

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ') מס' 19 משיבתה ביום 11.08.2014

משתתפים ה"ה : יו"ר הועדה איתי פנקס ארד, נתן אלנתן, אהרון מדואל.

חסרים ה"ה : קרנית גולדווסר, ניר סיבליה, שלמה מסלאווי, חיים גורן, שלי דביר.

נוכחים ה"ה : עו"ד שני לוי- גצוביץ, קובי כהן, מירית איב רוזנבאום, עו"ד שי מרום, יהושע ניב, אהרן רבי, אלי לוי, צח קוזניצקי, עו"ד בצלאל בן דוד (ב"כ איגוד ערים דן - בדיון בהחלטה 84 בלבד) ירון שילר (שמאי מטעם העירייה – בדיון בהחלטה 84 בלבד).

מזכיר הועדה : אהרן פישר.

מרכז הועדה : משה ינאי.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>יחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>החלטה</u>
.1	.83	אגף רכש ולוגיסטיקה	מכרז פומבי 21/2014, אספקה והתקנת לוחות כתיבה ונעיצה	תוצאות משא ומתן
.2	.84	אגף נכסי העירייה	מתן זכות טיעון לחברת א.ד.מ. נתנאל בניה בע"מ בדבר ביטול מכרז מספר 251/2013 מכירת זכויות העירייה והאיגוד ל-5 יח"ד בשכונת כוכב הצפון	דיון חוזר ומתן זכות טיעון
.3	.85	יחידת הרכב העירונית	אחזקת משאיות דאף עירוניות	הגדלת התקשרות

החלטה מספר 83

מכרז פומבי 21/2014,

אספקה והתקנת לוחות כתיבה ונעיצה

להלן מזכרו של מוטי גולדשטיין, מנהל אגף רכש ולוגיסטיקה, מיום 27.07.14:

ועדת המכרזים בישיבתה מיום 23/6/14 החלטה מס' 69 החליטה כדלקמן:-

1. להכריז על הספקים מגוון 2002 (מערכות חינוך מתקדמות) בע"מ ו- לנפלסט 1974 בע"מ כעומדים בתנאי הסף במכרז לאספקת לוחות כתיבה ולוחות נעיצה.

2. לאשר התקשרות עם הספק **לנפלסט 1974 בע"מ** לאספקת לוחות כתיבה ולוחות נעיצה במחירי הצעתו ולנהל עימו מו"מ על 3 הפריטים הבאים: קוליסה ניידת 3 כנפיים, קוליסה ניידת 3 כנפים (שתי כנפים לוח כתיבה כנף אחת לוח נעיצה) וקוליסה ניידת 3 כנפיים (שתי כנפיים לוח נעיצה כנף אחת לוח כתיבה) וליידע את הועדה בתוצאות המו"מ.

היחידה פנתה לספק ע"מ שיוזיל את מחירי שלושת הפריטים המפורטים בהחלטת הועדה.

הספק לא נענה לבקשת היחידה.

יובהר לוועדה כי מניסיון שהצטבר ביחידה היקף רכישת פריטים אלו נמוך ביותר (עד 3 יחידות מכל פריט בשנה)

דיון

אהרן פישר – פניה מספר 1 היא עדכון הועדה על המו"מ שלא צלח. ועדת המכרזים הכריזה על הספק לנפלסט 1974 בע"מ כעומד בתנאי הסף וזוכה במכרז 21/2014 אספקה והתקנת לוחות כתיבה ונעיצה. האגף ביקש לנהל עימו מו"מ על שלושה פריטים מתוך הצעתו שהם היו יקרים מהותית ביחס לאומדן. הם לא נאותו להוריד את המחירים בפריטים הללו. אגף הרכש מבהיר כי היקף הרכישות, מניסיונם, בפריטים הללו נמוך מאד.

החלטה

מאשרים את תוצאות המו"מ ואת ההתקשרות עם הספק "לנפלסט 1974 בע"מ".

החלטה מספר 84

מתן זכות טיעון לחברת א.ד.מ. נתנאל בניה בע"מ בדבר ביטול מכרז מספר 251/2013 מכירת זכויות העירייה והאיגוד ל-5 יח"ד בשכונת כוכב הצפון

דיון

אהרון פישר: אני אזכיר לכם שמדובר בתוצאות מכרז שהועדה ברוב קולות החליטה לבטל אותו ולצאת בהליך של משא ומתן (יו"ר הועדה נמנע, 2 תמכו ואחד התנגד), ומועצת העירייה אישרה את הליך המו"מ בתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה. כנגד החלטת הועדה הוגשה עתירה לבית המשפט ו אבקש מעו"ד שני לוי גצוביץ סקירה קצרה שכן חברי הועדה כבר קראו את החלטת בית משפט, אחרי זה יש לנו את השמאי מטעם אגף נכסים, ואת נציגי חברת נתנאל גרופ, אני אעשה לפי הסדר, עו"ד שני, אני אבקש ממך שתתני סקירה קצרה מה היה בבית משפט ולמה אנחנו פה, אחרי זה אגף נכסים והשמאי מטעם אגף הנכסים יסבירו את השומה ומדוע המליצו על ביטול המכרז.

איתי פנקס ארד: מי הגיע לדבר כל המשתתפים או שרק המשתתף הראשון?

עו"ד שני לוי גצוביץ: בהתאם להמלצת בית המשפט לה נעתרה העירייה, ועדת המכרזים תשמע בנפש חפצה את העותרת ואת השמאי מטעמה, כמובן גם את השמאי מטעמנו, ואם תחפוץ ועדת המכרזים היא רשאית לזמין משתתפים נוספים. נמצאים פה בחוץ גם נציגים של המשיבה 6 לרבות ב"כ, שמבקשים גם הם להישמע בפני ועדת המכרזים, הגם שהם לא זומנו לדיון.

אהרון פישר: לא זימנו אותו, הוא גם לא נדרש על פי בית משפט.

עו"ד שני לוי גצוביץ: המשיבה 6 לא זומנה, שכן חשבנו שיהיה יותר נכון שהדיון יהיה יותר ענייני, כך שהועדה תשמע את השמאי מטעמנו, ואת השמאי מטעם העותרת.

איתי פנקס ארד: למה? הם הבאים בתור? בעצם משיב 6 אמור לייצג עמדה שדומה לעמדת שמאי העירייה, אז מה הטעם לשמוע אותו?

אהרון פישר: ההצעה של המשיבה 6, ארדיטי ואח' עמדה על 6,022,000 ₪ שהמקום שלה נזכיר לכם: נתנאל גרופ היה 6.77 מיליון שקלים והם באמת הבאים בתור.

בצלאל בן דוד: בית המשפט ביקש שוועדת המכרזים שקיבלה את ההחלטה לבטל את המכרז ולצאת למו"מ בתנאי מכרז - הזדמנות להציע הצעות מחיר ולתיחור, שתשמע את הטענות שיש לנציגות של חברת נתנאל שהוא היה עובר שם, בשני מישורים: א', במישור שווי הנכס.

איתי פנקס ארד: קודם כל, למען הסדר הטוב, נציין לפרוטוקול שאתה מייצג את איגוד ערים דן, השותף בקרקע, דבר שני, בואו נשאיר, בואו נשמע, במילא יהיה דיון בסוף, כולם יגידו את דברם שוב.

בצלאל בן דוד : כדי שלא ייסחפו למקומות שהם לא ממך העניין...

איתי פנקס ארד : הם יסחפו לאן שאני אתן להם להיסחף, ואם יסחפו זה באשמתנו.

בצלאל בן דוד : אז כדי שלא יסחפו חשוב לדעת מה מותר להם.

(מדברים ביחד)

אהרון פישר : בלי דיוני ביניים, רק מי שמדבר.

איתי פנקס ארד : יש לנו עוד על מה לדבר לפני שהם נכנסים?

עו"ד שני לוי גצוביץ : החלטת בית המשפט, העותרת תמציא לעירייה חוות דעת שמאית לגבי הנכס עד ליום 5.8.

לאחר מכן תתכנס וועדת המכרזים, תשמע את כל מי שתחליט לנכון : נציג העותרת, שמאים,

נציגי העירייה, איגוד ערים ואחרים ותקבל החלטה מנומקת ומפורטת שתומצא לבית המשפט

ולצדדים. בעקבות ההחלטה הצדדים ישקלו את צעדיהם ויודיעו על כך לבית המשפט ולכן בעצם

אנחנו כאן.

נתן אלנתן : בחומר ראיתי שהיה הסכם שותפות בין רוב הבעלים של היחידות במגרש. צריכים להגדיר כמה

מתוך, זאת אומרת יש 39, חמישה זה העירייה ואיגוד ערים, נשארים 34. חוץ מאיתנו יש 34.

בצלאל בן דוד : בגלל זה המכרז.

אהרון פישר : מזמין את נציגי א.ד.מ נתאל להיכנס.

נציגי חברת א.ד.מ. נתאל נכנסים - עו"ד מיכאל רוזן ועו"ד שמואל שטרט מטעם העותרת, שמאי המקרקעין

אופיר ליברמן וחגי מילניצקי מנכ"ל החברה.

אהרון פישר : מציג את חברי הוועדה והנוכחים בדיון. אתם בעצם הוזמנתם פה למתן זכות טיעון בהתאם

להחלטת כב' בית המשפט.

עו"ד מיכאל רוזן : אני רק רוצה משפט אחד להתחיל ולומר שהחלטת בית המשפט שתינתן זכות טיעון לעותרת,

לא תינתן זכות טיעון לאף אדם אחר. אנחנו זומנו לוועדה כדי לטעון בפניה, מוזר לי מאוד

שאחרים ידעו בכלל שקיימת ישיבה. אני אומר מוזר מאוד בטון מאוד.

איתי פנקס ארד : מה אתה רוצה שאני אעשה עם הטון הזה.

עו"ד מיכאל רוזן : אני מראש מבקש להיכלל.

איתי פנקס ארד : אני רוצה להגיד לך, אנחנו יכולים ליתן זכות טיעון למי שאנחנו רוצים, גם בהתאם להחלטת

בית משפט. זכותנו להביא לזכות טיעון את מי שאנחנו רוצים, אנחנו עושים את זה מפעם לפעם,

זה לא אומר שנדבר איתם, זה לא אומר שלא נדבר איתם. תראו, אתם פה לזכות טיעון ואנחנו

הזמנו אתכם, בכדי לשמוע אתכם.

עו"ד מיכאל רוזן : מוזר לי שהם עומדים על זה ואחרים לא.

עו"ד שני לוי גצוביץ: סליחה, החלטת בית המשפט קובעת שתתכנס וועדת המכרזים, תשמע את כל מי שהיא רואה לנכון, לרבות מי שתרצה ו/או אחרים.

עו"ד מיכאל רוזן: מכיוון שנזרקו פה דברים לחלל האוויר מאוד מאוד בוטים, בית המשפט הנכבד התייחס לדברים האלו בדיון ואמר להם.

איתי פנקס ארד: אנחנו לא בית משפט, תדברו לגופו של עניין.

עו"ד מיכאל רוזן: ועדת המכרזים הנכבדה ביטלה את המכרז, מאחר ונאמר להם על ידי הדרג המקצועי, שההצעה הגבוהה ביותר נמוכה ב-15 אחוז מהאומדן וההצעה נמוכה באופן בלתי סביר. מעיון בפרוטוקול של הוועדה, ואחרי הדיון שנערך בבית משפט, מסתבר שחברי הוועדה פה היו, העמדה הראשונית שלהם הייתה הפוכה לגמרי. שניים מתוך הארבע רצו כן לקיים את המכרז וחבר ועדה אחד ביקש לקבל שומה נוספת מעבר לשומה שביססה את האומדן. רק אחרי שהדרג המקצועי שכנע אותם, וזה דיון סוער, קוראים את זה מהפרוטוקול, שכנע אותם, אז בחודו של קול נפסל המכרז. מה מסתבר? שהחלטה הזאת התקבלה על תשתית עובדתית שאיננה נכונה. שני דברים לפחות, אחת השאלות שנשאל מר לוי במכרז הקודם, בדיון המוקדם הייתה אם בוצעה הפחתה בגין מושע והוא אמר שכן. בדקנו את האומדן, האומדן התקבל רק אחרי ההגשה והעתירה, וקראנו שלא בוצעה שום הפחתה בגין מושע. תשתית עובדתית נוספת שהיא כנראה שגויה, אמר לפחות במקרה אחד אם לא יותר, או ניתן היה להבין מדבריו של מר לוי, שהעסקה הנמוכה ביותר, עסקת ההשוואה הנמוכה ביותר בשטח הייתה בשווי של 1.8 מיליון ₪ ולא היא, השמאי מטעמנו ירחיב בנושא כשיגיע תורו, הוא מצא גם עסקאות בנכס עצמו ב-1.2 מיליון ₪. זאת אומרת שסביר מאוד להניח שאם התשתית העובדתית שהייתה מונחת בפני הוועדה הנכבדה הייתה אמיתית ונכונה, אז המכרז היה מתקיים. אנחנו הגשנו עתירה, טענו שלא התקיימו נסיבות לביטול המכרז. אני רוצה להזכיר לכולנו, קיום מכרז לאחרים, זה יוצא מן הכלל, זה לא דבר שנעשה כלאחר יד כי העירייה רוצה למקסם את רווחיה, אולי. יש עוד ערכים שצריך להגן עליהם כמו קיום מכרזים. אם יבוטלו מכרזים שלא במקרים קיצוניים בלבד, אנשים פשוט לא ישתתפו יותר במכרזים. קיבלנו את הערכת שווי השמאי מטעם העירייה, מר ליברמן בדק אותה, ערך שומה מטעמנו והשומה הזאת אמורה להיות לפניכם, הגשנו אותה לפני מספר ימים.

