין פריבילגיה הניתנת לזוכה אם הוא מספק את "המוצר" הנדרש כאמור בהחלטת המועצה, ואין מדובר בקנס או סנקציה הרי שכל טענה בדבר עיכובים שחלו אינם רלוונטיים. המועד האחרון לעמידה בתנאי החלטת המועצה לקבלת התמריץ בהתאם להחלטת ועדת המכרזים להחיל את החלטת מועצה 1276 באופן רטרואקטיבי הוא ה 27.11.2017.

מאחר והחברה לא עמדה עד למועד הנדרש הנ"ל בשני התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה טופס 4 ואכלוס של יותר מ- 80% מיח"ד במגרש מחליטה הועדה כי לא ניתן לאשר מתן ההטבה של הנחה בתשלום התמורה בגין הקרקע והערבות תמומש על חשבון התמורה עבור הקרקע.


אבי יפת זל"ג
נציג כספים


עו"ד יהושע שרעבי
נציג היועמ"ש


אורן יעקב
סגן מנהל אגף בכיר שיווק ומכרזים
רשות מקרקעי ישראל
יו"ר ועדת המכרזים