

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום

החלטת בדבר חילוט ההערבות

רקע ועובדות

מדובר מכרז פומבי עמ/2017/

מספר גוש	מספר חלקה	מספרי תתי חלקות	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום (לא כולל מע"מ)	סכום זכיה	שם זוכה

1. אושר כזוכה במכרז הנ"ל ביום ומועד האחרון לתשלום נקבע ליום
2. הזוכה במכרז פנה בכתב ביום לוועדת המכרזים, באמצעות עמידר (מצ"ב). עיקר טענתו הייתה כי נפלה טעות סופר בהצעתו, וכי בכוונתו היה כי סכום הצעתו כולל מע"מ. במכתבו ביקש כי יוסדר נושא תוספת המע"מ.
3. ועדת המכרזים בהחלטתה מיום דחתה את פנייתו של הזוכה וקבעה כי מסמכי המכרז היו ברורים וחד משמעיים בנושא המע"מ. הודעה על כך נמסרה לזוכה ב (מצ"ב)
4. ביום פנה הזוכה בשנית לעמידר באמצעות דוא"ל (מצ"ב) וטען כי המועד האחרון לתשלום מלוא העסקה הוא עד וכי לאור טעות הסופר שלו הוא נדרש למשכנתא גדולה יותר ולכן פנה לעמידר ובקש אורכה לתשלום של שלושה שבועות שכן המועד המשוער לקבלת תשובה סופית מהבנק בנוגע להגדלת המשכנתא הוא תחילת חודש עוד ציין כי במצב הדברים כפי שהם, לא יוכל לעמוד בתשלום העסקה עד לתאריך מה שיוביל לחילוט הערבות ונזק כספי גדול מאוד עבורו.
5. ביום קיבל הזוכה תשובה מעמידר באמצעות דוא"ל (מצ"ב) כי מדובר במכרז ונראה כי לא ניתן לשנות את התנאים לרבות מועדי התשלום.
6. ביום פנה שוב הזוכה באמצעות דוא"ל וביקש להתחשב בנסיבות שאליהם הוא נקלע וציין כי הטעות שלו מסתכמת ש והוא משלם ריבית ש ש ביום, והארכת התקופה היא לשם קבלת משכנתא שמתעכבת לאור הנסיבות. כן ציין כי אי הארכת המועדים משמע עבורו בין היתר חילוט הערבות וביטול הזכיה, דבר שיסב נזק גדול יותר בהרבה עבורו ואף עבור רמ"י מאשר הארכת תקופת התשלום לאור הנסיבות.
7. ביום שוב פנה הזוכה באימייל בצרוף מכתב (מצ"ב) ובו חזר על בקשתו לאורכה בעקבות העיכוב שנוצר אצלו בבנק לקבלת משכנתא וציין את הקושי בקבלת משכנתא מצד הבנק עקב הגדלת הסכום שנוצר עקב טעותו וחזר ועל טענותיו בפניות הקודמות וכן צירף מכתב טענות נפרד בבקשה לאי חילוט והשבת הערבות.
8. ביום נשלחה תשובה לזוכה לפיה מאחר ולא עמד בתנאי המכרז בכך שלא שילם את הכספים בהתאם לתנאי המכרז עמידר רואה בכך הפרה יסודית של תנאי המכרז בגינה דין הזכיה להתבטל ובכוונת עמידר להביא זאת לדיון והחלטת ועדת מכרזים ברמ"י. בפנייה זו ניתנה לזוכה למצות את זכות הטיעון לעניין ביטול הזכיה והאפשרות להגיש טענות נוספות ככל שימצא לנכון מעבר לטענותיו בפניות קודמות אשר יובאו בפני ועדת המכרזים.
9. ביום הוסיף מר כי הוא מעוניין להגיע פיזית לוועדת מכרזים בנוגע לחילוט הערבות

רשות מקרקעי ישראל

ולהשמיע את דבריו בע"פ בפניי הועדה.

10. ביום [REDACTED] ניתנה תשובה לזוכה כי אינו רשאי להגיע פיזית לזוועדה. יחד עם זאת, אם הינו מעוניין להוסיף טענות נוספות מעבר לכל מה שכתב לנו במכתבו ובדו"אל כאמור לעיל – הוא רשאי לעשות כן.

11. ביום [REDACTED] החליטה ועדת המכרזים על ביטול הזכיה עם [REDACTED] ניתנה זכות השימוע בדבר חילוט הפקדון.

12. ביום [REDACTED] הודיעה חברת עמידר בדו"אל ובדואר רשום עם אישור מסירה [REDACTED] את החלטת ועדת המכרזים וכן ניתנה לו הודעה בדבר זכות הטיעון.

13. ביום [REDACTED] נתקבל מכתב נוסף מ [REDACTED] ובו טענות כנגד חילוט הפקדון.

14. כעולה מן המכתב, טענות הזוכה כנגד חילוט הפקדון הינן כלהלן:

- א. התנהלות עמידר והגינותה בניהול המכרז – לטענת הזוכה הצעתו עולה [REDACTED] על מחיר השומה המקורית. מצבו של הנכס מצריך הריסה ובניה מחדש. הוא מעולם לא ראה את הנכס מבפנים שכן רובץ על הנכס צו מבנה מסוכן לפיכך לטענתו מדובר בהפרה בטיח של חובת [REDACTED]
- ב. הנזק שנגרם בגין החילוט – לטענת הזוכה לא נגרם שום נזק לעמידר בשל ביטול המכרז שכן המכרז כבר [REDACTED], והוא הניזוק היחיד מחילוט ערבות.
- ג. תום לב – לטענת המציע פעל בתום לב מלא והיה מוכן בכנות מלאה וברצון מלא לקיים את תנאי המכרז אלמלא הטעות שגילה בדיעבד בנושא המע"מ.
- ד. יחס בלתי סביר ובלתי מידתי בין שווי ההצעה לשומה.
- ה. נסיבות טעות אישית של המציע – כפי שצויין לעיל, לטענתו, כוונתו של המציע היתה [REDACTED] לטענת הזוכה, [REDACTED] עוד בטרם הגשת הצעתו למכרז, וממנה הבין כי לא יצטרך להוסיף להצעתו מע"מ בהיותו פרטי (ראה מכתב הזוכה מיום [REDACTED])

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד – בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרונות השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

להלן נדון בטענותיו של הזוכה כנגד חילוט הערבות:

ראשית יצוין כי בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') נקבע כי נקודת המוצע בעת חילוט הערבות הינה חילוט מלוא הערבות.

עם זאת, הוכרו נסיבות מיוחדות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את הסכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו (התנהלות הרשות, נזק, תום לבו של המציע, וכיוב- כפי שפורט בפנית הזוכה). להלן נדון בטענות הזוכה:

א. התנהלות עמידר והגינותה בניהול המכרז – במסמכי המכרז צוין במפורש כי על הנכס חל צו סכנה. כפי שכתב הזוכה עצמו, בסיור שהתקיים, הנכס לא הוצג מבפנים לאף אחד ממשותפי הסיור, בשל צו הסכנה החל על המבנה. לו חששו של הזוכה היה מרכישת 'חתול בשק' כהגדרתו, לא היה עליו מלכתחילה להגיש הצעתו למכרז.

ב. הנזק שנגרם בגין החילוט – בפסה"ד איי ווי סי מערכות בע"מ, פרט ביהמ"ש לענין סוגית המק כלהלן:

"...כאמור לעיל, הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז, כנקודת מוצא. עם זאת וככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף- יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות. נטל ההוכחה בענין זה מוטל על הטוען".

בענין שנדון בפסה"ד איי ווי סי העותרות טענו שסכום החילוט צריך לשקף את הנזקים שנגרמו לרשות בפועל. ביהמ"ש דחה טענה זו באומרו כלהלן:

"...עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת המוצא הנורמטיבית של חילוט מלוא ערבות המכרז היא, שהרשות אינה צריכה להוכיח התקיימותו של נזק בפועל ושיעורו בנקודת המוצא. אין אפוא מקום לקבל את טענות העותרות בעניין זה. השאלה היא אפוא, אם עלה בידי העותרות- שהנטל עליהן בנדון- לבסס את טענותיהן ולהראות שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאנטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף. התשובה לשאלה זו, בנסיבות המקרה, היא בשלילה".