אהרון פישר: ראינו אותה, היא הונחה בפני הוועדה.

עו"ד מיכאל רוזן: מה עולה, אני לא ארחיב בעניין, אבל מה עולה בבירור כבר מהשומה? שבניגוד לשמאי מטעם העירייה שעשה, השתמש בעסקאות השוואה בשכונות מרוחקות כמו: נווה גן ברמת השרון או רמת אביב ג', שומות שנעשו בנכס הספציפי הזה או ליד בכוכב הצפון או ליד בחוות גורדון,

עסקאות נמוכות בהרבה והן חופפות בהרבה למה שהוצג כאן. דבר שני, כמו שאמרתי כבר, לא בוצעה שום הפחתה, לא בגין מושע בניגוד למה שנאמר, והשמאי מטעמנו הפחית על דרך האומדן הזהיר ביותר שבעה וחצי אחוז, וכמו כן לא נלקח בחשבון שכר טרחת כונס נכסים שיש פה בעסקה הזאת וזה כבר שלושה ארבעה אחוז. רק על פני הדברים כבר ברור שלא סתם חמישה מציעים, שאינם תלויים זה בזה, וזה לא לחינם הציעו הצעות שכולן נמוכות מהאומדן, שהאומדן הוא לא נכון. חמשת ההצעות הבלתי תלויות האלה משקפות הרבה יותר את הערך האמיתי של הנכס הספציפי. דבר אחרון, שאלנו במהלך הדיון: תגידו, אתם תמיד מבטלים מכרזים שבהם האומדן גבוה בחמישה עשר אחוז מההצעה הגבוהה ביותר? קיבלנו תשובות לא ברורות, ולכן ביקשנו לפני הדיון הזה, כתבנו מכתב לחברתי וביקשנו את כל המכרזים בחמש שנים האחרונות. קיבלנו, שישה עשר מכרזים, עברנו על כולם, לא כולם בוטלו, חלק מההצעות גבוהות מהמכרז, חלק נמוכות מהמכרז. ההצעה, המכרז שבוטל שבו ההצעה הגבוהה ביותר הייתה עם ההפרש המינימאלי ביותר מהאומדן, הייתה מעל שלושים אחוז. לא ראינו מכרז שמתקרב לחמישה עשר אחוז. כאן ביטלו מכרז בגלל פער חמישה עשר אחוז. הפער הקרוב ביותר שמצאנו ב-16 מכרזים שקיבלנו היה מעל שלושים אחוז.

אהרון פישר: כנראה שלא היה מקרה דומה.

עו"ד מיכאל רוזן: אני לא יודע מה זה מקרה דומה, אני ביקשתי עסקאות מקרקעין, מכרזים על מקרקעין, לא מכרזים.

אהרון פישר: האם מתוך המקרים האלה שסקרתם, היה מקרה דומה של פער של 16-17 אחוז שלא בוטל?

עו"ד מיכאל רוזן: כן, חמש עשרה אחוז.

עו"ד שני לוי צוביץ: אתה מדבר על עסקת B.O.T בברזל.

עו"ד מיכאל רוזן: מכיוון שאנחנו בוחנים פה מעשה מינהלי, לי אין את הנתונים, אני ביקשתי אותם מהעירייה.

אהרון פישר: אני באופן אישי דאגתי שיביאו לך את כל הנתונים שהיו לך בשנים האחרונות, לא הסתרנו שום מידע.

מיכאל רוזן: אגב, אנחנו הסתכלנו גם באתר האינטרנט, ביקשתי משמוליק שיסתכל.

אהרון פישר: הכול אצלנו שקוף ולכן פרוטוקולי ועדת מכרזים מפורסמים באתר האינטרנט.

מיכאל רוזן: אני הסתכלתי איפה מבטלים. אמרתי אם אני רואה שביטלו בשבע עשרה כמו שקראתי בפרוטוקול, חברתי אמרה שזכור לה שבעה עשר אחוז, אפילו לא חמישה עשר. לא ראיתי גם את זה, הכי קרוב היה שלושים משהו, היה גם ארבעים אחוז, היה גם שבעים אחוז. באמת לא צריך להיות מומחה גדול במקרקעין כדי להבין ששבעים אחוז זה לא סביר באופן קיצוני, אלא אם כן

נערכה. בחמש שנים לא ראינו משהו שמתקרב לזה. העובדה הזאת יחד עם שאר הדברים שציננתי, מובילים רק למסקנה אחת, שיש לבטל את החלטת ועדת המכרזים ולקבל את רוח הדברים שנשבה פה בוועדה הזאת לאורך כל הפרוטוקול כמעט עד הסוף, כלומר לקיים את המכרז ולהכריז על נתנאל כזוכה. אני רוצה להגיד שהבא בתור אחריו, זה במקרה האיש שצעק פה בכניסה או אחד מהם, הגיש הצעה פחות מהאומדן בעשרים וחמישה אחוז. אני מבין את הגישה של פרנסי העיר ואנשי הדרג המקצועי למקסם רווחים, זו גישה לגיטימית של גוף עסקי, גם של עירייה שהיא לא גוף עסקי, אבל יש גבולות לדברים האלו. אני חושב שבמקרה כזה של מכרז שניגשו אליו חמישה מציעים בלתי תלויים, כאשר ראינו שלפחות שני עניינים עובדתיים כנראה הטעו את חברי הוועדה. אני אומר את זה בזהירות. כאשר יש לנו אומדן שלא לקח בחשבון לא עסקאות ממש ממש קרובות למקום הספציפי הזה או בתוך הנכס עצמו ולא הפחית אפילו לא אחוז אחד לא על מושע ולא על כונס נכסים, כשאנחנו מסתכלים על כל הדברים האלה ביחד, אני חושב שהמסקנה המתבקשת היא לקיים את המכרז וזו גם דרך המלך, קיום מכרזים ולא ביטולם, גם אם השמאי רוצה מטעמנו להוסיף דברים אני מבקש לתת לו.

אופיר ליברמן : שלום לכולם.

אהרון פישר : תציג את עצמך

אופיר ליברמן : שמי אופיר ליברמן. אני כמובן ערכתי שומה על פי כל ההנחיות המקצועיות, השומה היא שומה מקיפה, כפי שנדרש. אני מבקש להדגיש פה את עיקרי השומה שהם המהותיים לגבי ההחלטה שצריכה להתקבל פה. ראשית, אני מבקש לציין שמיכאל ציין את זה קודם, בניגוד לשמאי העירייה, חיפשתי עסקאות במתחמים קרובים. הבאתי פה איזו שהיא מפה, אני מניח שכאן המשתתפים מכירים את העיר, יש כאן את מתחם הצפון, בסמוך לו מעבר לכביש מתחם לא פחות יוקרתי שנקרא חוות גורדון שלידו בונים את סביוני אפריקה ישראל, ומתחם נוסף שנקרא הגוש הגדול, שהוא על רחוב לוי אשכול ומערבה, שמיד אחרי שדה דב גם שם בונים בניינים יוקרתיים. אני חושב שהמתחמים האלה הרבה יותר ראויים להשוואה לעומת המתחמים שצוינו בנווה גן, שזו שכונה לא בעיר, אלא ברמת השרון ורמת אביב ג' שכבודה במקומה מונח ואין מקום להשוואה. עוד דבר שאני רוצה לציין, שהשוואה נוספת עשה שמאי הוועדה על ידי כך שהוא ניסה לעשות את שיטת החילוץ מדירות גמורות. אז כל מי שמכיר את התחום יודע שהשוואה הנכונה ביותר זה לעשות השוואה לעסקאות מכר של קרקע, של זכויות, ולשמחנתנו יש פה מספיק כאלה, מאחר שבדירות לפעמים יש אלמנטים נוספים כמו מידת הגמר של הדירה, תוספות למיניהם שהוספו, ולכן יותר קשה לגזור את זה מדירות קיימות, עושים את זה כאשר אין עסקאות אחרות

להשוואה. אבל גם על הנושא של הדירות אני אציין תיכף שעשיתי הצלבה גם על נושא של חילוץ מדירות מגורים תוך הסתמכות על שומות מכרעויות ברחוב מאיר יערי, שזה רחוב מאוד סמוך לנכס, אפילו במיקום יותר טוב, שם נקבע על ידי שני שמאים בלתי תלויים 13,000 שקל ליחידת דיור, 13,000 שקל נקבע בדצמבר 2012, אז הוספתי לשם זהירות, כפי שמיכאל ציין, הכול עשיתי בצורה הכי קרובה לגישת העירייה, הוספתי חמישה אחוז לעליית מחירים, למרות שספק אם בשנת 2013 הייתה עליית מחירים כזו, והגעתי בהכפלה של 110 מטר ממוצע ליחידת דיור הגעתי למיליון וחצי שקל, לקרקע ליחידת דיור, שזה לפני הפחתות שאני אגע בהם בשלב השני הנדרשות במגרש הספציפי הזה. עכשיו אני חוזר לעסקאות ההשוואה. הכי קל, עסקת השוואה באותו נכס בפברואר 2014, קרקע עם זכויות לשניים וחצי יחידות דיור נמכרו ב-3 מיליון שקלים. שחור על גבי לבן, מידע נדל"ן מרשות המיסים זה נותן שווי של מיליון מאתיים אלף שקל ליחידה. יש לי עוד שתי עסקאות, גם באזור הסמוך.

צח קוזניצקי : יחידות בגודל דומה?

אופיר ליברמן : כשקונים קרקע, זה ההבדל בין קניית דירה לבין קניית קרקע. במגרשים קבועות מספר יחידות דיור על פי התב"ע ושטח ממוצע ליחידת דיור. כשאתה קונה זכויות אתה לא יודע מה תהייה הדירה הסופית. אם קבלן בונה, הוא יכול לעשות תמהיל של שטחים שונים לדירות.

נתן אלנתן : זה מצב דומה למצב העסקה?

אופיר ליברמן : לא דומה, זהה. כי פה הוצאו זכויות לחמש יחידות דיור ושם נמכרו שתיים וחצי יחידות דיור, שמדובר שוב על זכויות לדירה ממוצעת. עוד לא יודעים מי יקבל פנטהאוז. לא מסוימת. זה קשור גם להפחתה שאני אגע בה אחר כך.

נתן אלנתן : אתה אומר מיליון מאתיים בפברואר?

אופיר ליברמן : מיליון מאתיים, יש לי את כל החומר, כל דבר שתמצאו כל מה שאני אומר פה מסתמך.

איתי פנקס ארד : שלחת אותו, צרפת את הדברים האלה.

אופיר ליברמן : אני לא צרפתי את הפלט מידע, אם תרצו את הפלט מידע אוכל לסייע בכל דבר. יש לי עוד שתי עסקאות בכוכב הצפון, שאפילו לא ציינתי אותם שהם היו מיליון שקל, גם כן בתקופה לאחרונה, שנעשו לאחרונה מהעסקאות.

צח קוזניצקי : למה לא ציינת אותם?

אופיר ליברמן : באתי לקראת הוועדה.

צח קוזניצקי : שווי זה שווי, אתה מציין פה נתון שאתה לא הצגת אותו.

אופיר ליברמן : אני יכול להציג אותו אם תרצה.

צח קוזניצקי : גם לא ציינת אותו בשום מקום בשומה, הוספת אותו כרגע.

דובר : בוא תייחס לשומה.

