

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 3/20 מיום 8.1.2020

פרוטוקול ועדת מכרזים

(דיון טלפוני)

בנושא: הסכם להריסה ובניה מחדש של נכס ברח' מזא"ה 61 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 יעל ענטר	- חברה, 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' מזא"ה 61, תל אביב.
פרטי הנכס:	דירה בבניין המצוי בחלקה 66 בגוש שומה 6941.
תיאור הנכס:	דירה בקומת הגג ששטחה כ-80 מ"ר.
מצב תכנוני:	על פי תכנית תמ"א 38/2 וכן תכנית הרבעים (ובכלל זה רובע 6), ניתן לבנות 27 יחידות.
מצב קנייני:	מנסח רישום מיום 18.4.2019 עולה כי החלקה בה מצוי הבניין רשומה בפנקס השטרות. מדינת ישראל רשומה כאחת מחוכרות המשנה, לתקופה של 999 שנים, של חברת בית רחוב מזא"ה 61 בע"מ, אשר רשומה כחוכרת ראשית לתקופה של 999 שנים על כל החלקה.
	על אף שהבניין אינו רשום כבית משותף, מנסח הרישום ניתן להסיק, בסבירות גבוהה, כי בבניין קיימות 16 דירות.
הערכת השמאי:	לא רלוונטי.
	סבירות התמורה (דירת התמורה) ביחס לדירה הקיימת וביחס לדירות האחרות בבניין נמצאת בבדיקה על ידי אשד. דמי השכירות בתקופת ההריסה נקבעו על ידי משרד רוה"מ.

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 3/20 מיום 8.1.2020

2. עיקרי הדיון והמלצות:

**2.1 מהות העסקה
המוצעת:**

הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 7 קומות תחתיו, הכולל 34 דירות, מתוכן 18 דירות יוקצו לבעלי הדירות הנוכחיים ו-16 דירות יוקצו ליזם, לפי תמ"א 38/2.

יזם הפרויקט הינו בולווארד טרה העיר לבנה נדל"ן בע"מ (להלן: "היזם").
עד כה חתמו על ההסכם עם היזם כל בעלי הדירות, למעט המדינה ודייר נוסף (להלן: "ההסכם"). ההסכם מצורף בזאת כנספח לפרוטוקול זה.

להלן פירוט הוראות מרכזיות מתוך ההסכם:

1. כניסתו של ההסכם לתוקף מותנית בארבעה תנאים מתלים: חתימת ההסכם על ידי לפחות 80% מהדיירים המחזיקים ב-80% מהרכוש המשותף (תנאי זה התקיים); בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי היזם עליו להשיג היתר בניה לפרויקט; חתימת היזם על הסכם ליווי בנקאי לא יאוחר ממועד קבלת היתר הבניה; הסדרת זכויות עם הבעלים הרשומים של החלקה (שמהם קיבלה חברת בית רחוב מזאה 61 בע"מ חכירה ל-999 שנים).
2. מונתה נציגות של בעלי הדירות על מנת לייצג את בעלי הדירות כלפי היזם, ולקבל החלטות שונות מכוח ההסכם. נציגות זו אינה כוללת את נציג המדינה.
3. היזם התחייב לבצע את עבודות ההריסה והבנייה מחדש באמצעות קבלן מטעמו, בעל סיווג קבלני מתאים ובעל רישיונות מתאימים. היזם התחייב להציג בפני הנציגות את הקבלנים הפוטנציאליים לביצוע העבודות, ולנציגות קיימת זכות להשמיע את טעמיה כנגד בחירתו של מי מהם, אך בסופו של דבר היזם רשאי לבחור את הקבלן המבצע לפי שיקול דעתו הבלעדי.
4. לבעלי הדירות נתונה אפשרות לבצע שינויים בדירותיהם החדשות, בהתאם להוראות ההסכם.
5. היזם התחייב להשלים את ביצוע העבודות תוך 36 חודשים מיום פינוי הבניין בפועל על ידי בעלי הדירות.
6. על היחסים בין היזם לבעלי הדירות, בכל הנוגע להעמדת ערבויות, בדק ותיקון ליקויים יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
7. היזם יישא בהיטל השבחה, ככל שיחול.

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 3/20 מיום 8.1.2020

8. לצורך מימון הפרויקט, בשיטת ליווי פיננסי סגור, בעלי הדירות התחייבו להסכים לשעבד את המקרקעין לטובת הבנק המלווה שייבחר על ידי היזם בתמורה לקבלת ערבות אוטונומית.

9. בעלי הדירות יהיו זכאים לדמי שכירות חודשיים במשך הקמת הפרויקט. בפרט, המדינה תהיה זכאית לדמי שכירות בסך של 4,166 ₪ לחודש (צמוד למדד).

10. בעלי הדירות שחתמו על ההסכם התחייבו לחתום על יפויי כוח בלתי חוזר לטובת באי כוחו של היזם לשם ייצוגם בתביעה נגד "בעל דירה מתנגד".

לצורך חתימת המדינה על ההסכם, נוהל מו"מ עם היזם על נספח שינויים להסכם שיחול על המדינה. להלן עיקרי הוראות נספח השינויים המתגבש:

1. המדינה לא תמסור יפויי כוח כלשהם ליזם, לבנק המלווה או לכל גורם אחר מכוח ההסכם.

2. ליווי בנקאי לפרויקט יינתן אך ורק על ידי בנק או חברת ביטוח ישראלים או על ידי בנק או חברת ביטוח זרים, המאושרים למתן ערבויות על ידי החשכ"ל בהתאם להוראות התכ"ס.

