

פרוטוקול ועדת מכרזים (כב') מס' 3 מישיבתה מיום 03/06/2024

**משתתפים ה"ה:** ד"ר דייבי דיסטניק - יו"ר ועדת מכרזים, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון, יובל צלנר.

**חסרים ה"ה:** חן קראוס, נוי אלראי שניצר, אמיר ברדאן.

**נוכחים ה"ה:** עו"ד איילת בנימני, עו"ד ירון מאיר, רו"ח אהרון פישר, נורית זכאי, רון מזרחי, משה בן גל, מירית איב-רוזנבאום, שלום עובדיה, אסף כרמי, שירן בן יוסף, מירי נתן.

**מזכירת הוועדה:** ליטל פחטר, רו"ח.

**מרכזת הוועדה:** מורן יוספי לוי

**יועצת משפטית לוועדה:** עו"ד שני לוי גצוביץ.

מס' פניה	מס' החלטה	יחידה	נושא	החלטה
1.	6.	אגף נכסי עירייה	מכרז פומבי מס' 304/2023 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב - יפו	ביטול מכרז
2.	7.	אגף נכסי עירייה	מכרז פומבי מס' 306/2023 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלת קיוסק/בית אוכל ברחוב עמיעד 11 (שוק הפשפשים) תל אביב - יפו	ביטול מכרז
3.	8.	אגף נכסי עירייה	מכרז 307/2023 להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה, מבנה 108, ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל אביב - יפו	ביטול מכרז

מכרז פומבי מס' 304/2023 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב - יפו

**פניית האגף:**

1. עיריית תל אביב - יפו הינה הבעלים של 3 נכסים הממוקמים לפי המפורט להלן: קיוסק בשטח של כ-13 מ"ר ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשטח של 9 מ"ר בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה ובית אוכל בשטח של כ-65 מ"ר ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין.
2. ביום 05/09/2023 פורסם מכרז 304/2023 שבנדון בעיתונות ובאתר האינטרנט העירוני.
3. עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 7/10/2023, פורסמה בעיתונות הודעה לפיה המועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה נדחה. בנוסף, במקביל נערכה פניה למועצת העירייה לאשר את הארכת תקופת ההתקשרות מכוח המכרז מתקופה של 5 שנים לתקופה של 10 שנים (במצטבר, לרבות תקופות אופציה), ומועצת העירייה בישיבתה ה-74 מיום 29/01/2024 אישרה שינוי מהותי זה במסמכי המכרז.
4. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע בתחילה ליום 18/09/2023 וזה נדחה, כאמור לעיל, ליום 06.05.2024 (להלן: "המועד הקובע").
5. במכרז התקיימו 3 כנסי משתתפים וזאת עקב מיעוט המשתתפים, למרות שיווק אקטיבי שביצע האגף, בעקבותיהם רכשו את מסמכי המכרז 2 גופים בלבד.
6. ביום 07/05/2024 נפתחה תיבת ההצעות בפני יו"ר ועדת המכרזים, דיבי דישטניק, אולם למעט מעטפת אומדן אגף נכסי העירייה - לא נמצאה בתיבת ההצעות כל הצעה.
7. תנאי הסף למכרז זה, שנקבעו בסעיף 10 לפרק ב' למסמכי המכרז, היו מינימליים וקבעו כדלקמן:
  - 10.1. על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של קיוסק/ו או בית אוכל/ו או מזנון/ו או בית קפה/ו או מסעדה אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023.
  - תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ו/או לחילופין בעקבות מלחמת חרבות ברזל יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא ייחשבו כקוטעות את רציפות הניהול וההפעלה.
  - 10.2. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9 לפרק ב למכרז.
  - 10.3. דמי השכירות החודשיים לא יפחתו מהסכומים בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

מחיר מינימום	כתובת הנכס	
לא כולל מע"מ		
₪ 8,500	רחוב טשרניחובסקי 22 (קיוסק)	10.3.1
₪ 10,000	שדרות וושינגטון פינת דרך שלמה (קיוסק)	10.3.2
₪ 13,000	רחוב פרישמן 24 פינת סירקין (מזנון / בית אוכל)	10.3.3

