

מדינת ישראל

משרד הבינוי
משנה למנכ"ל



ירושלים, י"ט חשוון תשע"ו
01 נובמבר 2015
סימוכין 2015080402064

פרוטוקול וועדת מכרזים עליונה מס' 104 מיום ראשון ה- 01.11.15

משתתפים: ל. שנרב- יו"ר הוועדה, א. עבאדי, ס. טסטה, י. גלנטז, בני דרייפוס, ל. זיידמן, א. ישראל, ו. אייזנברג, כ. מויאל, א. עמרוסי, ג. רייבוך, ז. ישי

נושאים:

מחוז ירושלים:

1. בקשה לפרסום מכרזי שיווק-קריית גת רובע בני ישראל.

מחוז גליל:

2. בקשה להסבת חוזה מחברת ויקטור גרייב בע"מ לעמותת פרויקט התכלת – קצרון.
3. בקשה להסבת חוזה מחברת ויקטור לוי חברה לבניין והשקעות בע"מ לחברת גלעד מאי חברה להשקעות בנייה ופיתוח בע"מ.

מחוז מרכז:

4. אישור העברת תקציב לביצוע שצ"פ – במגרש 917 לחברת CPM בראש העין כספק יחיד.

מדינת ישראל

משרד הבינוי

משנה למנכ"ל



1. מחוז ירושלים

בקשה לפרסום מכרזי שיווק-קריית גת רובע בני ישראל

הוצג ע"י: אמיר קדמון

כללי:

רובע בני ישראל הינה תב"ע מאושרת משנת 2004 שנעשתה ע"י רמ"י והועברה לידי משרד השיכון. מיקום הפרויקט מרכזי ונמצא צמוד לכביש 35 הבין עירוני. מעבר לכביש זה נמצא בפיתוח פרויקט הענק כרמי גת שנותן תנופה גדולה לאזור.

לצורך בניית השכונה קיימת מטלת פיתוח, בניית מובל סגור להטיית מי הנחל, שמעמיסה מאוד על מחיר הפרויקט. זוהי הזדמנות לשווק תוכנית זו בצורה מיטבית.

א. נתוני השיווק:

ישוב	מס' התב"ע	מספר יח"ד	מספר מתחמים	שיטת שווק מוצעת	שווק חוזר כן/לא	שווק עד כה באתר - לוי"ז שלב 42 למנה אחרונה
קריית גת רובע בני ישראל	35/101/02/9	499	8	קרקע	לא	לא היה שיווק קודם

המלצת המחוז להתניות מיוחדות במכרז: צביון האוכלוסיה / מינימום זוכים / מגבלת מתחמים לזם וכו' לפרט: לשווק את כל המתחם לזם אחד.

ב. מצב האתר:

1. עבודות הפיתוח הנדרשות למסירת חלק המגרשים באתר – בביצוע. הקבלן החל בעבודות לביצוע החלק הראשון של המובל, חישוף השטח ותשתיות תת קרקעיות לחלק מהמגרשים. היקף החוזה הוא 15.7 מיליון ₪ בתקופת ביצוע של 10 חודשים החל מיולי 2015.

2. התניות וחסמים שנלקחו בחשבון בקביעת לוחות הזמנים:

סטטוטוריים:

החסם/התניה	גורם אחראי לפתרון	עלות משוערת	נוסח ההתניה
אין חסמים			

3. ניתנו קדמי מימון לביצוע עבודות מקדימות באתר לפי פרוט - הסרת מטרדים – 1.5 מיליון. התחלת עבודות פיתוח וחלק ראשון של המובל – 15.7 מיליון.

