

נציג כספים

דואר רשום עם אשור מסירה
תאריך: 01/03/2023
מס' תיק: 0000800007666

לכבוד
א.ק. 14 מסחר ובניה בעמ
נהריה 6
חולון

0535500101
Yair1818@gmail.com

שלום רב,

**הנדון: אישור זכיה במכרז מספר מר/238/2022 לחכירת מתחם מס' 705/2
בשכונת הציפורים, מודיעין-מכבים-רעות**

הננו להודיעכם כי ועדת המכרזים בישיבתה מיום 01/03/2023 (להלן: "מועד אישור ועדת המכרזים") דנה בהצעתכם שהוגשה למכרז הנ"ל - והחליטה להכריז עליה כהצעה זוכה.

נבקשכם לפנות למרחב עסקי מרכז (כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה, טלפון 03-9533333 / *5575), להמשיך בהליכי ההקצאה.

על מנת להמשיך את הטיפול בהקצאת הקרקע, עליכם למלא אחר ההתחייבויות שנקבעו בחוברת המכרז (על נספחיה), תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, **קרי עד לתאריך 30/05/2023** ובכלל זה ההתחייבויות הבאות:

- לשלם את התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ).
- לשלם את סה"כ הוצאות פיתוח למשרד הבינוי.
- לחתום על חוזה תשתיות, ולהסדיר את כל ההתחייבויות (לרבות הפקדת ערבות בנקאית) מול משרד הבינוי והשיכון.
- לחתום על חוזה חכירה ולמסור אותו לרשות מקרקעי ישראל.

תנאי התשלום עבור הקרקע וסה"כ הוצאות הפיתוח לרבות שערך התשלום מפורטים בחוברת המכרז.

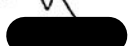
אם המועד האחרון להסדרת התשלום ו/או לקיום ההתחייבויות חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, ידחה היום האחרון עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

תשומת ליבכם, כי **התנאים שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז**, ובמקרה של איחור כלשהוא במועדים האמורים, תהא רשאית הרשות, לבטל את הזכייה ולחלט את ערבות ההצעה, והכל בהתאם לתנאי המכרז.

בנוסף, עליכם לשלם אגרות והיטלים לרשות המקומית ותאגיד המים עפ"י חוקי העזר הנהוגים, וזאת כמפורט במסמכי המכרז.

באחריות הזוכה, לברר את ימי קבלת הקהל ושעות הפעילות ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המפתחת/המנהלת/רשות מקומית. במקרה בו המועד האחרון להסדרת התשלום ו/או ההתחייבויות הינו ביום בו אין קבלת קהל, באחריות הזוכה להסדיר את התשלום ו/או לקיים את ההתחייבויות לפני מועד זה.

במקרה של סתירה בין האמור במכתבנו זה ובין תנאי חוברת המכרז, יגבר האמור בחוברת המכרז ולא תהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי רשות מקרקעי ישראל.

בברכה
ובכבוד רב,

יו"ר ועדת מכרזים

העתק: מנהל המרחב, רמ"י, מרכז.
ראש צוות שיווק, מרחב מרכז.
משרד הבינוי והשיכון.
יחידת השיווק.

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 14/05/2023

מכרז מקוון

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי

לרכישת זכויות חכירה

במגרש ביעוד מסחרי

בשכונת "ציפורים", מודיעין-מכבים-רעות

מכרז מספר מר/238/2022

- ועדת המכרזים בישיבתה מיום 1/3/2023 הכריזה על א.ק. 14 מסחר ובנייה בע"מ כזוכה במכרז הנדון (להלן: "הזוכה").
 - המועד האחרון להסדרת ההתחייבויות יפוג ביום 30/05/23.
 - ביום 1.5.23 פנתה לרמ"י ב"כ הזוכה, עו"ד שרונה חיים פור, בבקשה לביטול המכרז והחזר סכום הפיקדון אשר חולט על ידי רמ"י.
- להלן הטענות כפי שצינו במכתבה:
- במסגרת מסמכי המכרז לא הציגה רמ"י בצורה ברורה ומפורטת, את היקף הזכויות והשימושים במקרקעין ונמנעה ממתן ו/או הצגת כל פירוט ביחס לזכויות הבנייה המאושרות במקרקעין.
 - בהינתן היעדר הגילוי הנדרש, גילתה מרשתת כי השימושים המותרים במקרקעין על פי הוראות התוכנית הינם הקמת מבנה בן קומה אחת מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.
 - הוראות התוכנית מאפשרות בניה בהיקף מקסימאלי של עד 150 מ"ר שטח עיקרי, המהווה היקף בינוי נמוך באופן משמעותי ובלתי סביר ביחס לשטחם של המקרקעין (כ-2 דונם). הלכה למעשה מדובר בהיקף זכויות שגורם לעיוות אמיתי ובלתי הגיוני ביכולת ניצול הזכויות במקרקעין ובאפשרות של חוכר/בעלים לממש את הפוטנציאל הגלום במקרקעין נוכח שטח תכנית המקרקעין.
 - כבר בשלהי שנת 2020 שווקו המקרקעין על ידי רמ"י והזוכות במכרז זה בעלות מוניטין וניסיון רב, בחרו שלא להשלים את העסקה, למרות ההפסד הכספי שהיה כרוך בכך, והן מנהלות מול רמ"י הליך משפטי בו מועלות טענות קשות על התנהלות רמ"י במכרז.
 - רמ"י הסתירה גם את עצם קיומם של ההליכים המשפטיים הפעילים, שהטענות אשר הועלו במסגרתם יש בהם מידע מהותי ורלוונטי מאין כמותו לכל מציע סביר.
 - העובדה שנתון זה לא בא לידי ביטוי במסגרת מסמכי המכרז, למרות השפעתו הדרמטית על רוכש סביר, יש בה הפרה בוטה של חובת תום הלב וחובת הגילוי בהתקשרויות חוזיות ובמידה מחמירה ואף יותר, של חובת ההגיונות המנהלית כפי שנקבעה בפסיקה.
 - הם מבקשים כי רמ"י תבטל את המכרז ותחזיר לזוכה את סכום הערבות אשר חולטה על ידה.

להלן התייחסות המרחב לאמור בפנייתם:

1. מדובר במכרז 238/2022 בו זכתה חברת א.ק. 14 בניה ומסחר בע"מ בתאריך 01.03.2023.
2. נכון לכתיבת שורות אלו וחרף ניסיונות רבים הכוללים שיחות טלפוניות ושליחת המסמכים בדואר רשום, מסמכי הזכייה לא נלקחו.

3. המידע המלא אודות המגרש מושא הזכייה היה מצוי בחוברת המכרז ו/או ברשות המקומית. לא זו אף זו, לא ידוע כי במהלך ההליך המכרזי פנה הזוכה לקבלת מידע ולא קיבל מענה. יתרה מכך, זוהי אינה הפעם הראשונה בה במקביל להליך של מכרז חוזר, מתנהל הליך משפטי ביחס לאותו המגרש. לאורך כל הדרך עמד בקשר ישיר עם נציג אגף שיווק וחברי ועדת המכרזים ולא ראינו מניעה בפרסום המכרז פעם נוספת.

4. זאת ועוד, ההליך המשפטי המוזכר במכתב האמור, נוגע לזוכה אשר ביטל זכייתו מסיבותיו שלו ומבקש לקבל את הערבות אותה הפקיד חזרה. עניין הליך זה אינו רלוונטי למכרז מושא פנייתו ואין כל חיוב על ידוע בהליך זה.