אופיר ליברמן : לאחר מכן עברתי למתחם חוות גורדון. למתחם שכפי שציינתי נמצא מזרחית לרחוב לוי אשכול ובסמוך לו עומדים לבנות שם שני מגדלי מגורים יוקרתיים, משהו בסגנון של סביוני אפריקה ישראל. אני אציין קודם כל, יש הבדל בקרקע ליחידת דיור, שם זה ל-120 מטר, לעומת 110 מטר. העסקאות שמצאתי וציינתי אותם בחוות דעת, מביאות לסכום של שווי של מיליון שש מאות ליחידת דיור, כאשר אני עושה התאמה בין המיליון שש מאות ביחס למאה ועשרה מטר מול מאה עשרים מטר, גם אז אני מגיע לשווי מקסימאלי של מיליון וחצי שקל ליחידת דיור. מפה עברתי לגוש הגדול. קודם כל נערכה שם עסקה על ידי חברת נתנאל שרכשה קרקע לכמה יחידות דיור, ממש לאחרונה והשווי שם, השווי בחודש אפריל 2014 הגענו לשווי של מיליון מאתיים ש ליחידת דיור. מצאתי עוד מספר עסקאות ולכן בחוות דעתי כתבתי שגם שם בגוש הגדול מדובר על מאה עשרים מטר, השווי נע בין מיליון שלוש מאות ליחידת דיור. למרות כל הנתונים הנמוכים האלה, החלטתי ללכת לחומרה, לקחתי את שלושה עשר אלף שקל שווי למטר מבונה שנקבעו על ידי שני שמאים אחרים, עאטף עאלם ושושי שרביט, וכפי שאמרתי קודם, הגעתי למיליון וחצי שקל, מתוך המיליון וחצי שקל, אני עובר עכשיו לנושא של ההפחתות הנדרשות. אנחנו מדברים על מגרש שהוא לא סטנדרטי במובן שלא ניתן לרכוש אותו כיחידה אחת שקבלן קונה, עושה כפי שהוא רואה לנכון ויוצא עם בקשה להיתר בנייה וכד'. אנחנו מדברים על מגרש שעשיתי עליו בירור ושוחחתי...

איתי פנקס ארד : אבל זה נכון גם לגבי השתיים וחצי יחידות במיליון מאתיים שנמכרו בפברואר, גם זה שונה.

אופיר ליברמן : נכון, אז נסכים על מיליון מאתיים, בגלל זה אני מתחיל עכשיו עם מיליון וחצי, אני אמרתי לחומרה, מבחינת נתנאל זה לחומרה. וזו הסיבה שנמכר במיליון מאתיים דרך אגב. אמרתי בוא נלך על ההפחתה המינימאלית כי בחוות דעתי כתבתי לפחות ארבעה גורמים להפחתות שלכל אחד יש את ההפחתה שלו וזו הפחתה מצטברת. יש לנו פה שתי הפחתות שהן חד משמעיות. הפחתה ראשונה זה שכר טרחה של כונס נכסים. כונס נכסים ורשום בפירוש בהסכם המינוי שלו, צריך לקבל שכר טרחה שגוזרים אותו מדירה גמורה, זאת אומרת אני צריך להתייחס לשווי ולפחות להכפיל אותו בשניים, הגעתי למינימום של שלושה אחוז משווי ליחידת דיור צריך להפחית משכר טרחה של כונס נכסים.

איתי פנקס ארד : מיחידת דיור מוכנה?

אופיר ליברמן : ככה כתוב כן מוכנה, לדירה גמורה. זה מה שכתוב.

אהרון מדואל: זה קרקע לדירה, כ-1.4% מדירה גמורה.

(מדברים ביחד)

אופיר ליברמן: בדיוק הסברתי למה היחס בין שווי הקרקע לשווי מטר לדירה גמורה מגיע ללפחות פי שניים. הנושא השני זה הפחתה למושע. גם כאן מעבר לניסיון האישי שיש לי בעריכת שומות ובהתמקדות בנושאים של היטלי השבחה, העדפתי להסתמך על שומות מכריעות של שמאים אחרים בעלי ניסיון.

איתי פנקס ארד: מה המשמעות של הפחתה למושע?

אופיר ליברמן: אני אסביר גם על המושע. מושע זה אומר.

איתי פנקס ארד: יש כאן מושע או אין כאן מושע?

אופיר ליברמן: יש מושע.

בצלאל בן דוד: יש זכות ליחידה, מושע זה כשאין זכויות ליחידה.

צח קוזניצקי: גם בעסקאות שהוא הביא, היה בהן מושע לא היה מגרש שלם. גם בעסקאות שהוא מציג היה עסקאות שנתנו זכויות במושע ומה שהוא עושה פה זה הפחתה על הפחתה. כי גם השוק שיקף את המושע.

איתי פנקס ארד: תנו לו לסיים את דבריו.

אופיר ליברמן: לא נתנו לי לסיים את דבריי, וגם הדברים שנאמרו הם סותרים את הדברים, מפני שאי אפשר מצד אחד שאני כבר לוקח מראש ומתחיל ממיליון וחצי, במקום מיליון מאתיים בחלקה עצמה בפברואר 2014, לא תגידו את זה לפני שנתיים שלוש, פברואר 2014.

איתי פנקס ארד: הפערים זה משהו אבסולוטי. המושע זה עניין שאפשר להתווכח עליו.

אופיר ליברמן: אבל אני גם מסביר מדוע. מדוע המחירים הם כאלה, מפני שמושע לבוא ולומר שבגלל שיש הסכם שיתוף שדרך אגב נכפה על ידי בית המשפט שכבר בוטלה המושע זה בכלל לא נכון.

איתי פנקס ארד: כשמוציאים נסח מקבלים מושע או מקבלים משהו מסוים כמו שבעסקאות האחרות ?

צח קוזניצקי: לא רק בנסח, גם במכרז אנחנו מכרנו חלק מהמגרש, לא חלק מסוים, אבל בית המשפט בהוראות שלו בעצם ביטל את המשמעות של המושע. השמאי שלנו שיסביר אחרי זה והוא עצמו (ליברמן), לא נתנו עסקאות שהן משקפות מגרש שלם, אלא כל העסקאות שבוצעו, בוצעו בקרקעות שהבעלות שלהן במושע.

איתי פנקס ארד: כלומר אתה מסכים שיש הפחתה למושע. אתה רק אומר...

צח קוזניצקי: לא, אני אומר גם זה וגם זה לא רק. לדעתי השמאי שלי היה צריך על העסקאות אולי אפילו לתת יתרון, כי הם היו במושע, אבל השמאי שלי לקח עסקאות שהן במושע לא נתן עליהן את התוספת,

לא ביטל את גילום ההפחתה בגין המושע שהייתה באותה עסקה, שהיה צריך לעשות, כי נמכר פה נכס שבית משפט קבע שלא היה במושע.

אופיר ליברמן: סליחה, בית המשפט לא קבע שזה לא מושע. מושע זו הגדרה מאוד ברורה. בית משפט מינה כונס נכסים וכל מי שפה בתחום כולל...

איתי פנקס ארד: אפשר להגיד שאין משמעות לזה שיש מושע.

(מדברים ביחד)

בצלאל בן דוד: המושע לא נמחקה מפנקס רישום המקרקעין, אבל היא הפכה ללא רלבנטית ברגע שהפכו ליחידות.

איתי פנקס ארד: כמה אתה הפחתת על המושע?

אופיר ליברמן: הפחתתי 7 אחוז על המושע שזה המינימום שבמינימום, כי בשומות המכריות שצינתי אותם, כולל בחוות גורדון לקחו בין 8 ל-13 אחוז, וצינתי גם עסקה נוספת שהיא אמנם במגדיאל, כי על מושע זה לא משנה איפה זה, ששם נתנו אפילו עשרים אחוז. לבוא ולטעון מצד אחד שאני הולך לחומרה ולא לוקח את המיליון מאתיים של אותו נכס ואני בא...

איתי פנקס ארד: הפרוטוקול לא הניח שזה שלם.

אופיר ליברמן: לבוא ולטעון שאני הולך לחומרה וקובע מיליון וחצי, שזה על פני הדברים ברור מהדוגמאות שנתתי שזה גבוה ושאני מזה מוריד את המושע ולהגיד לא, אתה מוריד בכפל, אז באותה מידה יכולתי לקבוע שזה מיליון מאתיים, כי בנכס עצמו יש עסקה בין מיליון מאתיים ובנכסים לידו יש עסקאות בפחות מזה. אני בסך הכול גם אם ההפחתות, שוב, בגלל שלקחתי על עצמי לעשות את זה לחומרה, אחרי הפחתות הגעתי למיליון שלוש מאות חמישים. מיליון שלוש מאות חמישים, שלפי דעתי. בכל אופן, אני עשיתי את זה בצורה זהירה ביותר, עם התימוכין החזק ביותר, אני רוצה להגיד משהו לגבי המושע, כל האנשים שפה דיברו שחלקם אני מכיר ויודע שיש להם ניסיון, יודע היטב שגם כאשר יש כונס או עורך דין שמייצג כל, תשעים אחוז מהקרקעות מה שנקרא צפון הירקון, זה קרקעות שמנוהלות על ידי איזה שהוא עורך דין, יש שם איזה חמישה עורכי דין שמובילים את העסקאות האלה, ולמה אני מציין את זה? מפני שרוב הקרקעות, רוב המגרשים הם מגרשים שנוצרו כתוצאה מפרצלציה, יש בהם הרבה מאוד בעלויות, בדרך כלל עשרות וכל האנשים הנכבדים שיושבים כאן יודעים שבשביל להוציא בקשה להיתר בנייה, אני לא מדבר על הבנייה, שגם בבנייה יש בעיות, אורכות שנים רבות כאשר הבניין הוא לא בבעלות אחד של קבלן שקנה את הזכויות, ולמה? כי זה שיש כונס נכסים זה טוב ויפה, עדיין צריכים ועד, עדיין צריכים הסכמות, עדיין יש מאבקים פנימיים, דברים שצינתי במפורש בחוות דעתי והרשו לי לצטט,

שנכתב בפירוש בהודעת הכונס, נכתב: מדובר בפרויקט שימשך שנים ירוש מעורבות אינטנסיבית של כונס הנכסים והכול בכפוף למידת שיתוף הפעולה מצד בעלי הקרקע. כלומר, הוא רואה פני העתיד כי גם הוא בעל ניסיון. שיתוף הפעולה הוא איטי, הוא קשה, אנשים מתנגדים, היו בקרקע הזאת אזרחים תושבי חוץ. היו שם אנשים עם אינטרסים שונים, אני ציינתי בחוות דעתי שניתנה זכות לבעלי הקרקע לתת הצעות ראשוניות לעשות רכישות ביניהם, אף אחד לא הציע, לא ביניהם ולא את זכויות העירייה, מדובר על אנשים, לפחות חלקם אני מכיר, הם מהתחום, הם נדל"ניסטים של שנים, הם שלושה בעלים עם משפחות שבנו הרבה מאוד בחיים שלהם. ולכן לסיכום, לטעמי, מיליון שלוש מאות חמישים זה הסכום המקסימאלי שהקרקע הזאת שווה, כי כפי שאמרתי קודם, לטעמי גם הוכחתי הזכויות שם שוות אפילו פחות.

אלי לוי: את השומה הזאת אתה עשית לפני המכרז או אחרי המכרז?

אופיר ליברמן: יש בה תאריך, אני עשיתי אותה אחרי המכרז ולאחר החלטת השופט.

אלי לוי: אחרי שנתנו את הנתונים, אחרי שהצגנו את השומה, לאחר הדיון בבית המשפט, לאחר כל זאת אתה הכנת את השומה שלך.

אופיר ליברמן: את העסקאות אני הוצאתי מאתר של רשות המיסים.

אלי לוי: זה מה שרציתי לדעת, כי אנחנו הכנו את השומה לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

איתי פנקס ארד: בואו נתייחס לגופו של עניין, אם השומה לא טובה, אז היא לא טובה בין אם היא נעשתה לפני והיא לא טובה בין אם היא נעשתה אחרי. אם היא טובה, מה שחשוב ואמיתי.

אלי לוי: חשובה החלופה לפי מה שסופרים אותה. אתה לא יודע לפי מה לתפור.

עו"ד מיכאל רוזן: אני לא מבין את ההערה של מר לוי הנכבד. הלוא ברור מתי נערכה השומה...

אלי לוי: זה רק מה שרציתי לומר.

עו"ד מיכאל רוזן: זה ברור שהשומה נערכה לפי החלטת בית המשפט. הלוא קיבלנו את האומדן לידינו 24 שעות לפני הדיון, בכלל לא היה לנו אומדן לפני הדיונים בכלל.

איתי פנקס ארד: מה כתוב בחומר?

אלי לוי: חשבנו שנקבל הערכת שומה שנערכה לפני הגשת ההצעה למכרז. אבל אני מבין שאין כזאת. כי בדרך כלל כשבא מישהו לקנות קרקע, סביר להניח שהוא פונה לשמאי.