(להלן: "דמי השכירות המינימאליים")

10.4. לא נכללה בדו"ח הכספי השנתי המבוקר של המשתתף במכרז - ככל שהוא מאוגד בחברה - בשנת הדיווח האחרונה בה חתם המשתתף במכרז על דוחות מבוקרים, 'אזהרת

עסק ח"י או 'הערת עסק ח"י וממועד החתימה על הדו"ח הכספי השנתי ועד למועד האחרון להגשת ההצעות לא חל שינוי מהותי לרעה במצב העסקי של המשתתף במכרז המאוגד כחברה עד כדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו כ"עסק ח"י".

#### 8. המלצת האגף:

מאחר שלא הוגשה כל הצעה למכרז אין מנוס מביטול המכרז. בהתאם, מבקש אגף נכסי העירייה את אישור ועדת המכרזים לבטל את מכרז 304/2023, כאשר האגף ישקול את צעדיו ביחס לכל אחד מהנכסים מושא המכרז.

#### דיון

גב' פחטר מציגה את הפנייה.

מר דיסטניק מבקש לקבל הסבר כיצד נקבעים מחירי המינימום במכרזים, והאם התקבלה הערכת שמאי. עוד מציין כי אנו בשנה מורכבת בה העירייה נאלצת לייקר תעריפים ולקצץ בעלויות, ובצד ההכנסות אין הצלחה, המבנים ריקים, אין השתתפות במכרזים.

לשאלתו של מר דיסטניק משיבה הגב' איב-רוזנבאום כי נערכת חוות דעת שמאית המשמשת גם כאומדן העירייה. במכרזים הספציפיים האלו נקבעו בתנאי הסף מחירי מינימום, זאת בהתבסס על חוות הדעות השמאית. המשתתפים במכרז ידעו מראש את המחיר המינימלי, זאת בשונה ממכרזים אחרים כאשר אין מחיר מינימום והמשתתפים במכרז מתחרים על המחיר ללא רף תחתון.

מר שרעבי דמאיו מציין כי יש לוקיישנים בעיר בהם מחירי השכירות למ"ר גבוהים, ומוסיף שהוא סבור כי לגבי הנכס בשרות וושינגטון, באזור הספציפי הזה הערכה של כ-1,000 ₪ למטר היא גבוהה. עוד מזכיר ואומר כי במבנה הני"ל אין שוכר מחודש ספטמבר 2023 כלומר כ-9 חודשים המבנה עומד ריק.

הגב' איב-רוזנבאום מציינת כי בחודשים הראשונים מפרוץ המלחמה לא הייתה התעניינות במכרז, לא היו משתתפים בכנסי ספקים, בוצעו פניות יזומות לספקים ונאמר על ידם שזו תקופה של חוסר ודאות והם מעדיפים שלא להיכנס למחויבות. התקיימו 3 כנסים ספקים. יצוין כי הספקים לא אמרו דבר על המחיר אלא ציינו שהתקופה רגישה להתחייבות. כן הייתה רכישה של מסמכי המכרז, ויודגש כי מסמכי המכרז מפורסמים באתר העירוני וניתן אף לעיין במסמכי המכרז ללא צורך ברכישתו.

לבקשתו, מקבל מר צלנר לעיון את הערכת שמאי המקרקעין עליה התבסס אומן העירייה לנכס ברחוב וושינגטון. מר צלנר מקריא מחוות הדעת השמאית כי מוצעת חנות בשכונת פלורנטין במיקום מרכזי בדמי שכירות חודשיים של כ-4,500 ₪, ושואל מדוע בנכס נשוא הפנייה, שמיקומו נראה כפחות אסטרטגי ומרכזי, דמי השכירות החודשיים המינימליים שנקבעו במכרז לנכס זה כפולים, ועומדים על כ-10,000 ₪. מר בן גל מסביר כי המחיר נקבע עפ"י נתונים שמאיים אשר כוללים מספר פרמטרים, כאשר יש שונות בהכנסות בין חנויות קמעוניות לבין חנויות מזון, וכי המחיר המקובל בשמאות בנכסים מסוג זה נקבע לפי יחידת פרנסה ולא לפי מ"ר.

