

פרוטוקול ועדה לפתיחת תיבת מכרז

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 530 יח"ד ב- 3

מתחמים לבנייה רוויה

בשכונת "נופי בן שמן"

לוד

מכרז מר/426/2018

בתאריך 30/12/2019 בשעה 12:00 נפתחה תיבת מכרזים נעולה שמספרה 15, אשר הוצבה במרחב מרכז לצורך הגשת הצעות למכרז.

התיבה נפתחה בנוכחות:

מר יוני מיכאלס, ר"צ בכיר לקידום שיווק ופדיון
גב' מיכל עזריה, ס' ר"צ בכירה לקידום שיווק ופדיון
עו"ד אוריה פרסה, המחלקה לייעוץ משפטי

בתיבת המכרזים נמצאו 14 מעטפות סגורות אשר מוספרו במספרים 1-14. המעטפות הוכנסו מיד לאחר ספירתן לשק סגור ונעול.

השק הנעול יישלח למטה הרשות בירושלים באמצעות שליח.

הערות:

עו"ד אוריה פרסה
המחלקה לייעוץ משפטי

מיכל עזריה
ס' ר"צ בכירה לקידום שיווק ופדיון

יוני מיכאלס
ר"צ בכיר לקידום שיווק ופדיון



מכרז "מחיר למשתכן"

פרוטוקול מישיבת הועדה לפתיחת מעטפות שהתקיימה בירושלים ביום 30/12/2019

הודעה על מכרז "מחיר למשתכן" בלוד

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 530 יח"ד ב- 3 מתחמים לבניה רוויה
בשכונת "נופי בן שמן", לוד

מכרז מספר מר/426/2018

מתחם	מגרש	שטח במ"ר בערך	יח"ד שלא במחיר למשתכן	יח"ד לדיור ציבורי	הוצאות פיתוח לחברה המפתחת בש"ח כולל מע"מ -	מחיר מקסימום בש"ח למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח
61507	102	4559	50	118	34,406,187	9,000	3,440,000
61398	114	3973	50	118	29,515,779	9,000	2,951,000
61401	118	4198	50	116	30,272,888	9,000	3,027,000

ביום 30/12/2019 הובא למחלקת המכרזים במטה הרשות שק סגור ונעול שהגיע ממרחב מרכז. בשק נמצאו 14 מעטפות סגורות אשר סומנו במרחב כמעטפות מספר 14 - 1 וכן פרוטוקול פתיחת תיבת המכרזים שהתקיימה במרחב ביום 30/12/2019 בשעה 12:00. המעטפות הסגורות נפתחו על ידי הועדה לפתיחת מעטפות בתאריך 30/12/2019 ונמצאו 14 הצעות אשר מוספרו במספרים 1 - 14.

להלן ההצעות בהתאם לדו"ח המצורף.

ולראיה באו על החתום חברי הועדה לפתיחת המעטפות ביום 30/12/2019

סיגל אמסלם

רחלי ידגר

לימור ברזילי

מכרז "מחיר למשתכן"

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 20.02.2020

הודעה על מכרז "מחיר למשתכן" בלוד

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 530 יח"ד ב- 3 מתחמים לבניה רוויה
בשכונת "נופי בן שמן", לוד

מכרז מספר מר/426/2018

שם זוכה	מחיר זכיה למ"ר דירתי (לא מע"מ)	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח	מחיר מקסימום בש"ח למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ)	הוצאות פיתוח לחברה המפתחת בש"ח כולל מע"מ -	יח"ד שלא במחיר למשתכן	מספר יח"ד מחיר למשתכן	שטח במ"ר בערך	מגרש	מתחם
שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ	4,049.00	3,440,000	9,000	34,406,187	137	59	4559	102	61507
שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ	4,769.00	2,951,000	9,000	29,515,779	118	50	3973	114	61398
שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ	3,779.00	3,027,000	9,000	30,272,888	116	50	4198	118	61401

ביום 30.12.2019 נסגר המכרז. בבחינת ההצעה הנמוכה ביותר נמצא כי מדובר בסטייה ניכרת ממחיר המקסימום למ"ר דירתי שפורסם במסגרת תנאי המכרז, ועל כן ההצעה הובאה לבחינת אגף השמאות ברשות על מנת לבחון סבירותה בדבר האפשרות של היזם לעמוד בהצעתו, וזאת בשים לב לכך שבמכרז זה במתכונת מחיר למשתכן ישנה חשיבות יתירה לבניית יחידות הדור תוך פרק זמן מוגדר ובתנאים למפרט שנקבע בתנאי המכרז.