איתי פנקס ארד: זה כתוב בחומר שלא הייתה להם שומה לפני זה. היה להם משהו שהם חשבו ועשו כדי להבין. זה על סמך ניסיון.

אופיר ליברמן: ברשותכם, עוד מילה אחת, הקבוצה הזאת שהנציג המתלהם שלה היה כאן קודם, היא קבוצה ידועה והיא מוכרת גם.

איתי פנקס ארד: לא, לא, לא. לא, זה לא חשוב הדבר הזה. זו העמדה שלנו אפילו לא לעניין, זה לא שיש פה שמאות אחת שנקבל אותה ככונה ושמאות שנקבל אותה כשגויה. או שנדחה אותה כשגויה. אני מסביר לך משהו. הדבר שאנחנו צריכים לקבל כהחלטה, וזה מה שעומד לפנינו, ובטח לאחר שבית המשפט ביקש שנשמע אתכם, זה להגיע למסקנה האם היה צריך לבטל את המכרז או להכריז על זוכה. אנחנו מחליטים אם אנחנו מקבלים את אותה ההחלטה או החלטה שונה. מה שיכריע מבחינתנו אני לא רואה פה כבר אני אומר מראש, קראתי את שתי השמאוויות. אני חושב שכולם פה קראו, אני לא חושב שיש אחת שהיא שמאות גאונית שירדה מהר סיני והשנייה החלטה רשלנית ומטופשת של מישהו שהוא לא ראוי להיות איש מקצוע. יש פה שתי גישות, שתי שמאוויות, גם הפערים, זה פער, אבל הוא לא כזה שאפשר להגיד שמישהו פה התחלק על השכל. אנחנו קראנו ואנחנו עכשיו גם שומעים.

אופיר ליברמן: רק מילה אחת ברשותכם, גם בפרוטוקול הוועדה נאמר על ידי מר אלי לוי שנמכרו זכויות במתחם, אפשר היה להבין שהוא אומר את זה על המגרש הספציפי, אבל אני לא אכנס כרגע לפרשנות, במיליון שמונה מאות. אני רוצה לציין שאותה קבוצה של הבחור הזה שהוא אחד המייצגים שלה, אכן זכתה במכרז במגרש ברחוב מאיר יערי שהייתה שם התמחרות על ידי כונס נכסים שהגיע לא רחוק, פחות ממה שמר לוי אמר, אבל לא רחוק מזה. אני חושב שהסכום הזה הוא לא ראוי להתייחסות, זה כמו גרף שיש בו איזה שהוא ממוצע מסוים שאני הצגתי אותו מעסקאות נדל"ן שנעשו ממש לאחרונה, ופתאום יש איזה שהוא ממוצע מסוים שאני הצגתי אותו קבוצות רכישה כיצד הן מנוהלות וכיצד הן נותנות הצעות לרכישה, יכול להבין מדוע המכרז שם היה יוצא דופן. זאת אומרת כאשר בסטטיסטיקה ידוע שיש את הקיצון שלא מתחשבים בו, זה מה שקרה.

אלי לוי: למיליון מאתיים להתייחס ולא להתייחס לעסקאות במיליון שמונה מאות. היו גם עסקאות בשני מיליון ומאתיים אש"ח.

אופיר ליברמן: ציינתי את זה גם בשומה שלי.

(מדברים ביחד)

אלי לוי: זה לא מדויק. זה לא מדויק מה שאתה אומר, כי התוצאות במכרז של מאיר יערי היו שההצעה הזוכה זכתה ב-2.2 מיליון, ולא ה-1.8 מיליון שהוא אמר, זה לא נכון. באותו מגרש, היה זוכה וקבוצה רצינית, בחלקה 15 סמוכה (מדברים ביחד) זה הוא לא אומר, ההצעה שזכתה עמדה על סך של 2.2 מיליון ש"ח, ואחר כך היא לא עמדה בתשלום וחילטו לה 5 מיליון שקל, ויצאו למכרז נוסף שבו ההצעה הזוכה עמדה על 1.8 מיליון ש"ח. אם אתה כבר אומר את המידע אז תגיד אותו

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ') מס' 19 משיבתה ביום 11.08.2014

עד הסוף. הפיק היה 2.2. מיליון ₪, להגיד ש-1.8 מיליון ₪ זה פיק, זה לא נכון ה-2.2 מיליון ₪ היה פיק.

(מדברים ביחד)

אופיר ליברמן: אני רק רוצה לסיים המשפט האחרון, כולם יודעים שבקבוצות רכישה זה בסביבות עשרים אחוז יותר ממחירי שוק, וגם זה לא לפעמים זה מקרים נדירים, במקרה הזה זה נדיר שבנדיר.

(מדברים ביחד)

חגי מילניצקי: אותו אחד שהציע 1.8 מיליון באותו מגרש ספציפי, הציע במכרז הזה 1.2 מיליון ₪ והוא מנוסה לפחות כמונו, יש לו אותם שיקולים שלנו, אתם מכירים אותו ואנחנו מכירים אותו, אותו אחד.

(מדברים ביחד)

עו"ד מיכאל רוזן: ציין השמאי שאנשים שיש להם זכויות בקרקע, הם לא השתתפו בכלל במכרז דגן והיא הנותנת.

נתן אלנתן: אתה אומר שכל החמישה שהשתתפו לאף אחד מהם אין שום זכויות במגרש?

(מדברים ביחד)

אופיר ליברמן: לפחות שלושה מהם, הם בעלי משפחות נדל"ן ידועות ובעלות ניסיון ולו המחיר הזה היה סביר, המחירים שאתם מדברים עליו.

אלי לוי: אנחנו לא אמרנו מחיר לא סביר, הם יכלו לקנות או לא לקנות, אנחנו לא אמרנו מה המחיר קודם, אז הם יכלו להגיש, עובדה שאף אחד מהם לא הגיש, כי לא צריך.

אופיר ליברמן: בפברואר, אחרי שפרסמתם את המכרז, במגרש הזה, במיליון מאתיים אלף נמכרו שתיים וחצי יחידות.

איתי פנקס ארד: עוד שאלות? השמאי רוצה לשאול משהו?

צח קוזניצקי: לי יש שאלה. עברתי על השומה שלך, בשומה שלך אתה לא לקחת את ההצעות שהוגשו במסגרת המכרז כנתונים להשוואה. מדויק או לא מדויק, בניגוד למה שהעורך דין שלך טען בעתירה שהצעות מחיר למכרז הן משקפות, אתה בשומה שלך לא הצגת את זה כנתון משקף.

אופיר ליברמן: אני בכוונה התעלמתי מההצעות, כל ההצעות היו הרבה יותר נמוכות מהאומדן של העירייה, וכפי שצינתי לא אחת בדבריי, הלכתי לחומרה.

צח קוזניצקי: זאת אומרת שגם בשומה שלך אתה לא מצאת שזה נתון משקף? בשומה לא התייחסת לזה.

אופיר ליברמן: לא, זה אתה אמרת.

איתי פנקס ארד: התשובה שלך היא אינטואיטיבית. הוא אמר...

(מדברים ביחד)

צח קוזניצקי : עוד דבר שרציתי רק להגיד, ציין העורך דין, לא השמאי, לעניין המכרזים, הוא ציין שבאמת לא בוטל מכרז שהיה פער של חמש עשרה אחוז, זה נכון, כי במכרזי העירייה עד היום, נמכר מקרקעין בפלוס של עד שבעה אחוזים, זאת אומרת, עד היום קיבלנו הצעות גבוהות יותר בעד שבעה אחוזים, לא נקלענו בחמש שנים האחרונות, אף פעם למצב במכר של הצעה שהייתה נמוכה בחמש עשרה אחוז מהאומדן.

(מדברים ביחד)

עו"ד שמואל שטטר : נמכרו שלושה מגרשים ברחוב ארליך ביפו נמכרו שלושה מגרשים, מגרש אחד נמכר בפער של חמש עשרה אחוז מהאומדן.

אלי לוי : לא, מה פתאום. העסקה הייתה לכל שלושת המגרשים.

(מדברים ביחד)

עו"ד שני לוי צוביץ : מה היה מספר ההחלטה?

עו"ד שמואל שטטר : החלטה מספר 360. זה המכרזים של מינהל מקרקעי ישראל למכירה של שלושה מגרשים.

איתי פנקס : אנחנו לא מינהל מקרקעי ישראל. אמרו לך, אבל זה לא אנחנו.

עו"ד מיכאל רוזן : אנחנו מסתמכים רק על מה שקיבלנו, להבהיר את הדברים, כתשובה למכתב ששלחנו לחברתי בעקבות העתירה, זה מה שהיה לנו, שום דבר אחר, זה מה יש.

אלי לוי : זה מכרז שיצא ממנהל מקרקעי ישראל ולא שלנו. אנחנו מכירים את המקרה הזה. זה דבר שולי.

ירון שילר : זו גם הייתה עסקה משוכללת שבשכלול שלה לא מגיעה לחמש עשרה אחוז, זה לא נכון, אתה מקריא משהו לא נכון מהדברים.

קובי כהן : סליחה, השמאי המכריע שאתה מציין, איזה תאריכים זה?

אופיר ליברמן : ציינתי כמה שמאים מכריעים. ציינתי שתי החלטות שאני אחזור בדיוק על דבריי, של עאטף עאלם ושל שושי שרביט, שניהם במגרשים ברחוב מאיר יערי, שהם מגרשים עדיפים על המגרש נשוא השומה, בשניהם נקבעו שלוש עשרה אלף שקל שווי למטר.

איתי פנקס ארד : מתי בערך זה מה שהוא שואל.

אופיר ליברמן : אני אמרתי, בשניהם נקבע שלוש עשרה אלף שקל לקרקע למטר מבונה בדצמבר 2012, וציינתי שהוספתי חמישה אחוז לשם זהירות עד לסוף 2013, למרות שלא הייתה עליית מחירים כזו בשנת 2013, כדי לא להיתקל בשאלות האם הפער של שנה גרם לשוני מהותי, ולאחר שהוספתי את החמישה אחוז והכפלתי במאה ועשרה מטר, הגעתי למיליון וחצי שקל שווי קרקע ליחידת דיור.

אהרון פישר : תודה רבה לכם.

נציגי א.ד.מ נתנאל יוצאים מהחדר

נתן אלנתן : נאמר, שהנושא של המושע, גם אם צריך לקחת אותו, הוא נלקח כיוון שגם בעסקאות השמאי היה מדובר על עסקאות במושע, אבל במקרה שלנו מדובר גם מעבר לזה שזה במושע מדובר על עסקה שנמצאת אצל כונס נכסים, בשונה מאחרים שאחרים עדיין לא היו בשלב של כונס נכסים. עכשיו, בכונס נכסים יש עוד איזה שהוא אלמנט, המשמעות של הדבר שכונס הנכסים אמור להוציא את המגרשים האלה או לבמבי או למכרז.

אלי לוי : לא במקרה הזה. פה הכונס בונה בהתאם להחלטת בית המשפט.

בצלאל בן דוד : אני אסביר, עובדתית לא מדובר בכונס שאמור למכור מספר מגרשים ולהגיע לכל מגרש בנפרד. כאן מדובר, ולכן הבלבול שאמרו. נכון לפי התב"ע זה מגרש לבניית בית משותף. כל בעלי הזכויות במושע במספר מגרשים קיבלו באותו בניין זכויות ליחידות דיור והכונס התפקיד שלו כעת זה לממש את הבנייה של הדירות. אין יותר במבים, אין יותר וויכוחים, אין יותר כלום, הבית יוצא לבנייה. יכול להיות כיוון שיצטרכו להגדיל דירות, פשיטא שיצטרכו לעשות שמאות, לראות כמה שווה כל דירה, אבל הכונס נכנס לבנייה, לא דומה בכלל, שידע. (מדברים ביחד) אין שום עלות, להיפך, זה חיסכון תהומי.

(מדברים ביחד)

נתן אלנתן : חלק מהשאלות הוא ענה לי, כונס נכסים בדרך כלל הוא זה שמוכר.

(מדברים ביחד)

בצלאל בן דוד : כלומר מי שקונה את זכויות העירייה והאיגוד חייב גם בתשלום של הכונס.