להלן החלטת הועדה:

ועדת המכרזים עיינה בטענות הזוכה ומצאה כי אין בהן ממש.

בחוברת המכרז צוינו התכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז:

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרש נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכניות החלות (התקפות) הינן: 420-0506345, מד/2020, מד/במ/3, מד/3/3 (להלן "תכנית" או "תב"ע")

ייעוד המגרש/ים הוא: מסחר.

■ תקנוני התכנוניות ותשריט המגרש מצ"ב כנספח ו' לחוברת המכרז.

כמו כן, תקנוני התכנוניות ותשריט המגרש צורפו כנספח ה' לחוברת המכרז.

במסגרת תקנוני התכנית אשר צורפו לחוברת המכרז מופיע במפורש כי הוראות התוכנית מאפשרות בניה בהיקף מקסימאלי של עד 150 מ"ר שטח עיקרי למגרש 705 – המגרש מושא המכרז:

תכנית מתאר מקומית
 מס' מד/3 /3- מודיעין
 דף מס' 25 מתוך 29

חצרות	קוי בנין קדמיים (למי הטימס) (מ')			שטחי בניה (מ"ר)				מסי קומות מרבי		שטח חמתים (מ"ר)	מסה מסי	סימון בתשריט	יעד
	קדמי	צדדי	אחורי	שטח שרות		שטח עקרי		מעל מחתת חכניסה	מעל מחתת חכניסה				
				מחתת חכניסה	מעל חכניסה	מחתת חכניסה	מעל חכניסה						

[...]

הסעדה, בתי קפה, מועדון אופניים				100%	50% מהשטח העקרי	1,500	1	2	3,801	704	צבוע	אזור מסחרי
					75	150	1	1	2,141	705	אזור	

בנוסף לכך שהמידע האמור היה מצוי במסגרת מסמכי המכרז כפי שפורסמו, הרי שתנאי המכרז קבעו במפורש כי:

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה כדין הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

בהינתן שתקנוני התכניות החלות צורפו למסמכי המכרז וכך כי הזוכה במסגרת הגשת הצעתה לפי תנאי המכרז אישרה כי ראתה ובדקה את התכנית על מסמכיה, טענותיה לעניין העדר גילוי נדרש נדחות.

ככל שהזוכה לא תעמוד בהתחייבותיה לפי המכרז עד ליום 30/05/2023 הוועדה תראה בכך משום חזרה מההצעה על כל המשתמע מכך לרבות לעניין חילוט הערבות בהתאם לסעיף 10 לחוברת המכרז.


נציג כספים


נציג היועמ"ש


מ"מ יו"ר ועדת מכרזים

FISCHER

F|B|C|&|C|o



www.fischerlaw.com

ד"ר מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל. 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

שרונה חיים מור, שותפה

טל. 03-6941388

פקס. 03-6944137

spour@fbclawyers.com

1 במאי 2023

מבלי לפגוע בזכויות
בדואר רשום עם אישור מסירה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי מרכז
דרך מנחם בגין 125
תל אביב-יפו

א.ג.נ.

הזינון: הודעה על ביטול זכייה במכרז 238/2022 (להלן: "המכרז")

בשם מרשתי, א.ק. 14 מסחר ובניה בע"מ, ח.פ. 515733368, הריני להתכבד לפנות אליכם כדלקמן:

1. ביום 1.3.23 התקבלה אצל מרשתי הודעת זכיה בקשר עם המכרז, אשר עניינה רכישת זכויות החכירה במתחם 27580 והמהווה את המקרקעין הידועים כגוש 5873 חלקה 21, המצויים במודיעין. מגרש 705/2 על פי תב"ע 420-0257311 ומגרש 705 על פי תכנית מוד/3/3 - תא שטח מס' 2 עפ"י תכנית 420-0506345. (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו-"התוכניות").
2. במסגרת מסמכי המכרז לא הציגה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בצורה ברורה ומפורטת, כמתחייב על פי דין, את היקף הזכויות והשימושים במקרקעין ונמנעה מממן ואו הצגת כל פירוט ביחס לזכויות הבניה המאפשרות במקרקעין.
3. והיותן היעדר הגילוי הנדרש על ידי רמ"י, גילתה מרשתי כי השימושים המותרים במקרקעין על פי הוראות התוכניות הינם והקמת מונח בן קומה אחת מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. הוראות התוכניות מאפשרות בניה בהיקף מקסימאלי של עד 150 מ"ר שטח עיקרי, המהווה היקף בינוי נמוך באופן משמעותי ובלתי סביר ביחס לשטחם של המקרקעין (כ- 2 דונם). הלכה למעשה מדובר בהיקף זכויות שגורם לעיוות אמיתי ובלתי הגיוני ביכולת ניצול הזכויות במקרקעין ובאפשרות של חוכר/בעלים לממש את הפוטנציאל הגלום במקרקעין נוכח שטח תכנית המקרקעין.
4. אין חולק כי חלה על רמ"י החובה לשיקף נתונים אלה בצורה מפורשת ומפורטת, ומקום בו נמנעה רמ"י מלגון גילוי מלא המחוייב על פי דין, מהווה הפרת חובת מידע משום הטעיה מכוונת של מרשתי מצידה של רמ"י.
5. זאת ועוד - לתזמורת של מרשתי הוגדר כי המקרקעין שוקו על ידי רמ"י עוד בשלהי שנת 2020 במסגרת מכרז 2020/337 (להלן: "המכרז הישן"), וכי החברות הזוכות במכרז הראשון, בעלות ניסיון ומוניטין, בהתאם לאפשרות זאת העניקה, למרות ההפסד הכספי שכרוך בכך, והן מנהלות

מול רמ"י בימים אלו הליך משפטי במסגרתו הן מעלות טענות קשות על התנהלותכם בקשר עם המקרקעין והמכרז הראשון.

6. וחלטתכם לשווק את המקרקעין בשנית, ונזך כדי הליך משפטי פעיל המעלה טענות קשות על התנהלותכם במסגרת המכרז הראשון, לרבות טענות הקשורות במידע חלקי שניתן בחוברת המכרז ועל חוסר כדאיות כלכלית, יש בה לכשעצמה חוסר תום לב ורשלנות קיצונית. על אחת כמה וכמה, שלא ביצעתם אף תיקון משמעותי במסמכי המכרז שבנדון, למרות הטענות הקשות על מידע חלקי ומטעה במסמכי המכרז, שהעלו החברות הזוכות במכרז הראשון.

7. אם לא די בכך, בחרתם גם להסתיר את עצם קיום החליטים המשפטיים הפעילים, שכאמור לעיל, במסגרתם הועלו טענות שיש בהן כדי להוות משום מידע מהותי ורלוונטי מאין-כמותו לכל מציע סביר. העובדה שנתון מהותי זה לא בא לידי ביטוי במסגרת מסמכי המכרז, למרות שיכולה להיות לו השפעה זרמטית על רוכש סביר בבואו להחליט אם לרכוש את המקרקעין, יש בה הפרה בוטה של חובת תום הלב וחובת הגילוי בהתקשרויות חוזיות ובמידה מחמירה אף יותר, של חובת ההגינות המינהלית כפי שנקבעה בפסיקה.