במקרה דנן, היות והמכרז בוטל והנכס טרם שווק בשנית, טרם ניתן לבחון את מלוא הנזק שנגרם לעמידר. עם זאת, כפי שצוין לעיל, הוכחת נזק אינה תנאי לחילוט מלוא הערבות.

ג. לדעת הוועדה מסמכי המכרז מדברים בעד עצמם וברורים מאוד בנושא המע"מ ועולה מהם בצורה שאינה משתמעת לשני פנים כי לסכום ההצעה יתווסף מע"מ, ללא אבחנה אם ההצעה מוגשת ע"י פרטי או ע"י חברה.

ד. יחס בלתי סביר ובלתי מידתי בין שווי ההצעה לשומה- לא הוכח כי קיים נזק בלתי מידתי בין השומה להצעה. הזוכה הוא זה שנקב בסכום ההצעה ולטענתו, ללא סוגיית המע"מ, היה מקיים את הצעתו.

ה. כפי שצוין לעיל, מסמכי המכרז ברורים בנושא המע"מ ומדברים בעד עצמם.

רשות מקרקעי ישראל

אין חולק כי הטעות הינה של הזוכה, שכן הן במודעת פרסום המכרז והן מסמכי המכרז הבהירו בצורה מפורשת כי הצעה איננה כוללת מע"מ, וכי על ההצעה יחול מע"מ כחוק.

למרות כל האמור, ולאור הסיכונים והחשיבות, ויתכן כי בשיחת הטלפון שניהל עם [REDACTED] במכתבו מיום [REDACTED]

להלן החלטת הוועדה:

לאור האמור לעיל מחליטה הועדה כי יש לחלט [REDACTED] מהפקדון (דהיינו סך של [REDACTED] ₪).


 אביחי יפת
 ס.חשב רמ"י


 עו"ד ניצה טיטלבוים
 נציג היועמ"ש


 ארון יעקב
 מ.מ. יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז צפ/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש מסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד תאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והזוכים לא קיימו את התחייבותיהם ע"פ תנאי המכרז ולא שילמו במועד את התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח.
- ד. ביום [REDACTED] פנו הזוכים לרמ"י וטענו כי עקב מספר בעיות משפחתיות: לידת ביתם ואשפוז ממושך של בנם עקב דלקת קרום המוח, לא עלה בידם להשלים את הרכישה.
- ה. הזוכים מבקשים להתחשב במצבם האישי ולקבל בחזרה את דמי הפקדון.

דין

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתכונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות [REDACTED].

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן, הוצגו בפני הוועדה מסמכים המעידים על לידה מיום [REDACTED] ועל אשפוז ילד אחר של הזוכים, מיום [REDACTED].

הוועדה אינה רואה בלידה אשר הינה ארוע משמח וידוע מראש, הצדקה לאי השלמת הרכישה. לענין האשפוז של הבן- מעיון במסמכים עולה כי הבדיקות שנערכו וכן האשפוז, נערכו לאחר המועד האחרון לתשלום ולפיכך הוועדה לא התרשמה כי האשפוז הינו הסיבה לאי התשלום במועד.

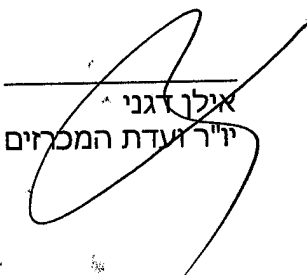
רשות מקרקעי ישראל

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכים והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור זאת מחליטה הועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך של [REDACTED] ₪.


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

תאריך: 15.12.2021

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - א

רקע ועובדות

א. ביום [REDACTED] הכריזה ועדת מכרזים על זכייתם של א [REDACTED] [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.

ב. ביום [REDACTED] ביטלה הרשות את העסקה היות ולא שולמו במועד כספים עבור הקרקע והפיתוח.

ג. בתאריך [REDACTED] התקבלה פניה מהזוכים ובה טענו כי לאחר שביררו את העלויות שעליהם לשאת עבור המגרש, הבינו כי הערכת העלויות הראשונית שעשו היתה שגויה לכן נאלצו בצער רב להגיש בקשה לביטול הזכיה. הזוכים מבקשים להתחשב בכך שמדובר בטעות הנובעת מהיותם חסרי ניסיון בתחום הבניה ומבקשים לא לחלט את הערבות.

פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דין

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בההליך מכרזים, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

על הזוכים היה לכלכל נכונה את מעשיהם, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתם להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגשו למכרז. ככל הנראה, הזוכים לא עשה כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבלו הודעה על זכייתם, נוכחו כי אינם יכולים לעמוד בתנאי המכרז.

רשות מקרקעי ישראל

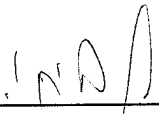
הועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני הזוכה והינה סבורה כי לא מדובר במקרה חריג בו נתקיימו נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

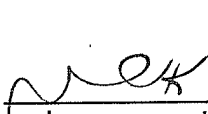
לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה על חילוט סך של [REDACTED], סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

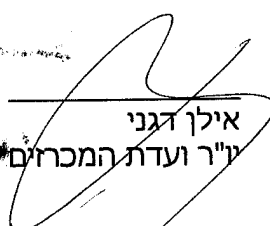
יש להשיב לזוכים את ההפרש בין סכום הערבות שהפקידו, לבין האמור לעיל.

[REDACTED]

תאריך: [REDACTED]


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילון דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז מר/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח. הזוכים שילמו במועד דמי הוון עבור הקרקע, תשלום עבור חשמל ותשלום עבור תשתיות ציבוריות, אולם לא שילמו כספים עבור הוצאות פיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] התקבלה במחלקת שיווק מרכז בקשה להארכת מועד התשלום.
- ד. ביום [REDACTED] ניתנה תשובה לזוכים כי תנאי התשלום הינם תנאים יסודיים למימוש העסקה וכי לא ניתן לדחות את מועד התשלום.
- ה. ביום [REDACTED] נשלח מכתב לזוכים על אי עמידה בתנאי המכרז. הודע לזוכים כי הינם רשאים להגיש טענות בכתב כנגד ביטול הזכיה.
- ו. בתאריך [REDACTED] התקבל מכתב טענות כנגד ביטול הזכיה ובקשה לשלם את השובר השלישי על הוצאות פיתוח שלא שולם.
- ז. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט על ביטול הזכיה.
- ח. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- ט. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון:

1. הזוכים עשו מאמצים מרובים לקבלת אישור למשכנתא תמורת שעבוד הקרקע שבה זכו, אך המשכנתא לא אושרה [REDACTED].
2. הזוכה התאמצה על מנת ליכות בקרקע ולארגן את הכסף הנדרש, [REDACTED].
3. לזוכים נגרמו הוצאות בשל הזכיה ומאציהם לבצע התשלומים במועד, כגון: הוצאות ששילמו למשרד יעוץ משכנתאות אשר עשה מאמצים לקבלת משכנתא, תשלום לעו"ד, העברות בנקאיות הלוואות שאושרו בזמן אפס. תשלומים אלו מצדיקים, לדעת הזוכים, את החזר הפיקדון.

4. [REDACTED]

5. ביטול הזכיה הינו הפסד ענק.

6. החזר הפקדון ינחם ויעזור לזוכים להשתתף

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן, היה על הזוכים לבדוק עוד בטרם הגישו הצעתם למכרז האם יש באפשרותם לעמוד בתנאי המכרז, לרבות בצו תשלומים במועד.

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכים והחליטה כי בנסיבות המקרה, דומה כי הזוכים פעלו בתם לב והיה ברצונם לקיים את התחייבויותיה, והם אף בצעו חלק מהתשלומים הנדרשים למימוש הזכיה.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה על חילוט של [REDACTED] (המהווה [REDACTED] מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז).

יש להשיב לזוכים את ההפרש בין סכום הערבות שהפקידו לבין האמור לעיל.

