

ועדת מכרזים מיוחדת של הדיור הממשלתי

החלטה לגבי בקשה מס' 31136/1 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים ביום 21/07/2020

מס' מסמך: 231025

רו"ח ערן הראל - מ"מ יו"ר הוועדה
מר אלכס פלוטנו - חבר הוועדה
עו"ד מירב ליבנה - יועמ"ש הוועדה
גבי מירב מלכה - חברת הוועדה
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - חבר הוועדה
גבי זהר קליין - חברת הוועדה

הנדון: כנפי נשרים 66, ירושלים - התקשרות בהסכם לקידום תכנון בפטור ממכרז

רקע:

1. על מקרקעין הידועים כחלקה 170 בגוש 30269 (להלן: "המקרקעין") בנוי בניין הרשום בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף רב אגפי (להלן: "הבניין"), המכונה "בית כנפי האלה".
2. הבניין בנוי כך שאגף אחד בנוי בתת חלקה 18 שבבעלות המדינה (להלן: "אגף המדינה") והאגף השני בנוי בתתי החלקות שבבעלות חברת אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ (להלן: "אגף היזם" ו-"היזם" בהתאמה).
3. בהתאם לתקנון המוסכם של הבית המשותף כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במקרקעין צמודות לתת חלקה 18 (שבבעלות המדינה) ולתת חלקה 21 (שבבעלות היזם), באופן ששיעור של 40% מזכויות הבניה צמודות לתת חלקה 18 ושיעור של 60% מזכויות הבניה צמודות לתת חלקה 21.
4. היזם פנה למדינה והציע לה לקדם במשותף תכנית חדשה, שבמסגרתה יוקנו זכויות בניה נוספות במקרקעין, אשר יאפשרו הקמת תוספת בנייה לאגף המדינה ותוספת בנייה לאגף היזם.
5. הוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרות עם היזם לשם קידום התכנית החדשה בפטור ממכרז.

עיקרי העסקה:

6. להלן פירוט מתווה העסקה:
 - 6.1 טיוטות מסמכי התכנית החדשה אשר יוגשו למוסדות התכנון יסוכמו בין המדינה והיזם טרם חתימת ההסכם.
 - 6.2 מסמכי התכנית החדשה יוכנו על ידי אדריכל ויועצים מטעמו של היזם, ועל חשבונו.
 - 6.3 לאחר אישור התכנית החדשה כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבנות את תוספת הבניה באגף השייך לו, ללא תלות בצד השני.
 - 6.4 מאחר וליזם 60% מזכויות הבניה ולמדינה 40% מזכויות הבניה, ככל שתוספות הבניה שיבנו מעל אגף המדינה ואגף היזם יהיו זהים בשטחם, כך שלכל אגף יוקנו 50% מזכויות הבניה הנוספות, אזי היזם יהיה זכאי לשיעור של 20% מזכויות הבניה הנוספות באגף המדינה. על מנת למנוע מצב שליזם יהיו שטחים באגף המדינה, הוצע ליזם מנגנון שלפיו למדינה תוקנה אופציה לרכוש את 20% מזכויות הבניה הנוספות שיהיו שייכות לו, כאמור, באגף המדינה. טרם סוכם מנגנון האופציה.

ועדת מכרזים מיוחדת של הדיור הממשלתי

החלטה לגבי בקשה מס' 31136/1 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים ביום 21/07/2020

6.5 כיוון שהאופציה לרכישת זכויות הבניה כאמור היא של המדינה, אם המדינה לא תממש את האופציה, כך שלא תרכוש את זכויות הבניה הנוספות של היזם באגף המדינה, במסגרת העסקה יערך הסכם שיתוף עם היזם, שיכלול הוראות, בין היתר, ביחס למנגנון בחירת השטחים באגף המדינה, בין המדינה ליזם, וביחס לאופן ומועד הבניה, על מנת להבטיח שרק המדינה תהיה רשאית להחליט מתי תבוצע הבניה, אם בכלל, וככל שהמדינה תרצה לממש את זכויות הבניה הנוספות ולבנות את אגף המדינה, היזם לא יוכל למנוע זאת.

6.6 ככל שהמדינה תבנה את השטחים הנוספים באגף המדינה, בהתאם לזכויות הבניה הנוספות, היא תידרש להחזיר ליזם 40% מעלויות התכנון, לפי מנגנון הערכה שייקבע בין הצדדים, במועד הרכישה או הבניה כאמור.

חוות דעת מקצועית:

7. מנהל מינהל הדיור הממשלתי ויו"ר הוועדה, רו"ח ערן הראל, מחווה דעתו כי לאור ניסיונו המקצועי בניהול נכסי מינהל הדיור הממשלתי, היזם (שהוא השותף של המדינה במקרקעין) הוא ספק יחיד לעניין ההתקשרות הנ"ל, במובן זה שאין גורם אחר שיהיה מוכן לשאת בעלויות הכנת וקידום התכנית החדשה על חשבונו, ולהיפרע מהמדינה רק אם וכאשר היא תחליט לממש את זכויותיה לפי התכנית החדשה (בין אם בדרך של רכישת שטחי היזם באגף המדינה ובין אם בדרך של בניית השטחים הנוספים באגף המדינה).

חוות דעת משפטית:

8. מחוות דעתו המקצועית של רו"ח ערן הראל עולה כי היזם מהווה "ספק יחיד" כהגדרתו של מונח זה בתקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"). כלומר, היזם הינו הגורם שלפי מצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את ההתקשרות בתנאים המפורטים לעיל.

9. באשר לאופציה לרכישת זכויות הבניה הנוספות באגף המדינה מהיזם – לכאורה מימוש האופציה יוכל לחסות תחת הפטור שבתקנה 3(א14) לתקנות. עם זאת, כיוון שמדובר באופציה של המדינה בלבד, הוועדה אינה חייבת לדון בעניין זה כעת, וניתן לדחות את ההחלטה בנושא זה אם וכאשר המדינה תבקש לממש את האופציה.

החלטת הוועדה:

הוועדה מאשרת לפרסם באתר האינטרנט, לתקופה של עשרה ימי עבודה, הודעה על הכוונה להתקשר עם אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ מס' חברה 511983546 (להלן: "היזם") כ"ספק יחיד", בהסכם לקידום תכנית חדשה המוסיפה זכויות בניה במקרקעין הידועים כחלקה 170 בגוש 30269 ("בית כנפי האלה").

ועדת מכרזים מיוחדת של הדיור הממשלתי

החלטה לגבי בקשה מס' 31136/1 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים ביום 21/07/2020

22/07/2020

21/07/2020

X מירב X ערן X

אלכס פלוטנו

נחתם על-ידי: Livne Merav ID_305630725
עו"ד מירב ליבנה

נחתם על-ידי: Harel Eran ID_038794756
רו"ח ערן הראל

11/08/2020

11/08/2020

X אחמד X מירב X

זהר קליין

נחתם על-ידי: Abed alrhman Ahmad ID_052816766
רו"ח אחמד עבד אלרחמן

נחתם על-ידי: Malka Meirav ID_028635829
מירב מלכה