8. לאור האמור לעיל, מרשתי רואה בהתנהלותה של רמ"י ובמסמכי המכרז, הכוללים כאמור פגמים מהותיים, כהטעיה חסרת תום לב, באופן שלא מתיר למרשתי אלא להודיע על ביטול זכייתה במכרז.

9. בנסיבות המתוארות לעיל, הינכם מזושים כדלקמן, לאתגר וללא כל דיחוי:

9.1. לבטל את המכרז;

9.2. להשיב למרשתי את סכומי הערבות הבנקאית אשר הופקדה על ידה במועד הגשת התצהר למכרז ואשר חולטה על ידכם.

10. ככל שלא תפעלו כנדרש על ידי מרשתי, היא תראה עצמה חופשיה לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותה על פי כל דין, לרבות פניה לערכאות המוסמכות.

11. אין באמור במכתבי זה ואו בכל מה שלא נאמר בו כדי לגרוע מכל טענה ואו דרישה ואו תביעה העומדים למרשתי על פי כל דין ואו הסכם.

בכבוד רב,

שרונה חיים פור, עו"ד
פישר (FBC & Co.)

058-5678400

600

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 20/03/2024

מכרז מר/2022/238 לרכישת זכויות חכירה במגרש בייעוד מסחרי בשכונת "ציפורים" במודיעין-מכבים-רעות

החלטה בדבר חילוט ערבות – א.ק. 14 מסחר ובניה בע"מ.

משתתפים: מאיר שטאובר, יו"ר ועדת מכרזים ומנהל אגף שיווק
עו"ד שני צור, יועת משפטי של ועדת מכרזים
ולדימיר סברדלוב, נציג כספים
רינת יאיר, מרכזת הוועדה

רקע ועובדות

- א. ביום 01.03.23 אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של א.ק. 14 מסחר ובניה בע"מ (להלן: "הזוכה" או "החברה") במתחם 705/2 בהתאם להצעתה בסך 15,000,000 ₪ ובגובה ערבות לקיום ההצעה בסך 1,688,000 ₪. מסגרת המכרז דנן.
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם עד ליום 30.05.23 את מלוא התשלומים אותם היה עליה לשלם בהתאם לתנאי המכרז.
- ג. ביום 01.05.23 פנתה החברה במכתב לוועדת המכרזים ובו היא מבקשת לבטל את המכרז ולהשיב את כספי הערבות מהנימוקים להלן:
- במסגרת מסמכי המכרז לא הציגה רמ"י בצורה ברורה ומפורטת, את היקף הזכויות והשימושים במקרקעין ונמנעה ממתן ו/או הצגת כל פירוט ביחס לזכויות הבנייה המאושרות במקרקעין.
- בהינתן היעדר הגילוי הנדרש, גילתה מרשתת כי השימושים המותרים במקרקעין על פי הוראות התוכנית הינם הקמת מבנה בן קומה אחת מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.
- הוראות התוכנית מאפשרות בניה בהיקף מקסימאלי של עד 150 מ"ר שטח עיקרי, המהווה היקף בינוי נמוך באופן משמעותי ובלתי סביר ביחס לשטחם של המקרקעין (כ-2 דונם). הלכה למעשה מדובר בהיקף זכויות שגורם לעיוות אמתי ובלתי הגיוני ביכולת ניצול הזכויות במקרקעין ובאפשרות של חוכר/בעלים לממש את הפוטנציאל הגלום במקרקעין נוכח שטח תכנית המקרקעין.
- כבר בשלהי שנת 2020 שווקו המקרקעין על ידי רמ"י והזכות במכרז זה בעלות מוניטין וניסיון רב, בחרו שלא להשלים את העסקה, למרות ההפסד הכספי שהיה כרוך בכך, והן מנהלות מול רמ"י הליך משפטי בו מועלות טענות קשות על התנהלות רמ"י במכרז.
- רמ"י הסתירה גם את עצם קיומם של ההליכים המשפטיים הפעילים, שהטענות אשר הועלו במסגרתם יש בהם מידע מהותי ורלוונטי מאין כמותו לכל מציע סביר.
- העובדה שנתון זה לא בא לידי ביטוי במסגרת מסמכי המכרז, למרות השפעתו הדרמטית על רוכש סביר, יש בה הפרה בוטה של חובת תום הלב וחובת הגילוי בהתקשרויות חוזיות ובמידה מחמירה ואף יותר, של חובת ההגיונות המנהלית כפי שנקבעה בפסיקה.

- ד. טענות החברה נדונו בפני ועדת מכרזים, ופורטו בהרחבה בהחלטת ועדת מכרזים מיום 14.5.23. ועדת המכרזים דנה ובחנה בצורה יסודית ומעמיקה את הטענות השונות שהועלו ע"י החברה, דחתה אותן, והחליטה כי ככל והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה עד ליום 30.5.23 רמ"י תראה בכך משום חזרה מההצעה על כל המשתמע מכך לרבות לעניין חילוט הערבות.
- ה. בתאריך 16.08.2023 התקבלה פניה של ב"כ החברה לעניין טענות כנגד חילוט הפיקדון ועיקרן כלהלן:
- ו. כחלק מחובתה של הרשות היה להציג בצורה ברורה ומפורשת את היקף הזכויות והשימושים המותרים במקרקעין. הרשות נמנעה מלהציג פירוט ראוי וסביר ביחס לזכויות הבנייה המאושרות במקרקעין.
- ז. בהינתן היעדר הגילוי הנדרש, גילתה החברה כי השימושים המותרים במקרקעין על פי הוראות התוכניות הינם הקמת מבנה בן קומה אחת מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.
- ח. בהתאם לפרוטוקול הוועדה מיום 14.5.23 נטען כי בתקנוני התוכנית אשר צורפו לחוברת המכרז ובהם מופיעות הוראות התוכנית מאפשרות בניה בהיקף של עד 150 מ"ר. הלכה למעשה מדובר בהיקף זכויות שגורם לעיוות אמיתי ובלתי הגיוני ביכולת ניצול הזכויות במקרקעין ובאפשרות של חוכר/בעלים לממש את הפוטנציאל הגלום במקרקעין נוכח שטח תכנית המקרקעין.
- הפרשנות שהרשות מייחסת להוראות המכרז היא רחבה מדי וכי במצב שבו היקף הבנייה המקסימאלי לבינוי נמוך באופן משמעותי ובלתי סביר ביחס לשטחם של המקרקעין (כ- 2 דונם) נדרשה הרשות לציין באופן ברור ומפורש את היקף הבנייה המקסימאלית ולא כחלק ממאות עמודי נספחי המכרז.
- ט. בשלהי שנת 2020 המקרקעין שווק ע"י הרשות במסגרת מכרז מר/33/2020 וכי החברות אשר זכו במכרז דאז בחרו שלא להשלים את העסקה, למרות ההפסד הכספי שכרוך בכך, וכיום הן מנהלות הליך משפטי מול הרשות.
- י. ההחלטה לשווק את המקרקעין בשנית, תוך כדי הליך משפטי פעיל המעלה טענות קשות על התנהלות הרשות, לרבות טענות הקשורות במידע חלקי שניתן בחוברת המכרז ועל חוסר כדאיות כלכלית, יש בה כשלעצמה חוסר תום לב ורשלנות. על אחת כמה וכמה שלא בוצע תיקון משמעותי במסמכי המכרז שבנדון.
- יא. אם לא די בכך, הרשות בחרה להסתיר את עצם קיום ההליכים המשפטיים הפעילים, כאמור לעיל, במסגרתו הועלו טענות שיש בהן כדי להוות משום מידע מהותי ורלוונטי מאין כמותו לכל מציע סביר. בתשובתכם בפרוטוקול נמסר כי ההליך המשפטי נוגע לזוכה אשר ביטל מסיבותיו את זכייתו ומבקש לקבל את הערבות אותה הפקיד וכי הליך זה אינו רלוונטי למכרז מושא פנייתנו ואין כל חיוב על יידוע בהליך זה. לטענת מרשתי, העובדה שנתון מהותי זה לא בא לידי ביטוי במסגרת מסמכי המכרז ובאופן ייזום על ידי הרשות, למרות שברור לכל כי יכולה להיות לגילוי שכזה השפעה דרמטית על רוכש סביר ובפרט על מרשתי בבואה להחליט אם לרכוש את המקרקעין, יש בה הפרה בוטה של חובת תום הלב וחובת הגילוי בהתקשרויות חוזיות ובמידה מחמירה אף יותר, של חובת ההגיונות המנהלית כפי שנקבעה בפסיקה.
- יב. חילוט הערבות מהווה סנקציה בלתי סבירה הן במהותה והן בהיקפה הכספי, אשר משקפת פיצוי גבוה משמעותית מנזק (ככל שבכלל נגרם כזה) לרשות בעניין זה. ויותר מכך – גם מרשתי ניזוקה משמעותית מהתנהלות הרשות בעניין זה והיא שומרת על מלוא זכויותיה, לרבות זכותה להיפרע בגין מלוא הנזקים אשר נגרמו וממשיכים להיגרם לה.
- יג. ביום 28.11.2023 התקבל מכתב נוסף מטעם ב"כ החברה, בו חזר על הטענות ממכתבו מיום 16.08.2023 וכן הוסיף טענות לעניין השפעות הכלכליות של חילוט הערבות בעקבות מצב המלחמה על החברה.