(מדברים ביחד)

ירון שילר : מונחת בפניכם גם השומה שלי וגם התגובה שהגשתי. בואו נעשה סדר בדברים. את השומה ערכתי לפי שיטת ההשוואה. בואו ניגש לעסקאות השוואה. יש שתי עסקאות השוואה ישירות מהאזור. נתחיל מהעסקה של עסקת ארביב. יש פה עסקה שהיא מאוד מאוד דומה לנכס שלנו מבחינת מיקום, מבחינת גובה השקעות בנייה גם מבחינת הזמנים. עסקת השוואה קלאסית. ההצעה כשלעצמה גם מהווה שווי שוק, אבל אותי זה לא סיפק, אני רציתי לראות את הפרוטוקול של ההצעות האחרות. מה הסתבר? בהתמחרות היו שש הצעות גבוהות וכמעט כולן התכנסו לאותו מחיר. זה אומר גם אם הייתה טענה נגד השווי שוק, זה אומר דרשני, זה אומר...

איתי פנקס ארד : קבוצות רכישה?

ירון שילר : כן. אותן קבוצות רכישה. השוק יכול להיות מורכב מקבוצות רכישה, או מקבלנים, זה לא רלבנטי, במקרה גם אפשר לראות שגם אותן הצעות...

נתן אלנתן : לקבוצות רכישה, מי שניגש יש לו מאיפה לקחת שם, יש לו תועלות שצומחות שם מעבר לתועלת.
ירון שילר : אבל זה השוק, אם השוק מורכב מקבוצות רכישה, זה השוק. אבל הנה אתם רואים דוגמא שגם השוק, שגם קבלנים הציעו את ההצעות, יש שש הצעות שמתכנסות בדיוק לאותו מחיר מיליון שבע מאות אלף ₪ וצפונה. אז זה רק מדגיש את המובהקות של העסקה הזאת כעסקה שמשקפת שווי שוק, מיליון שבע מאות שמונים זה שווי שוק לכל דבר, אי אפשר לטעון שזו עסקה גבוהה שלא מייצגת שום דבר. עכשיו.

איתי פנקס ארד : אם הבנתי נכון הוא לא התכחש לזה שזאת עסקה קיימת.

ירון שילר : כן התכחש, הוא אמר שזו עסקה שלא מייצגת. זה דברים שלו.

איתי פנקס ארד : בהתמחרות עצמה, אתה אומר זה מלא עסקאות שנעשו שם?

ירון שילר : לא עסקה אחת, אבל כל ההצעות.

(מדברים ביחד)

אהרון פישר : המיליון שמונה מאות חמישים של ארדיטי שהשתתף במכרז הזה גם כן. פה הוא נתן מיליון מאתיים חמישים.

ירון שילר : אתה לא יכול לטעון שהעסקה הזאת של מיליון שמונה מאות ₪ לא משקפת.

איתי פנקס ארד : לתת יום אחד מיליון שמונה מאות חמישים ויום אחרי זה מיליון מאתיים.

(מדברים ביחד)

עו"ד שי מרום : הקבוצה מציעה מחיר גבוה יותר מהקבלנים?

ירו שילר : יש טענה כזאת, אבל פה (מאיר יערי) אתה רואה שלא, פה אתה רואה שגם קבלנים...

(מדברים ביחד)

איתי פנקס ארד : בואו ניתן לו לסיים.

(מדברים ביחד)

ירון שילר : יש דגים קטנים בתוך הקבוצה, דגים גדולים, הוא משקלל את ההצעות שהן באותו סכום בעצם נותנות מובהקות לעסקה הזאת, כי היא קצת משקפת שווי שוק, אתה לא יכול לטעון שאחד פתאום הציע הצעה משוגעת.

איתי פנקס ארד : ברמת העיקרון, כשאנחנו רואים עסקה מבחינתנו זו עסקה, כמו שהוא מביא את המיליון, אנחנו אומרים מיליון שמונה מאות זאת עסקה, עובדה שזו עסקה. אנחנו רואים את זה אנחנו לא אדישים.

ירון שילר : העסקה הזאת גם משקפת זכויות במושע כי מדובר פה על רכישה של חלק מהזכויות. זה לא בעלות מלאה, אבל היא מושע. כשאני מוציא את התדפיס על המיליון שמונה מאות הזה, אני

רואה את אותה מושע. הערת אגב, גם באותו ההליך הזה, יש פה טענה איך פתאום הגישו מציעים הצעות יותר נמוכות, אותו מציע פתאום מציע סכום הרבה יותר נמוך. אנחנו יודעים, בתוך עמנו אנחנו חיים בשיטת המצליח. מציעים מחיר, אגב גם פה בתהליך הזה ההצעה הגבוהה הייתה בת ארבעים וחמישה מיליון ואז תוך כדי תהליך ההתמחרות הם עלו בלמעלה מארבעים אחוז, זו השיטה, ככה זה במכרזים, אנחנו יודעים את זה, מכירים את זה.

איתי פנקס ארד: ראינו בדוגמאות, שהמון מכרזים שהצליחו מאוד ושההצעות גבוהות.

נתן אלנתן: מכרזים לא של עירייה, של כונסים וכאלה כיוון שהם יודעים מראש שהם הולכים להתמחרות אז העיקר שנהייה בתוך השישה.

(מדברים ביחד)

איתי פנקס ארד: אני מסכים איתך מאוד ולכן אני חושב שזאת אחת הבעיות, אם יודעים שהולכים מראש להתמחרות, שיש מקום להתמחרות – אז ההצעה היא אחת, אם יודעים שאין מקום להתמחרות אז נותנים מראש את כל מה שיש.

נתן אלנתן: יש לי שאלה שאני לא מבין במהות. חברת נתנאל גרופ וכל מיני מציעים הן חברות יזמיות קבלנים. אתה אומר שהם רצו לבנות, אז למה הוא ניכנס לפה?

ירון שילר: אז יש פה שתי אפשרויות: או שהם הולכים לעשות פה דיספוזיציה אולי אחר כך לנסות לעשות עוד פירוק שיתוף ולנסות לזכות בכל הזכויות.

עו"ד בצלאל בן דוד: או להגיע להסכמה עם הכונס שהם ייקחו את הבנייה, זה הדבר ההגיוני ביותר.

נתן אלנתן: הם יהיו בעלים הם יגידו חמש דירות ונמכור אותם, ברור.

אלי לוי: זה שיטת הרגל בדלת. אנחנו כבר בתוך הפרויקט.

(מדברים ביחד)

בצלאל בן דוד: יותר מזה, הרי מה שיקרה אותו כונס יכנס לעבודות בנייה, הם יכולים לבוא כבעלים ולהגיד: יש לי קיבלתי את ההצעה הזאת, אני מוכן לבנות באותו מחיר, ואז זה הגיוני.

בצלאל בן דוד: הם יכולים לבוא כבעלים.

ירון שילר: זה הרעיון, הם לא הולכים לבנות חמש יחידות מבנה. גם הקרקע הזאת במכרז חלקה 15, מבחינה תכנונית היא נחותה ביחס לשומה. אם תראו את טבלת הזכויות בתב"ע, למגרש שלנו מותר לבנות 39 יחידות דיור, אבל מהם שלוש דירות גג. אתם תראו בטבלה, מהכן אפשר ללמוד על הלא, יש שם פירוט באיזה מגרשים אפשר לבנות שתי דירות גג.

דובר: זה נשוא ההשוואה גם ציין את זה.

ירון שילר: אין בכלל דירות גג. דירות גג זה בין אחד וחצי לשתיים מקרקע ליחידת דיור אחת. זה בין אחד

וחצי לשתיים, אני לא התייחסתי לזה בשומה שלי, אבל אם היה צריך לעשות את זה כמו שצריך ובאמת ללכת עד הסוף מבחינה שמאות, אז צריך לתת גם את האקוויוולנטי, ולצאת גם מהמיליון שבע מאות שמונים הזה, ולתת אקוויוולנציה נכונה לא ל-39 יחידות הדיור נשוא השומה ל-40 יחידות וצפונה, משום שלנו יש יחידות גג ולהם אין, שזה יתרון לעומת אותה עסקת השוואה. אני הולך לחוות גורדון או פרויקט חדד שהוא ציין עסקאות יותר נמוכות. הייתה שם עסקה שהייתה מיליון מאתיים חמישים שהייתה עסקה שבה.

דובר:

המאה עשרים מטרים לעומת מאה ועשרה מה שהוא אמר?

ירון שילר:

כן, כן. בואו נעשה סדר בדברים, הייתה עסקה של מיליון מאתיים חמישים, זה היה הליך של מכרז במסגרת כינוס נכסים, אבל המכרז היה למכרז חיצוני עם זכות סירוב לבעלים. הזכות סירוב הזה זה מעכב קצת את כל הפוטנציאל של המכרז, בגלל זה היה רק מציע אחד, המציע הזה הציע מיליון מאתיים חמישים על סמך מחיר מינימום של שומה שנעשתה שנה קודם ומתוך תקווה אחת לשפר, באמת אחר כך נודע לי שהוא ביקש להיות חלק, כי הבעלים האחרים מימשו את זכות הסירוב הוא ביקש לשפר את ההצעה וגם לגשת להליך של התמחרות מולם. הכונס סרב ולכן זה נסגר במיליון מאתיים חמישים. זה לא משקף שווי שוק. ולראיה, באותו בניין נמכרות זכויות לקרקע במסגרת קבוצות רכישה, הוצאתי לכם תדפיס, אני לא יודע אם קיבלתם אותו הרי לאחד מהצדדים יש חברה בורסאית שמדווחת לרשות לניירות ערך. חברת הבת שלה שאחראית על הנכס הזה בחוות גורדון פרסמה מידע לרשות ניירות ערך על עסקה בקרקע לבניית יחידות דיור מיליון תשע מאות ארבעים אלף ₪ ליחידה.

איתי פנקס ארד: הם הגיעו ללקוח הקצה.

ירון שילר: רגע, שימו לב למחיר. מיליון תשע מאות ארבעים.

עו"ד שני לוי צוביץ: זה כאילו שמישהו יבוא ויציע לנו הצעה במכרז בסכום של מיליון תשע מאות חמישים.

ירון שילר: זה דיווח של חברה, שבדיווח הם מציינים שזו עסקה שמשקפת עסקאות דומות בגיוס דירות אחרות בפרויקט. הוצאתי פלט מרשות המיסים לעסקאות בקרקע וראיתי שהמחירים של הקרקעות נעים, פרטתי זה נע בסביבות המיליון שבע מאות חמישים אלף קרקע ליחידת דיור. אגב, גם השמאי שלהם ציין את אותן עסקאות, אבל משום מה הוריד מאה אלף ₪ ליחידה. למה לא? אבל בפלט שהוצאתי לכם בפירוט של רשות המיסים אני מראה לכם את התחשיב.

איתי פנקס ארד: למה שתיים וחצי יחידות שהוא דיבר עליהם?

ירון שילר: אני מדבר על חוות גורדון קודם כל, אחר כך נגיע לנתונים האחרים. קודם כל זה מיליון שבע מאות חמישים אלף ₪ וצפונה ליחידת דיור ולא מיליון מאתיים חמישים.

איתי פנקס ארד : היה מיליון מאתיים חמישים.

ירון שילר : כן, אבל הוא לא משקף שום גמישות. גם חוות גורדון צריך להגיד, גם הקרקע הזאת.
(מדברים ביחד)

איתי פנקס ארד : הוא אומר שבהתמחרות זה מושך למעלה, כל אחד יש לו הסבר.

אלי לוי : אם אני אספר לך כמה צווי מניעה הוציאו, אנחנו בעיריית תל אביב כחלק מהבעלים שמה על העסקה הזאת של הכונס שבשלב מסוים גם נודע לנו שזה שהיה מועמד לקנייה הבטיח לכל אחד מאה אלף שקל בשקט ליחידה, רק שלא יעשו זה. העולם הזה של כינוס אני אומר לך, הוא בעייתי, למה אנחנו לא מסכימים ללכת לפירוק שיתוף דרך כונס וכו'? כי כל ניסיון כזה תמיד אכלנו אותה, ואנחנו באים באופן עקרוני לבית משפט, לא רוצים לסרב, אנחנו נצא למכרז ועובדה, שאם הם היו, הם מכרו והם מכרו במיליון מאתיים חמישים או מיליון ארבע מאות, אני עדיין גם בתוצאה שלו קיבלתי מיליון שש מאות ומשהו זה שאני רוצה להגיע למחיר האמיתי, זה לגיטימי, אין וויכוח בעניין הזה.

צח קוזניצקי : הערה קטנה, השמאי שלהם שאני מאוד מכבד אותו, הציג נתונים מרשות המיסים. הפלט של רשות המיסים מתאר באופן שטחי את העסקה. השמאי שלנו הציג לנו את העסקאות על ידי חוזים, ואם זו הייתה התמחרות, ממש התמחרות, עמדה מולו כל העסקה, אני גם אולי מבין את הפערים כשמאי, כל העסקה עמדה מול היום, לא פלט של רשות המיסים, כשמאי אני אומר לכם שהרבה פעמים יש עם זה בעיה. אם הפקידה ברשות המיסים הקלידה משהו שהוא נוטה, זה משנה את כל התמונה. שתי העסקאות שהוא דיבר עליהם, העירייה הייתה מעורבת בהן והועמדה מולו כל ההשתלשלות, כל החוזים, כל ההתמחרות.