מדינת ישראל

משרד הבינוי
משנה למנכ"ל



ג. לוחות זמנים :

שלב	לוח זמנים בחודשים מה"מועד הקובע"
05- מסירת מגרשים-	אחרי 6 חודשים
08- גמר ביצוע יסודות	ללא שינוי תב"ע - 18 חודשים במקרה של שינוי תב"ע יוארכו לו"ז בשנה נוספת.
39- גמר בניה (ללא חיבורים או אישורים או פיתוח חצר)	ללא שינוי תב"ע - 32 חודשים במקרה של שינוי תב"ע יוארכו לו"ז בשנה נוספת. יתרת המגרשים לאחר 48 חודש.
42- סיום הבניה- אכלוס כולל חיבורים, אישורים ופיתוח חצר	ללא שינוי תב"ע - 36 חודשים במקרה של שינוי תב"ע יוארכו לו"ז בשנה נוספת.

ד. המכרז כולל ביצוע השלמת כל עבודות פיתוח כללי ע"י היזם כולל מסירת השכונה לעירייה.

ה. המלצות המחוז :

1. הצעת המחוז לשווק את כל יח"ד שבתב"ע בפעם אחת ולזים אחד וביצוע השלמת כל עבודות הפיתוח ע"י מומלץ (היזם) ומסירת השכונה לעירייה. באתר ישנה מטלה של ביצוע מובל סגור להטיית הנחל לפי אומדן של כ 30 מיליון ש"ח, ובעקבות זאת מתקבלת עלות פיתוח של כ 289,000 ש"ח ליח"ד. זה מחיר לא אטרקטיבי. המחוז ממליץ להעביר לזים את האפשרות לבחירה בין האפשרויות לאי ביצוע המובל וניוד זכויות למגרשים אחרים או לביצוע מובל בהתאם לתכנון המקורי ולהוסיף יח"ד.
2. המחוז ממליץ לתמוך בשינוי תב"ע שיעשה היזם ללא חיוב בעלויות פיתוח גם אם תהיה תוספת זכויות בניה.
3. התקיימה פגישה בהשתתפות עינת גנון, אגף שיווק ואגף תקצוב ובקרה לבדיקת האפשרויות לטיפול בשלושת הבניינים הישנים הקיימים במרכז התב"ע (כ 100 יח"ד). המלצת המשתתפים הייתה לשווק את כל התב"ע לזים אחד ולאפשר לו לבצע פינוי בינוי ללא תוספת תשלום עלויות פיתוח גם במקרה של תוספת זכויות.

ו. מצ"ב נספחים :

1. תרשים האתר
2. תרשים גאנט לפיתוח האתר, תוך ציון השלבים המצויינים בסעיף ג'

החלטת הוועדה :

הנושא יורד מסדר יום הוועדה עד להשלמת הנתונים הבאים על ידי המחוז :

המחוז יבדוק עמדת העירייה האם תאפשר את הסטת זכויות הבנייה לטובת ויתור על המובל.

המשך טיפול: מר אמיר קדמון

מדינת ישראל

משרד הבינוי
משנה למנכ"ל



2. מחוז גליל:

בקשה להסבת חוזה מחברת ויקטור גרייב בע"מ ח.פ. 512169756 לעמותת פרויקט התכלת – קצרין (ע"ר) – מס' עמותה 580607745

הוצג ע"י: מר ולדימיר אייזנברג

בקשה להסבת חוזה מחברת ויקטור גרייב בע"מ, מספר ח.פ. 512169756 (להלן – **חברת ויקטור גרייב**) לעמותת פרויקט התכלת – קצרין (ע"ר) – מספר עמותה 580607745 (להלן – **עמותת פרויקט התכלת**).

חברת ויקטור גרייב זכתה במכרז מספר צפ/196/2010 לבניית 36 יחידות דיור, במתחם מספר 22565, בקצרין. המועד הקובע על פי החוזה (תאריך הזכייה במכרז): 08.12.2010.
המועד החוזי לביצוע שלב 08 : 08.12.2011
המועד החוזי לביצוע שלב 42 : 08.12.2013

מדובר בפרויקט שהבנייה בו טרם החלה, וטרם התקבל היתר בניה.