אביחיפת
ס. חשב רמ"י

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש

אורן יעקב
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז מר/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪.
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם לרמ"י תוך [REDACTED] יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] התקבלה פניה דרך 'פניות הציבור' בה ביקשו הזוכים את הארכת מועד התשלום בשבועיים.
- ד. ביום [REDACTED] ניתנה תשובה לזוכים כי לא עמדו בתנאי המכרז, לרבות התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח ורמ"י רואה בכך הפרה יסודית של תנאי המכרז. לזוכים נתנה זכות טיעון כנגד ביטול הזכיה.
- ה. בתאריך [REDACTED] התקבל מכתב נוסף מאת הזוכים, ובו טענו כנגד ביטול הזכיה. הזוכים טענו כי חסרים להם [REDACTED] ₪ ובנוסף ביקשו הזדמנות נוספת לארכה.
- ו. ביום [REDACTED] נשלח לזוכים מכתב על ביטול העסקה. כן נכתב במכתב כי הזוכים רשאים להגיש טענות בכתב כנגד חילוט הפקדון.
- ז. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

דיון

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם

רשות מקרקעי ישראל

קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרונות השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

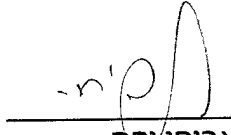
במקרה דנן, היה על הזוכים לבדוק עוד בטרם הגישו הצעתם למכרז האם יש באפשרותם לעמוד בתנאי המכרז, לרבות בצו תשלומים במועד.

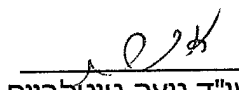
הוועדה
מהמסמכים,
לן הדרך לאורן יעקב וועדת המכרזים.

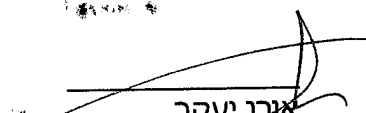
כן יצוין כי הזוכה היחידה וקיימים זוכים נוספים אשר יכלו לטפל במימוש הזכיה.

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכים והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור זאת מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך ש"ח.


אביחיפת
ס. חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אורן יעקב
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪.
 - ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
 - ג. ביום [REDACTED] התקבלה במחלקת שיווק מרכז בקשה להארכת מועד התשלום בחודש [REDACTED] ימים נוספים.
 - ד. ביום [REDACTED] ניתנה תשובה לזוכים כי מועדי התשלום בגין הקרקע ובגין הוצאות הפיתוח הינם סופיים ולא ניתנים להארכה.
 - ה. בתאריך [REDACTED] פנו הזוכים במכתב נוסף, בו בקשו להורות על השבת סכום הערבות, 'שכן חילוט הערבות מהווה מכה קשה לאנשים מחוסרי דיור וירחיק אותם מאוד מהשגת המטרה, דיור בכבוד, לנו ולבני משפחתינו'.
- לחילופין בקשו הזוכים כי אם יוחלט לחלט סכום חלקי, הוא יהיה סמלי מאוד.
- ו. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את זכייתם היות ולא קיימו התחייבויותיהם ע"פ תנאי המכרז ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
 - ז. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
 - ח. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון כפי שעלו במכתביהם:

1. הזוכים טוענים כי לא השאירו דלת [REDACTED]
2. בנק הפועלים שערך מפגש עם מרבית הזוכים בצוותא [REDACTED] הודיע מפורשות שלא ייתן משכנתא לכל הזוכים במגרשים [REDACTED] לאור קשיים משפטיים לשיטתו, ואנשים שזכו במגרשים [REDACTED]
3. לאחר כל ניסיונותיהם פנו ליועץ משכנתאות מומחה שגם ניסיונותיו עלו בתוהו והציע לזוכים מימון חוץ בנקאי בעלות אסטרנומית שלא יוכלו לעמוד בה.

4. [REDACTED]

רשות מקרקעי ישראל

5. עוד טוענים כי אי עמידתם בתשלום תמורת הקרקע בזמן לא גרמה ולא תגרום כל נזק מכל סוג שהוא.
6. לטענת הזוכים קיימים [REDACTED] אשר יש צורך לשווקם במכרז חדש (חלקם כי לא היו הצעות כשרות בגינם וחלקם כי לא שולמה התמורה עבורם), כך [REDACTED] בו זכו יוכל להכלל במכרז החדש יחד עם מגרשים אלו.
7. על מגרש [REDACTED] הוגשו הצעות בלבד, הצעתם והצעת צד ג' שזכה במגרש אחר. לטענתם לא פגעו בסיכויי של צד ג' שזכה במגרש אחר.
8. ערך הקרקע לא נפגע ולא יפגע וראוי בנסיבות העניין שמימוש הערבות לא יהיה אוטומאטי, אלא לשם כיסוי נזק שנגרם למנהל בפועל.
9. לטענת הזוכים על מגרשים אחרים בעלי נתונים דומים נקבעה ערבות נמוכה יותר מזו שנקבעה על מגרש זה.

דיון

ט. וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכל, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

- י. עם זאת, בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ. מ.ה.ה.ק.שור ואח') פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את הסכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:
 - א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
 - ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם פנבו).
 - ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.

רשות מקרקעי ישראל

ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

יא. להלן נדון בטענות הזוכים לאור הנסיבות דלעיל:

א. **התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז**- המקרה דנן אין חולק כי לא נפל כל פגם בהתנהלות הרשות.

ב. **הנזק שנגרם לרשות בפועל**- בפס"ד אי.ווי. סי' התייחס כב' השופט מרזל לסוגיית הנזק וציין כי 'הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז, כנקודת מוצא. עם זאת, וככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות.

השופט מרזל חזר על טענה זו בפסק דינו והוסיף וציין כי: 'ועדת המכרזים, בטעונה לפני על-די בא כוח המשיב, הסכימה שלמעשה אין בידה נתונים היכולים לבסס נזק בפועל כפי שיעור ערבות המכרז שחולט מכל אחת מן העותרותאלא שבכך אין רבותא. עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת הנורמטיבית של חילוט מלוא ערבות המכרז היא, שהרשות אינה צריכה להוכיח התקיימותו של נזק בפועל ושיעורו בנקודת המוצא. אין אפוא מקום לקבל את טענות העותרות בענין זה. השאלה היא אפוא, אם עלה בידי העותרות- שהנטל עליהן בנידון- לבסס את טענותיהן ולהראות שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאינטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף...'

הזוכה טען טענה סתמית לפיה ממילא יש צורך בקיום מכרז חדש שכן לגיבמגרשים נוספים לא נערכו עסקאות.

לטענת הרשות, באמירה סתמית זו, הזוכה לא הרים את הנטל להראות כי לא נגרם נזק לרשות. כמו כן, נשוב ונציין כי כפי שצוין בפס"ד אי.ווי. סי', דרישה המחייבת כתנאי לעצם החילוט וכנקודת מוצא, הוכחת נזק בפועל, עלולה לרוקן מתוכן את תכליתה של ערבות המכרז ולהביא למעשה להגנת חסר על האינטרס הציבורי העומד מלכתחילה ביסוד קיום המכרז וההתקשרות הסופית שעורך המכרז ביקש להגשים באמצעות המכרז. אם תאפשר הרשות לזוכים במכרזים לחזור בהם מהצעתם לאחר זכייתם מבלי שתחול סנקציה משמעותית בדמות חילוט הערבות, תגרם פגיעה קשה לאינטרס הציבורי הדוגל בשוויון וביציבות ההליך המכרזי, המתבטא בין היתר בצורך להבטיח שזוכים במכרז אכן יממשו את זכייתם בסכום הצעתם ולא יחזרו בהם ויאלצו את הרשות לערוך מכרז חדש. אם יקל על זוכים לחזור בהם מהצעתם, קיים החשש כי מציעים מסוימים יגישו הצעות מופרכות מתוך ידיעה כי יוכלו להשתחרר מהן בבוא העת, בעוד מציעים אחרים, במקביל, אכן יגישו הצעה ריאלית בידעם כי בכוונתם לעמוד בה אם תמומש זכייתם. בכך תתרחש פגיעה הן בעקרון השוויון והן באמון הציבור בתקינות שיטת המכרז ובתקינות פעולת הרשות הציבורית. פגיעות אלה אף הן עולות כדי נזק, שאינו טעון להשקפתנו לא הוכחה ולא כימות.

למעלה מהצורך טען הרשות כי נגרם לה נזק שכן נכון לעת זו לא נערכה עסקה בגין המגרש ולא התקבלה תמורה עבורה. זאת ועוד.