דיון

בתנאי המכרז נקבע במפורש כי המגרש מוקצה בהתאם למצב התכנוני הקיים, וכי באחריות המציע בלבד לבחון את מצבו התכנוני של המקרקעין. לעניין זה ראו סעיפים:

2.2.7. המגרש/ים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרש/ים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המגרש/ים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרש, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או חברה מפתחת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטחי המגרש/ים טרם מסירתם לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש/ים טרם קבלתם.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרש נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכניות החלות (התקפות) הינן: 420-0506345, מד/2020, מד/במ/3, מד/3/3 (להלן "תכנית" או "תב"ע")

ייעוד המגרש/ים הוא: מסחר.

• תקנוני התכנוניות ותשריט המגרש מצ"ב כנספח ו' לחוברת המכרז.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה כדין הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

2.1.5. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרש על נספחיה, תכנית הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרש, שטחים גובלים, קווי בנין, חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.2.7. המגרשים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרשים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המגרשים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרש, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או חברה מפתחת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטחי המגרשים טרם מסירתם לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרשים טרם קבלתם.

בנוסף – צורפו לחוברת המכרז תקנוני התכנית ותשריט המגרש (נספח ה לחוברת המכרז) כך שכלל העובדות היו פרושות בפני היזם בעת הגשת ההצעה.

כאמור, כל העובדות הובאו בפני הזוכה במסגרת מסמכי המכרז ובאחרותו היה לברר את מצבם התכנוני של המקרקעין בטרם ניגש למכרז. משכך הוועדה לא מוצאת ממש בטענות הזוכה לעניין מצבו התכנוני של המגרש.

בנוסף, הוועדה לא מוצאת ממש בטענות הזוכה כי על הרשות חלה חובת ידוע כלשהי על הליכים משפטיים שנפתחו בגין מכרזים קודמים שפרסמה הרשות על המקרקעין.

הרשות פרסמה בשקיפות מלאה את מלוא הנתונים הרלוונטיים בחוברת המכרז, לפיכך וככל שהיתה טעות, היא לכל היותר טעות בכדאיות העסקה מצידה של הזוכה.

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 ימושה 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 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 בענייניו, 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.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון 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 התקשורת** (פורסם בנבו, 5.9.2012) נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות (וראו עוד, 49794-06-19 **אלגרינאוי מחמד בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו, 22.11.2020)). עם זאת, בעניין **איי ווי סי** פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להימנע ממנו.

לאחר שבחנה הוועדה את טיעוני הזוכה שזכייתה בוטלה, ובשקלה של הוועדה את כלל הפרמטרים שנקבעו בפסק דינו של כבוד השופט מרזל מצאה הוועדה כלהלן:

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז – לא נפל כל פגם**
בהתנהלות הרשות. כאמור, הרשות פרסמה נתוני הנכס מושא המכרז בחוברת המכרז ועל המציע היה לפעול לבירור מלוא המשמעויות העולות מהאמור ולקחתן בחשבון עת הגיש ההצעה. על מציע המגרש הצעה במכרז לפעול ולברר טיב הנכס מושא המכרז טרם הגשת ההצעה. ולא לאחר מועד סגירת התיבה והכרז זוכה.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל וכן יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות – כפועל יוצא מחזרתו של הזוכה מהצעתו, נוצר עיכוב בשיווק של המגרש דנן והרשות נדרשת לפעול שוב ולהשקיע משאבים בפרסומו וכן בראי אינטרס הציבור הרחב להגשמת והצלחת מכרזי הרשות שיתממשו עד כדי בניה ומגורים.**
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז וכן טעות של מציע או נסיבות אחרות. – על מציע המגיש הצעתו לכלכל צעדיו טרם הגשת ההצעה ולוודא שיהא בידו לעמוד במועדי התשלום. נקודת מוצא זו עולה בקנה אחד עם תכליות הפקדת הערבות, אשר מטרתן היא הבטחת רצינות כוונותיו של המציע החשוף לסיכון של חילוט ערבותו ומניעת קלות דעת ומניפולציות של מציעים במכרז. על המציע בעת הגשתו את ההצעה, להביא בחשבון את מכלול השיקולים, אשר יכולים להשפיע עליו בעת ההגשה וכמובן שגם על הגשת ההצעה לצפות פני עתיד עבור המציע. וזאת בשים לב לכל רכיבי ההצעה, בכלל ובפרט ענייני התשלום והמימון, אשר צריכים להיות תחומים בזמן. על מציע המגיש הצעה במכרז לפעול טרם הגשת ההצעה במכרז לברר מלוא הנתונים של מושא המכרז לרבות ערכו של הנכס והכדאיות הכלכלית שתהא מנת חלקו במקרה של זכיה. חזרת מציע מהצעתו בשל שיקולים של אי כדאיות כלכלית מהווה חוסר תום לב של המציע.**

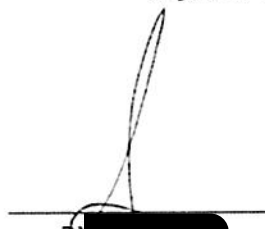
מששקלה הוועדה את הקריטריונים שנקבעו בפסיקה, ולאור הנסיבות המתוארות לעיל, מצאה הוועדה כי מדובר במקרה אשר ועדת המכרזים, רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא ימימושה 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 ובכבוד ראש.