ביום 16 ביולי 2015 התקבלה בקשה חברת ויקטור גרייב להסבת זכויותיה לעמותת פרויקט התכלת. **יצוין כי העמותה אינה עומדת בתנאי המכרז שכן המכרז לא היה מיועד לעמותות.**

נושא אי עמידת חברת ויקטור גרייב בלוחות הזמנים נדון מספר פעמים בוועדות החילוטים שהתקיימו במשרד. לחברת ויקטור גרייב ניתנו מספר ארכות לביצוע שלב 08, בין היתר, בשל איחור במסירת המגרש מסיבות התלויות במשרד וכן עיכוב בקבלת היתרי בנייה. בוועדת חילוטים שנתקיימה ביום 20.5.2014 הוחלט לחלט לחברה 10% מערבות הביצוע בגין הפרת הוראות החוזה ואי עמידת החברה בלוחות הזמנים (עיכוב שנגרם לטענת החברה בשל אי קבלת ליווי בנקאי) בכפוף לשימוע. בוועדת חילוטים שנתקיימה ביום 22.10.2014 דיווח המחוז כי החברה ביקשה להסב את החוזה, בשל בעיות בקבלת ליווי בנקאי לפרויקט. בוועדה האמורה הוחלט לחלט לחברה 90% מערבות הביצוע באופן מיידי ובהתאם להחלטת הוועדה לחילוטים מיום 20.5.2014 כאמור לעיל.

חברת ויקטור גרייב התקשרה עם עמותת "שועלי תורה" לצורך מכירת הדירות. העמותה העבירה לחברת ויקטור גרייב כספים על חשבון הדירות וזאת עקב מצבה של החברה ומצב הפרויקט. לימים הרוכשים (חברי העמותה) נקטו בהליכים משפטיים נגד חברת ויקטור גרייב וביום 21.11.2013 ניתן פסק דין לפיו כל זכויות החברה בקשר למגרשים שהעמותה העבירה כסף בגינם משועבדות לטובת העמותה. העמותה לאחר משא ומתן החליטה להתקשר עם חברת בוני מסד בע"מ (להלן – **חברת בוני מסד**).

ביום 7.10.2014 התקבלה במחוז בקשת חברת ויקטור גרייב להסבת החוזה לחברת בוני מסד אשר עומדת בתנאי הסף שנקבעו לחברה במכרז מספר צפ/196/2010 (סיווג ג-4) והנושא נדון בוועדת מכרזים עליונה ביום 11.11.14. ועדה מכרזים עליונה אישרה את הסבת החוזה מחברת ויקטור גרייב לחברת בוני מסד. בנוסף החליטה הוועדה, לפני משורת הדין, להאריך את לוח הזמנים לביצוע הבנייה לחברת בונה מסד, לתקופה של 30 חודשים ממועד ההחלטה, דהיינו, לביצוע שלב 08 עד ליום 10.11.2015 ולביצוע שלב 42 עד ליום 10.5.2017.

מדינת ישראל
משרד הבינוי
משנה למנכ"ל



ההסבה מחברת ויקטור גרייב לחברת בנוני מסד לא הושלמה וביום 17.6.2015 חברת בנוני מסד פנתה למחוז הגליל בבקשה לבחון את ההיתכנות של ההסבה לעמותת התכלת. חברת ויקטור גרייב נתנה את אישורה ואת הסכמתה להסבת החוזה לעמותת התכלת. לטענת חברת בנוני מסד, הסבת הזכויות לעמותת התכלת נעשית משיקולים כלכליים.

לחברי הוועדה הוצג בין היתר מכתבו של עו"ד עופר טל המייצג את חברת בנוני מסד הצפון לפיה ככל שהבקשה להסבת הפרויקט לעמותת תענה בשלילה החברה עומדת על בקשתה להשלמת ההסבה המקורית. המלצת המחוז: לאשר את בקשת חברת ויקטור גרייב להסבת החוזה לעמותת.

מצורף:

מכתב מחברת ויקטור גרייב מיום 16.7.2015.