ג. תום לבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז- במקרה דנן, היה על הזוכים לבדוק עוד בטרם הגישו הצעתם למכרז האם יש באפשרותם לעמוד בתנאי המכרז, לרבות בצוע תשלומים במועד. בין היתר היה על הזוכים לקבל אשור עקרוני למשכנתא עוד בטרם הגישו הצעתם למכרז. במקרה דנן הזוכים לא עשו כן וערכו את הבדיקות רק לאחר הזכיה ורק [REDACTED]

ד. יחס בלתי סביר בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לבין גובה הערבות- הזוכים מלינים על כך כי בגין מגרשים אחרים (בין כאלו שכלולים במכרז זה ובין מגרשים אשר היו כלולים מגרשים אחרים) נדרשו סכומי ערבות נמוכים יותר. דווקא. כל טענה שיש לזוכים כנגד סכום הפקדון, או כל תנאי אחר הנקוב במסמכי המכרז, היה עליהם

רשות מקרקעי ישראל

להעלות עוד בטרם הגישו הצעתם. לאחר שהגישו הצעתם הרי שקבלו עליהם את תנאי המכרז והינם מנועים מלטעון כנגדם. למעלה מן הצורך נוסיף כי גובה הפקדון נגזר מהערכת השמאי למגרש, ולפיכך בגין מגרשים שאינם זהים בערכת שווים, נדרשת ערבות אחרת.
ה. טעות של המציע או נסיבות אחרות- לא הוכח בפני הוועדה כי התקיימו נסיבות מיוחדות.

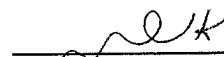
הועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני הזוכים והינה סבורה כי לא מדובר במקרה חריג בעל נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

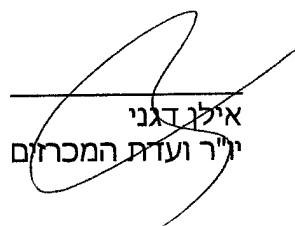
לאור זאת מחליטה הועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך של [REDACTED] ש"ח.

יש להשיב לזוכים את ההפרש בין סכום הערבות שהפקידו בסך של [REDACTED] ש"ח לבין האמור לעיל.

[REDACTED] תאריך:


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז מר/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות:

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכיית של גב' [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].

ב. הזוכה פנתה במכתב לרשות בו ביקשה כי יושבו לה כספי הפקדון מהנימוקים להלן:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

לעניין חילוט הפקדון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכבוד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

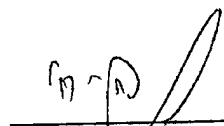
הועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרונות השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את הסכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

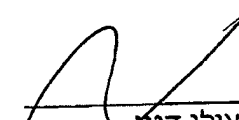
- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.
- ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
- ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות - ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות - העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה, לפני משורת הדין, לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלא הערבות ולהורות על חילוט סך (המהווה מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז).

החלטה זו תיכנס לתוקף ככל והזוכה לא תממש את הזכיה ולא תעמוד במועדי התשלום ובתנאים הקבועים בחוברת המכרז.


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז מר/2017 [REDACTED]

החלטה בערעור על חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות:

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתו של מר [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש 10 במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪.

ב. הזוכה פנה לרמ"י בתאריך [REDACTED] ובקש לבטל את הזכיה.

ג. בתאריך [REDACTED] התקבלה פניה נוספת ובה מבקש להשיב את סכום הפקדון שחולט על ידי הרשות מהנימוקים כלהלן:

1. מיד עם היוודע דבר הזכיה הבין כי מיקום המגרש אינו בישוב [REDACTED] אלא שכונה בתוך [REDACTED].

2. הזוכה ניגש למכרז בידיעה [REDACTED] הינה עיר מעורבת. באמת ובתמים לא תיאר לעצמו שקיימים אזורים המנותקים מהעיר עצמה.

3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ד. ביום [REDACTED] החליטה ועדת המכרזים על חילוט סך של [REDACTED] ₪, מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

ה. ביום [REDACTED] הגיש [REDACTED] מכתב לוועדה בו ביקש לקבל חזרה את כספי הפקדון.

ו. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

• לטענת הזוכה היה על רמ"י לגלות מידע זה לפי עקרון תום הלב הקבוע בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

דיון

רשות מקרקעי ישראל

כפי שצוין בהחלטת הועדה מיום [REDACTED] על הזוכה היה לבדוק, טרם הגשת הצעתו למכר, את האזור שבו נמצא הנכס ולערך את הבדיקות הנדרשות למיטב הבנתו, ולבחון האם הינו מעוניין ברכישת הנכס.

הצהרה ברוח זו אף כלולה בחוברת המכרז כלהלן:

2.2. מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרשים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים, המסרדים/ממצאים הקיימים במגרשים, לרבות המסרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המסרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

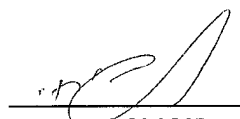
נספח א' סעיף 2

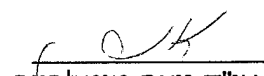
2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במגרש/ים, ראיתי ובדקתי אותו/ם, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לרכוש זכויות בעלות בהתאם להצעתי כמפורט להלן.

הזוכה לא עשה כן, אף כי היה הדבר ביכולתו, וערך, ככל הנראה, את הבירורים אותם היה עליו לעשות טרם הגשת הצעתו, רק לאחר הזכיה, ולפיכך אין לו להלין אלא על עצמו.

הרשות דוחה את טענת הזוכה לפיה היה עליה לפרסם במסמכי המכרז את 'ההיסטוריה' של המגרש.

לאור האמור לעיל, החלטת הועדה מיום [REDACTED] בדבר חילוט מלוא הערבות, עומדת בעינה.


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז מר/2018/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום [REDACTED].
- ב. הזוכה לא קיים התחייבותיו ע"פ תנאי המכרז ולא שלם התשלומים הנדרשים.
- ג. ביום [REDACTED] נה הזוכה לרמ"י בבקשה לקבל בחזרה את כספי הפקדון.
- ד. טענות הזוכה כנגד חילוט הפקדון הינן כלהן:
 1. הזוכה ציין כי מיום שהתבשר על הזכיה פעל לקבלת משכנתא, [REDACTED]
 2. בזמן הבקשה לזוכה לא היתה [REDACTED]
 3. [REDACTED]
 4. [REDACTED]
 5. [REDACTED]
 6. [REDACTED]

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

רשות מקרקעי ישראל

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

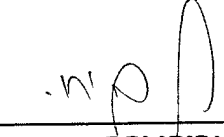
הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד דיניי המכרזים.

במקרה דנן, היה על הזוכה לבדוק עוד בטרם הגיש הצעתו למכרז האם יש באפשרותו לעמוד בתנאי המכרז, לרבות בצוע תשלומים במועד.

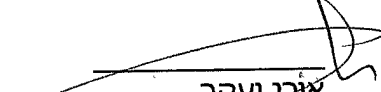
על הזוכה היה לבדוק מראש את אפשרותו לקבל משכנתא, ודומה כי לא עשה כן בטווח הגיש הצעתו ולפיכך אין לו להלין אלא על עצמו.

הוועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני הזוכה והינה סבורה כי לא מדובר במקרה חריג בעל נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור זאת מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך של [REDACTED] ש"ח.


אביחי יפת
ס. חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אורי יעקב
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]
פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/2018

החלטה בדבר חילוט ערבות

עובדות המקרה הינן כלהלן:

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] מסגרת המכרז דנן.

ב. הזוכים פנו במכתב אל הרשות ובו ציינו כי לאחר הזכייה [REDACTED] לטענת הזוכים, מעיון בחוברת בסעיפים השונים בכלל ובסעיף 2.2 "מצב המקרקעין" בפרט, לא מוזכר כי במגרש ישנם קברים. יתרה מזאת, בסעיף 2.2.3 "פירוט ממצאים" מוזכר כי בשטח קיימים סלעים ללא שום אזכור לגבי הקברים שבמגרש.

ג. הזוכים מציינים כי ישנו אזכור בחד בדבר קיומו של הצורך בתיאום עם רשות העתיקות ובתום הפסקה 'מבליח אזכור למכתב מאת הוועדה המקומית **בנספח ה'3'**.