ירון שילר : אני חוזר עוד פעם, חוות גורדון, זה מאוד קשור, עסקת השוואה. הקרקע הזאת תכנונית היא פחות טובה מהקרקע שלנו, משום שהיא פחות זמינה לבנייה. אצלנו יש תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת, ושם כתנאי להיתר בנייה צריך להכין תוכנית עיצוב, רק עכשיו היא מגיעה לוועדה.

אהרון מדואל : היא אושרה לפני שבועיים.

ירון שילר : כמה זמן עבר מאז המכרז? שנה. זו דחייה נוספת של שנה. לנו יש תוכנית מאושרת שם תוכנית לא מאושרת, זה פער.

איתי פנקס ארד : שגם השמאי ציין אותה בחוות דעת שלו.

ירון שילר : הוא לא התייחס לתוכנית הארכיטקטונית שלנו שהיא מאושרת גם נותן לך איזו שהיא גמישות תכנונית. אתה יכול להוסיף אמנם בהליך של הקלה, אתה יכול להוסיף יחידות דיור, אתה יכול

לעשות דירות גן וכו'. אני רוצה גם להתייחס לכמה דברים שהוא התייחס אליהם וציין אותם, ולהראות את הטעויות שלו, גם כשאני הולך לפי שיטתו. הוא מדבר קודם כל לגבי שמאים אחרים. בהערת אגב שמאים אחרים זה לא שווי שוק. זה לא עסקאות השוואה, צריך לראות את זה כאינדיקציה לשווי, אבל לא מעבר לזה. הם קבעו מה שקבעו.

איתי פנקס ארד : הוא ניסה להעתיק, לעשות קופי פייסט.

ירון שילר : זה מה שהם עושים, זו לא עסקה, הם קבעו מה שקבעו, אבל גם אם אני הולך לפי שיטתו, לפי אותם השלוש עשרה אלף ש"ח האלה, הם מתייחסים לשטח סחיר, שטח מבונה. זה לא מאה ועשר מטר שטח עיקרי. כי השוק מתייחס לשטח סחיר של דירה, קרקע לדירה, זה השטח קונטור של הדירה, פנים הדירה, שטח פנים פלוס ממ"ד. אז זה אותם נתונים שלו, אותם שלוש עשרה אלף, אותם חמישה אחוז ולא מכפילים מאה ועשר, מאה עשרים ושתיים מטר, כי זה השטח שנראה, אני מגיע למיליון שש מאות שישים וחמישה אלף ש"ח, אותו דבר מבחינת החילוץ שהוא מביא דוגמה שבה הוא מחלץ, גם מגיע בערך לשלוש עשרה אלף ש"ח, הוא מכפיל את זה באותם מאה ועשר, שוב, אני מגיע לשווי קרקע ליחידת דיור יותר גבוה מהשומה שלי.

אהרון מדואל : שטח מבונה זה לאחר הוצאת היתר בנייה?

ירון שילר : שטח מבונה זה השטח הקרקע הסחיר שאתה יכול לנכס.

אהרון מדואל : כלומר, זה לאחר הוצאת היתר או לאחר הוצאה, זה שטח המטרז'.

ירון שילר : וגם אתה יכול לגזור את זה מהתב"ע. התב"ע נותנת לך זכויות בנייה. השטח הוא שטח עיקרי. השטח העיקרי הוא לא שטח הדירה. שטח הדירה הוא כולל ממ"ד, ממ"ד הוא 12 מטר.

קובי כהן : האם גם בהיטל השבחה, עושים את זה מכפילים?

ירון שילר : אני יכול לתת לכם דוגמה מאחד השומות המכריעות.

דובר : כבר לפי השטח המבונה שלו אם אתה מוציא ל-122...

ירון שילר : הוא מציין פה שומה של שמאי מכריע רמת אפעל, הוצאנו אותה, בשומה הזאת אתה רואה ששמאות הבעלים או הוועדה מציגה נתון, מציגה במקרה את הנתון של העסקה שדיברנו עליה בחלקה 145 וטוענת ששווי קרקע ליחידה הוא מיליון שבע מאות שמונים, ושווי הקרקע למטר מבונה זה ארבע עשרה אלף שמונה מאות ש"ח למ"ר מבונה, שזה נגזרת של מאה עשרים מטר ליחידת דיור, הרי השווי של הקרקע העיקרי הוא מאה ועשר, אי לכך זה שטח ברוטו, כי כך צריך לעשות, שטח ברוטו, שטח סחיר. עכשיו, נושא המושע שעלה פה. קודם כל בנושא שלנו אין בכלל מושע כי אנחנו בעצם מדברים על מגרש מוגדר.

אהרון מדואל : המגרש מוגדר כבר?

ירון שילר : יש לנו הסכם שיתוף שמגדיר, יש מושע. מעבר לזה, כל עסקאות ההשוואה אני אקרא לזה עוצמת המושע. עוצמת המושע היא זהה. אם כל העסקאות משקפות פחות או יותר אותו סטאטוס שהוא משפטי, אין מקום להביא פה להפחתה. לגבי השכר טרחת כונס. שכר טרחת כונס צריך לראות את זה בקונטקסט הנכון. הכונס פה הוא לא סתם כונס נכסים כמו ששאל חברנו, יש פה מעמד של מעין מארגן קבוצת רכישה, יש לו מנדט לקדם את הסכם השותפות על מנת להגיע למצב של בנייה עצמית. יש לו מנדט להתקשר עם קבלנים, עם יועצים, עם אפילו לקחת הלוואה מבנקים, הוא ממש מניע של קבוצת רכישה. על פי הנתונים שליברמן הציג, שכר הטרחה שלו בערך בסביבות חמישים אלף ש"ח ליחידת דיור, זה 1.4 אחוז משווי של דירה לפי שלושים אלף ש"ח שהוא מצייין. עכשיו, חמישים אלף ש"ח זה יתרון ולא חיסרון כי זה בעצם תראו כמה (לא ברור) באותה חוות גורדון מפורסמת הם גובים ייעוץ זה אותו דבר. חמישים אלף.

איתי פנקס ארד : מי אמר שזה לא יתווסף על המחיר הזה, אולי הכונס? הוא לא יכול להכניס יועץ שיעשה את העבודה שלו?

(מדברים ביחד)

ירון שילר : אגב, זה התקבל ממנו. גם קבוצות רכישה אז המיינומום שבדרך כלל גובים זה חמישה אחוז, אנחנו רואים שאנחנו חוסכים בעלות. העלות היא רק חלק מעלויות הבניה, ביזמות. אותו חיסכון אנחנו מתחילים להוסיף לקרקע, יש לנו קרקע שווה יותר בגלל החיסכון באותו רכיב של עלות.

איתי פנקס ארד : בואו נתכנס כי אנחנו הולכים לדיון ולהחלטה.

ירון שילר : גם לגבי הנושא של החילוץ.

איתי פנקס ארד : אמרת כבר לגבי החילוץ.

ירון שילר : דבר נוסף. אנחנו יותר משלושים אלף ש"ח למטר, אם בודקים את הנתונים שלושים אלף ש"ח זה לא נכון, זה יותר משלושים, זה בין שלושים ושתים, שלושים וחמש. גם לפי שלושים ושתים אנחנו נותנים ליתרה לקרקע הרבה יותר גבוהה, וגם הוא לוקח שיעור יזמות, רווח יזמי של עשרים וחמישה אחוז שזה גבוה. רווח יזמי היום, במצב של היום, בריבית של היום, ובמציאות הנוכחית גם רואים כתבות בעיתונים, פרסומים רווח יזמי היום זה בין שנים עשר לחמישה עשר אחוז, לא יותר. זהו.

צח קוזניצקי : אני רק רוצה להציג לכם משהו דקה וחצי? אני הוצאתי צילום אוויר של החלקה שלנו מול חלקת חגיג', חלקה 15, אתם תראו שהמיקום הגיאוגרפי שלנו הוא ביי פאר יותר טוב משתי העסקאות שציין השמאי, אני בכלל לא מבין איך הוא נתן התייחסות. גורדון זה 261 הצורה של המגרש כמו שאתה רואה היא לא רגולרית, היא יושבת על צירי תנועה פונה לשד' רוקח ולאשכול, בניגוד

למגרש שלנו שצופה לשטח ציבורי פתוח שהוא נטוע כבר, אין לו שום סמיכות לכביש ראשי, זה רחוב אם אני לא טועה בילויה, הוא רחוב שקט, חלקה 15 יושבת פה על רוקח, אני מתנצל זה לא נכנס לי בתצ"א, רק רציתי להראות לכם, טוב מראה עיניים מכל זה. המגרש שלנו, על פי אנשי נדל"ן באזור, לא בדקתי את זה, אבל ממה שאני יודע וגם יש פרסומים באזור צפון תל אביב, הוא המגרש האחרון לבניה, ממש יש שלטים: בואו תצטרפו למכרז למגרש האחרון הזמין לבנייה. זהו.

(מדברים ביחד)

אהרון פישר: טוב, יו"ר תתחיל לסכם.

עו"ד שני לוי גצוביץ: אבקש את ההתייחסות של מנהל אגף הנכסים לשני נושאים שעלו. האחד, בתחילת דבריו טען עו"ד מיכאל רוזן שאלי הטעה את הוועדה לעניין החלטה של מושע, והשני לעניין החלטה 360 שעלתה במהלך הדיון בדבר הפער מהאומדן...

(מדברים ביחד)

אלי לוי: למען הפרוטוקול אני אמרתי בוועדה ואני הסברתי את זה גם מקודם, שמעתי שהוא לקח בחשבון את הנושא של המושע, הכוונה הייתה שזה גולם בשתי עובדות: א', שהשוואה הייתה באמת מגרשים דומים, ושנית, לעניין הכונס, שהוא ממילא הוא הולך במטרה לבנות ולכן זה מאיין את הצורך הזה, זו הייתה כוונתי.

נתן אלנתן: אני שאלתי את השאלה וההבהרות שקיבלתי עכשיו למעשה מספקות אותי, אין לזה שום משמעות לעצם החלטה.

אלי לוי: עכשיו, לעניין אותו מכרז שהוא ציין שאנחנו הסכמנו לשבע עשרה אחוז או חמש עשרה אחוז, היו שלושה מגרשים ברחוב ארליך שחלקנו במגרש היה שלושים וארבע מתוך שמונת אלפים חמש מאות שלושים, וזה שלוש עשרה אחוז מתוך מגרש של ממי". היה לנו מגרש נוסף שהיה 16.8 אחוז, והיה איזה מגרש שהיה לנו חמישים ושתיים. העירייה הסכימה מראש היות וחלקנו שולי, המינהל משווק על פי המדיניות שלו הוא שיווק, היו לו תוצאות של עמידר, גם אם היה בהפרש הכולל איזה שהוא פער גדול, לא יכולנו להגיד שאנחנו לא מסכימים, כי אנחנו הסכמנו שהמינהל יוביל וישווק על פי מדיניותו. עכשיו, המינהל אישר את זה, ואנחנו הבאנו את החלטת המינהל מאוחר יותר כדי לאשרר אותה ולכן לא דובר...

עו"ד שני לוי גצוביץ: העירייה העבירה את החלטת המינהל לאישור שר הפנים בהתאם להחלטת המועצה שהמינהל הוא זה שמנהל את המכר ומוכר בהתאם לנהליו, ומשרד הפנים ביקש גם החלטה של וועדת מכרזים של העירייה.

אלי לוי: האמת היא שבהתחלה חשבנו שלא צריך החלטה של וועדת המכרזים, וממשרד הפנים אמרו תביאו לוועדה אצלכם.

עו"ד שני לוי גצוביץ: זו ההחלטה היחידה שלגביה נתקבלה הצעה שנמוכה מאומדן העירייה.

איתי פנקס ארד: תודה רבה.

בצלאל בן דוד: אני רציתי להביא את עמדת איגוד-דן. איגוד-דן היא חלק מההליך. היא גם ראתה בהערכה השמאית של האומדן כהערכה שהולכת על דרך ההמעטה, כי לפני כשלוש שנים חלק מהבעלים ניסו לאגד את כל יתרת הבעלים ולקנות את חלקם של העירייה ואיגוד-דן כברי מצרא, ואז אם להגיש בקשה לפטור ממכרז בנסיבות האלה. אז עוד היה צריך אישור משרד הפנים. המשא ומתן התנהל אז במחירים הגבוהים מהצעת נתנאל גרופ.