מכתב מעמותת התכלת מיום 17.6.2015.

חומר רלוונטי בעניין רישום עמותת התכלת ותקנון העמותה.

החלטת הוועדה:

בפני הוועדה מונחות שתי בקשות.

1. לבטל את הליך ההסבה לחברת בנוני מסד הצפון ב.מ.ה. בע"מ(ח.פ. 512947359) ולאשר הסבה חדשה לעמותת פרויקט התכלת-קצרין(ע"ר) מס' עמותה 580607745,

2. לחילופין השלמת הליך ההסבה עליו הוחלט בוועדת מכרזים עליונה מיום 11.11.14

מאחר ובהתאם לתנאי המכרז המקורי במכרז בה יכלו להשתתף רק יזמים או קבלנים ולא עמותות, ובהתאם לחוזה הבנייה שנחתם עם הקבלן הזוכה ויקטור גרייב ניתן להסב את החוזה רק למי שעומד בתנאי המכרז המקורי(לא עמותות) לא ניתן להסב את החוזה לעמותה, לפיכך החלופה הראשונה איננה אפשרית מבחינה משפטית. עם זאת הוועדה חוזרת על החלטתה מיום 11.11.14 להמשיך בהליך ההסבה לחברת בנוני מסד על פי הלוי שנקבע.

להמשך טיפול: מר בני דרייפוס בתיאום עם המחוז

מדינת ישראל

משרד הבינוי
משנה למנכ"ל



3. מחוז גליל:

בקשה להסבת חוזה מחברת ויקטור לוי חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 512813561 לחברת גלעד מאי חברה להשקעות בנייה ופיתוח בע"מ ח.פ. 513177345.

הוצג ע"י: מר ולדימיר אייזנברג

בקשה להסבת חוזה מחברת ויקטור לוי חברה לבניין והשקעות בע"מ ח.פ. 512813561 (להלן – חברת ויקטור לוי) לחברת גלעד מאי חברה להשקעות בנייה ופיתוח בע"מ ח.פ. 513177345 (להלן – חברת גלעד מאי).

חברת ויקטור לוי זכתה במכרז מספר צפ/17/2011 לבניית 30 יחידות דיור, במתחם מספר 21956, בחצור הגלילית. המועד הקובע על פי החוזה (תאריך הזכייה במכרז): 18.5.2011.

המועד לביצוע שלב 08: 18.5.2012.

המועד לביצוע שלב 42: 18.5.2014.

בוועדת חילוטס מספר 140 הוחלט לתת אורכה לביצוע שלב 08 עד ליום 31.12.2012.

בוועדת חילוטס מספר 148 הוחלט לתת אורכה לביצוע שלב 08 עד ליום 31.3.2014.

בוועדת חילוטס מספר 164 הוחלט לתת לחברה ארכה נוספת לביצוע שלב 08 עד ליום 30.6.2015.

ועדת מכרזים עליונה מיום 23.4.2014 נתנה אורכה לביצוע שלב 42 עד ליום 18.5.2016 בכפוף לחתימת החברה על כתב העדר תביעות.

חברת ויקטור לוי החלה בביצוע העבודות בשטח ונמצאת בשלב 08.

ביום 5.7.2015 העבירה חברת ויקטור לוי למחוז הגליל את בקשתה להסבת החוזה.

חברת ויקטור לוי ציינה בבקשה כי היא ממוקמת באשקלון, ועל כן קיימות מגבלות של שליטה על כוח האדם, פיקוח באתר ומתן פתרונות נאותים לדיירים הן במהלך הרכישה והן לאחר מכן במהלך האכלוס ותקופת הבדק. החברה ציינה בבקשה כי סברה שיעלה בידה לנהל מספר פרויקטים בצפון הארץ אך הדבר לא צלח בידה.