גב' איב-רוזנבאום מציינת כי לאחר שתתקבל החלטת הוועדה, האגף יפנה לספקים שהראו התעניינות במכרז על מנת להבין מה הסיבה שלא ניגשו למכרז. בנוסף מוסיפה הגב' איב-רוזנבאום כי תבוצע בחינה של השומות והאומדן. לאחר כל הבדיקות אגף הנכסים יחליט האם לפנות למועצה לבקש אישור לניהול מו"מ עם ספקים פוטנציאליים העומדים בתנאי הסף או לפרסם מכרז חדש.

## פרוטוקול ועדת מכרזים (כב') מס' 3 מישיבתה מיום 03/06/2024

עו"ד לוי גצוביץ מציינת, כי הליך ניהול מו"מ לאחר ביטול מכרז מתבצע לאחר פרסום מודעה בעיתון ובאתר העירוני הגם שהדבר אינו מחויב עפ"י תקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987.

### החלטה

ממליצים לבטל את מכרז פומבי מס' 304/2023 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין, נוכח אי קבלת הצעות למכרז.

**וכמפורט לעיל.**

מכרז פומבי מס' 306/2023 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלת קיוסק/בית אוכל ברחוב עמיעד 11 (שוק הפשפשים) תל אביב - יפו

**פניית האגף:**

1. עיריית תל אביב - יפו הינה בעלת הזכויות בחלק מחלקה 5 בגוש 7079, המצויה, בין היתר, ברחוב עמיעד 11 בת"א. על חלק מן החלקה, בנוי מבנה בן קומה אחת בשטח של כ-27 מ"ר שמטרתו לשמש כקיוסק / בית אוכל.
2. ביום 05/09/2023 פורסם מכרז 306/2023 שבנדון בעיתונות ובאתר האינטרנט העירוני.
3. עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 7/10/2023, פורסמו בעיתונות מספר הודעות לפיהן המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז נדחה.
4. בנוסף, ומאחר שמועד הבחירות לרשויות המקומיות נדחה גם הוא, הובאה לאישור מועצת העירייה בקשה לאשר את הארכת תקופת ההתקשרות מכוח המכרז מתקופה של 5 שנים לתקופה של 10 שנים (במצטבר, לרבות תקופות אופציה) ומועצת העירייה בישיבתה ה-74 מיום 29/01/2024 אישרה שינוי מהותי זה במסמכי המכרז.
5. בנוסף לשינויים אלו, ולאור התמורות שחלו במתחם, אומדן העירייה עבר בדיקה מחודשת והופחת לסך של 16,200 ₪ בתוספת מע"מ, ודמי השכירות המינימליים הופחתו בהתאם בדומה לסכום זה.
6. כמו כן, נוספה במכרז הבהרה לפיה ברחבה הסמוכה למושכר מתקיים מידי יום "שוק רוכלים" החל משעות הבוקר ועד שעות אחר הצהריים המאוחרות וכי הזוכה במכרז יהיה רשאי לקיים ברחבה זו, לאחר שעות פעילות "שוק הרוכלים" וללא כל תמורה מצדו, פעילויות תרבות ופנאי לטובת הקהילה, באישור ובשיתוף פעולה של מנהל מתחם התיירות של המשלמה ליפו ומנהל קהילה.
7. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע בתחילה ליום 18/09/2023 וזה נדחה, כאמור לעיל, ליום 06/05/2024 (להלן: "המועד הקובע").
8. במכרז התקיימו 3 כנסים משתתפים. עקב מיעוט המשתתפים למרות שיווק אקטיבי שביצע האגף, את מסמכי המכרז רכשו 2 גופים.
9. בתאריך 07/05/2024 נפתחה תיבת ההצעות בפני יו"ר ועדת המכרזים, מר דייבי דישטניק, אולם, למעט מעטפת אומדן אגף נכסי העירייה, לא נמצאה בתיבת ההצעות כל הצעה.
10. תנאי הסף למכרז זה, שנקבעו בסעיף 10 לפרק ב' למסמכי המכרז, היו מינימליים וקבעו כדלקמן:

10.1. על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של קיוסק/ ו/או בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023.

תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ו/או לחילופין בעקבות מלחמת חרבות ברזל יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא ייחשבו כקוטעות את רציפות הניהול וההפעלה.

10.2. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9 לפרק ב למכרז.

10.3. דמי השכירות החודשיים המינימאליים לא יפחתו מסך של 16,200 (שש עשרה אלף ומאתיים ₪) לא כולל מע"מ (להלן: "דמי השכירות המינימאליים").

10.4. לא נכללה בדו"ח הכספי השנתי המבוקר של המשתתף במכרז - ככל שהוא מאוגד בחברה - בשנת הדיווח האחרונה בה חתם המשתתף במכרז על דוחות מבוקרים, 'אזהרת עסק חיי' או 'הערת עסק חיי' וממועד החתימה על הדו"ח הכספי השנתי ועד למועד האחרון

## פרוטוקול ועדת מכרזים (כב') מס' 3 מישיבתה מיום 03/06/2024

להגשת ההצעות לא חל שינוי מהותי לרעה במצב העסקי של המשתתף במכרז המאוגד  
כחברה עד כדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו כ"עסק חי".

### 11. המלצת האגף:

מאחר שלא הוגשה כל הצעה למכרז אין מנוס מביטול המכרז. בהתאם, מבקש אגף נכסי העירייה את אישור  
ועדת המכרזים לבטל את מכרז 304/2023, כאשר האגף ישקול את צעדיו ביחס לכל אחד מהנכסים מושא  
המכרז.

### דיון

גב' פחטר מציגה את הפנייה.

מר דישטניק מציין כי הדיון שהתקיים בפנייה הראשונה לעיל חל גם לעניין פניה זו והחלטת חברי הוועדה  
תקפה גם לפנייה שבנדון.

### החלטה

ממליצים לבטל את מכרז פומבי מס' 306/2023 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלת קיוסק/בית אוכל  
ברחוב עמיעד 11 (שוק הפשפשים) תל אביב- יפו, נוכח אי קבלת הצעות למכרז.

**וכמפורט לעיל.**

**החלטה מספר 8**

מכרז 307/2023 להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה, מבנה 108, ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל אביב - יפו

