



פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מיום 24.4.22

מכרז מס' 6/2022 - מכרז זכויות העירייה במגרש 116 שכ' יפה נוף

נוכחים: צבי ימין-יו"ר ועדה, עמית אזולאי-חבר ועדה, עומרי פרבר-חבר ועדה.

נוספים: ענבל דרור היימן- גזברית העירייה, שלומית גבע -יועמ"ש, ששי מגידו – מנכ"ל העירייה, אלכסנדרה טרטמין, מנהלת נכסים, בני צימרמן יועץ למכרז, עו"ד רון זהבי.

מכרז מס' 6/2022 - מכרז זכויות העירייה במגרש 116 שכ' יפה נוף

חו"ד יועץ מקצועי למכרז- בני צימרמן מחב' טלדר יועץ ובקרה בע"מ

פרטי המקרקעין

ממוקמים בגוש 8118, חלקה 116 בכפר יונה, פינת הרחובות דוד בן גוריון ונעמי שמר בשכונת יפה נוף.

גודל הנכס (שטח רשום) 3,394 מ"ר.

בבעלות: עיריית כפר יונה בשלמות.

התוכנית החלה על הקרקע: תוכנית הצ/מק/ 2-1/410 א, שקיבלה תוקף בתאריך 22.10.2010 ופורסמה ב.פ. 6065.

זכויות הבניה: 25 יחיד למגרש. מס' קומות: 4. מס' בניינים: 2.

ייעוד המגרש: אזור מגורים מיוחד.

פרטי המכרז

במסגרת הכנת מסמכי המכרז הוכנה שמאות מקרקעין בתאריך 6.1.2022 על ידי שמאי המקרקעין אריק בן שימול. על פי הערכתו, שווי הקרקע הינו 20,250,000 ₪ (שווי קרקע ליחידת דיור 810,000 ₪). השמאי העריך שיתקבלו הצעות השונות מהערך הנקוב בשיעור של +/- 10% וזאת בהתאם למגמות השוק המקרקעין. הערכת שווי זו היוותה את מחיר המינימום במכרז.

על פי תנאי המכרז (סעיף 8.1 חלק א) ההצעה הזוכה תיבחר בהתבסס על המחיר הגבוה ביותר. סיום מציעים (לא חובה) נערך בתאריך 9.3.2022.

נערך סבב שאלות הבהרה אחד.

בתאריך 22.3.2022 בשעה 12:00 היה המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

בתאריך 27.3.2022 פתחה ועדת המכרזים את תיבת המכרזים שכללה את ההצעות הבאות:

1. נ.ב.א לוי חברה להשקעות ובנייה בע"מ, על סך 22,000,000 ₪ ללא מע"מ.
2. גאנח נדל"ן ויזמות בע"מ, על סך 27,000,014 ₪ ללא מע"מ.

בנוסף, בתיבת המכרזים היה אומדן לשווי נכס המקרקעין שנערך על ידי ועמד על סך 22,275,000 ₪ ללא מע"מ (10% מעל מחיר המינימום).

לשתי ההצעות צורפה ערבות בנקאית על סך 2,025,000 ₪ בתוקף עד 22.7.2022.

ההצעה הגבוהה

ההצעה הגבוהה ביותר במכרז הינה של חברת גאנח נדל"ן ויזמות בע"מ. ההצעה הינה גבוהה ב 33.3% מעל האומדן השמאי (מחיר המינימום במכרז) וב 21.2.5 מעל האומדן בתיבת המכרזים.



לצורך בחינת סבירות ההצעה ערכתי בדיקת תוצאות מכרזים שביצעה רמ"י בעת האחרונה בסביבת המקרקעין. (טבלת ההשוואה נמצאת בחו"ד המקצועית המצ"ב)

לאור המגמות בתקופה האחרונה בשוק הנדל"ן בישראל ועליות במחירי הקרקע בעיקר באזורי הביקוש, הרי שההצעה הגבוהה מגלמת שווי קרקע ליחידת דיור של 1,080,000 ש"ח שהינה הצעה ראויה על פי מגמות אלה. לפיכך, המלצתי היא להכריז על הצעת חברת גנאח נדל"ן ויזמות בע"מ כהצעה הזוכה במכרז.

על פי תנאי המכרז אישור ההתקשרות כפוף להחלטת מליאת מועצת העיר כפר יונה ואישור משרד הפנים לעשייה במקרקעין, על פי סעיף 188 לפקודת העיריות.

חו"ד משפטית- עו"ד אהרון זהבי

המכרז פורסם והתקיים סיוור מציעים אשר אינו חובה להגשת ההצעות. נערך פרוטוקול מסיוור המציעים, שהופץ כנדרש. כמענה לשאלות שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז, נערך מסמך הבהרות ואף הוא פורסם.

1. ביום 22.3.27 נפתחה תיבת המכרזים, בתיבת המכרזים נמצאו 3 מעטפות : 2 מעטפות מטעם 2 המציעים נ.ב.א. לוי חברה להשקעות ובניה בע"מ.פ 511133365 ו-גנאח נדל"ן ויזמות בע"מ -ח.פ 515494490, כמו גם מעטפת האומדן העירוני.

