

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ' מס' 61 מישיבתה מיום 13/04/2021

משתתפים ה"ה: יו"ר וועדת מכרזים - איתי פנקס ארד, מ"מ וס. רה"ע- אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא.

חסרים ה"ה: אלחנן זבולון, אייל אקרמן, חן אריאלי ס. רה"ע, מאיה נורי, עבד אבו שחאדה, ציפי ברנד, חן קראוס, משה חיים ועו"ד אמיר בדראן.

נוכחים ה"ה: עו"ד שני לוי גצוביץ, זהבה קמיל, אלי לוי, מירית איב רוזנבאום, שלום עובדיה, ספיר נחמני ונעמי לוי.

מזכירת הוועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכזת הוועדה: דנה פייבל, עו"ד.

מס' פניה	מס' החלטה	יחידה	נושא	החלטה
.1	.386	אגף נכסי העירייה	מכרז 107/2020 למכירת זכויות עיריית תל אביב יפו במגרשים 103,104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון	הכרזה על זוכה

בהיעדר קוורום נדרש במועד פתיחת הישיבה, הישיבה נפתחה 15 דקות לאחר מכן בהתאם להחלטת המועצה.

מכרז 107/2020 למכירת זכויות עיריית תל אביב יפו במגרשים 103,104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

פניית האגף:

1. עיריית תל אביב-יפו ("העירייה") הינה הבעלים של חלקות 1, 93, 95 ו-96 בגוש 6442 ("החלקות"), בהתאם לטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות נספח לתכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקות, זכויות במגרשים: 103, 104, 208, 251, 252, 253, 254 (להלן: "המגרשים").
2. בתאריך 06/09/2020 פרסמה העירייה את מכרז 107/2020 לקבל הצעות לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103 ו/או במגרש מס' 104 ו/או במגרש מס' 201 ו/או במגרש מס' 204 ו/או במגרש מס' 208 ו/או במגרש מס' 251 ו/או במגרש מס' 252 ו/או במגרש מס' 253 ו/או במגרש מס' 254, על פי התנאים המפורטים בחוזה המכר נספח מס' 11 למכרז ("חוזה המכר").
3. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 06.04.2021 לאחר מספר דחיות.
4. את מסמכי המכרז רכשו 6 גופים. בתאריך 07/04/2021 נפתחה תיבת המכרזים ונמצאו בה 5 הצעות וכן אומדן אגף נכסי העירייה.
5. תנאי סף קבוע בפרק ב למסכי המכרז סעיף 6 (להלן סעיף 6 מהמכרז) –
 - 6.1 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.
 - 6.2 הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, עבור המגרשים שלהלן לא תפחת מהסכום הנקוב לצידם, לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר מינימום") כדלקמן:
 - 6.2.1 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 103, לא תפחת מסך של 9,011,610 ₪.
 - 6.2.2 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 104, לא תפחת מסך של 8,878,680 ₪.
 - 6.2.3 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 201, לא תפחת מסך של 1,681,380 ₪.
 - 6.2.4 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 204, לא תפחת מסך של 40,464,720 ₪.
 - 6.2.5 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 208, לא תפחת מסך של 38,697,750 ₪.
 - 6.2.6 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 251, לא תפחת מסך של 101,127,870 ₪.
 - 6.2.7 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 252, לא תפחת מסך של 122,377,680 ₪.
 - 6.2.8 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 253, לא תפחת מסך של 32,046,120 ₪.
 - 6.2.9 ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 254, לא תפחת מסך של 64,767,960 ₪.
 - 6.2.10 ההצעה הכספית עבור מגרשים מס' 251 ו-252, לא תפחת מסך של 223,505,550 ₪.
 - 6.2.11 ההצעה הכספית עבור מגרשים מס' 253 ו-254, לא תפחת מסך של 96,813,810 ₪.
 - 6.2.12 ההצעה הכספית עבור מגרשים 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 לא תפחת מסך של 399,481,830 ₪.
6. נציין כי העירייה ציינה במסמכי המכרז הבהרה כי נודע לעיריית תל אביב-יפו, שעיריית הוד השרון מבקשת לקדם פרסום 77-78 לשינוי התכנון. שינוי תכנון זה אינו מקובל על עיריית תל אביב-יפו וצריך לקבל אישור ועדה מחוזית בהתאם לדין. עיריית תל אביב-יפו מתכוונת לממש את התכנית התקפה הקיימת והמאושרת במועד פרסום מכרז זה. על המשתתף במכרז לבחון תכנונית, לרבות באמצעות כל יועץ מקצועי נדרש, את

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 61 מישיבתה מיום 13/04/2021

כל ההיבטים ומשמעותם, בקשר להבהרה זו, בטרם הגשת הצעה. נעדכן את הועדה כי נכון להיום פניית עיריית הוד השרון לא נדונה בוועדה המחוזית.