**פניית האגף:**

1. ביום 05/09/2023 פורסם המכרז שבנדון בעיתונות ובאתר האינטרנט העירוני.
  2. עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 7/10/2023, פורסמו בעיתונות מספר הודעות לפיהן המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז נדחה. בנוסף, במקביל נערכה פנייה למועצת העירייה לאשר את הארכת תקופת ההתקשרות מכוח המכרז מתקופה של 5 שנים לתקופה של 10 שנים (במצטבר לרבות תקופות אופציה) ומועצת העירייה בישיבתה ה-74 מיום 29/01/2024 אישרה שינוי מהותי זה במסמכי המכרז.
  3. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע בתחילה ליום 18/09/2023 וזה נדחה, כאמור לעיל, ליום 06.05.2024 (להלן: "**המועד הקובע**").
  4. במכרז התקיימו 3 כנסי משתתפים וזאת עקב מיעוט המשתתפים למרות שיווק אקטיבי שביצע האגף. לבסוף נכחה בכנס משתתפת אחת בלבד - **ג'יזל אסתר אוליברי** ומשתתפת זו היא גם המשתתפת היחידה אשר רכשה את מסמכי המכרז.
  5. ביום 07/05/2024 נפתחה תיבת ההצעות בפניי יו"ר וועדת המכרזים ונמצאו בה הצעה אחת וכן אומדן אגף נכסי העירייה.
  6. תנאי הסף למכרז פורטו בסעיף 10 לפרק ב' של מסמכי המכרז, וקבעו כדלקמן:
    - 10.1. על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של קיוסק/ו/או בית אוכל/ו/או מזנון/ו/או בית קפה/ו/או מסעדה אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2015-2024
    - תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ו/או לחילופין בעקבות מלחמת חרבות ברזל יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא ייחשבו כקוטעות את רציפות הניהול וההפעלה.
  - 10.2. **המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9 לפרק ב למכרז.**
  - 10.3. דמי השכירות החודשיים המוצעים בהתאם לסעיף 7.4.1 לעיל, לא יפחתו מסך של 12,900 ₪ (שנים עשר אלף ותשע מאות שקלים חדשים), לא כולל מע"מ (להלן: "דמי השכירות המינימאליים"). "
7. אומדן העירייה נקבע על סך 12,900 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "**האומדן**") ובתנאי הסף שבסעיף 10.3 לפרק ב' למכרז נקבע כי לא תתקבלנה הצעות הנמוכות מסכום זה.
8. ביום 09.05.2022 נבדקה הצעת המשתתפת במכרז - **ג'יזל אסתר אוליברי**, ע"י נציגי יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה וע"י נציג מחלקת מכרזים והתקשרויות ובמסגרת בחינת עמידתה של המשתתפת במכרז בתנאי הסף של המכרז, נמצא כי ערבות המכרז אשר הוגשה במסגרת הצעתה, אינה תואמת את נוסח ערבות המכרז אשר פורסם בנספח 2 למסמכי המכרז, ונפרט להלן:
  - 8.1. בשורה 2 לכתב הערבות, בסוגריים, במקום נוסח המילים - "חמישה עשר אלף שקלים **חדשים**" צוין - "חמישה עשר אלף ₪ **בלבד**".
  - 8.2. בשורה 3 לכתב הערבות צוין "בית הקפה ברחוב דוד אלעזר 22 ת"א" ונשמטו המילים "**מתחם גני שרונה**".
  - 8.3. בשורה 5 לכתב הערבות במקום הנוסח "בעד הנערב, **בש"ח** עד סכום השווה ל-... צוין "בעד הנערב, **עד סך** של-...".
  - 8.4. בשורה 6 לכתב הערבות - נוספו המילים "**כפי שיפורט בדרישתכם אלינו כאמור להלן**" אשר לא הופיעו בנוסח אשר צורף למסמכי המכרז.