לטענת הזוכים, לא יעלה על הדעת שדבר קריטי מסוג זה יופיע כנספח שולי בלבד ולא בצורה בולטת לפחות באותו אופן בו מתריעים על קיומם של סלעים וכדו' במגרש.

ד. לטענת הזוכים הם הציעו מחיר העומד על כמחצית מהערכת השמאי, כאשר עמדו להם לעזר הערכות דומות של השמאי במגרשים אחרים מהם הסיקו כי מדובר במגרש דומה בתנאיו למגרשים האחרים. על אף הדימיון בהערכות השמאי מדובר, לטענת הזוכים, במגרשים בתנאים שונים לחלוטין ונראה כי השמאי לא ביקר בשטח ובכך נוצר מצב שהשמאות אינה משקפת את המציאות ואף מטעה.

ה. הזוכים טוענים כי בשלושת החודשים האחרונים, ולאור האמור לעיל, נאלצו לבחון אפשרות לשווק את המגרש. בפגישה שערכו עם סוכנות תיווך המתמחה באזור זה, נאמר להם, לטענתם, כי סוכנות התיווך אינה מוכנה לשווק את המגרש בטענה כי הוא אינו ראוי לשיווק בהימצא קברים בשטח.

ו. לטענתם עושה רושם כי עובדה מהותית כמו הימצאות קברים בשטח המגרש לא הובאה לידיעה בצורה ברורה בחוברת המכרז. כמו כן הערכת השמאי מטעה ואינה קשורה או משקפת את המציאות בשטח.

עוד מציינים הזוכים כי עשו את מירב המאמצים על מנת לממש את העסקה ונגרמה להם עוגמת נפש רבה לאורך כל התקופה אחרונה מאז הזכייה במגרש.

לאור האמור מבקשים הזוכים להשיב לידיהם את סכום הערבות.

דיון

ז. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

רשות מקרקעי ישראל

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

ח. במקרה דנן טוענים הזוכים כי ישנו אזכור בודד בדבר קיומו של הצורך בתיאום עם רשות העתיקות ובתום הפסקה 'מבליח אזכור למכתב מאת הוועדה המקומית בנספח ה'3'

ודוק. בסעיף 2.2.4 בחוברת המכרז נכתב לענין מגרש זה כי:

מגרש 645:

ידוע לחוכר כי השטח נשוא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 4444, מיום 27/2/1997, ו-י.פ. 4503 מיום 16/3/1997). החוכר מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

ידוע לחוכר כי החלקה שבנדון נמצאת בתחום עתיקות מוכרז. בהתאם למכתב הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון מיום 16/11/2015 לא תהיה מניעה למיצוי זכויות הבניה המותרות במגרש, אך באחריות החוכר לבדוק התאמת התכנון למגבלות שפורטו. אין באמור התחייבות של הרשות בקשר לאישור הנדרש ועל הזוכה לפנות לרשויות המוסמכות לשם קבלת אישור. לחוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת בגין האמור לעיל.

מכתב הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון מיום 16/11/2015 מצ"ב נספח ה'3 לחוברת המכרז.

בנספח 3 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (ראה לענין זה סעיף 9.6 לחוברת המכרז), נאמר מפורשות לענין העתיקות המצויות במגרש כי המדובר בקברים. כן הובהר כי המצאות הקברים אינה פוגעת באחוזי הבניה, כלהלן:

רשות מקרקעי ישראל

הנדון

החלקה שבנדון נמצאת בתחום עתיקות מוכרז. בשל כך נערך סיור עם רשות העתיקות במקום ונמצא כי באזור הדרום מזרחי של החלקה נמצאים קברים עתיקים.

בהתאם לזאת תנאי להיתר בניה יהיה סימון הקברים במפת המדידה ועמידה בתנאי רשות העתיקות :

1. ניתן יהיה לבנות עד למרחק של 5 מ' מהקברים
2. גידור החלקה מבלי לפגוע בקברים
3. כיסוי גנני של השטח על פי הנחיות רשות העתיקות.

מבדיקה מקדמית עולה כי אין מניעה למיצוי זכויות הבניה המותרות במגרש במגבלות הנ"ל יחד עם זאת באחריות הרוכש לבדוק את התאמת התכנון למגבלות אלו.

יודגש כי מעבר לקווי הבניין המוגדרים בתכנית החלה במקום, קווי הבנייה במגרש שבנדון יותאמו למגבלות רשות העתיקות בהתאם למסומן בתרשים המצ"ב.

בברכה,

אדרי' נילי יוגב
מהנדסת הועדה

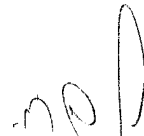
מהמקובץ עולה כי מלוא המידע בנוגע למגרש היה מצוי בחוברת המכרז, אולם דומה כי הזוכים לא קראו בעיון את חוברת המכרז במלואה על נספחיה הרלבנטים ולפיכך לא ראו את המידע שניתן בנוגע למגרש, ולפיכך אין להם להלין אלא על עצמם.

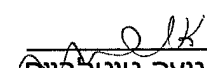
אף טענות הזוכים לפיה המגרש אינו ראוי לשיווק וכי הערכת השמאי אינה תואמת את המציאות בשטח, נטענה בעלמא וללא כל הוכחה.

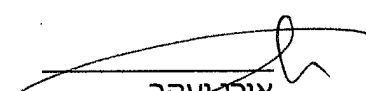
עם זאת, לפני משרת הדין, ומבלי שיהיה בכך לקבל את טענות הזוכים, מחליטה הוועדה על חילוט סך של [REDACTED] מסכום הערבות, דהיינו סך של [REDACTED] ₪

601

תאריך:


אביחי יפת
ס. חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אורן יעקב
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז מר/2018/[REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות

רקע ועובדות

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].

ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.

ג. הזוכים פנו לוועדת מכרזים בתאריך [REDACTED] ובקשו הארכת מועד התשלום ב 14 ימים נוספים מהנימוקים כלהלן:

לאחר תקופה של חודשיים שבהם הם עוברים מבנק לבנק במטרה לגייס את הכסף לתשלום הזכייה ועמידה בהתחייבויות, תקופה בה השקיעו כספים בשמאוויות ועמלות לבנקים, הגיעו למצב בו קיבלו אישור עקרוני מבנק טפחות שמוכן לממן את העסקה וללוות אותם בפרוייקט.

את האישור המיוחל קיבלו רק בתאריך [REDACTED]

בבנק הבהירו להם שאי אפשר להעמיד הלוואה בזמן כל כך קצר מכיוון שהם צריכים לבצע כל מיני פעולות רגולטוריות בבנק בכדי להעמיד את האשראי הנדרש, בעוד שהמועד האחרון לתשלום הינו [REDACTED]. הפונה צירף למכתבו התכתבות עם הבנק בו נאמר לו מה עליו להמציא במקרה של אישור דחייה מרמ"י על מנת לקבל את ההלוואה.

ד. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט כי הוועדה לא מוצאת מקום להענות לבקשתם להארכת מועדי התשלום בשבועיים נוספים.

ה. הזוכים פנו בשנית לוועדה במייל מיום [REDACTED], אולם החלטת הוועדה מיום [REDACTED] היתה כי: "ועדת המכרזים לא רואה שינוי בנסיבות שכבר נדונו בוועדה, ומאחר וימי התשלום כבר פגו מחליטה הוועדה על ביטול הזכייה במגרש".

לפונים ניתנה זכות לשימוע בדבר חילוט הפקדון.

ו. טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון הועלו במייל מיום [REDACTED].

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון:

1. [REDACTED]
2. הם עשו מאמצים לגייס הכספים, לרבות נטילת הלוואות גישור מהבנק, אולם לא הצליחו להשיג את מלוא הסכום הנדרש.
3. אין המדובר בקבלן או בכריש נדל"ן אלא באדם מן השורה [REDACTED]

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

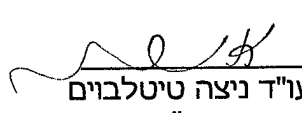
הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיון המכרזים.

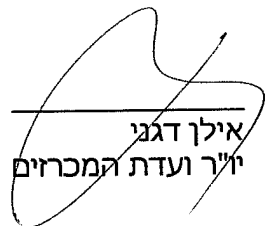
במקרה דנן, היה על הזוכים לבדוק עוד בטרם הגישו הצעתם למכרז האם יש באפשרותם לעמוד בתנאי המכרז, לרבות בצוע תשלומים במועד, דומה כי לא עשו כן, אלא עשו את הבדיקות הנדרשות רק לאחר הזכייה, ואז נוכחו, לדאבונם, כי אין ביכולתם לגייס את הסכום הנדרש למימוש הזכייה.