7. בתאריך 08.04.2021 נבדקו ההצעות ע"י אגף נכסי העירייה, נמצא כי :

- 7.1 המשתתף במכרז **שתית בע"מ** – חסרים קבצי הבהרות 1 ו- 2.
- 7.2 המשתתף במכרז גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ – הוגש אישור על ניהול ספרים וניכוי מס במקור תוקף עד 31/3/2021.
- 7.3 המשתתף במכרז גינדי מגורי יוקרה בע"מ – חסרים נספחים 9 ו 10 למסמכי המכרז וקובץ הבהרות מס' 1.
- 7.4 המשתתף במכרז סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ ומשכנות בראל בע"מ (הצעה משותפת) – יש לתקן בנספח 4 הצהרה על מעמד משפטי לשותפות לא רשומה.

ההשלמות הנ"ל הינן טכניות בלבד והמשתתפים שהיה עליהם להשלים את מסמכי המכרז, השלימו את הנדרש בהתאם לקבוע בסעיף 7.11 לפרק ב' למכרז.
בהתאם לאמור לעיל, **כל המשתתפים במכרז עומדים בתנאי הסף.**

אומדן העירייה לא כולל מע"מ	סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ ומשכנות בראל בע"מ (הצעה משותפת)	ג.ז. מדף 30 בע"מ	גינדי מגורי יוקרה בע"מ	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ	שתית בע"מ	
	+	+	+	+	+	מסמכים
	+	+	+	+	+	ערבות (נ2)
						נספח 5 הצעה כספית לפי מגרשים שלהלן:
9,011,610						מגרש 103
8,878,680						מגרש 104
1,681,380			2,018,555			מגרש 201
40,464,720			41,555,180		50,555,000	מגרש 204
38,697,750			40,018,555	61,001,980	50,555,000	מגרש 208
101,127,870						מגרש 251
122,377,680						מגרש 252
32,046,120						מגרש 253
64,767,960						מגרש 254
223,505,550						252 ו 251
96,813,810						254 ו 253

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 61 מישיבתה מיום 13/04/2021

399,481,830	482,345,555	511,777,777				252,251,208,204 254,253
-------------	-------------	-------------	--	--	--	----------------------------

8. אומדן העירייה שנערך בהתבסס על חוות דעת שמאי מקרקעין כקבוע בתקנה 11 לתקנות העירויות (מכרזים), התשמ"ח 1987 הינו מחיר המינימום אשר קבוע בתנאי הסף – סעיף 6 פרק ב למסמכי המכרז.

9. בהתאם לקבוע בסעיף 6 לפרק א למסמכי המכרז ניתנו למשתתפי המכרז מספר אופציות להגיש את הצעתם וכדלקמן:

"משתתף במכרז, אשר יהיה מעוניין להגיש הצעה ליותר ממגרש אחד, יגיש הצעה נפרדת לכל מגרש. במקרה בו משתתף במכרז הגיש הצעות ליותר ממגרש אחד, תהיה זכאית העירייה להכריז, על כל אחת מהצעותיו כהצעה זוכה, או על חלק מהצעותיו כהצעות זוכות, או על כל הצעותיו כהצעות זוכות, וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ולשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה משתתף במכרז, רשאי להגיש גם הצעה **אחת** לרכישת זכויות העירייה **במגרשים 251 ו-252 ביחד** ו/או הצעה **אחת** לרכישת זכויות העירייה **במגרשים 253 ו-254 ביחד** ו/או הצעה **אחת** לרכישת זכויות העירייה **במגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד**. מובהר, כי במקרה בו משתתף במכרז יגיש הצעה נפרדת למגרש אחד, או מספר הצעות נפרדות למספר מגרשים נפרדים, כאמור לעיל, או הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים 251 ו-252 ביחד ו/או הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים 253 ו-254 ביחד ו/או הצעה אחת למספר מגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד, תהיה זכאית העירייה להכריז על הצעותו למגרש נפרד, או על מספר הצעות נפרדות למספר מגרשים, או על הצעה אחת למגרשים 251 ו-252 ביחד, או על הצעה אחת למגרשים 253 ו-254 ביחד או על הצעה אחת למגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד, כהצעה זוכה, וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה".

בהתאם לאמור לעיל המלצת האגף להלן היא בהתחשב בהצעה המיטבית והכלכלית הטובה ביותר לעירייה על פי שיקולה הבלעדי בהתאם להנחיות המכרז.