ואלו פרטי הצעות המחיר שהתקבלו, בשים לב לאומדן העירוני שהופקד בתיבת המכרזים :

נ.ב.א. לוי חברה להשקעות ובניה בע"מ – הצעה ע"ס 22,000,000 ש"ח
גנאח נדל"ן ויזמות בע"מ-27,000,014 ש"ח

אומדן עירוני- 22,275,000 ש"ח

כפי שניתן להיווכח, הצעתו של המציע גנאח נדל"ן ויזמות בע"מ היא ההצעה הגבוהה מבין ההצעות שהוגשו.

סעיף 8 למסמך א' למסמכי המכרז מפרט את אופן בחירת ההצעה הזוכה ולפיו ההצעה הזוכה יתיבחר בהתבסס על המחיר המוצע הגבוה ביותר, דהיינו שיקולי מחיר בלבד. בהתייחס לאומדן העירוני - הצעת גנאח נדל"ן ויזמות בע"מ גבוהה מן האומדן ב - 2.21%, ואילו הצעת נ.ב.א לוי חברה להשקעות ובניה בע"מ נמוכה מהאומדן (2.1%).

נראה כי ההצעות עומדות באופן סביר ביחס למחיר שנקבע כאומדן העירוני עבור הזכויות הנמכרות. מקום בו מדובר במכרז למכר זכויות - המכרז אינו קובע תנאי סף מהותיים להגשת הצעות, בשונה למשל ממכרזים לקבלת שירותים שונים. עם זאת, על כל משתתף בהליך היה לצרף מסמכים שונים. נדרשים להצעתו, לרבות ערבות הצעה למכרז, אשר תשתמש גם להבטחת ביצוע התחייבויות הזוכה מכח ההסכם.

עיינו בהצעת גנאח נדל"ן ויזמות בע"מ – ומצאנו כי את הערבות שהוגשה בצמוד להצעה כתקינה, אך נראה כי בהתייחס ל נספח מס' 8 למסמכי המכרז – מסמך הצהרה על (העדר) ניגוד עניינים וקרבת משפחה, נשמט כנראה בהיסח הדעת, סימון נדרש.

בנסיבות המחירים המוצעים, לא מצאנו טעם להידרש ליתר פרטי הצעת נ.ב.א. לוי חברה להשקעות ובניה בע"מ, לרבות לפגמים בהצעה - אם נפלו בה.

אם כן, ניתן לקבל את הצעת גנאח נדל"ן ויזמות בע"מ, כהצעה הזוכה בהליך דנן, לפי הצעתו ותנאי המכרז וההתקשרות, בכפוף לכך שהמציע ישלים ויגיש את נספח 8 מלא כנדרש .

צבי ימין, יו"ר הועדה



מבקש לדעת האם יש אפשרות שבשינוי תב"ע העירייה תאשר בינוי מסיבי יותר מהתב"ע הנוכחית ואז יצא שהמציע רכש קרקע במחיר זול יותר מהשווי העתידי.

אלי דיגא מהנדס העיר טוען שבמידה וכך יהיה על המציע לשלם את כל ההיטלים שיקבעו.

בני צימרמן- מציין את העבודה המקדימה שנעשתה טרם היציאה למכרז שבדקה את האפשרויות שהעירייה תבנה או תשביח את הקרקע ורק לאחר ניתוח היתרונות והחסרונות הוחלט לצאת למכרז. בני הציג את החלופות שנותחו וכיצד העירייה הגיעה להחלטה לרבות הערכה שמאית.

עמית אזולאי- מציין שהייתה לו פגישה עם 2 חברי מועצה ולהבנתו אישור המכרז אמור להגיע לאישור מליאת המועצה. בפגישה הבין כי תוצאות פתיחת המעטפות ידועות "לכל" ומבדיקה הבין כי אין בעיה מרגע פתיחת המעטפות. כמו כן הבין שהמציע עם ההצעה הגבוהה ביותר איים על אחד מחברי המועצה ואף הוגשה תלונה בנושא. מעבר לזה לא יודע פרטים נוספים.

יועמ"ש: באם יש איום או מעשה שאינו בתום לב של אחד המציעים יש לברר העובדות קודם כי ללא העובדות לא ניתן להבין את המצב.

ששי: הוועדה יכלה לקבל החלטה מקצועית נטו ללא קשר לעובדות שאינן על השולחן כרגע ובאם בעתיד יהיו "הפתעות" לרבות חקירה אזי ראש העירייה יכלה שלא לקבל המלצת הוועדה וכמובן שמליאת המועצה תחליט.

הצעת החלטה:

בשל דברי חבר הוועדה עמית אזולאי, מציע שהוועדה תתכנס לאחר בדיקה עם מ"י לעניין עצם קיומה של הגשת תלונה נגד המציע.

הבדיקה תעשה ע"י מנכ"ל העירייה מול משטרת ישראל.

הצבעה:

פה אחד.

צבי ימין

יו"ר ועדת מכרזים