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכים והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור זאת מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך  ₪


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן, אף כי הוועדה מביעה את אהדתה למצבו הבריאותי של [REDACTED] הרי שאינה רואה בהחמרה שחלה במצבו הבריאותי (אשר היה לקוי עוד בטרם הגישו הזוכים הצעתם למכרז), הצדקה להשבת הערבות.

הזוכים יכולים לבצע את הבניה על המגרש אף ללא מעורבותו הישירה של [REDACTED] כפי שעושים זוכים רבים אחרים.

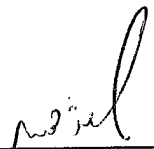
הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

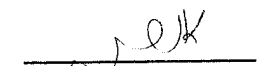
לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה כלהלן:

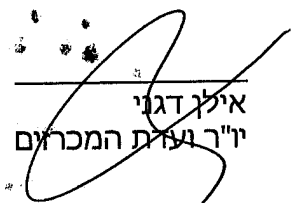
[REDACTED] חילוט סך של [REDACTED] ש"ח, סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

יש להשיב לזוכה את ההפרש בין סכום הערבות שהפקיד, לבין האמור לעיל, בסך [REDACTED].

[REDACTED] - חילוט סך של [REDACTED] ש"ח, סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.


שני רדמ
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז ים/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות

רקע ועובדות

- א. [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") בתנאי המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. ביום [REDACTED] נשלח לזוכים מכתב ובו הובהר כי זכייתם מותנת בהתאם לחוק מקרקעי ישראל תש"ף-1979 וזכות גב' [REDACTED] בעלת אזרחות זרה.
- ג. על הזוכים היה להשלים התחייבויותיהם בהתאם למסמכי המכרז תוך 90 יום מיום הזכייה.
- ד. ביום [REDACTED] ביטלה הרשות את הזכייה היות ולא שולמו כספים עבור קרקע ופיתוח.
- ה. לזוכים נתנה זכות טיעון כנגד חילוט הפקדון.

ו. הזוכים טענו כנגד חילוט הפקדון במכתבם מיום [REDACTED]

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפיקדון:

1. לאור מכתב שנשלח לזוכה ב-[REDACTED] התברר, כביכול, לזוכים כי היות והזוכה גב' [REDACTED] הינה אזרחית זרה נמנע מהם לרכוש את המגרש בו הם זכו. על כן החליטו הזוכים שלא להתקשר בעסקת מקרקעין זו אשר לטענתם לא היתה יוצאת אל הפועל והיתה גורמת להפסד כספי רב.
2. כגוף ציבורי הרשות נדרשת לנהוג בהגינות ובתום לב ולא להתעשר על חשבון זוכים אשר מסיבות שונות אינם יכולים לממש את זכותם.
3. חילוט כספי הפקדון מהווה למעשה עונש וקנס אשר מוטלים ללא הצדקה.
4. הזוכים הינם זוג [REDACTED], אשר נמצא בתחילת דרכו בחיים וחילוט סכום כה גבוה יותר להם קושי ומחסור כספי אשר אין להם כל הצדקה.

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח

רשות מקרקעי ישראל

בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלו, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בההליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן נאמר מפורשות בסעיף 3.2.5 למכרז כי:

3.2.5. ככל שהמציג הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

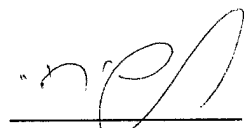
■ חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב כנספח ג' לחוברת המכרז.

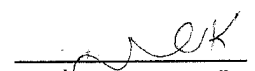
טענת הזוכים לפיה כביכול לא ניתן לממש את הזכיה שכן הזוכה הינה אזרחית זרה אינה נכונה, ואף אינה עולה מהמכתב שנשלח להם. לא היתה כל מניעה לממש את הזכיה (אשר בשלב ראשון היתה מותנית), בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים עפ"י החוק.

יתר על כן. ההגבלה החלה על זרים פורסמה בתנאי המכרז והיה על הזוכים לבדוק את משמעות הגבלה זו (כאמור קבלת אישור לרכישה) עוד בטרם הגישו הצעתם למכרז.

הועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני הזוכים ואינה סבורה כי מדובר במקרה חריג בעל נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור האמור לעיל, מורה הועדה על חילוט מלוא הערבות בסך [REDACTED], סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.


אביחי יפת
סגן חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אברהם יהושע
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז ים/ [REDACTED] שים לבניה עצמית ב [REDACTED]

החלטה בערעור על חילוט ערבות

עובדות המקרה הינן כלהלן:

א. מר [REDACTED] הגיש הצעה לשני מגרשים: [REDACTED] את הצעתו למגרש [REDACTED] דרג בעדיפות ראשונה, ואלו את הצעתו למגרש [REDACTED] דרג בעדיפות שניה.

ב. הצעתו היתה ההצעה הגבוהה לשני המגרשים.

ג. במסגרת החלטת ועדת המכרזים מיום [REDACTED] הוכרזה הצעתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") כהצעה זוכה למגרש [REDACTED] אילו למגרש [REDACTED] נבחרה הצעה אחרת.

ד. ביום [REDACTED] פנה הזוכה לרמ"י במכתב וטען כי זכה במגרש שהיה בעדיפות 2 אע"פ שהצעה שהגיש למגרש [REDACTED] זכותו סימן בעדיפות 1 היא ההצעה הגבוה ביותר.

ה. כן מוסיף הזוכה כי אע"פ שטרם תמה התקופה לתשלום בגין הקרקע (עד [REDACTED]) מבקש הוא לבטל את הזכייה במכרז.

ו. הזוכה מציין כי ניגש פעם ראשונה למכרז וחשב כי עדיפות 1 הינה ההצעה הזוכה באופן אוטומטי.

ז. ביום [REDACTED] דנה הוועדה ונתנה החלטה, ולפיה הוחלט על חילוט סך [REDACTED] ש, סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

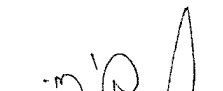
ח. ביום [REDACTED] פנה שוב הזוכה ובקש כי הוועדה תשקול בשנית את החלטת בשל העובדה כי [REDACTED] והינה חייבת את עזרתם. כן צוין במכתב כי עקב מחלתה, הפסיקה [REDACTED] צוין כי נימוק זה הובא בפני הוועדה עוד במכתב הזוכה מיום [REDACTED] אולם לא בא לידי ביטוי בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED]

ט. הזוכה הוסיף וטען כי כרגע לא הזמן הנכון לקנות מגרש [REDACTED] חזקתה לעזרה הן נפשית והן כלכלית.

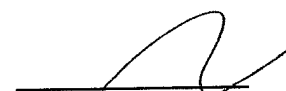
דיון

הוועדה מביעה את צערה על מצבה הבריאותי של [REDACTED] אולם עם כל האמפתיה שהוועדה חשה כלפי הנסיבות כי שפורטו בפניית הזוכה, הרי שהוועדה אינה סבורה כי נסיבות אלו מצדיקות סטיה מהכלל בדבר חילוט מלא הערבות.

לאור האמור לעיל, החלטת הוועדה מיום [REDACTED] בדבר חילוט הערבות, עומדת בעינה.


אביחי יפת
ס. חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 2018 [REDACTED]

מכרז ים/ [REDACTED] לחכירה [REDACTED] מגרשים לבניה עצמית [REDACTED]

החלטה בערעור על חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ועדת המכרזים בישיבתה מיום [REDACTED] הכריזה על [REDACTED] (להלן: "הזוכים") כזוכים במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ש"ח.

2. הזוכים פנו לרמ"י בתאריך [REDACTED] וטענו כי עם קבלת שוברי התשלום התבהר להם שההצעה שהוצעה על ידם אינה כוללת את כל ההוצאות הנוספות שמביאות לכך שעלות המגרש זהה לרכישת המגרש בשוק הפרטי.

3. טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון הינן כלהלן:

א. הזוכים הינם דוברים את השפה [REDACTED] ולא הבינו למקרא הטבלה כי עליהם לשלם אלפי שקלים מעבר להצעה.