10. המלצת האגף:

אגף נכסי העירייה מבקש להכריז על ההצעות הזוכות במכרז:

הצעת המשתתף במכרז ג.ז. **מדף 30 בע"מ** כהצעה הזוכה במכרז 107/2020 ברכישת זכויות הבעלות של העירייה במגרשים **204, 208, 251, 252, 253 ו-254**, בהתאם להצעתה הכספית על סך של 511,777,777 ₪ בתוספת מע"מ כחוק ובכפוף למסמכי המכרז על נספחיו.

הצעת המשתתף במכרז **גינדי מגורי יוקרה בע"מ** כהצעה הזוכה במכרז 107/2020 ברכישת זכויות הבעלות של העירייה במגרש **201** בהתאם להצעתה הכספית על סך 2,018,555 ₪ של בתוספת מע"מ כחוק ובכפוף למסמכי המכרז על נספחיו.

11. אגף נכסי העירייה ישקול צעדיו למגרשים להם לא הוגשה הצעה כלל, מגרשים 103, 104.

דיון

גב' פחטר מציגה את הפנייה ומציינת כי העירייה יצאה ב-06/09/2020 במכרז למכירת זכויותיה בקרקע בהוד השרון במספר מגרשים כמפורט בפניה. במסגרת המכרז ניתן היה להציע הצעות למגרשים בודדים ו/או לתמהיל של מגרשים כפי שהוגדר במכרז. במסמכי המכרז נקבעו מחירי מינימום אשר היוו גם את האומדן העירוני במכרז. כמו כן, במסמכי המכרז נכללה הבהרה כי נודע לעירייה, שעיריית הוד השרון מבקשת לקדם פרסום 77-78 לשינוי התכנון. שינוי תכנון זה אינו מקובל על העירייה וצריך לקבל אישור ועדה מחוזית בהתאם לדין. עיריית תל אביב-יפו מתכוונת לממש את התכנית התקפה הקיימת והמאושרת במועד פרסום מכרז זה. על המשתתף במכרז לבחון תכנונית, את כל ההיבטים ומשמעותם, בקשר להבהרה זו, בטרם הגשת הצעה. נכון להיום העניין טרם נדון בוועדה המחוזית של הוד השרון.

המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 06/04/2021 לאחר מספר דחיות. את מסמכי המכרז רכשו 6 גופים, עם פתיחת תיבת ההצעות בתאריך 07/04/2021 נמצאו בה 5 הצעות וכן אומדן אגף נכסי העירייה.

לאחר בדיקה ראשונית של המסמכים היה צורך בהשלמת מסמכים של חלק מהמשתתפים. ההשלמות הני"ל הינן טכניות בלבד והמשתתפים שהיה עליהם להשלים את מסמכי המכרז, השלימו את הנדרש בהתאם לקבוע בסעיף 7.11 לפרק ב' למכרז. כל המשתתפים במכרז עומדים בתנאי הסף.

בהתאם להנחיות המכרז, הכרזה על זוכה תהיה בהתחשב בהצעה המיטבית והכלכלית הטובה ביותר לעירייה על פי שיקולה הבלעדי

לגבי תמהיל המגרשים: 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 הצעת המשתתף במכרז ג.ז. מדף 30 בע"מ הייתה ההצעה הגבוהה ביותר, הצעה כספית על סך של 511,777,777 ₪ בתוספת מע"מ.

לגבי מגרש 201, הצעת המשתתף במכרז גינדי מגורי יוקרה בע"מ הייתה ההצעה הגבוהה ביותר, הצעה כספית על סך של 2,018,555 ₪ של בתוספת מע"מ.

לשאלתם של גב' יוחנן וולק ומר שפירא מה בכוונת אגף נכסים לעשות עם מגרשים 103 ו-104, אשר לגביהם כלל לא התקבלה הצעה השיב מר לוי כי בכוונת האגף לבחון האם לצאת במכרז חדש או לפנות למועצה שתאשר לנהל מו"מ לגבי 2 המגרשים הנותרים, בתנאי המכרז. כמו כן, מלבד שני המגרשים הני"ל ישנו מגרש שלישי, מגרש 260 אשר לא שווק וככל הנראה ישווק בסוף השנה או בתחילת שנה הבאה. ככל ויוחלט לצאת למכרז המכרז יכלול כנראה את המגרשים: 103, 104 ו-260. בנוסף, אחרי הכרזה על זוכים במכרז הנוכחי תיערך פגישה בין נציגי עיריית ת"א לנציגי עיריית הוד השרון על מנת לקדם את פתרון המחלוקות על היתרי תכנון והיטלי השבחה, לאחר מכן נגבש החלטה לגבי שלושת המגרשים הני"ל.