יחד עם זאת, ועל אף שלא נפלו פגמים כלשהם בסמכי המכרז, סבורה הוועדה כי יש מקום לפנים משורת הדין, להפחית מגובה החילוט הן בשל כך שהיקף הבינוי המותר בתכנית נמוך משמעותית ביחס לשטח המגרש (כאן המקום להדגיש כי על הרשות לא חלה חובה לציין את היקף הבינוי המותר ואף נכתב

במפורש בחוברת המכרז שבאחריות הזוכה בלבד היה לבדוק נתון זה), והן בשל חלוף הזמן מיום הגשת
הבקשה ועד למתן החלטה זו.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה כי מתוך הערבות לקיום ההצעה (בסך 1,688,000 ₪) יחולט סך של
844,000 ₪ המהווה 50% מערבות ההצעה.


נציג כספים


נציגת היועמ"ש


יו"ר ועדת מכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 11/5/2025

**מכרז מר/238/2022 לרכישת זכויות חכירה במגרש בייעוד מסחרי
בשכונת "ציפורים" במודיעין-מכבים-רעות**

החלטה בערעור על חילוט ערבות – א.ק. 14 מסחר ובניה בע"מ.

רקע ועובדות

1. ביום 01.03.23 אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של א.ק. 14 מסחר ובניה בע"מ (להלן: "הזוכה" או "החברה") במתחם 705/2 בהתאם להצעתה בסך 15,000,000 ₪ ובגובה ערבות לקיום ההצעה בסך 1,688,000 ₪. מסגרת המכרז דנן.
2. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם עד ליום 30.05.23 את מלוא התשלומים אותם היה עליה לשלם בהתאם לתנאי המכרז.
3. ביום 01.05.23 פנתה החברה במכתב לוועדת המכרזים ובו התבקשה לבטל את המכרז ולהשיב את כספי הערבות מהנימוקים המפורטים:
3.1. רמ"י לא הציגה בצורה ברורה את זכויות הבנייה במקרקעין במסגרת מסמכי המכרז.
3.2. רמ"י הסתירה גם את עצם קיומם של ההליכים המשפטיים הפעילים.
4. ביום 14.5.23 דנה ועדת המכרזים של הרשות בבקשת החברה לביטול המכרז ודחתה את בקשת מן הנימוקים המפורטים בהחלטה. כמו כן ציינה הוועדה כי ככל והחברה ולא תעמוד בהתחייבויות עד ליום 30.5.23 הוועדה תראה בכך משום חזרה מההצעה על כל המשתמע מכך לרבות לעניין חילוט הערבות.
5. החברה לא עמדה בהתחייבויותיה במועד ובהתאם להחלטת הוועדה נשלחה ביום 20.07.2023 הודעת הרשות בדבר ביטול זכיית החברה במכרז.
6. ביום 16.8.23 החברה הגישה מכתב טענות כנגד חילוט הערבות ובו חזרה על הטענותיה שרמ"י לא הציגה את היקף הזכויות והשימושים המותרים בצורה ברורה וכן המקרקעין שווקו בשנית בזמן הליך משפטי פעיל.
7. ביום 20.03.2024 נתנה החלטה על חילוט 844,000 ₪ המהווה 50% מערבות ההצעה.
8. בשל טעות אנוש ההחלטה לא נשלחה לזוכה, לאחר פניות חוזרות מב"כ החברה ההחלטה נשלחה ביום 24.03.25.
9. בין לבין בתאריכים 12.3.25 ו 1.4.25 ב"כ החברה פנה בפניות נוספות בהן העלה בין היתר טענות כדלקמן:
1. התברר כי המקרקעין שווקו כבר במכרז קודם, מרשתי גילתה שכשלים רבים נלווים למכרז, ובפרט בעיות שנוצרו במכרז הראשון. המכרז הראשון כלל חמש הצעות, אך למרות חוות דעת של השמאי על חוסר כלכליות, הוועדה בחרה בהצעה השלישית, שהוגשה על ידי חברות בדק נכסים ושומרת החורש, בסכום של 7,577,000 ש"ח, כאשר שווי השומה עמד על 5,423,362 ש"ח.
2. רמ"י הסתירה מידע אודות הליך מתנהל - במסגרת העתירה כנגד המכרז הראשון הועלו טענות קשות כנגד ועדת המכרזים ובכלל זה כי אופן הנתונים בקשר למקרקעין והתוכניות החלות עליהן הוצגו במסמכי המכרז בצורה רשלנית, אשר הביא, כך לטענת העותרות, להטעייתן בנייתן הזכויות והשווי. כל טענות העותרות נכונות אף במכרז מר/238/2022 ואף בחומרה רבה יותר הכל כפי שיפורט.

3. בעתירה נטען כי אלמלא רשלנותה של ועדת המכרזים בניסוח המכרז הן לא היו מציעות הצעה גבוהה כל כך.
4. יודגש כי טענות אלו נטענו כלפי הצעת הזכות במכרז הראשון – אשר הייתה נמוכה בכ- 50% ביחס להצעתה של מרשתי.
5. בנוסף החברות הזכות טענו כי חל שיבוש חמור בשומת המכרז הראשון. כדי לתמוך בטענותיהן, הן הציגו חוות דעת שמאית של גבע בלטר, שמאית מקרקעין מוסמכת, אשר העריכה את שווי המקרקעין בסך 2,700,000 ₪.
6. גם ביחס לטענה זו יודגש כי הטענה שהועלתה כלפי שומת המכרז הראשון אשר עמד על-סך של 5,423,362 ₪, כאשר שומת המכרז השני, עמדה באופן בלתי מתקבל על הדעת, על סך 16,882,808 ₪. מדובר בקפיצה דרמטית בשיעור של כ- 300%, כל זאת בתקופה של כשנה וחצי בין שני המכרזים וכשבתקופת הזמן שחלפה בין המכרזים לא חל שינוי כלשהו בזכויות הבניה, בתוכניות החלות על המקרקעין או כל שינוי אחר.
7. זאת עוד, העתירה, לה צורפה חוות הדעת השמאית ביחס למקרקעין, הומצאה לידי רמ"י, כמשיבה בעתירה, ביום 6.2.2023, כ- 3 שבועות לפני המועד האחרון להגשת הצעות וטרם הגישה מרשתי את הצעתה. מדובר בחוות דעת מקצועית לפיה עולה כי נפלו שגיאות בשומת רמ"י וכן כי שווים של המקרקעין המוצעים במסגרת המכרז השני הינו בשיעור של כשליש מסכום מחיר המינימום במסגרת המכרז השני (בסך של 7,681,678 ₪). מדובר במידע מהותי ביותר, ועל ועדת המכרזים מוטלת הייתה החובה להביאו לידיעת המתעניינים.
8. מהאמור עולה כי ועדת המכרזים הפרה את החובה המוטלת עליה לפרסם במסגרת מסמכי המכרז מידע בנוגע להליך ולכל הפחות לפרסם כי במסגרת הליך משפטי המתנהל בקשר למקרקעין נשוא המכרז טוענים העותרים כי שווים של המקרקעין נמוך ממחיר המינימום לפי המכרז.
9. שלישית, טענה נוספת שהעלו העותרות ואף היא נכונה בענייננו וביתר שאת, נוגעת למסמכי המכרז אשר הוצגו באופן מטעה. אופן הצגת הנתונים במסגרת מסמכי המכרז הביא להטעיה חמורה בניתוח הזכויות ולמעשה הוראות התוכניות החלות על המקרקעין מאפשרות בניה בהיקף מקסימאלי של עד 150 מ"ר. מדובר בהיקף זכויות בניה של כ- 10% משטח הקרקע – נתון נמוך באופן קיצוני ביחס לשטח המגרש.
10. בכך הפרה הרשות את חובתה שכן המדובר במידע שרלוונטי לכל מתעניין **סביר**, ולפיכך, קיימת חובת גילוי כללית החלה על כל צד למ"מ ועל אחת כמה וכמה במקרה הנדון שעל ועדת המכרזים, מתוקף היותה גוף מנהלי חלה חובת גילוי מוגברת.
11. ועדת המכרזים הייתה מחויבת לפרסם בצורה ברורה ופשוטה את הפרטים אודות המקרקעין, לרבות זכויות הבניה ומגבלות השימושים החלים על המקרקעין (לפיהן מותרים השימושים הבאים: מועדון אופניים, בית קפה, ומסעדה ותו לא). במקרה דנן מוטלת הייתה על חברי ועדת המכרזים גם חובת זהירות, לנוכח טענת החברות הזכות המכרז הראשון על הקושי בניתוח הזכויות, ובוודאי כאשר ידוע היה כי הקושי כאמור היה מנת-חלקם של משתתפים נוספים בעלי מומחיות בתחום. בפרט כאשר עסקינן במגרש חריג אשר היקף זכויות הבניה נמוכים באופן חריג ויוצא מגדר הרגיל ומסתכמים בשטח עיקרי המותר לבניה בהיקף של 150 מ"ר למגרש של כ- 2 דונם המהווים 10% משטח המגרש.
12. **חלף בדק בית פנימי והסקת מסקנות בחרה רמ"י לפרסם** שוב חוברת מכרז שהינה "קופי פייסט" של מסמכי המכרז הראשון. במקום לפרסם נתונים ברורים, ביצעה ועדת המכרזים שינויים קוסמטיים בלבד אך מבלי לתקן באופן מהותי את חוסר הבהירות שהביא להטעיית המשתתפים במכרז הראשון. ואף הוסיפה טעויות חדשות. להלן נציג דוגמה, אחת מתוך רבות ולא החמורה ביותר, ממנה ניתן ללמוד על הכלל:

פרטי המגרש והתוכניות במסגרת ההזמנה להציע הצעות – מכרז שני:

מכרז מקוון

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
במגרש ביעוד מסחרי
בשכונת "ציפורים", מדיעין-מכבים-רעות

מכרז מס' 238/2022

הרשות מקרקעי ישראל (הרשות) מודעת כי המכרז יתקיים באמצעות מערכת היישום של הרשות, וכל הצעה שהתקבלה תישלח למערכת היישום של הרשות.

מחיר	גודל	חלקה	טופס במ"ר	הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות במ"ר
120,025,731	1,120	2	1,120	2,617,192

מחיר מלא בריאם: 120,025,731

לא תהקבלנה הצעות מתחת למחיר המינימום.

הרשות מקרקעי ישראל (הרשות) מודעת כי המכרז יתקיים באמצעות מערכת היישום של הרשות, וכל הצעה שהתקבלה תישלח למערכת היישום של הרשות.

פרטי התוכניות החלות על המקרקעין לפי חוברת המכרז השני:

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרש ושטח המכרז חלות תוכניות בהגדרתן בתוק המכרז והבנייה, תשכ"ה-1965, התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנוניות החלות (התקפות) הן: 420-0506345, מד/2020, מד/במ/3, מד/3/3 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

ביעוד המגרש/ים הוא: מסחר

* תקנות התכנון ותשריט המגרש מצ"ר כנספת ו' לחוברת המכרז

ההבדלים בפרטי התוכניות בין מסמכי המכרז השני - במסגרת ההזמנה להציע הצעות פורטו התוכניות החלות על המקרקעין שהן: 420-0506345, 420-0257311. לעומת זאת, התוכניות החלות על המקרקעין לפי חוברת המכרז הן: 420-0506345, מד/2020, מד/במ/3, מד/3/3. מלבד שהדבר מהווה שינוי פרטי המכרז ניתן ללמוד מכך על האופן הרשלני וקל-הדעת בו פורסם המכרז השני.

13. בידיה של הרשות הייתה האפשרות לפרסם נתונים באופן ראוי וסביר, בדרך שאלו הוצגו בחוות הדעת השמאית שהוכנה לרשות לצורך המכרז הראשון על-ידי השמאי גיל קידר, אך למרבה הצער הרשות לא עשתה כן.

14. **רביעית**, בעוד סכום השומה במכרז הראשון, עמד על-סך של 5,423,362 ₪, המכרז השני התבסס על שומה בסך של 16,882,808 ₪.

15. מדובר בשינוי דרמטי, מתברר כי בזמן המועט שחלף בין המכרז הראשון לשני זינק השומה של המקרקעין באופן בלתי ריאלי בעליל. בכדי לשבר את האוזן ייאמר כי, השווי לפי שומת המכרז השני, אשר קבעה את שוויין של 150 מ"ר עיקרי מבונה על סך של 19,500,000 ₪ (כולל הוצ' פיתוח) משקפת שווי של 130,000 ₪ למ"ר עיקרי מבונה (!) בשימושים מוגבלים ביותר כגון חניון אופניים.

16. זאת ועוד, סעיף 4.5.3 לקובץ החלטות הנהלת רמ"י קובע כי משתתף במכרז להצעתו ערבות בנקאית לקיום הצעה בסכום אשר יחושב "10% מערך הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא הנחת אזור" אלא אם קבעה ועדת המכרזים אחרת. ככל שחלה טעות בסכום שומת המכרז, וערך הקרקע הינו לא יותר מאשר שומת המכרז הראשון – דהיינו סך של 5,423,362 ₪, הרי שבהתאם סכום הערבות הנכונה במסגרת המכרז השני הינה בסך של 542,000 ₪. חלף זאת דרשה רמ"י מן המשתתפים

במכרז השני להפקיד ערבות בסך של 1,688,000 – 1,146,000 ש"ח יותר מהמותר לה. ככל שכן, הרי שביחס לסכום הערבות העודף מספיקה טענה זו בלבד וללא צורך בטענות הנוספות של מרשתי בעניין.

17. **חמישית**, נציין כי לאור נתונים שכאלה, לא נמצא אף גוף מימון שיסכים להעמיד מימון למכרז. אין צורך להכביר במילים בדבר המשמעות הדברים, אשר כאמור, הוסתר במתכוון על ידי הרשות. נוכח האמור, וכאשר ברור כי השלמת העסקה תוביל באופן טבעי לקריסה כלכלית של תאגיד מרשתי, נאלצה מרשתי, (ואף מחויבת הייתה לפעול כך מכוח חובת הנאמנות לתאגיד ועובדיו), לבטל את העסקה. לטעמנו במצב דברים זה היה אסור לרשות להכריז על מרשתי כזוכה, זאת בהתאם לתקנה 24 הקובעת כי: "ועדת המכרזים תפסול הצעות אם הן חסרות, מוטעות או מבוססות על הנחות בלתי נכונות או על הבנה מוטעית של נושא המכרז וכן הצעות שעולה מהן שבקיום ההתקשרות ייפגעו זכויות עובדים".

18. בהתאם, ביום 1.5.2023 שלחה מרשתי לרשות מכתב הודעה על ביטול זכייה במכתב, במסגרתו ביקשה כי נוכח המידע שהתגלה, וכפי שתואר לעיל, תבטל ועדת המכרזים את המכרז וכי תשיב לה את הכספים שחולטו.