ב. לדבריהם, אין להם יכולת ליטול הלוואה לצורך מימון כל העלויות הנוספות.

ג. המציע מה [REDACTED]

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא ימימשה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

רשות מקרקעי ישראל

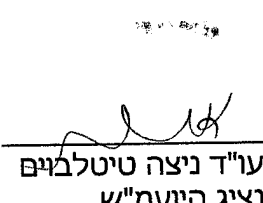
הפניה הועברה לשמאי הוועדה לבחון את הפער בין מחיר הזכיה במגרש לבין מחיר המינימום במגרש ונמצא כי מחיר הזכיה הינו במתחם הסבירות.

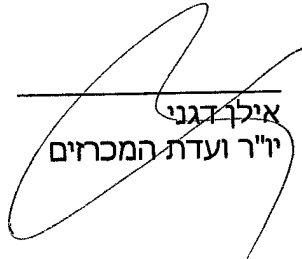
על הזוכים היה לכלכל נכון את מעשיהם, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתם להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגשו למכרז.

הנראה, הזוכים לא עשו כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבלו הודעה על זכייתם, נוכחו כי אינם יכולים לעמוד בתנאי המכרז.

לאור האמור לעיל, הוועדה אינה סבורה כי מדובר במקרה חריג המצדיק סטייה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, והוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של ₪, סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 2018

מכרז ים/ [REDACTED] מגרשים לבניה עצמית [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתו של מר [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] ומסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את זכייתו של [REDACTED] היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
- ד. בהודעה שנשלחה לזוכה בדבר ביטול עסקה ניתנה זכות הטיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- ה. הזוכה פנה לרמ"י במכתב וטען כי בהתאם ללוחות הזמנים שהוצב ע"י רמ"י הזוכה פנה לבנק בשלב מוקדם על מנת לקבל אישור למשכנתא.
- ו. לאחר שאושרה הנחת מילואים הבנק התקשה בחישוב ההון העצמי הנדרש תוך שהוא מעכב האישור הסופי של העסקה. ונוכח לפניית חוזרת של הזוכה טען הבנק שזו סוגיה מורכבת הנמצאת בטיפול של מחלקת החיתום.
- ז. הבנק לא עמד בהתחייבותיו ללוחות הזמנים וברגע האחרון הודיע שלא יספיק להעמיד את ההלוואה בזמן.
- ח. בנסיבות אלה מבקש הזוכה לפנינים משורת הדין להשיב את דמי הערבות ובכך לסייע במעט לנוכח הצער מביטול העסקה.

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית

רשות מקרקעי ישראל

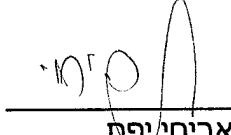
בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכר פלוני.

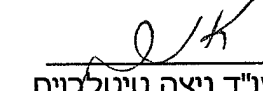
הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכר, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרים.

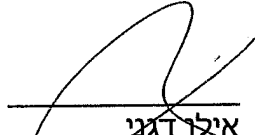
במקרה דנן, היה על הזוכה לבדוק, טרם הגשת הצעתו למכר, האם יש באפשרותו לממש את הזכיה ולשלם את התשלומים הנדרשים. דומה כי הזוכה לא עשה כן, ורק לאחר הזכיה נוכח כי אין באפשרותו לממש את הזכיה.

הוועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני הזוכה והינה סבורה כי לא מדובר במקרה חריג בעל נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור זאת מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך של [REDACTED] ₪, סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכר.


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]
פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרזים [REDACTED] שמים לבנייה עצמית [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – און סופיה צופיה

רקע ועובדות

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.

ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למועצה [REDACTED] ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.

ג. הזוכה שילמה את התמורה בגין הקרקע במועד, אולם את הוצאות הפיתוח שילמה הזוכה באיחור של יום [REDACTED] לא שילמה היטל ביזב, לא הפקידה ערבות למועצה ע"ס [REDACTED] ולא חתמה על הסכם תשתית.

ד. ביום [REDACTED] פנתה הזוכה במכתב אל הרשות בה ביקשה לאשר המשך התהליך בביצוע העסקה.

ה. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט על ביטול הזכיה.

לזוכה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון.

ו. ביום 18 [REDACTED] ביטלה הרשות את העסקה עם הזוכה.

ז. במכתב הזוכה מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכה כנגד חילוט הפקדון:

1. עקב הידרדרות במצבו [REDACTED] ובגלל יום אחד של פיגור בתשלום הוצאות הפיתוח קיבלה את סירוב הרשות להמשיך בצוע העסקה.

2. הזוכה [REDACTED]

3. הזוכה [REDACTED]

4. הזוכה טוענת [REDACTED]

5. הזוכה מבקשת להתחשב במצבה ולהחזיר לה את כספי הפקדון.

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל

רשות מקרקעי ישראל

ידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן, כל תנאי המכרז, לרבות מועדי התשלום היו ידועים מראש ופורטו במסמכי המכרז.

אף במכתב הזכיה שנשלח לזוכה פורטו מועדי התשלום, כך שלא יכולה להשמע כל טענה בדבר אי ידיעת מועדי התשלום.

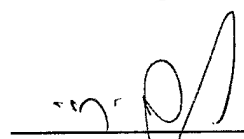
על הזוכה היה לכלכל נכונה את מעשיה ולדאוג לקיים את התחייבותה כפי שנדרש הן במסמכי המכרז, והן בהודעת הזכיה.

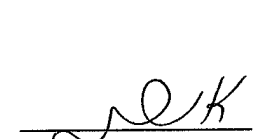
ראה לענין זה החלטת הוועדה מיום 23.5.18, בה נקבע כלהלן:

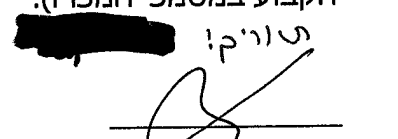
ממסמכי הזוכה עולה כי לזוכה היתה בעייה מימונית והיא נדרשה לפעול לגייס כספים וכי במועד הנדרש לתשלום לא היה בידה הסכום הנדרש לתשלום ואף לא פעלה להסדרת התחייבויותיה מול המועצה. טענות הזוכה לפיהן לא ידעה כי עליה להגיע למשרדי המועצה על מנת להסדיר התחייבויותיה כלפי המועצה אינן מתקבלות וזאת לאור תנאי המכרז הברורים בנושא ובכל מקרה היה בידי הזוכה לפנות לקבלת הבהרות בנושא בתוך פרק הזמן שהיה ברשותה להסדרת האמור.

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכה והחליטה כי בנסיבות המקרה, דומה כי הזוכה פעלה בתם לב והיה ברצונה לקיים את התחייבויותיה, והיא אף בצעה חלק מהפעולות הנדרשות למימוש הזכיה.

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה על חילוט של [REDACTED] (המהווה 80% מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז).


אביחי יפת
ס. חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אורן יעקב
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז ים/ [REDACTED] מגרשים [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אמרה ועדת המכרזים את זכיתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] מסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
2. הזוכים פנו במכתב לרמ"י בתאריך [REDACTED] טענו כי הציעו הצעה גבוהה מאוד מבחינתם ובחוסר זהירות כללו את הוצאות הפיתוח בטעות ובתום לב.
3. הזוכים בקשו לאפשר להכיר בעסקה ולכלול בתוך ההצעה את הוצאות הפיתוח, דהיינו הזוכים בקשו בדיעבד לתקן את הצעתם כך שתכלול את הוצאות הפיתוח.
4. לדבריהם, הזוכים מאוד רוצים לגור בישוב קהילתי [REDACTED] ולכן נגשו למכרז.
5. הזוכים מבקשים בכל לשון של בקשה לבדוק לפני משורת הדין את הנושא ולהגיע לפתרון שהוא.
6. הינם זוג שכירים שעושים מאמץ רב כדי להתקדם ולרכוש את השטח הנ"ל.

החלטה

לענין בקשת הזוכים לתקן את הצעתם כך שתכלול את הוצאות פיתוח - ועדת המכרזים אינה מאפשרת למציע לתקן הצעתו.