בהתאם לעמדת אגף השמאות ברשות, ההצעה נמצאה כסבירה ביחס לאפשרות מימוש הזכייה מטעם היזם.

עם זאת, סברה ועדת המכרזים כי ההפחתה בהצעה תזוכת ביחס למחיר המקסימום שפורסם היא חריגה וייתכן ויש בה להביא לכאורה בפגיעה בצדק החלוקתי, ובנסיבות אלו יש לאזן בין היקף ההטבה לזכאי לבין קופת המדינה. לאור זאת, נערכה בחינה מקיפה על ידי גורמי המקצוע בהנהלת הרשות.

בפני הוועדה הובאו נתוני שיעורי התנחה ממחיר המקסימום שהיו בפני הוועדה, לעומת הנחות שניתנו ביחס למכרזים קודמים, ונמצא כי המדובר בתנחה בשיעור החורג ממתחם הסבירות וכי משיקולים של צדק חלוקתי ופגיעה בקופת המדינה יש לפעול במקרה זה לתיקון הפגיעה ככל הניתן.

על כן, ביום 30.12.2019 הוכרזה חברת שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ כזוכה ביחס לשלושת המתחמים נשוא המכרז דנן. עוד באותה החלטת נקבע, כי בנסיבות אלה, על מנת לאזן בין היקף ההטבה לזכאי היחיד לבין קופת המדינה, יש מקום לקבוע מחיר מ"ר גבוה יותר בהסכם המכר בין הזוכה לזכאי, תוך העברת ההפרשים לקופת המדינה, באופן שלא יהיה באמור כדי למנוע מימוש הזכייה מבחינת היזם.

כמו כן נקבע בהחלטה, כי לאור הקשיים המשפטיים שעולים כאמור, נתוני ההצעה הזוכה יובאו לבחינה אצל הגורמים הרלוונטיים. בהתאם לתוצאות הבחינה וככל שיידרש, ייקבע מחיר למייר מעודכן שהזכאי יידרש לשלם ואופן העברת הפרשים שמעבר להצעה הזוכה לקופת המדינה.

בטרם קבלת החלטה סופית בדבר אופן יישום החלטה ומאחר ולגביית הפרשים והעברתם לקופת המדינה יש השלכות כספיות אשר יידרש הזוכה לשאת בהם, ביקשה הועדה לשמוע מהזוכה את החשלוכות אשר לטענתו ייגרמו לו כתוצאה ממחלך זה.

לשם כך, התקיימה ביום 9.1.2020 פגישה עם היוזם הזוכה במעמד חברי ועדת המכרזים, נציגי אגף השמאות, המרחב ורשות המיסים וכן חוזמן הזוכה לפרט לועדה בכתב את השלכות הגידול במחיר למייר לזכאי.

במחלך הישיבה העלה היוזם כי להעלאת המחיר למייר יש השלכות כלכליות ואחרות שבשלב זה אין בידו נתונים מלאים לגביהם. במחלך הפגישה הובהר לזוכה כי אין לרשות כל כוונה להביא לכך שיגרוף רווח גדול יותר מזה אשר היה צפוי לו בהצעתו וכל הכוונה הינה כי לא יגרם לו כל נזק בכך שחמחיר למייר לזכאי יהי גבוה מאשר הציע.

לשם קביעת המחיר הסופי למייר ולשם בחינת הטענות שהועלו על יד הזוכה, הנושא הועבר לבחינת גורמי המקצוע ברשות לרבות כלכלן הרשות ואגף השמאות. כמו כן, ביצעה הועדה, באמצעות כלכלן רמיי וחברת ייעוץ כלכלי בחינה של ההשלכות הכלכליות של המחיר שנקבע על הזוכים.

החלטה:

בבוא הועדה להכריז על זוכה עליה לשקול את מכלול השיקולים. בפני הועדה עמדה האפשרות מחד, להכריז על הזוכים האחרים בהתאם להצעתם, ומאידך, לבטל את המכרזים מאחר וכידוע, במקום בו הפגיעה בקופת המדינה הינה כה גדולה ומשמעותית הפסיקה מכירה בכך כטעם חמצדיק זאת. בנסיבות העניין בחנת הועדה את הסוגיה בראי עקרונות דיני המכרזים, הלוא הם עקרון ההגינות, עקרון השוויון ועקרון התועלת הכלכלית. בבחינת כלל הנתונים, סבורה הועדה כי הפגיעה בקופת המדינה מהווה פגם משמעותי המצדיק בנסיבות אלה הליכה בדרך הביניים, ולפעול לכך שתמכרו יקוים מחד ומאידך הפגיעה בקופת המדינה תצומצם. אין המדובר בהחלטה אשר משמעה העשרת קופת הזוכים האחרים כי אם להקטין את גובה התנחה החריגה לקבוצת זכאים מצומצמת וחשבת הכספים לקופת הציבורית.