לשאלתה של גב' קמיל מדוע שמשתתפים יגישו הצעות על מגרש יחיד ולא על תמהיל? והאם האומדנים שיקפו את מצב השוק השיב מר לוי כי המכרז כולל בתוכו אפשרות להגיש הצעות גם למגרשים ספציפיים וגם לתמהיל של מגרשים. מדובר במכרז שיצא בעבר ולא צלח. הטענות של המשתתפים במכרז הקודם היו לגבי תמהיל של מגרשים – למה העירייה לא איפשרה להם לקנות מקבץ של מגרשים ולמה יזמים "נתקעים" עם מגרשים בודדים. ברכישה של תמהיל מגרשים ניתן לבנות בין 400 ל-500 יחידות דיור בעוד שעל מגרש בודד

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 61 מישיבתה מיום 13/04/2021

ניתן לבנות בין 40 ל-50 יחידות, כאשר מדובר ביזם או קבלן שפונה לעיריית הוד השרון לשינוי תב"ע, זה משמעותי אם הוא מגיע כדי לבנות 400 דירות לעומת 40 דירות. לכן חברות מעדיפות להיות "רוכש דומיננטי" ולקנות תמהיל של מגרשים. כמו כן, יצויין כי העירייה יכולה לאשר לזוכה לרכוש מגרש או תמהיל – הכל לפי ההצעה המיטבית לעירייה. לגבי האומדנים, לא היו הצעות מאד רחוקות מהאומדן, החישוב של מחיר המינימום במסמכי המכרז נעשה תוך לקיחת הערכת שווי עם הפחתה של 7% כדי לאפשר הגעה לשומה. כלומר סה"כ הפערים לא גבוהים. העסקאות כיום בשוק הן די קרובות לשומה שלהן וגם הן פקטור של מיקום, כאן יש מס' מגרשים במיקום טוב.

גב' פחטר מציינת כי מר פנקס ארד יצא מהדיון.

לשאלתו של מר שפירא מדוע מגרשים 103 ו-104 לא נכנסו לתמהיל המגרשים והאם קיימת קרקע לשימור השיב מר לוי כי המגרשים הנ"ל הם מגרשים בהם יש לעירייה זכויות במושע. לא התאים להכניס אותם לתמהיל של מגרשים 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 – מבחינת אופי הזכויות של העירייה בהם. בנושא השימור, יש 8 מבנים בשטח של "בית הנערה" לשימור ויש שטח שהוא פארק לשימור טבעי (שצ"פ) – אזור של צמחייה מיוחדת.

חברי הוועדה, גב' יוחנן וולק ומר שפירא, מאשרים את עמידת המשתתפים בתנאי הסף ומאשרים את ההתקשרות, והכל כמפורט בפניה.

החלטה

- מאשרים כי המשתתפים במכרז שתית בע"מ, גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, גינדי מגורי יוקרה בע"מ, ג.ז. מדף 30 בע"מ, סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ ומשכנות בראל בע"מ (הצעה משותפת) עומדים בתנאי הסף של מכרז 107/2020 - מכירת זכויות עיריית תל אביב – יפו במגרשים: 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון.
- מאשרים להכריז על המשתתף במכרז ג.ז. **מדף 30 בע"מ** זוכה במכרז לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במגרשים: 204, 208, 251, 252, 253 ו-254, ועל המשתתף במכרז **גינדי מגורי יוקרה בע"מ** זוכה במכרז לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במגרש 201 בהתאם להצעותיהם הכספיות, בכפוף למסמכי המכרז על נספחיו.

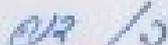
וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 61 מישיבתה מיום 13/04/2021

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ"י) מס' 61 מישיבתה מיום 13/04/2021

18/4/21 

דנה פויבל
מרכזת מכרזים בכירה

18/4/21  כ"י

ליטל פחטר, רו"ח
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות

18.4.21 

שייד שני לוי נצוביץ
סגנית ליועמ"ש וסגנית מנהלת תחום מסחרי

18/4/21 

איתי פנקס ארד
יו"ר ועדת מכרזים



רון חולדאי
ראש העירייה

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ' מס' 61 מישיבתה מיום 13/04/2021

דנה פייבל - מרכזת מכרזים בכירה

מאת: איתי פנקס ארד - חבר מועצה
נשלח: יום ראשון 18 אפריל 2021 17:19
אל: ליטל פחטר - מנהלת מח מכרזים והתקשרויות
עותק: דנה פייבל - מרכזת מכרזים בכירה
נושא: דחוף לאישורך פרוטוקול ועדת מכרזים (כ' מס' ל 61 מישיבתה מיום 13.04.2021 Re:

מאושר

בברכה,
איתי פנקס ארד
חבר מועצת העיר