איתי פנקס ארד: פחות היסטוריה יותר אקטואליה.

בצלאל בן דוד: המשא ומתן התנהל גם לדעתם על שווי דירה של בין מיליון שש מאות למיליון שמונה מאות, אנחנו ציפינו לקבל במכרז הזה לפחות מיליון שמונה מאות אלף שקל ליחידת דיור, וכשקיבלנו את השמאות...

איתי פנקס ארד: ציפינו שהשמאי ייתן היום.

בצלאל בן דוד: עכשיו הוא לא נתן, לא רק שהוא נתן הערכה דרך ההמעטה, כי התקבלו כאן הצעות שחמש עשרה וחצי אחוז מהערכה זה מיליון מאתיים אלף שקל, זה הרבה כסף, ראינו בזה ניצול של משהו ארעי, שמישהו יכול לרכוש נכס ציבורי במחיר נמוך מהשווי האמיתי שלו, ההצעות האחרות היו בכלל במקום אחר, לא יודע איפה הם היו, לא יודע איפה הם היו, כנראה הם באמת חיכו לשלב ההתמחרות...

איתי פנקס ארד: אנחנו צריכים להתכנס להחלטה. תודה. יש לך משהו להוסיף?

עו"ד בצלאל בן דוד והשמאי ירון שילר יוצאים מן החדר.

קובי כהן: אני מתרשם שהם נתנו מחיר נמוך ביותר, מצד שני, אני אומר עוד פעם, לא (לא ברור) אני חושב עדיין שחמש עשרה אחוז זה לעניות דעתי זה לא משהו, אם היה אפשר לעשות איזה שהוא משא ומתן, לתת להם לעלות במחיר, כפי שהחליטה הוועדה קודם, אני חושב שהייתי מרגיש יותר טוב.

איתי פנקס ארד: זה לא אפשרי ללא הכרזה על זוכה או ביטול המכרז, כפי שנעשה.

יהושוע ניב: השמאים פה מאוד מלומדים, אני השתכנעתי מכל אחד שהסביר, זה היכולות שלי להבין את השמאים. אני אומר ברמה רעיונית יותר, אני אומר חמש עשרה אחוז, יש פה כסף ומכרז. חמש עשרה אחוז שוב, במושגים כספיים זה הרבה כסף. אם אני מעמיד כסף מול ניקיון כפיים של

וועדת המכרזים, אני לא בטוח שההחלטה שלנו אז הייתה אחרת. הפער הוא פער שהוא לא משמעותי כל כך בעסקאות נדל"ן כאלה או אחרות, אבל מצד שני יש פו פוטנציאל לקבל, זאת הדילמה.

איתי פנקס ארד : זאת הדילמה בגדול.

צח קוזניצקי : אנחנו צריכים לזכור שמדובר באזור שהוא אזור יוקרתי, אזור בעל ביקוש, חמש עשרה אחוז זה למעלה ממיליון מאתיים אלף שקל, אני אמנם שמאי מקרקעין, אבל אני לא רואה למה יזם צריך להרוויח פעמים : גם מהיזמות וגם מהפרויקט.

איתי פנקס ארד : עזוב, אנחנו לא בית משפט לצדק.

צח קוזניצקי : אגב, את השאלה שאל גם השמאי.

איתי פנקס ארד : כנראה שהוא מרוויח, יכול להיות שההוא שהציע 2.2 מיליון ש"ח פתאום קלט שהוא מפסיד, ושאינו לו, אז הוא רק הציע וירד מהצעתו....

(מדברים ביחד)

אלי לוי : תראה, אני בפעם שעברה בלי לדעת את כל ההשתלשלות נתתי את חוות דעתי, בכל זאת אני חושב שזה במידה מסוימת חריג בנוף העירוני, בנוף של אגף הנכסים, במקרים כאלה בעיקר כשמבחינתי כמעט מדובר בתוספת של מחיר של יחידה כמעט שלמה. אני חושב גם לאור מה ששכנע אותי יותר בעמדתי היום, דווקא התהליך בפני בית משפט, שאפילו היזם קם ואמר לפרוטוקול הדיון בפני בית המשפט - אני מוכן להוסיף תמורה, אבל לצערי....

עו"ד שני לוי גצוביץ : אין לנו אפשרות משפטית לעשות את זה.

אלי לוי : אבל כשאתה הולך למשא ומתן לעניין המחיר, אם הייתה לי אפשרות, יכול להיות שזו הדרך הכי טובה, אנחנו במצב מאוד מאוד יבש ומרובע, ואנחנו צריכים לדעת לפעמים לעשות את השיקול דעת להחליט שמאלה וימינה, אין באמצע, אין אפור.

איתי פנקס ארד : החוק והתקנות לא נתנו לנו אפשרות כזאת.

אלי לוי : נכון, יש איזה יתרון מסוים בעובדה שאנחנו קצת מכירים את השוק, דהיינו ברגע שפרסמנו את אותה מודעה, טרח קפצו ישר אנשים שכבר ידעו את מחיר המינימום, אנשים שמוכנים לשלם יותר מהצעת נתנאל גרופ, ואני אומר עדיין, בגלל הספק הזה שעדיין מדובר בחמש עשרה וחצי אחוז, שהוא משמעותי, בגלל שמדובר בכמעט תוספת יחידה, בגלל שאנחנו כבר יודעים שיש גופים שמוכנים לתת מעבר לאותו מחיר שקבענו כמחיר מינימום ופרסמנו אותו, והוא היזם יכול להצטרף, זה לא שאמרתי לו זהו, אתה לא יכול יותר. הוא מתמודד במשחק. אני חושב שמן ההגינות היא להוציא את זה החוצה ולהמשיך בניהול המשא ומתן.

איתי פנקס ארד : הגינות?

אלי לוי : בוודאי, השוק כבר יודע מה המחיר. תראה זו בעיה, השוק היום יודע מה המחיר. גם ההגינות כי השוק כבר יודע מה המחיר, זה לא סוד שביקשנו שמונה מיליון שקל, כולם יודעים מה האומדן, ולכן לבוא להתמודד על מה שאני קבעתי כשלא ידעתי את המחירים שכולם ידעו, קצת יותר בעייתי. וההגינות והשוויון זה כן לאפשר לכולם במחיר החדש שמאפשר לי דין פרוטה כדין מאה בעניין הזה, ולאפשר לכולם התמחרות. (מדברים ביחד) שעושה שוויוניות.

איתי פנקס ארד : אני אגיד לכם מה אני רואה פה, מבחינה מקצועית גם השמאי שלנו ובוודאי אגף הנכסים, אלי, אני חושב שהעבודה שעשיתם הייתה מצוינת ומקצועית ואני חושב שהאומדן של השמאי הוא כנראה מאוד לגיטימי בתנאי השוק, הוא תמך את זה במסמכים, לא יודע אם לצערנו או לשמחתנו, אותו דבר עשה השמאי מהצד השני, היו טענות גם לגבי מה שהוא עשה, אני מניח שביום אחר, ביום אביבי אחר.

אלי לוי : הם מחליפים תפקידים. נכון.

איתי פנקס ארד : זה טיבו של המקצוע. אנחנו לא בוחרים פה בגירסתו של מי אנחנו נותנים אמון, ממש לא. האמון שלנו נתון באנשי העירייה, בוודאי העובדים וגם אנשים שנשכרים לעשות עבודות כמו השמאי פה. אנחנו בכלל יש לנו בעיה אחרת. אנחנו צריכים להחליט מה החשיבות של המכרז, מה המשמעות לזה שעיריית תל אביב מפרסמת מכרז. האם פרסום של מכרז, שהתוצאה שלו היא סבירה, ועוד לא התייחסתי, אני גם לא הולך להעמיק בזה, להחלטה של השופט לגלגל את זה חזרה אלינו. יש פה איזה רמז לכל הפחות, בעיני. השופט גם היה יכול באותה מיידה להגיד : קיבלו החלטה, כמו שהוא עשה בקריית ים, ראיתי, בסדר. דרך אגב, הנטייה לבתי המשפט היא לקבל החלטות מנומקות, מסודרות, תקינות של וועדות עירוניות מהסוג שלנו. זאת הסיבה שבית המשפט קיבל את ההחלטה של הוועדה בקריית ים. הוא ראה החלטה, פער סביר, החלטה סבירה והוא קיבל אותה. אני חושב שזו הייתה החלטה סבירה. ההחלטה לבטל היא לא חמישה עשר וחצי אחוז זה לא דבר שהוא מופרך, ההחלטה הקודמת שלנו היא לא מופרכת, אבל יש לנו פה ההחלטה שלנו שיכולה לשדר מסר. המסר הוא יכול להיות שמכרז זה לא סוף פסוק, ואנחנו יכולים לשדר מסר שמכרז הוא כן סוף פסוק. אני חושב שוועדת מכרזים קל וחומר כוועדה שזה העיסוק שלה. המסר שהעירייה רוצה להעביר שהמכרזים שלה כל עוד לא נפל פגם מאוד גדול הוא דבר סופי, קל וחומר וועדת מכרזים שזה התפקיד שלה. אני חושב שככל שנבטל מכרזים, אני לא חושב שזה נעשה בצורה סיטונית, כך שהבקשה של אגף נכסים היא לא משהו קיצוני, סבירה. אני אמרתי את זה גם פעם קודמת. נמנעתי באמת מתוך הערכה הגדולה שלי לאנשי המקצוע של

העירייה שהיא לא השתנתה בכלל וגם בית המשפט לא אמר שום דבר אחר, הוא רק החזיר את זה אלינו, לכן נמנעתי פעם קודמת שזה דבר מאוד, אני לא זוכר שנמנעתי בכל הכהונות שלי בדירקטוריונים.

נתן אלנתן: בפרט לא כיו"ר.

איתי פנקס ארד: זו הייתה החלטה מאוד קשה, ואני לקחתי אותה נטו בגלל שאני באמת סומך עליכם. אני סומך עליכם גם עכשיו כשאני משנה את ההצבעה שלי נגד ביטול המכרז. אני חושב שבית המשפט החזיר את הדברים אלינו, בשבילי זה מכריע את הכף, בשבילי, יש פה עוד שני חברי וועדה. וגורם לי לקבל החלטה, לפחות החלטה שלי, שאומרת מכרז עיריית תל אביב, אם לא קרה משהו דרמטי, היסטרי, זה בדיוק מה שאמרתי דרך אגב פעם קודמת, משהו באמת דרמטי, מכרז בעיריית תל אביב זה משהו סופי. מי שמתמודד הוא לא בונה על מקצה שיפורים, אין לו מה לבנות, כי זה לא יהיה. זאת עמדתי.

אהרון מדואל: זה דבר מאוד חשוב מה שאמרת.

אלי לוי: זה בדיוק מה שאמרת אתה מאפשר להגיד בוננזה, אני מנסה את מזלי, הרי בכל מקרה לא יבטלו את המכרז, זה מה שאתה אומר. זה הסממן שאתה אומר, שאני יכול להגיש בכל מחיר.

איתי פנקס ארד: אם לא יהיה אחד שיגיש מחירים נורמאליים. אני רק אמרתי את עמדתי.

עו"ד שני לוי גצוביץ: אבקש ליתן סקירה משפטית קצרה לעניין הפער של האחוזים. במסגרת הדיון בפני בית המשפט, התייחס השופט לפער של ה-15.5% בין האומדן להצעה הגבוהה ביותר, באומרו שפער זה של 15.5 אחוז, הוא גבולי. בעירייה קיים מקרה בו בוטל מכרז עקב פער של 17% בין ההצעה הגבוהה ביותר לבין האומדן, ואולם תיק זה בוער הן מהעירייה והן מבית המשפט, ולא מצאנו את הפסק דין בתקדין ו/או נבו כדי לצרף אותו, וזה מה שעורך דין מיכאל רוזן גם אמר פה. פחות משבוע לאחר הדיון בבית המשפט, ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי בחיפה בו הצדיק בית המשפט את החלטת ועדת המכרזים של עיריית קריית ים, בדבר ביטול מכרז למכרז מקרקעין, כאשר הפער בין האומדן לבין ההצעה עמד על 16.5%, ופסק דין זה הועבר גם לחברי הועדה קודם לדיון.