על בסיס התמלצות שהתקבלו על ידי גורמי המקצוע כאמור, מתליטה הועדה כלחלן:

המחירים למייר דירתי אשר יוצגו לזכאי מחיר למשתכן במסגרת ההגדלה ועל בסיסם ותקיים התקשרות בין רוכשי דירות מחיר למשתכן לבין הזוכה, כדלקמן:

מתחם	מחיר מקסימום שפורסם במכרז למייר דירתי, לא כולל מע"מ	מחיר זכייה במכרז למייר דירתי, לא כולל מע"מ	מחיר מכירה לזכאי מחיר למשתכן למייר דירתי, לא כולל מע"מ
61507	₪ 9,000	₪ 4,049	₪ 7,900
61398	₪ 9,000	₪ 4,769	₪ 7,900
61401	₪ 9,000	₪ 3,779	₪ 7,900

- היוזמים ימכרו את הדירות לזכאים בהתאם למחיר למייר שנקבע בעמודת "מחיר מכירה לזכאי מחיר למשתכן" בטבלה שלעיל ויישאו בכל המטלות הנדרשות בקשר עם העלאת מחיר הדירה. בין היתר ולא רק: גביית הסכומים באופן מלא ומתן ערבויות נדרשות לפי חוק המכר.

- החפרש בין מחיר הזכייה לבין מחיר המכירה יועבר לרשות מקרקעי ישראל במסגרת התמורה לרשות (להלן – התשלום הנוסף).

- היקף התשלום הנוסף הסופי יחושב בכל מתחם כדלקמן:

החפרש בין מחיר הזכייה למחיר המכירה למייר דירתי * היקף הבניה (במי"ר) לפי היתר הבניה חתום במחיר למשתכן, בהתאם לחישוב לפי חוזה מחיר למשתכן לפי מייר דירתי, המקובל למייר דירתי, מרפסות, חניה וכד'. בשלב הראשון, יחושב התשלום הנוסף לפי היקף המייר המתוכנן במסגרת המכרז. תשלום זה, בניכוי הקיזוז לטובת היום יהווה התשלום הנוסף עבור מרכיב הקרקע.

- לסכום התשלום הנוסף תתווסף ריבית צמודה והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית, החל ממועד קבלת היתר הבניה ועד למועד התשלום.

- ככל שתהיה דרישה מרשויות המס לתשלום מס רכישה בגין התשלום הנוסף לרמי"י, רמי"י תשפה את היום על סכום המס בלבד, וזאת בכפוף לבחינת החיוב ע"י רמי"י והוכחת התשלום על ידי היום. לעניין מע"מ, היום יקבל מרמי"י תשובות מס לקיזוז בגין גביה והעברת המע"מ שיעביר מחזכאים לרשויות המס בגין התשלום הנוסף, ולמען הסר ספק, בכל מקרה, לא יקום ליום כל רווח נוסף מקיזוז מע"מ או מכל סיבה אחרת.

- על היום לכלול במסגרת טופס ההצטרף על מחיר הדירות המוגשת לחברת הבקרה של משרד השיכון את מחיר המכירה לזכאי כפי שקבעה הועדה לעומת מחיר הזכייה במכרז למייר דירתי, באופן שיאפשר לשקף את ההפרש. החישוב הסופי יתבסס על הצהרה זו בכפוף לכל הבדיקות הנדרשות.

- מועד העברת התשלום הנוסף מהיום לרשות מקרקעי ישראל יהיה לכל המאוחר 60 ימים טרם מועד מסירת כל הדירות לזכאים בכל אחד מהמתחמים.

- בכדי להבטיח את קבלת התשלום הנוסף ברמי"י, הרשות לא תאפשר אכלוס של חמשתכנים במתחם והיום לא יורשה להחזיר או לבטל ערבויות המכר לדיריים לפני קבלת אישור מרמי"י בגין השלמת כל התמורה בהתאם לחישוב לעיל.