19. ביום 14.5.2023 דנה ועדת המכרזים בבקשתה של מרשתי. במקום לקיים בעצמה את האמור "מודה ועוזב ירוחם", בחרה ועדת המכרזים, חרף כל האמור, לסרב לבקשתה של מרשתי לבטל את המכרז, וכן סירבה לבקשתה של מרשתי כי תשיב לה את כספי הערבות שחולטו.

20. יודגש כי החלטת הוועדה ניתנה 3 ימים לפני הדיון בעתירה של החברות הזוכות במכרז הראשון שנקבע ליום 17.5.2023. הדבר מהווה ניגוד עניינים חמור, שכן במידה ויוכח במסגרת הדיון בעתירה, כי שיווק חוזר של המגרש נשוא העתירה במסגרת מכרז נחל הצלחה, יהיה בכך לסייע לעמדתה של הרשות במסגרת העתירה. מאידך גיסא, העובדה כי הזוכה במסגרת המכרז השני טוען גם הוא להטעיה מצדה של הרשות וכי בשל כך החליטה הוועדה להורות על ביטול המכרז והשבת כספי החילוט – תהווה "מכת-מוות" לעמדתה של הוועדה בהליכים המשפטיים. לא מדובר בהשערה גרידא, **במהלך הדיון בעתירה, הביאה ב"כ ועדת המכרזים את זכייתה של מרשתי כהזוכה כנגד העותרים.**

21. חמור מכך, בתגובה המקדמית מטעם ועדת המכרזים לעתירה בעניין המכרז הראשון אשר נתמכה בתצהירו של מ"מ יו"ר ועדת המכרזים מר אורן יעקב, אשר הוגשה ביום 15.5.23 – יום למחרת הדיון בוועדה בעניינה של מרשתי, בחרה הוועדה לציין כי "**להשלמת התמונה יצוין כי ביום 31.8.2022 פורסמה הודעה מכרז חדש ביחס למקרקעין (מר/238/2022) וביום 25.12.2022 פורסמה חוברת המכרז באתר הרשות**" (ס' 37 לתגובה המקדמית).

22. נבקש לברר מדוע הסתירה ב"כ הוועדה את תוצאות המכרז השני אשר כבר היו ידועות לה באותה העת. אין מנוס מהמסקנה המתבקשת כי ועדת המכרזים ובמיוחד יו"ר הוועדה מר אורן יעקב אשר שימש במקביל כנציג ועדת המכרזים להליך בחרה במתכוון להסתיר מבית המשפט את העובדה כי כבר ביום 1.5.23, כשבועיים טרם הגשת התגובה, הודיע הזוכה במכרז על ביטול הזכייה, תוך שהוא מעלה את אותן הטענות ואף חמורות מאלו שנטענו במסגרת העתירה.

23. מאידך, מובן כעת מדוע ועדת המכרזים סירבה, בדיון שהתקיים ביום 14.5.23 להכריז על ביטול המכרז, למרות הודעתה של מרשתי על ביטול הזכייה מצדה (לעומת זאת כאשר הזוכה הראשון זכה במכרז קיבלה ועדת המכרזים מיד את הודעתו על ביטול המכרז). הדברים המתוארים מעלים כי ועדת המכרזים דנה בעניינה של מרשתי תוך שהיא מצויה בניגוד עניינים חמור ולכל הפחות, תוך פגיעה קשה במראית פני הצדק.

24. זאת ועוד, למעשה, בהחלטתה של הוועדה היה משום חילוט "דה פאקטו" של כספי הערבות ללא מתן זכות שימוע. שכן, ברור היה כי השלמת העסקה במצב הדברים המתואר לא עמדה על הפרק. שכן היא נוגדת כל היגיון כלכלי.

25. לאחר מכן ביום 21.6.2023 פנתה מרשתי במכתב לוועדת המכרזים, לאחר שזו לא מצאה לנכון לאפשר למרשתי את זכות השימוע המוקנית לה על פי דין ביחס לחילוט הערבות "דה פאקטו", מרשתי ביקשה כי הוועדה תאפשר לה להציג את טענותיה בפניה במסגרת ישיבת שימוע, זאת נוכח החלטת הוועדה, שמשמעותה משתקפת מהפרוטוקול המדבר בעד עצמו.
26. ביום 20.7.2023, לאחר חודש ימים של המתנה, קיבלה מרשתי הודעת דוא"ל ממר משה קולנגי, מקדם עסקאות במרחב מרכז, מכתב המודיעה על ביטול מכרז.
27. למעשה עולה כי למרבה הצער ההחלטה אודות ביטול המכרז וחילוט הכספים התקבלה ללא שימוע(!!) על מנת לצאת ידי חובה ועדת המכרזים אפשרה למרשתי להעלות את טענותיה בנוגע לחילוט הכספים בתוך 30 ימים וזאת עד ליום 16.8.23.
28. למעלה מן הנדרש ובנוסף יאמר, במכרז הראשון החליטה ועדת המכרזים להשיב לידי החברות הזוכות חלק מסכום הערבות שחולטה ולמעשה חילטה רמ"י רק חלק מסכום הערבות – סך של 271,000 ₪. בהתאם לעקרון השוויון חובה על ועדת המכרזים לנהוג באופן שוויוני, ולפיכך מלכתחילה לא יכולה הייתה ועדת המכרזים להורות על חילוט בסכום העולה על הסכום שחילטה מן החברות הזוכות.
29. **שיטת**, הגורם המוסמך להחליט בעניין החילוט היא ועדת המכרזים והיא לבדה. לכן, יש טעם לפגם בכך שוועדת המכרזים לא טרחה להגיב בעצמה לפנייתה של מרשתי, שנמעניה היו חברי ועדת המכרזים. לא זו בלבד אלא שאף ביום 16.8.2023 שלחה מרשתי מכתב מפורט ובו פירטה בפני ועדת המכרזים את נימוקיה נגד חילוט הפיקדון. בחלוף שנה וחצי מהשימוע בכתב (!) למרות פניות אינספור מטעמה של מרשתי לגורמים הרלוונטיים ברשות, לא הואילה בטובה ועדת המכרזים ליתן החלטה בעניין החילוט ו/או להתייחס לטענותיה של מרשתי.
30. בהקשר זה יוער, כי באחת הפניות, לאחר שחלפו חודשים ללא החלטה, ביקשה מרשתי לתאם פגישה עם הוועדה, בתשובתו בדוא"ל ציין מר משה קולנגי: "אני חושב שהפגישה איתנו מיותרת. פנייתכם הועברה לאגף שיווק אשר אמור לדון בפנייתכם".
31. במעשיה ובמחדליה של ועדת המכרזים המתוארים גרמה הוועדה למרשתי לנזקים ישירים ועקיפים לרבות נזקים כלכליים כבדים המסתכמים, בהערכה זהירה, במיליוני שקלים. **ההתנהלות האמורה מהווה הפרה בוטה של הוראות הדין מצדה של רמ"י כלפי מרשתי, המזכה את חברתנו במלוא הסעדים העומדים לרשותה על פי כל דין, לרבות הזכות לתבוע כל סכום נזק נוסף שייגרם למרשתי.**
32. משכך דורשת מרשתי כי ועדת המכרזים תורה להחזיר לה את כספי הערבות שחולטו במלואם, לאלתר וללא דיחוי, ובתוספת ריבית פיגורים והצמדה כחוק.
33. נוסף על האמור, ולאור הנסיבות שצינו, הרי שבהתאם להלכה הפסוקה אין די בהשבת הכספים שחולטו ועל הרשות לפצות את מרשתי. לפנינו משורת הדין, בשלב זה ובכפוף לכך שהרשות תשלם למרשתי את מלוא הסכומים המגיעים לה ללא דיחוי, תסכים מרשתי להעמיד את סכום הפיצוי המגיע לה מאת רמ"י על סך השווה ל-50% מסכום הערבות שחולטה, זאת בנוסף לסכום ההשבה.
34. במכתב מיום 1.4.25 מציין ב"כ החברה כי עו"ד שרונה חיים פור אברמוביץ (אשר ייצגה בעבר את החברה) העבירה פרוטוקול וועדת מכרזים בנוגע להחלטה לחילוט ערבות בסך 844,000 ₪ מתוך סך של 1,688,000 ₪. ההחלטה התקבלה לאחר למעלה משנה מהדיון, והועברה בצורה רשלנית לעו"ד שאינה מייצגת עוד את החברה. הוא הוסיף כי ועדת המכרזים קיבלה החלטה להחזיר 50% מהערבות, אך נחשף פגם חמור בעבודתה, עם עיכוב של שישה חודשים בהחלטתה, ולאחר מכן עיכוב נוסף של שנה בהעברת ההחלטה. רמ"י מחזיקה בסכום משמעותי של קרוב למיליון ש"ח שלא כדין, ומחובתה לפצות את החברה על כך.