- 8.5. בשורה 7 לכתב הערבות - נשמטו המילים "כפי שיפורט בה".
- 8.6. בשורה 14 לכתב הערבות - תחת המילים "תוארך באופן אוטומטי..." צוין "תוארך ממילא..."
- 8.7. ומעבר לכל אי התאמות אלו, בשורה 14 לכתב הערבות צוין כי הערבות תוארך לתקופה נוספת של 3 חודשים בלבד וזאת, במקום תקופה של 4 חודשים אשר נקבעה בכתב הערבות אשר צורף כנספח 2 למסמכי המכרז.
9. חוות דעת השירות המשפטי:
10. סעיף 9.1 לפרק ב' למסמכי המכרז קבע במפורש כי "כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות מגוף הנמנה עם הגופים המפורטים ברשימה בנספח 3 למסמכי המכרז".
- סעיף 9.3 לפרק ב' למסמכי המכרז קבע כי "נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח כתב ערבות המכרז, המצורף כנספח מס' 2 למכרז, וכל חריגה מנוסח ערבות המכרז עלולה להביא לפסילת ההצעה".
- וסעיף 9.5 לפרק ב' למסמכי המכרז, קבע כי: "ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידיו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויוארך תוקף ההצעה בהתאם".
11. על חשיבות ההקפדה על כל תג ותג בערבות הבנקאית בהליכי מכרז, עמד בית המשפט העליון בעע"מ 6242/09 חג'אזי חברה לסייעוד בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי [פורסם בנבו] (10.11.2009), בציינו כי:
- "תנאי במכרז המחייב הפקדת ערבות בנקאית מהווה תנאי חשוב ומהותי, שיש למלא אחריו בשוויוניות ובדקדקנות... על כן, בית משפט זה קבע כי יש לראות בפגמים שנפלו בערבות בנקאית שצורפה להצעה במכרז, ככלל, משום פגמים מהותיים אשר יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה אף אם נעשו בתום לב" (עניין חג'אזי, פסקה 11 לפסק דינו של השופט גיורא).
- וכן, קבע "כל שינוי מן הנוסח המחייב, בין אם הוא לטובה או לרעה, מחייב, על פי רוב, את פסילת ההצעה" (עניין חג'אזי, פסקה 13 לפסק דינו של השופט גיורא).
12. ראו גם עע"מ 1966/02 המועצה המקומית מג'אר נ' אבראהים, פ"ד נז(3) 505 (2003); עע"מ 6200/07 פ.פ.ס. ריהאב בע"מ נ' מדינת ישראל (22.5.2008) [פורסם בנבו].
13. ההקפדה היתרה על תנאי הערבות מבוססת על שלושה טעמים.
- האחד - עיקרון השוויון בין המציעים שהנו עיקרון יסוד העומד בבסיסם של דיני המכרזים; השני - שיקולי יעילות כך שתוגבר הוודאות, ותצומצמה ההתדיינות שצצות תדיר אחר זכייה במכרז, הן בוועדת המכרזים והן בבית המשפט; השלישי - המקצועיות והרצינות הנדרשת מן המשתתפים במכרז (ראה עע"מ 2628/11 אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (1.1.2012), פסקה 2 לפסק דינו של הנשיא גרוניס).
14. ברם, בהמשך עלתה גישה מקלה מעט אשר קבע כי באופן חריג ניתן יהיה לשקול סטייה מכלל הפסילה לנוכח הצטרבותם של מספר פרמטרים לקולא אד, זו צריכה להיעשות במידה ובמשורה, לנוכח הטעמים החזקים שעומדים ביסוד כלל הפסילה (ראה עע"מ 1873/12 אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' אוניברסיטת בן גוריון בנגב [פורסם בנבו]).
15. בעניין זה, נפנה לעע"מ 5834/09 אדמונית החורש בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי [פורסם בנבו] (31.1.2010) בו עמד כבוד השופט ח' מלצר על הכללים המנחים בסוגיה וקבע כי ככלל, פגם בערבות יביא לפסילת הצעת המשתתף אולם, במצבים חריגים ויוצאי דופן ניתן יהיה להכשיר את הפגם בערבות: "בחריגים מצומצמים אלה יש לכלול פגם בערבות בנקאית הנובע מפליטת קולמוס, או מטעות סופר, או מהשמטה מקרית, או מהוספת דבר באקראי" (שם, פסקה 6).
16. בפסק דין זה, נקבע כי חריגים אלו צריכים למלא אחר ארבעה מבחנים מצטברים:
- "(א) הטעות נלמדת מהערבות עצמה; (ב) ניתן לעמוד על כוונתו המדויקת של השוגה, תוך שימוש בראיות אובייקטיביות מובהקות, המצויות בפני ועדת המכרזים במועד פתיחת תיבת המכרזים; (ג) על פני הדברים נראה כי הטעות, או אי-גילוייה טרם הגשת ההצעה, מקורם בתום לב והם נובעים מהיסח דעת גרידא ולא מכוונת מכוון כלשהי של המציע, או של הבנק הערב; (ד) אין בטעות ובתיקונה כדי להקנות למציע יתרון הפוגע בעקרון השוויון וביתר הכללים של דיני המכרזים" (שם) (ההדגשות אינן במקור).
17. מן הכלל אל הפרט:
- במקרה דנן, השירות המשפטי סבור כי אי ההתאמות המפורטות בסעיפים 9.1 עד 9.6 לעיל, עומדות בארבעת המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פגם בערבות.