לענין חילוט הפקדון-

וועדת המכרזים רואה חשיבות, בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בההליך מכרזים, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

רשות מקרקעי ישראל

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן נאמר מפורשות בתנאי המכרז כי הסכום המוצע הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

כן ראה נספח ב' סעיף 1 למכרז בו נאמר כי:

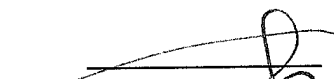
הסכום המוצע על ידי הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ואגרות והיטלים לרשות המקומית, הכל כמפורט בנספח א'.

על הזוכים היה לכלכל נכונה את מעשיהם, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתם להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגשו למכרז. ככל הנראה, הזוכים לא עשו כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבלו הודעה על זכייתם, נוכחו כי אינם יכול לעמוד בתנאי המכרז.

לאור האמור לעיל, הוועדה סבורה כי לא מדובר במקרה חריג המצדיק סטייה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, והוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.


דוד נימן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אונן יעקב
מ.מ. יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה [REDACTED]

מכרז ים/2017/ [REDACTED] מגרשים לבניית [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – עמיחי תפארת

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכיית של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") כזוכה במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
 2. הזוכה פנתה לרמ"י במכתב מיום [REDACTED] בה בקשה את ביטול הזכיה, והשבת הפקדון.
 3. במענה למכתב זה נשלח לה מכתב נושא תאריך [REDACTED] נאמר כי הינם רשאים לטעון כנגד חילוט הפקדון.
 4. ביום [REDACTED] נלחמה הזוכה מכתב ובו בקשה לקבל את הפקדון בחזרה. לטענת הזוכה היא הבינה שההצעה שהציעה למכרז היא התשלום למגרש בתוספת מע"מ. היות שיש להוסיף הוצאות פיתוח להצעה אין ביכולת הזוכה לעמוד בתשלום.
- הזוכה בקשה כי לפני משורת הדין יושב לה הפקדון מהנמוקים להלן:
- א. [REDACTED]
 - ב. [REDACTED]
 - ג. [REDACTED]
5. ביום [REDACTED] נשלחה לזוכה הודעה על ביטול עסקה וניתנה לה זכות טיעון כנגד חילוט הפקדון.

דיון

וועדת המכרזים רואה חשיבות, בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו

רשות מקרקעי ישראל

בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן נאמר מפורשות בתנאי המכרז כי הסכום המוצע הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

כן ראה נספח ב' סעיף 1 למכרז בו נאמר כי:

הסכום המוצע על ידי הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ואגרות והיטלים לרשות המקומית, הכל כמפורט בנספח א'.

על הזוכה היה לכלכל נכונה את מעשיה, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתו להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגשה למכרז. ככל הנראה, הזוכה לא עשתה כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבלה הודעה על זכייתם, נוכחה כי אינה יכולה לעמוד בתנאי המכרז.

הוועדה לא התרשמה כי ההצעה כללה את הוצאות הפיתוח.

הוועדה מביעה צערה על נסיבות החיים הקשות של [REDACTED] של המציעה, אולם אינן רואה בהן הצדקה לסטיה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות. הוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED] סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

תאריך: [REDACTED]

אביחי יפת
ס.חשב רמ"י

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש

אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 2018/[REDACTED]

מכרז ים/[REDACTED] מגרשים לבניית 5 [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") כזוכה במגרש [REDACTED] סגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ש"ח.
2. הזוכה פנה לרמ"י במכתב מיום [REDACTED] וטען כי רכישת המגרש תהיה כרוכה בגיוס כל הונו באופן שלא יוכל לעמוד בהתחייבויות שנוצרו עקב תוכניות [REDACTED]
3. בנסיבות אלה מבקש הזוכה לפנים משורת הדין להחזיר את מלא הפקדון שהופקד למכרז.

דין

וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרונות השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן, היה על הזוכה לבדוק, טרם הגשת הצעתו למכרז, האם יש באפשרותו לממש את הזכייה ולשלם את התשלומים הנדרשים. דומה כי הזוכה לא עשה כן, ורק לאחר הזכייה נוכח כי אין באפשרותו לממש את הזכייה.

לאור האמור לעיל, אין לזוכה להלין אלא על עצמו.

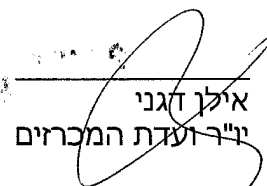
החלטה

הוועדה מחליטה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED] סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

יש להשיב לזוכה את ההפרש בין סכום הערבות שהפקיד, לבין האמור לעיל.


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים 2019/

מכרז מס' [REDACTED] גורשים לבניה עצמית [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] מסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪.
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. ביום [REDACTED] פנו הזוכים לרמ"י בבקשה שלא לחלט את הערבות הבנקאית אשר הופקדה על דם.
- ד. טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון הינן כלהלן:
 1. עם קבלת הודעת הזכייה במכרז הזוכים התחילו מיידית בתהליך קבלת המשכנתא בין הבנקים השונים למימון העסקה.
 2. בתחילת חודש מאי הזוכים קיבלו אישור עקרוני למשכנתא מבנק איגוד והתחילו להתקדם למימושה על ידי מילוי דרישות הבנק.
 3. ביום [REDACTED] קיבל הודעה על [REDACTED]
 4. [REDACTED]
 5. לטענת הזוכים הם פעלו נמרצות להביא למימוש הזכיה עד ליום האחרון לתשלום הכוללים ניסיונות למציאת פתרון למשבר של עידו, וכן התחלת מימוש הזכייה על ידי התקשרות והפעלה של אדריכל, מודד וקבלנים, על מנת לקדם את את פרויקט הבניה.
 6. לטענת הזוכים בשלושת החודשים מאז הזכייה הם השקיעו מאמצים כגון אינספור טלפונים, תכנונים, בדיקות מול הוועדה המקומית והמחוזית, קבלנים, רמ"י, בנקים ועוד גורמים רבים.
 7. לטענתם, פיטורי עידו כפו על הזוכים סימן שאלה גדול שאותו לא צפו, והרבה חוסר שקט לגבי השאלה האם יוכלו לעמוד בהחזרי הבנק וכמה זמן עידו שהינו מפרנס עיקרי במשפחתו יהיה מובטל? לטענת הזוכים גם הניסיונות לגייס חברים ומשפחה לסייע בפתרון עלו בתוהו, ובזמן הקצר שנותר לא הספיקו להגיע לפיתרון ראלי.
 8. עוד מציינים הזוכים כי הינם בעלי משפחות אשר רצו לבנות את ביתם החדש במגרש בו זכו, והחליטו בצער רב לסגת ממימוש העסקה כדי לא להיכנס לסיכון רב ולהתחייבויות נוספות, כשיש חוסר וודאות אמיתי לממשם.
 9. הסכום אשר הופקד הינו סכום יקר ערך, וכעת הפסד סכום זה יביא לעוגמת נפש וחסרון כיס גדול ומתסכל.

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד-בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

במקרה דנן, טוענים הזוכים כי לאחר זכייתם במכרז חל שינוי במצבו של עידו שנייברג היות ואיבד את מקום עבודתו, ולפיכך לא היתה להם וודאות כי יוכלו לממש את זכייתם.

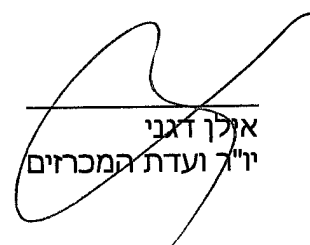
לטענת הזוכים הם היו מעוניינים במימוש הזכיה ועשו כל שבידם על מנת שניתן יהיה להמשיך עם הליכי מימוש הזכיה, אולם החשש מהסיכון הכספי הביא אותם לוותר על הזכיה.

לענין הנזק – אומנם הזוכים לא טענו לענין זה אולם במקרה דנן ודאי שנגרם נזק לרשות שהרי לא קבלה את התמורה עבור המגרש בשל רצונם של הזוכים לבטל את זכייתם, והרשות תצטרך לשווק את המגרש בשנית, מה שגורם לנזקים נוספים הן ממוניים והן שאינם ממוניים.

לאור האמור לעיל, ותוך התחשבות במצב [REDACTED] מחליטה הוועדה, לפנים משורת הדין, לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלא הערבות ולהורות על חילוט סך [REDACTED] (המהווה 50% מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז).


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


י"ד ועדת המכרזים