- בשל העלאת המחיר למייר ותשלכות הנובעות מכך אשר לא הובאו בחשבון בהצעתו המקורית יהיה זכאי היום לקזז מתוך התשלום הנוסף אשר עליו להעביר לרמי"י שיעור של 3.75%.
היום לא יהיה זכאי לתשלום נאו פיצוי נוסף בגין העלאת המחיר למייר מעבר לאמור.

- לאור פער הזמנים בין מועד התכרזת על הזכייה ועד לפרסום החלטה זו, תינתן לזמנים אורכה במועד השלמת יתרת התמורה המופחתת על הקרקע כפי שהופיעה במכרז, בתוך 90 יום מיום החלטה זו, קרי עד ליום 20.5.2020.



שני רדמן
נציג כספים



עו"ד אטלי מורלי
נציג היועמ"ש



אילן דאגני
יו"ר ועדת מכרזים

מכרז "מחיר למשתכן"

פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום
30/12/2019

הודעה על מכרז "מחיר למשתכן" בלוד

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 530 יח"ד ב- 3 מתחמים לבניה רוויה
בשכונת "נופי בן שמן", לוד

מכרז מספר מר/426/2018

מתחם	מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מחיר למשתכן	יח"ד שלא במחיר למשתכן	הוצאות פיתוח לחברה המפתחת בש"ח כולל מע"מ -	מחיר מקסימום בש"ח למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח	סכום זכיה	שם זוכה
61507	102	4559	59	137	34,406,187	9,000	3,440,000	4,049.00	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
61398	114	3973	50	118	29,515,779	9,000	2,951,000	4,769.00	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
61401	118	4198	50	116	30,272,888	9,000	3,027,000	3,779.00	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

בהמשך לפרוטוקול ועדת פתיחת מעטפות מיום 30/12/2019 הובאו בפני ועדת המכרזים 14 הצעות אשר סומנו במספרים 1 - 14.

להלן החלטות הועדה:

להלן רשימת ההצעות הפסולות:

מספר הצעה	מציע פסול
2	ערבות נמוכה במתחם 61507.
14	ערבות נמוכה במתחם 61507.

- מתחם 61507	הועדה מחליטה להקצות המגרש לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (הצעה מספר 13) על סמך הצעתו בסך 4,049.00 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.
- מתחם 61398	הועדה מחליטה להקצות המגרש לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (הצעה מספר 13) על סמך הצעתו בסך 4,769.00 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.
- מתחם 61401	הועדה מחליטה להקצות המגרש לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (הצעה מספר 13) על סמך הצעתו בסך 3,779.00 ש"ח למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.

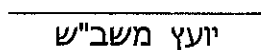
מהנתונים עולה שההנחה לזכאי משתכן יחיד כפי שבאה לידי ביטוי בהצעת הזוכה ביחס לשלושת המתחמים גבוהה באופן חריג ויש בה פגיעה ממשית לכאורה בעקרונות הצדק החלוקתי. הועדה סבורה שבנסיבות אלה, על מנת לאזן בין היקף ההטבה לזכאי היחיד לבין קופת המדינה, יש מקום לקבוע מחיר מ"ר גבוה יותר בהסכם המכר שבין הזוכה לזכאי, תוך העברת ההפרשים לקופת המדינה, באופן שלא יהיה באמור כדי למנוע מימוש הזכייה מבחינת הזים.

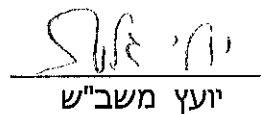
לאור הקשיים המשפטיים שעולים כאמור, נתוני ההצעה הזוכה יובאו לבחינה אצל הגורמים הרלוונטיים. בהתאם לתוצאות הבחינה וככל שיידרש, ייקבע מחיר למ"ר מעודכן שהזכאי יידרש לשלם ואופן העברת ההפרשים שמעבר להצעה הזוכה לקופת המדינה.