3. המנגנון ליישוב סכסוכים הקבוע בהסכם לא יחול על המדינה, וכל מחלוקת שלא ניתן יהיה להגיע להסכמה לגביה תופנה לבית משפט.

2.2 חוות דעת משפטית:

1. סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") קובע כי החלטה על הריסת בניין והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק תתקבל בהחלטה של כל בעלי הדירות, אך המפקח על רישום מקרקעין רשאי לקבל תביעה של 80% מבעלי הדירות כנגד "בעל הדירה המתנגד" ולאשר את ביצוע העבודה על אף התנגדותו.

2. בפסיקה נקבע כי בתביעה על פי חוק החיזוק על המפקח לבחון האם הופר השוויון, האם הרוב נהג בתום לב והאם "הפיחותים" בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. ככל שנסיבות אלו אינן מתקיימות, המפקח לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק על בסיס טענת המיעוט לפגיעה בזכות הקניין שלו. לפיכך סמכות ההתערבות של המפקח, לפי חוק החיזוק, לא לאשר את עבודות החיזוק היא מצומצמת ביותר (ראו ע"א (מחוזי חי) 899-03-09

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 3/20 מיום 8.1.2020

קלצוק נ' אורון, נבו (2010); בקשת רשות ערעור על פסק דין זה נדחתה ברע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון, נבו (2010).

3. במקרה שלפנינו, 87.5% מבעלי הדירות חתמו על ההסכם עם היזם. כמו כן, במקרה זה לא מתקיימת, על פניו, אף אחת מהעילות שנקבעו בפסיקה למניעת ביצוע העבודות. לכן, ככל שתוגש תביעה כנגד המדינה בנוגע לסירובה לחתום על ההסכם (אשר ניתן להניח כי תוגש, ככל שהמדינה לא תחתום על ההסכם), סביר להניח כי המפקח על רישום מקרקעין יחייב את המדינה לחתום על ההסכם (בתנאים שיהיו פחות נוחים למדינה מהתנאים שאליהם ניתן להגיע כיום בהסכמה עם היזם).

4. במצב דברים זה, שבו 87.5% מבעלי הדירות כבר חתמו על ההסכם עם היזם, ולאור הוראות חוק החיזוק והפסיקה שפירשה אותו, כמפורט לעיל, היזם 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, ולמדינה אין עילה למנוע את ההתקשרות.

3. החלטה:

הוועדה מאשרת לפרסם באתר האינטרנט, לתקופה של עשרה ימי עבודה, הודעה על הכוונה להתקשר עם חברת בולווארד טרה העיר לבנה נדליין בע"מ מס' חברה 515643609 (להלן: "היזם") כ"ספק יחיד", בהסכם להריסת בניין ובנייתו מחדש, המצוי ברחוב מזא"ה 61 בתל אביב (חלקה 66 בגוש שומה 6941) (להלן: "ההסכם").

ככל שלא תתקבלנה פניות בתוך עשרה ימי עבודה מיום פרסום ההודעה הנ"ל, הוועדה מאשרת להמשיך בניהול המו"מ עם היזם בנוגע לנספח השינויים להסכם, בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל, לרבות שעבוד זכויות המדינה בנכס כנגד קבלת אוטונומית אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהעסקה עם היזם, כמקובל בפרויקט מעין אלו. ככל שתתקבלנה פניות בעקבות פרסום ההודעה הנ"ל, הדיון בפניות יובא לדיון נוסף בפני הוועדה.

ככל שהמדינה והיזם יצליחו לגבש נספח שינויים להסכם, הנספח הסופי שיגובש יובא לאישורה של ועדת המכרזים. בנוגע לדמי השכירות יעשה ניסיון להגיע להסכמה לפיה דמי השכירות ייקבעו בסמוך למועד הפיננסי בפועל.

בהתאם לתקנה 1ג(ב) לתקנות חובת המכרזים, פרק 2.1 של פרוטוקול זה (מהות העסקה המוצעת) וההסכם עם היזם אינם מפורסמים בהיותם כוללים סודות מסחריים ומקצועיים של המדינה.

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה כוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 3/20 מיום 8.1.2020

14/01/2020

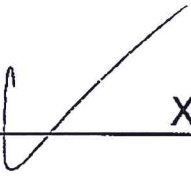
X	X	X
יפעת ענבר חשבת משרד האוצר, אגף החשב הכללי	לירון פנחס עורך דין, הלשכה המשפטית	ערן הראל מ"מ י"ר הועדה נחתם על-ידי: Harel Eran ID_038794756 ערן הראל
יפעת ענבר	יעל ענטר	

/01/2020

20/01/2020

X	X	X
אורטל גבריאלי תקציבאית חטיבת הנכסים, אגף החשב הכללי נחתם על-ידי: Gavrielly Ortal ID_034709055 אורטל גבריאלי	הילה קסנטיני נציגת משרד המשפטים הילה קסנטיני	אורי לאני מרכז חוזים והתקשרויות, אגף החשב הכללי נחתם על-ידי: Lane Uri ID_056353477 אורי לאני

מינהל הדיור הממשלתי
ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה לוועדת פטור משרדית
החלטה מס' 3/20 מיום 8.1.2020

X		X
יפעת ענבר חשבת משרד האוצר, אגף החשב הכללי	דודי קופל	ערן הראל מ"מ י"ד הועדה
יפעת ענבר	דודי קופל	ערן הראל
X	X	X
אורטל גבריאלי תפיבאות חטיבת הכספים, אגף החשב הכללי	הילה קסנטיני פציגת משרד המשפטים	אורי לאני מרכז חוזים והתקשרויות, אגף החשב הכללי
אורטל גבריאלי	הילה קסנטיני	אורי לאני