

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 73/19 מיום 5.11.19

פרוטוקול ועדת מכרזים

בנושא: חוזה למתן שירותי בניה ב"בית מעריב" ברח' קרליבך 2 בתל אביב בפטור ממכרז

חברי ועדה:

מר גבי שוחט	-	יו"ר הוועדה – לא נכח
מר ערן הראל	-	מ"מ יו"ר, מנהל מינהל הדיור הממשלתי
רו"ח יפעת ענבר	-	חברה, חשבת המשרד
עו"ד דודי קופל	-	חבר, יועמ"ש
מר אורי לאני	-	חבר, מינהל הדיור הממשלתי
גבי הילה קסנטיני	-	חברה, נציגת השמאי הממשלתי
מר נועם רבין	-	משקיף

משתתפים:

עו"ד עידן אשר	-	יועץ משפטי חיצוני
גבי עינת בלייכר	-	מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים
גבי דורין שעשוע-שמחון	-	מרכזת הוועדה

רשמה: גבי דורין שעשוע-שמחון

1. רקע:

כתובת הנכס:	רח' קרליבך 2, תל אביב.
פרטי הנכס:	גוש 7104 חלקה 103 תת חלקה 12 (במשותף עם חלקה 205) (להלן: "המקרקעין").
תיאור הנכס:	משרד בשטח רשום בטאבו של 190 מ"ר
מצב תכנוני:	הופקדה תוכנית מס' 507-0143404 (תא/4211 מגדל בית מעריב) שהינה תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת וניתן לקבל מכוחה היתר בניה (להלן: "התכנית החדשה") אשר יזמה חברת ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ (להלן: "היזם").
מצב קנייני:	מנסח רישום מיום 26.8.2019 עולה כי המבנה הבנוי על המקרקעין בו מצוי הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים וכי רשומות 27 תתי חלקות ביחס למבנה בפנקס הבתים המשותפים.
	המדינה היא הבעלים של יחידה אחת במבנה (תת חלקה 12) וחלקה ברכוש המשותף הוא 27/989 (כ-2.73%).
	עיריית תל אביב היא הבעלים הרשום של 14 יחידות במבנה אשר כולן מוחכרות ליזם), וחלקה ברכוש המשותף הוא 252/989 (כ-25.5%).
	היזם הוא הבעלים הרשום של 12 יחידות במבנה וחלקו ברכוש המשותף הוא 710/989 (כ-72%).

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 73/19 מיום 5.11.19

2. עיקרי הדיון והמלצות:

**2.1 מהות העסקה
המוצעת:**

הריסת המבנה ובניית מגדל רב קומות חדש תחתיו, ומתן שירותי בניה למדינה במסגרתם יבנה היזם למדינה בפרויקט משרדים חדשים.

זכויות המדינה במקרקעין לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית החדשה יהיו בהיקף של 2.456% מכלל זכויות הבניה במקרקעין (לרבות הזכויות של השטחים לצורכי ציבור)

למרות והתוכנית החדשה כוללת ייעודים ושימושים מעורבים, כגון משרדים, מסחר, מלונאות, במסגרת העסקה עם היזם תקבל המדינה שטחים אשר ייעודם יהיה למשרדים בלבד, כאשר השטח למשרדים שתהא המדינה זכאית לקבל יחושב באופן הבא: 2.456% מסך שווי כל הזכויות במקרקעין (ללא הבנוי) לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית החדשה ולאחר קבלת היתר הבניה להקמת הפרויקט בהתאם לדוח האפס האחרון המאושר על ידי הבנק המלווה שיערך בטרם תחילת ביצוע עבודות הבנייה ("דוח האפס"), לחלק, לשווי מ"ר מבונה זכויות בניה למשרדים (ללא מע"מ) בהתאם לדוח האפס.

תנאי ההסכם עם היזם טרם סוכמו וגובשו באופן סופי, ולכשיסוכמו יובא ההסכם לאישור ועדת המכרזים.

הבניה עצמה תבוצע על ידי קבלן ביצוע שייבחר על ידי היזם.

היזם כבר חתם על הסכמים עם עיריית תל אביב (בתוקף היותה בעלים במקרקעין) להקמת הפרויקט מכוח התכנית החדשה, שבמסגרתו התחייב היזם לבנות שטחים ציבוריים עבור העירייה ולבצע "מטלות יזם" שונות, והעירייה התחייבה לחתום על הסכם חכירה חדש עם היזם ל-49 שנים.

**2.4 חוות דעת
משפטית:**

לאור העובדה שהיזם הוא בעלים במקרקעין וחוכר מעיריית תל אביב שטחים במבנה בהיקף של למעלה מ-97% מהמבנה, ושהיזם התקשר בהסכם עקרונית עם עיריית תל אביב שעניינו הריסת המבנה ובנייתו פרויקט חדש במקומו ושהיזם הוא הגורם שמקדם את התכנית החדשה, הרי שהיזם מהווה "ספק יחיד" כהגדרתו של מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים. כלומר, היזם הינו הגורם שלפי מצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את ההתקשרות, בנסיבות הקיימות.

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 73/19 מיום 5.11.19

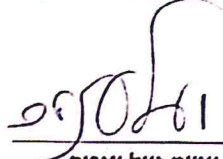
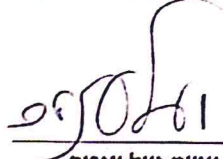
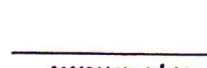
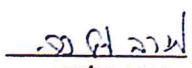
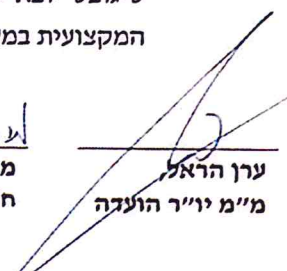
3. החלטה:

הוועדה מאשרת לפרסם באתר האינטרנט, לתקופה של עשרה ימי עבודה, הודעה על הכוונה להתקשר עם חברת ה.ה.- משקיעים במקרקעין בע"מ מס' חברה 5200025388 (להלן: "היזם") כ"ספק יחיד", בהסכם לקבלת שירותי בניה במקרקעין הידועים כגוש 7104 חלקה 103 (במשותף עם חלקה 205) ("בית מעריבי") (להלן: "המקרקעין").

ככל שלא תתקבלנה פניות בתוך ארבעה עשר ימי עבודה מיום פרסום ההודעה הנ"ל, הוועדה מאשרת להמשיך בניהול המו"מ עם היזם בהסכם לקבלת שירותי בניה במקרקעין.

ככל שתתקבלנה פניות בעקבות פרסום ההודעה הנ"ל, הדיון בפניות יובא לדיון נוסף בפני הוועדה.

ככל שהמדינה והיזם יצליחו לגבש הסכם למתן שירותי בניה למדינה במקרקעין, ההסכם הסופי שיגובש יובא לאישורה של ועדת המכרזים, לוועדת המכרזים תוגש גם חוות דעת בעל הסמכות המקצועית במשרד, כנדרש על פי תקנה 3א(א) לתקנות.

 אורי לאני, חבר	 עו"ד יעל ענבר, חבר, יועמ"ש	 הילה קסנטיני, חברה	 מירב מלכה, חשבת המשרד	 ערן רזי, מ"מ יו"ר הוועדה
--	--	--	--	---