מבדיקה של מחוז הגליל עולה כי:

חברת גלעד מאי עומדת בסיווג הקבלני מבחינת דרישת החוזה. יש לציין כי חברת גלעד מאי בונה בחצור הגלילית במתחמים שלהלן:

9362 – 20 יח"ד – טרם הוחל;

22858 – 36 יח"ד – בשלב 08;

22859 – 40 יח"ד – בשלב 18;

22860 – 36 יח"ד – בשלב 42.

בנוסף לאמור, חברת גלעד מאי זכתה בשני מתחמים לבניית 46 + 40 יח"ד בבית שאן ובמתחם אחד בקצרין לבניית 42 יח"ד – הבניה טרם החלה.

כמו כן, המחוז ממליץ לתת ארכה נוספת לביצוע שלב 42 עד ליום 31.10.2017 וכן את חוזה הפיתוח מול רמ"י בהתאם.

המלצת המחוז: לאשר את בקשת חברת ויקטור לוי להסבת החוזה.

מצורף:

העתק מחוזה המכר בין חברת ויקטור לוי לחברת גלעד מאי מיום 19.6.15.

בקשת חברת ויקטור לוי להסבה מיום 5.7.2015.

החלטת הוועדה:

לאשר את ההסבה בהתאם לתנאים המקובלים בהסבה מחברה לחברה.

התנאים ולו"ז חדש יקבעו על ידי וועדת משנה להסבות

4.4 מחוז מרכז:

אישור התקשרות לביצוע שצ"פ במגרש 917 בראש העין עם חברת CPM כספק יחיד

הוצג ע"י: גדי רייבוך

1. החברה ליזום במקרקעין מיסודה של CPM (להלן – CPM) זכתה במכרז מס' מר/1000/95 של רשות מקרקעי ישראל לקבלת רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין בראש העין (להלן – מקב"ת ראש העין).
2. מכוח הסכם מקב"ת ראש העין עם רשות מקרקעי ישראל, CPM בונה פרויקט מגורים במגרשים 453-456 (להלן – המגרשים) במתחם B בראש העין (להלן – הפרויקט).
3. הפרויקט כולל 1036 יח"ד ב- 20 בניינים אשר נבנים בימים אלו. בכל מגרש נבנות 259 יח"ד ב- 5 בניינים, כאשר שניים מתוכם בכל מגרש הינם מגדלים.
4. עבודות הפיתוח במתחם מבוצעות על ידי משרד הבינוי והשיכון. במסגרת עבודות הפיתוח שבאחריות המשרד, יש לבצע שצ"פ במגרש 917 (להלן – השצ"פ).
5. השצ"פ נמצא במרכז המגרשים של הפרויקט ומהווה, הלכה למעשה, את לב הפרויקט.
6. הגישה הראשית לשמונת מגדלי הפרויקט הכוללים יח"ד 732 יח"ד הינם מתוך השצ"פ עצמו, ומערכות הביוב והניקוז למגרשי הפרויקט עוברות ו/או עתידות לעבור תחת השצ"פ, ולכן יש הכרח תכנוני והנדסי כי השצ"פ יבוצע ע"י אותו גורם אשר בונה את בנייני המגורים בפרויקט.
7. כאמור הפרויקט כולו נבנה סביב השצ"פ המהווה את ליבו של הפרויקט, ואשר למעשה הינו חלק בלתי נפרד ממנו בהיבט ההנדסי, האורבני והתכנוני, וחברת CPM היא הגורם היחיד אשר מסוגל לבצע את השצ"פ בהתאם למצב הדברים בפועל, מהנימוקים שיפורטו להלן:

א. המעבר הדרומי של השצ"פ (אחד מתוך ארבעה), מעבר להיותו דרך גישה ראשית למגדלי הפרויקט, מהווה גם דרך גישה הן למנהרה תת קרקעית להולכי רגל והן לכביש עצמו. היות והמעבר הדרומי של השצ"פ יבנה בשיפוע משמעותי, נדרש לבנות קירות תמך גבוהים על דרך קירות דיפון.