18. באשר למבחן הראשון – ניתן לומר כי אי ההתאמות כדוגמת "בשקלים חדשים" לעומת "ש"ה בלבד", ציון כתובת המושכר ללא המיילים "מתחם גני שרונה", הניסוח "כפי שיפורט בדרישתכם אלינו" לעומת "כפי שיפורט בה", ככלל נלמדות מכתב הערבות עצמו ואינן מהוות שינוי מהותי של כתב הערבות או של אופן מימושו. באשר למבחן השני - קריאת כתב הערבות של המשתתפת במכרז בשלמותו, על אף אי ההתאמות המפורטות בסעיפים 9.1 – 9.6, מלמדת על כוונת הבנק הערב ליתן ערבות לטובת הבטחת השתתפותה במכרז בסך הנדרש, וזאת ללא צורך בשימוש בראיות חיצוניות לכתב הערבות. באשר למבחן השלישי – ניתן לומר כי אי ההתאמות נעשו בהיסח דעת, לא מתוך כוונה לשנות את כתב הערבות, שכן הן אינן משנות את משמעותו ואת אופן מימוש הערבות מטעם הבנק הערב. ובאשר למבחן הרביעי - השירות המשפטי סבור כי אין באי ההתאמות המפורטות בסעיפים 9.1 – 9.6 או בתיקון כדי להקנות למשתתפת במכרז יתרון כלשהו או לפגוע בעיקרון שוויון.

19. יחד עם זאת, אי ההתאמה בתקופת הארכת הערבות כמפורט בסעיף 9.7 לעיל, המאפשרת לעירייה להאריך את כתב הערבות במידת הצורך בשלושה חודשים בלבד ולא בארבעה חודשים כנדרש במסמכי המכרז מהווה פגם מהותי בערבות היורד לשורשו של עניין.

20. בהתאם למבחני הפסיקה, אי התאמה בהארכת תקופת הערבות הינה בבחינת טעות מהותית בכתב הערבות המשנה את משמעותו, קרי הארכת תקופת הערבות ב- 3 חודשים בלבד במקום 4 חודשים כנדרש במסמכי המכרז.

טעות זו אינה יכולה להיות מסווגת כ"טעות העולה מן הערבות עצמה בלא שנזקקים לעניין זה יש לראיות חיצוניות" (ראו בעניין זה ע"מ 1966/02 המועצה המקומית מג'אר נ' גמאל אברהים ואח' וכן ע"מ 10785/02 חברת י.ת.ב. בע"מ נ' מדינת ישראל ואח') נהפוך הוא – היא מלמדת על כוונת הבנק הערב להאריך את תוקף הערבות ב- 3 חודשים בלבד, כאשר הדברים ברורים ואינם משתמעים לשתי פנים. גם אם טעות זו נעשתה בהיסח הדעת - יש בה כדי להוות שינוי מהותי בכתב הערבות. מעבר לכך, קבלת כתב הערבות בנוסח זה, כשהוא כולל תקופת הארכה קצרה יותר מהנדרש במסמכי המכרז יש בו כדי להעניק למשתתפת במכרז יתרון מסוים ולפגוע בעיקרון השוויון והתחרות ההוגנות, ביחס למשתתפים אחרים, בפועל או בכוח, הן ביחס למכרז זה והן ביחס למכרזים אחרים.

21. למען הסדר הטוב, נפנה למקרה דומה אשר נידון בה.פ. 765/00 פיברן קדימה בע"מ נ' עיריית תל אביב ואח' אשר דן במקרה דומה בו תקופת הארכת הערבות (האופציה) אשר הייתה נקובה בכתב הערבות הייתה לשלושה חודשים במקום ארבעה כנדרש בתנאי המכרז. בה.פ. זו קבע כב' השופט זפט כי פגם בערבות מסוג אי מתן אופציה להארכת הערבות בארבעה חודשים נוספים כנדרש בתנאי המכרז ובנוסח כתב הערבות אשר צורף ע"י העירייה הינו פגם מהותי. פסק דין זה אף נדון בע"א 257/01 בבית המשפט העליון ולא נהפך.