החלטה

ביום 20.3.2024 התקבלה החלטת ועדת המכרזים בה הוחלט על חילוט חלקי של הערבות. בשל שגגה החלטה זו נשלחה לזוכה רק ביום 24.3.25. ביום 1.4.2025 פנתה הזוכה בבקשה לשוב ולדון בבקשתה להשבת הערבות לאור הנסיבות החדשות.

יודגש כי ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה. עוד סבורה הוועדה כי בנסיבות הפרטניות, של זוכה אשר לא ערכה את הבדיקות הראויות בטרם הגשת ההצעה, יש הכרח בחילוט הערבות שאם לא כן הדבר יחטא תחת הרציונאליים העומדים בבסיס מנגנון הערבות.

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.

הוועדה מפנה להחלטותיה המפורטות מיום 20.3.2024 ומיום 14.5.2023 ושבה ודוחה את טענות הזוכה כנגד הוראות המכרז. הוראות המכרז היו ברורות, הרשות פרסמה בשקיפות מלאה את מלוא הנתונים הרלוונטיים בחוברת המכרז, בנוסף - צורפו לחוברת המכרז תקנוני התוכנית ותשריט המגרש (נספח ה לחוברת המכרז) כך שכלל העובדות היו פרושות בפני הזוכה בעת הגשת ההצעה ובהתאם לתנאי המכרז באחריותה היה לברר את מצבם התכנוני של המקרקעין בטרם ניגשה למכרז. משכך הוועדה לא מוצאת ממש בטענות הזוכה לעניין מצבו התכנוני של המגרש.

כך למשל בחוברת המכרז צוינו התוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז:

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרש נשוא המכרז חלות תכניות כוהגדותן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז. שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכניות החלות (התקפות) הינן: 420-0506345/מד/2020, מד/במ/3, מד/3/3 (להלן "תכנית" או "תב"ע")

ייעוד המגרש/ים הוא: מסחר.

■ תקנוני התכנוניות ותשריט המגרש מצ"ב כנספח ו' לחוברת המכרז.

כמו כן, תקנוני התוכניות ותשריט המגרש צורפו כנספח ה' לחוברת המכרז כאשר במסגרת תקנוני התוכנית אשר צורפו לחוברת המכרז מופיע **במפורש כי הוראות התוכנית מאפשרות בנייה בהיקף מקסימאלי של עד 150 מ"ר שטח עיקרי למגרש 705.**

בנוסף לכך שהמידע האמור היה מצוי במסגרת מסמכי המכרז כפי שפורסמו, הרי שתנאי המכרז קבעו במפורש כי:

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה כדין הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

בהינתן שתקנוני התוכניות החלות צורפו למסמכי המכרז וכן כי הזוכה במסגרת הגשת הצעתה לפי תנאי המכרז אישרה כי ראתה ובדקה את התוכנית על מסמכיה, טענותיה לעניין העדר גילוי נדרש נדחות.

מטיעוני הזוכה עולה כי רק לאחר הודעת הזכייה פעלה הזוכה לבירור הזכויות במגרש אליו הגישה הצעה ומשיקולים של אי כדאיות כלכלית שערכה לאחר מכן בחרה לחזור בה מהזכייה במכרז.

בנוסף, הוועדה לא מוצאת ממש בטענות הזוכה כי על הרשות חלה חובת ידוע כלשהי על הליכים משפטיים שנפתחו בגין מכרזים קודמים שפרסמה הרשות על המקרקעין. מה גם שההפניה לתוכניות דווקא במכרז החדש בעקבות המכרז הקודם.

למותר לציין כי הן תנאי המכרז והן גובה הערבות נקבע מפורשות בחוברת המכרז. ככל שהזוכה סברה כי נפל פגם במכרז היה עליה להשיג על כך בהקדם ומיד לאחר פרסום המכרז. משלא עשתה כן, איחרה את המועד והיא מנועה מלהעלות בדיעבד טענות נגד המכרז. זוהי ההלכה הפסוקה בדיני המכרזים, והדברים ידועים.

ראו ההלכה היסודית בעניין בג"ץ 126/82 "טיולי הגליל" בע"מ נ' ממשלת ישראל, פד"י לו(4) 044 (1982); עבור בעניין בר"מ 6571/05 אהוד מאיר שאיבות בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו, 25.07.2005); ובע"מ 2914/09 אגודת מגן דוד אדום בישראל נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 24.11.2009) וכלה בעניין ש.י.א. רפאל הנזכר (פס' 21 לפסק דינה של הנשיאה חיות).

כמו כן, דוחה הוועדה את טענות הזוכה כנגד השומה. השומה אינה מהווה חלק ממסמכי המכרז אלא נועדה לקביעת מחיר המינימום במכרז, והואיל ודרך חישוב מחיר המינימום מפורסם כחלק מתנאי המכרז, הרי די בפעולת כפל פשוטה כדי לחשב את שווי המקרקעין. הזוכה לא אולצה להגיש הצעה בכפייה ואילו סברה כי מחיר המינימום שנקבע לקרקע גבוה יכלה שלא להגיש כל הצעה למכרז. כל טענות הזוכה לעניין גובה ההצעה אינן אלא טענות של כדאיות העסקה.

יחד עם זאת, לאור הנסיבות החריגות - העובדה כי החלטת הוועדה נשלחה לזוכה כשנתיים לאחר פנייתה הראשונה, מצאה הוועדה לנכון להפחית מגובה החילוט. מששקלה הוועדה את הקריטריונים שנקבעו בפסיקה ואת הטענות אשר הועלו על ידי הזוכה, ולאחר כלל הנסיבות המתוארות לעיל, מחליטה הוועדה, על חילוט חלקי של הערבות בסך של 400,000 ₪, יתרת הסכום תושב לזוכה בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כדין.


נציג כספים


נציגת היועמ"ש


יו"ר ועדת מכרים