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד טלי מורלי
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת מכרזים


יועץ משב"ש


יועץ משב"ש

מרחב: מרכז, מכרז: 426/2018, ישוב: לוד, מתחם בן שמן

סיבות פסילה להצעה	סיבות פסילה למציע	סכום הצעה	מס' מציע	מתחם
		4,769.00	13	61398
		5,848.00	10	
		5,853.00	7	
		6,388.00	8	
		6,390.00	3	
		7,218.00	1	
		7,318.00	9	
		7,430.00	11	
		7,950.00	2	
		8,200.00	6	
		8,505.00	4	
		8,778.00	14	
		9,000.00	12	
		3,779.00	13	61401
		5,376.00	7	
		5,855.00	10	
		6,387.00	8	
		6,390.00	3	
		7,733.00	1	
		7,930.00	11	
		7,934.00	9	
		7,950.00	2	
		8,000.00	6	
		8,055.00	4	
		8,677.00	12	
		8,778.00	14	
		8,950.00	5	
		4,049.00	13	61507

מרחב: מרכז, מכרז: 426/2018, ישוב: לוד, מתחם בן שמן

סיבות פסילה להצעה	סיבות פסילה למציע	סכום הצעה	מס' מציע	מתחם
		5,426.00	7	61507
		5,695.00	10	
		6,389.00	8	
		6,390.00	3	
		7,428.00	11	
		7,518.00	1	
		7,526.00	4	
		7,800.00	6	
ערבות נמוכה		7,950.00	2	
		7,954.00	9	
		8,678.00	12	
ערבות נמוכה		8,778.00	14	

דואר רשום עם אשר מסירה
תאריך: 31/12/2019
מס' תיק: [REDACTED]
מס' חשבון: [REDACTED]

לכבוד
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
הירדן 1 א
קרית תעופה 7010000
036301556

שלום רב,

הנדון: אישור זכיה במכרז מספר מר/426/2018 לחכירת מתחם מס' 61507 לבניית 196 יח"ד לבניה רוויה במתחם בשכונת נופי בן שמן בלוד

הננו להודיעכם כי ועדת המכרזים בישיבתה מיום 31/12/2019 (להלן: "מועד אישור ועדת המכרזים") דנה בהצעתכם שהוגשה למכרז הנ"ל - והחליטה להכריז עליה כהצעה זוכה. עוד קבעה הועדה כי מהנתונים עלה שההנחה לזכאי משתכן יחיד כפי שבאה לידי ביטוי בהצעה הזוכה ביחס למתחם גבוהה באופן חריג ויש בה פגיעה ממשית לכאורה בעקרונות הצדק החלוקתי. הועדה סבורה שבנסיבות אלה, על מנת לאזן בין היקף ההטבה לזכאי היחיד לבין קופת המדינה, יש מקום לקבוע מחיר מ"ר גבוה יותר בהסכם המכר שבין הזוכה לזכאי ולערוך ההתאמות הנדרשות במסמכים, תוך העברת ההפרשים לקופת המדינה, באופן שלא יהיה באמור כדי למנוע מימוש הזכייה מבחינת הזוכה.

לאור הקשיים המשפטיים שעולים כאמור, נתוני ההצעה הזוכה יובאו לבחינה אצל הגורמים הרלוונטיים. בהתאם לתוצאות הבחינה וככל שיידרש, ייקבע מחיר למ"ר מעודכן שהזכאי יידרש לשלם ואופן העברת ההפרשים שמעבר להצעה הזוכה לקופת המדינה.

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 30/03/2020** ובכלל זה ההתחייבויות הבאות:

- לשלם את התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ).
- לשלם את סה"כ הוצאות פיתוח למשרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- לחתום על חוזה בניה, ולהסדיר את כל ההתחייבויות (לרבות הפקדת ערבות בנקאית) מול משרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- 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/משרד הבינוי. 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.

האמור במכתבנו זה הינו בנוסף לאמור בתנאי חוברת המכרז.

בברכה
ובכבוד רב,
אילן דגני
יו"ר ועדת מכרזים

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

דואר רשום עם אשור מסירה
תאריך: 31/12/2019
מס' תיק: [REDACTED]
מס' חשבון: [REDACTED]

לכבוד
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
הירדן 1 א
קרית תעופה 7010000
036301556

שלום רב,

הנדון: אישור זכיה במכרז מספר מר/426/2018 לחכירת מתחם מס' 61398 לבניית 168 יח"ד לבניה רוויה לבניה רוויה במתחם בשכונת נופי בן שמן בלוד