22. וכן, לה"פ 11403/99 אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ נ' רשות שדות התעופה בישראל ואח', אשר דן במקרה בו ערבות בנקאית אשר צורפה להצעתה של משתתפת במכרז פג לאחר 70 ימים במקום 90 יום כנדרש כתנאי סף באותו מכרז וקבע כי: " בשורה ארוכה של פסקי דין נקבעה ההלכה כי עקרון השוויון מחייב פסילתה של הצעה בה ערבות בנקאית שצורפה להצעה סוטה מהותית מהדרישות שנקבעו לכך במסמכי המכרז. עוד נפסק כי אי עמידת הערבות הבנקאית בתקופה שנקבעה במסמכי המכרז לתחולת הערבות אינה פגם טכני כי אם פגם מהותי. פגם כזה אינו מתרפא לאור האטרקטיביות של ההצעה, ואינו ניתן לריפוי לאחר פתיחת תיבת ההצעות. כך גם נפסק כי מקום שמדובר בפגם מהותי בערבות, אין בתום ליבו של המציע כדי למלט את ההצעה מפסילה".

23. עוד יודגש כי בהתאם להוראות סעיף 11.10 לפרק ב' של המכרז ובהתאם לפסיקה, לא ניתן לאפשר למשתתף במכרז להשלים מסמכים ו/או לתקן ו/או להגיש ערבות חדשה או אחרת.

24. לאור כל האמור, השירות המשפטי סבור כי אי ההתאמות אשר נפלו בכתב הערבות של המשתתפת במכרז כמפורט בסעיפים 9.1 – 9.6 לעיל הינן בבחינת טעויות העומדות במבחני הפסיקה ביחס לאותם מקרים חריגים ויוצאי דופן ולו היה מדובר באי התאמות אלו בלבד ניתן היה לקבל את ערבות המשתתפת אולם, לאור אי ההתאמה בתקופת הארכת הערבות בשלושה חודשים בלבד במקום ארבעה חודשים, כמפורט בסעיף 9.7 לעיל, המהווה פגם מהותי בערבות, לא ניתן לקבל את ערבות המשתתפת במכרז ויש לפסול את הערבות ואת הצעתה של המשתתפת הנסמכת עליה.

**25. המלצת האגף:**

בהתאם לחוות הדעת המשפטית, לפסול את הערבות של המשתתפת במכרז - גיזל אסתר אוליברי ואת ההצעה הנסמכת עליה, ולבטל את מכרז 307/2023 להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה, מבנה 108, ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל אביב - יפו, כאשר האגף ישקול את צעדיו ביחס לנכס מושא המכרז.

**דיון**

גב' פחטר מציגה את הפנייה.

חברי הוועדה מציינים כי חוות הדעת של השירות המשפטי מקובלת עליהם ובהתאם לחוות הדעת ולאור הדיון שנערך שהתקיים בפנייה הראשונה לעיל, מאשרים את פסילת ההצעה היחידה שהתקבלה במכרז ואת ביטול המכרז.

**החלטה**

1. ממליצים לפסול את הערבות של המשתתפת במכרז - גיזל אסתר אוליברי, ואת ההצעה הנסמכת עליה במכרז 307/2023 להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה, מבנה 108, ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל אביב - יפו.
2. ממליצים לבטל את מכרז 307/2023 להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה, מבנה 108, ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל אביב - יפו, נוכח אי קבלת הצעות כשרות למכרז.

**וכמפורט לעיל.**

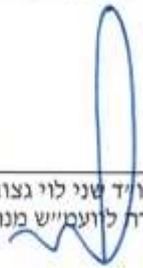
פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"ב) מס' 3 מישיבתה מיום 03/06/2024

15/6/24 

מנחם יוספי לוי  
מנהלת תחום מכרזים והתקשרויות

13/6/24 

ליטל פחטר, רו"ח  
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות

10/06/24 

עו"ד שני לוי גצוביץ  
מ"מ סגנית בכיר ליועמ"ש מנהלת תחום מסחרי

12/6/24 

ד"ר דיבי דישטניק  
יו"ר ועדת מכרזים

רון חולדאי  
ראש העירייה

16/06/2024  
תאריך

מאת:	דייבי דישטניק - חבר מועצה
נשלח:	יום חמישי 13 יוני 2024 14:02
אל:	אלעד מגער - מנהל תחום מכרזים והתקשרויות; דייבי דישטניק - חבר מועצה
עותק:	ליטל פחטר - מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
נושא:	פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 3 ליום 03.06.2024 RE:

מאשר, תודה אלעד