ב. המעבר הדרומי של השצ"פ צריך להתבצע ללא דיחוי, וזאת בשל העובדה שברמה ההנדסית והביצועית כמעט בלתי אפשרי לבצע את קירות הדיפון לאורך המעבר הדרומי לאחר סיום הבניה של מגדלי המגורים הסמוכים, והעבודה חייבת להתבצע בשילוב ותיאום מלא עם הקבלן המבצע את הפרויקט.

ג. בשל מורכבות עבודות השצ"פ והתלות בינו לבין עבודות הבניה בפרויקט, אין לקבלן המבצע של הפרויקט כל יכולת לבצע את שטחי השצ"פ בתחום מגרשי הפרויקט, ללא ביצוע קירות הדיפון של המעבר הדרומי, ובכך יגרם נזק ליזמי הפרויקט. דהיינו קבלן הפרויקט תלוי בביצוע עבודות השצ"פ בכדי שיוכל להתקדם בביצוע הפרויקט והמשמעות של אי ביצוע קירות הדיפון, הינה עיכוב ועצירה של הבניה בפרויקט.

מדינת ישראל

משרד הבינוי
משנה למנכ"ל



ד. ללא סיום השצ"פ במועד לא יוכלו להתבצע חלק מעבודות הפרויקט ולא יוכלו להתקבל טופסי 4 ואכלוס והדבר יגרום לנזקים, ולעיקוב באכלוס ל-1036 המשפחות שרכשו את הדירות.

ה. על פי הסכמי התשתיות והפיתוח שנחתמו עם היום, התחייב המשרד לסיים את עבודות הפיתוח הנדרשות לאכלוס עד סוף שנת 2015.

המלצות המחוז:

העמדה המקצועית של המחוז היא כי חברת CPM היא ספק יחיד בהתאם למצב הדברים בפועל לביצוע השצ"פ וזאת לאור שילוב הנסיבות המיוחדות והחריגות שפורטו לעיל. המחוז ערך מיפוי של אותן עבודות שיש לבצע במסגרת השצ"פ אשר גורם אחר לא יכול לבצע והן נאמדות **בסכום של 4 מיליון ₪ (כולל מע"מ)**.

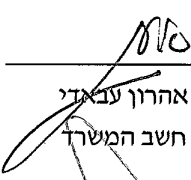
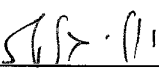
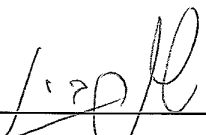
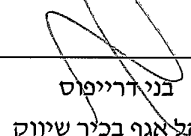
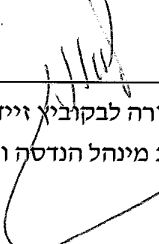
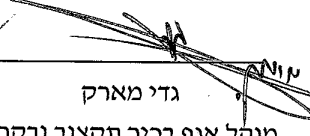
מצ"ב אומדן ביצוע השצ"פ.

לאור האמור לעיל, מבוקש לאשר לפרסם באינטרנט בחינת קיומם של ספקים לפי תקנה 3א לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993, ובהעדר השגה - לאשר התקשרות עם חברת CPM כספק יחיד לפי תקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993.

החלטת הוועדה:

הוחלט לפרסם באינטרנט בחינת קיומם של ספקים לפי תקנה 3א לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993, ובהעדר השגה לאשר התקשרות עם חברת CPM כספק יחיד לפי תקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993.

חתימת חברי וועדת מכרזים עליונה מיום 01.11.15

 אהרון עבאדי חשב המשרד	 יולי גלנטז, עו"ד לשכה משפטית	 יעקב שנהב - יו"ר הוועדה המשנה למנהל הכללי
 בני דרייפוס מנהל אגף בכיר שיווק	 ליאורה לבקוביץ זיידמן מנהלת מינהל הנדסה וביצוע	 גדי מרק מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה

רשם: יניב מויאל- מרכז הוועדה

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:

<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il