הננו להודיעכם כי ועדת המכרזים בישיבתה מיום 31/12/2019 (להלן: "מועד אישור ועדת המכרזים") דנה בהצעתכם שהוגשה למכרז הנ"ל - והחליטה להכריז עליה כהצעה זוכה. עוד קבעה הועדה כי מהנתונים עולה שההנחה לזכאי משתכן יחיד כפי שבאה לידי ביטוי בהצעה הזוכה ביחס למתחם גבוהה באופן חריג ויש בה פגיעה ממשית לכאורה בעקרונות הצדק החלוקתי. הועדה סבורה שבנסיבות אלה, על מנת לאזן בין היקף ההטבה לזכאי היחיד לבין קופת המדינה, יש מקום לקבוע מחיר מ"ר גבוה יותר בהסכם המכר שבין הזוכה לזכאי ולערוך ההתאמות הנדרשות במסמכים, תוך העברת ההפרשים לקופת המדינה, באופן שלא יהיה באמור כדי למנוע מימוש הזכייה מבחינת הזוכה.

לאור הקשיים המשפטיים שעולים כאמור, נתוני ההצעה הזוכה יובאו לבחינה אצל הגורמים הרלוונטיים. בהתאם לתוצאות הבחינה וככל שיידרש, ייקבע מחיר למ"ר מעודכן שהזכאי ידרש לשלם ואופן העברת ההפרשים שמעבר להצעה הזוכה לקופת המדינה. 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 30/03/2020** ובכלל זה ההתחייבויות הבאות:

- לשלם את התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ).
- לשלם את סה"כ הוצאות פיתוח למשרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- לחתום על חוזה בניה, ולהסדיר את כל ההתחייבויות (לרבות הפקדת ערבות בנקאית) מול משרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- 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, יחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

תשומת ליבכם, כי **התנאים שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז**, ובמקרה של איחור כלשהו 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/משרד הבינוי. 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.

האמור במכתבנו זה הינו בנוסף לאמור בתנאי חוברת המכרז.

בברכה
ובכבוד רב,
אילן דגני
י"ר ועדת מכרזים

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

דואר רשום עם אשור מסירה
תאריך: 31/12/2019
מס' תיק: [REDACTED]
מס' חשבון: 975284654

לכבוד
שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ
הירדן 1 א
קרית תעופה 7010000
036301556

שלום רב,

הנדון: אישור זכיה במכרז מספר מר/426/2018 לחכירת מתחם מס' 61401 לבניית 166 יח"ד לבניה רוויה לבניה רוויה במתחם בשכונת נופי בן שמן בלוד

הננו להודיעכם כי ועדת המכרזים בישיבתה מיום 31/12/2019 (להלן: "מועד אישור ועדת המכרזים") דנה בהצעתכם שהוגשה למכרז הנ"ל - והחליטה להכריז עליה כהצעה זוכה.

עוד קבעה הוועדה כי מהנתונים עולה שההנחה לזכאי משתכן יחיד כפי שבאה לידי ביטוי בהצעה הזוכה ביחס למתחם גבוהה באופן חריג יש בה פגיעה ממשית לכאורה בעקרונות הצדק החלוקתי. הועדה סבורה שבנסיבות אלה, על מנת לאזן בין היקף ההטבה לזכאי היחיד לבין קופת המדינה, יש מקום לקבוע מחיר מ"ר גבוה יותר בהסכם המכר שבין הזוכה לזכאי ולערוך ההתאמות הנדרשות במסמכים, תוך העברת ההפרשים לקופת המדינה, באופן שלא יהיה באמור כדי למנוע מימוש הזכייה מבחינת הזוכה.

לאור הקשיים המשפטיים שעולים כאמור, נתוני ההצעה הזוכה יבאו לבחינה אצל הגורמים הרלוונטיים. בהתאם לתוצאות הבחינה וככל שיידרש, ייקבע מחיר למ"ר מעודכן שהזכאי יידרש לשלם ואופן העברת ההפרשים שמעבר להצעה הזוכה לקופת המדינה.

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 30/03/2020** ובכלל זה ההתחייבויות הבאות:

- לשלם את התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ).
- לשלם את סה"כ הוצאות פיתוח למשרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- לחתום על חוזה בניה, ולהסדיר את כל ההתחייבויות (לרבות הפקדת ערבות בנקאית) מול משרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- 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 העור הנהוגים, ואת כמפורט במסמכי המכרז.

באחריות הזוכה, לברר את ימי קבלת הקהל ושעות הפעילות ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המפתחת/המנהלת/רשות מקומית/משרד הבינוי. 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.

האמור במכתבנו זה הינו בנוסף לאמור בתנאי חוברת המכרז.

מברכה
ובכבוד רב,
אילן דגני
יו"ר ועדת מכרזים

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