נתן אלנתן: אני חושב שאמרנו את עמדתנו בישיבה הקודמת. היה דיון לא פשוט, אמרנו את עמדתנו וקיבלנו החלטה. הדיון היום היה כדי לראות האם טעינו בהחלטה הקודמת. אחרי ששמעתי את שני השמאים, לא ראיתי, מבחינתי, כי טעינו. זה אומר שאם אני אגיע למסקנה שהשמאי של העירייה נתן החלטה הזויה, לא במקום בכלל, אז באמת הייתי צריך לבוא ולהגיד - וואלה תשמע הוא טעה בגדול ולכן אני משנה את החלטתי. לאור זאת שלא ראיתי כל שינוי בעמדה של השמאי

מטעם העירייה, לא ראיתי סיבה לשנות את ההחלטה שלנו. ועל כן אני דבק באותה החלטה שהייתה לפני כן, שאנחנו מבטלים את המכרז ויוצאים להצעות מחיר, או למשא ומתן עם עשרה אחוז מינימום, וכמו שאמרתי, שמאוויות זה לא מקצוע מדויק, ובמקרה הזה שני השמאים מכובדים, הציגו את העמדות בצורה סבירה והגיונית ולא ראיתי שום סיבה לשנות את העמדה. איתי פנקס ארד: בדיוק מה שאתה אומר על המשמעויות, אני אומר על המכרז שהוא בעיני נמצא במקום יותר גבוה, זה הכול, אני מסכים איתך דרך אגב.

נתן אלנתן: אני הבעתי בסופו של דבר את עמדתי, וגם לי הייתה בעיה, ובסופו של דבר ההחלטה שלי השתכללה להחלטה קצת שונה ממה שהתחלתי, זאת אומרת באנו לא סתם לבטל וזהו, או סתם לאשר וזהו, אלא אמרנו לבטל, ולנהל משא ומתן אבל עם מחיר מינימום של עשרה אחוז כדי לא לחזור על אותה סאגה, אז לכן במקרה הזה אני חושב שלאור זאת שלא השתכנעתי שנפל איזה שהוא פגם בשמאות של השמאי, אני לא חושב שצריך לשנות את העמדה.

אהרון מדואל: אני הבעתי את העמדה בפעם הקודמת כשהתנגדתי לביטול, אבל הייתי רוצה לשאול את היועצת המשפטית במידה ונחליט להישאר בהחלטה הקודמת שלנו, מה הצפי לגבי בית המשפט? איתי פנקס ארד: הם נוטים לאמץ החלטות של וועדות.

עו"ד שני לוי גצוביץ: בית המשפט אמר בצורה מאוד מפורשת: המקרה יכול להיות לכאן ולכאן. אני מבקש שוועדת המכרזים תשמע בנפש חפצה את העותרת, את השמאי מטעם העותרת ואת שמאי העירייה ואף גורמים נוספים, ככל שתמצא לנכון ותגיע להחלטה שלה ותנמק אותה. ההלכה הפסוקה היא שבית המשפט לא יחליף את שיקול דעת הוועדה, ככל שהיא סבירה וראויה, וזה תואם גם את החלטת בית המשפט בפסק דין שהועבר אליכם לעניין ביטול מכרז מקרקעין בקריית ים, שם הפער עמד על 16.5%.

איתי פנקס ארד: מה הוא אומר, הוא אומר את מה שבאמת אנחנו חושבים, הוועדה היא שאמונה על רכוש הקופה הציבורית. החלטה שלא למכור נכס אינה חורגת ממתחם סבירות, בית המשפט, ואני חושב שזו החלטה מאוד נכונה, בית המשפט צריך לתת לנו לעבוד. אם לא עשינו משהו מוזר, הוא צריך לקבל את מה שאנחנו מחליטים. בכלל הוא צריך לקבל החלטה נקייה.

עו"ד שני לוי גצוביץ: נכון. לוועדה יש שיקול הדעת להחליט אם לכאן ואם לכאן, ראוי ליתן החלטה מנומקת וסבירה, ואז על פי ההלכה הפסוקה, בית המשפט לא ייטה להתערב בהחלטה.

אהרון מדואל: אני רוצה בדיוק להיכנס לזה. עכשיו אני אכנס רק לפן הכלכלי. הפן הכלכלי אומר שהאדון שהיה בדלת קודם (המשיבה 6), הגיע למיליון שמונה מאות חמישים ש"ח....

עו"ד שני לוי גצוביץ: שביקש לבוא ולהשמיע את עמדתו בפני הוועדה...

אהרון מדואל: כיוון שזה לא מובטח, כיוון שפעם קודמת הוועדה קיבלה החלטה על עשרה אחוז פער.
עו"ד שני לוי גצוביץ: יש לציין שבעירייה התקבלו גם פניות נוספות של צדדי ג' המעוניינים לרכוש גם במגבלות של
העשרה אחוז שקבעה הועדה...

אהרון מדואל: עשרה אחוז כמה מדובר בסך הכול הכולל?

אהרן פישר: כשמונה מאות אלף שקל.

עו"ד שני לוי גצוביץ: שבע מיליון ומאתיים ש"ח לעומת האומדן שהוא שמונה מיליון ש"ח.

אהרן פישר: לא, הפער הוא חמישה אחוז, כי יכול להיות שהוא ייתן לך עשרה אחוז. בין קיום המכרז לקיום
ההחלטה הקודמת הפער עשוי להיות מחמישה אחוז ומעלה.

(מדברים ביחד)

נתן אלנתן: אני מאמין שאנחנו נקבל עכשיו יותר ממיליון שש מאות.

אלי לוי: גם אני.

(מדברים ביחד)

איתי פנקס ארד: השיקול הכלכלי, אין ספק שאם השיקול הכלכלי הוא השיקול היחיד, היינו חייבים לבטל את
המכרז ולצאת להתמחרות, אין בכלל שאלה. העניין הוא שבמכרז כבר הייתה בו התמודדות
והייתה גם דחייה במועד האחרון להגשת הצעות.

אהרון מדואל: שמעתי את שני השמאים, שניהם כמו שאמרתי דיברו בטוב טעם והביעו את עמדתם, ולאור זה
שבעצם שניהם מקזזים אחד את השני, אני לא רואה סיבה לחרוג מההחלטה הקודמת שלי
שהייתה, ולאשר את המכרז לא לבטל אותו.

אהרון פישר: זאת אומרת שהחלטת הוועדה היא ברוב של שני קולות מול קול אחד ממליצים לבטל את
ההחלטה הקודמת של הועדה מיום 20.05.2014, בישיבתה מס' 12, החלטה מס' 60, בדבר ביטול
המכרז וניהול משא ומתן וממליצים להכריז על א.ד.מ. נתנאל בניה בע"מ כזוכה במכרז.

איתי פנקס ארד: זאת המשמעות

איתי פנקס ארד: תודה רבה.

החלטה

1. מאשרים לבטל את החלטה מספר 60 של ועדת מכרזים מספר 12 מיום ה-20/05/14 בה אושר ביטול מכרז
פומבי 251/2013 למכירת זכויות העירייה והאיגוד ל-5 יח"ד (מתוך 39 יח"ד) בחלקה 24 בגוש 7186 בשכונת "כוכב
הצפון".

2. מאשרים להכריז על חברת א.ד.מ. נתנאל בניה בע"מ כזוכה במכרז פומבי 251/2013 למכירת זכויות העירייה
והאיגוד ל-5 יח"ד (מתוך 39 יח"ד) בחלקה 24 בגוש 7186 בשכונת "כוכב הצפון" לפי מחיר הצעתה במכרז
6,777,775 ש"ח לא כולל מע"מ.

להלן מזכרו של אהרן רבי, מנהל יחידת הרכב, מיום 27.07.14 :

- 1- לעיריית ת"א משאיות דאף המשמשות את אגף התברואה, רוב המשאיות מתוחזקות באחזקה גלובלית מכורח מכרז חשכ"ל. ישנם מספר משאיות משנתון נמוך אשר אינם כלולות בהסכם זה. האחזקה זה, לגבי משאיות אלה (מהשנתון הנמוך) ועדת רכישות מתאריך 16/12/2013 אישרה התקשרות עם חברת יוניברסל וחברת ע.נ.ראשון לאחזקת משאיות אלו על בסיס מחיר שעת עבודה והנחת חלפים, בהיקף כספי של 140000 ₪ לשנה, חלוקה שווה בין הספקים, הועדה אישרה התקשרות לשנתיים. ההיקף הכספי שביקשה היחידה ואושר ע"י הועדה התבסס על עלויות משנת 2013 סך 90000 ₪.
- 2- לאחרונה בוצע החלפת מנוע לאחת המשאיות המתוחזקות בהסכם זה בעלות של 40000 ₪ התשלום על ביצוע תיקון זה אמור היה להתבצע הזמנת עבודה פרויקטלית ולא באמצעות התקציב שאושר בוועדת רכישות.
- 3- מדובר בסוג עבודה לא שכיח שנגס באופן משמעותי מהתקציב, יתרה תקציב נוכחית 7000 ₪
- 4- לאור האמור לעיל מבקשת היחידה תוספת של 40000 ₪ לתקציב על מנת לאפשר תחזוקת המשאיות.
- 5- היחידה מבקשת לציין שבימים מתבצעת עבודה שמטרתה לצאת למיכרז הכוללת את כל המשאיות העירוניות אשר לא מתוחזקות במכרזים.
- 6- סעיף תקציבי אחזקת רכב עירוני.

דיון

אהרן פישר – פניה מספר 3 זה הסכם שיש לעירייה לאחזקה ותיקונים של משאיות דף שלא כלולות במכרז משכ"ל, רוב המשאיות של העירייה מתוחזקות באחזקה גלובלית מכוח מכרז של החשב הכללי. אבל ישנן מספר משאיות ישנות שלא כלולות בהסכם הזה. לגבי זה יש הסכם נפרד שאושר בוועדת רכישות לגביו פנו לספקים להגשת הצעות מחיר. מה שקרה שהשנה יחידת הרכב נאלצה להחליף מנוע באחת המשאיות שעלות התיקון היתה 40 אש"ח והתיקון הזה נגס להם בנתח משמעותי מההסכם ולכן יתרת ההסכם כמעט נגמרה. כרגע יחידת הרכב נערכת למכרז שכולל את כל המשאיות העירוניות שלא כלולות במסגרת מכרז של החשב הכללי והיחידה מבקשת לתקופת הגישור תוספת של 40 אש"ח. אהרן רבי כמה זמן עד שיצא מכרז?

אהרן רבי – בערך במרץ 2015.

איתי פנקס ארד – למה זה לוקח כל כך הרבה זמן? האוצר מתעכב?

אהרן פישר – אני אסביר, כאשר העירייה רוכשת משאית חדשה בהסכם הרכישה כלול גם אחזקה, ככה בנוי המכרז של החשב הכללי. אבל לעירייה יש משאיות ישנות יותר שלא כלולות בהסכם של החשב הכללי לגביהם יש הסכמים אחרים. בתחילת השנה הערכות של אהרן רבי היו שעלויות האחזקה לא יעברו את ההיקף הפטור ממכרז היינו 140 אש"ח. עכשו יחידת הרכב הולכת לעשות הסכם כולל באמצעות מכרז עירוני או מכרז חשכ"ל על כל המשאיות שלא מתוחזקות מכוח הסכמי הרכישה שיש לנו. בינתיים עד שהוא יעשה את זה הוא צריך את התוספת של ה-40 אש"ח.

נתן אלנתן – במכרזים של החשכ"ל אין שום התייחסות למשאיות ישנות?

אהרן פישר – לא קנית את המשאית מהם לכן אין לך אחזקה על המשאית. אם קנית מהזכין שלהם אז בהסכם הקניה כלול גם הסכם אחזקה, ופה אנחנו מדברים על משאיות משנתונים נמוכים יותר. שנרכשו לפני שנים לא

פרוטוקול ועדת מכרזים (כ') מס' 19 מישיבתה ביום 11.08.2014

במסגרת מכרז של חשכ"ל. יחידת הרכב תדאג למכרז עירוני או דרך חשכ"ל לאחזקת המשאיות הישנות. אבל עד אז הוא צריך תוספת של 40 אש"ח.
איתי פנקס ארד – מאיפה ההתקשרות הקיימת?
אהרן פישר – מתוצאות הליך של בקשה להצעות מחיר שאושר בוועדת רכישות, המדובר בהליך מעין מכרזי.

החלטה

מאשרים להגדיל את היקף ההתקשרות עם חברות יוניברסל וחברת ע.נ.ראשון לאחזקת משאיות דאף בהיקף של 40 אש"ח .

משה ינאי
מרכז מכרזים והתקשרויות

אהרן פישר
מנהל מח' מכרזים והתקשרויות

עו"ד שני לוי גצוביץ
סגן ליועמ"ש וס. מנהלת תחום מסחרי

איתי פנקס ארד
יו"ר ועדת המכרזים

רון חולדאי
ראש העירייה

תאריך: _____