

רשות מקרקעי ישראל אגף שיווק ומכרזים

פרוטוקול מס' 4/21 משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 23.8.2021

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 99 יח"ד ב 2 מתחמים לבניה
רוויה בשכונה מערבית באבו גוש - מכרז מספר ים/258/2020

ועדת המכרזים בישיבתה מיום 11/07/2021 ביטלה את זכייתה של חברת ביתר הירוקה בע"מ אשר זכייתה בוטלה עקב אי עמידה בהתחייבויות מול החברה המפתחת.

בתאריך 25/07/2021 נשלח מכתב מעו"ד עמרי קאופמן בו הם מבקשים כלהלן:

- השהיית מניין הימים הקבוע בדין לצרכי הגשת עתירה מנהלית.
- השהיית מניין הימים לזכות הטיעון בגין חילוט הפיקדון.
- השהיית המועד לפרסום מכרז חדש.
- העברת כל החומרים על בסיסם התקבלה החלטת ביטול הזכייה.

עוד הוסיף במכתבו:

- כי דבר קיומה של ערבות הניהול הושמט ממספר סעיפים קריטיים בחוברת המכרז והודעת הזכייה, באופן היוצר אי בהירות של ממש באשר לשאלת הצורך בהגשתה ביחד עם שאר ערבויות המכרז או שניתן להגיש בצוותא חדא עם חוזה הניהול (כפי שנעשה בפועל ובהתאם לסעיף 10 לחוזה הניהול עצמו).
- ערבות הניהול אינה מוזכרת בין נספחי המכרז וזאת להבדיל מכל שאר הערבויות הוזכרות לאזכור מדויק ובולט.
- בסעיף 7 למכרז קיימת התייחסות לערבות לקיום ההצעה, לערבות ביצוע ולערבות לביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי אך לא קיימת התייחסות לערבות הניהול.
- ההתעלמות החוזרת מערבות הניהול מצטברת לחסר מהותי ומשמעותי שלא תואם את כריכת הדרישה הדווקנית של המצאתה ביחד עם שאר ערבויות המכרז.
- סעיף 9.3 לתנאי המכרז אליו מפנה החלטת הביטול עצמה נוקט בדיבור הכוללני ערבויות מכל סוג ללא אזכור המפורש, זאת, כאשר שני סעיפים קודם לכן, בסעיף שמוקדש לפירוט הערבויות אותן יש להפקיד במכרז מוזכרות רק שלוש ערבויות ללא ערבות הניהול.
- גם במכתב הזכייה במכרז אשר הועבר לחברה לא אוזכרה שום דרישה להתקשרות מול חברת הניהול וממילא גם לא ערבות הניהול. זאת כאשר כן מוזכרים חובת תשלום הפיתוח, המצאת חוזה הבנייה למשרד הבינוי והשיכון, תשלום קרקע וחתימה על חוזה חכירה מול הרשות.
- לאור ההשמטות וחוסר הבהירות, ועדת המכרזים אינה יכולה לדבוק בפרשנות הקיצונית שתוצאתה ביטול הזכייה, זאת, כאשר הנוסח החסר דווקא תומך, ולכל הפחות מאפשר פרשנות התומכת בהמצאת הערבות ביחד עם חוזה התשתיות, ובמסגרת אותם 7 ימים עסקים לגביהם קיים שיקול דעת רחב של ועדת המכרזים.
- החברה עמדה בכל התנאים המהותיים, שילמה את מלוא הסכומים הנכבדים שנדרשו ממנה (למעלה מ-20 מיליון ש"ח כולל הערבויות) והגיש את כל האישורים והמסמכים אף קודם למועד הקובע, מה שמחזק את ההצדקה להחלטת הפרשנות המקיימת שהוצגה ובמצטבר להכרה בחוסר הבהירות שחל לגבי מעמד ערבות הניהול.
- בתאריך 20/06/2021 קודם להחלטת הביטול שוגר מכתב של משהב"ש לרמ"י בו ניתן האישור על הסדרת ההתקשרות החוזית עם המשרד ותשלום הוצאות הפיתוח. במקביל יצאה הודעת משהב"ש למנהל המחלקה הטכנית במרחב ירושלים בבקשה לזמן את החברה לישיבות עבודה.
- בתאריך 23/06/2021 בשעה 12:59 ומן הסתם לאחר בחינת החומרים שהחברה הגישה, התקבל מרמ"י דואר אלקטרוני בו נכתב: "בהמשך למסמכי החברה שהוגשו למשרדנו בצירוף חוזה החכירה, יש להשלים את המסמכים הבאים: תמצית רישום מרשם החברות (נסח

- חברה) של רמת אילן הירוקה בע"מ ושל כל בעלי המניות עד לרמת הפרט. ניתן להעביר
- קרי, לפי מצגי רמ"י רשימת המסמכים החסרים כללה סעיף אחד בלבד, והוא תמצית
- הרישום של החברה ובעליות מניותיה, אותם העבירה החברה לרמ"י מיד לאחר הפנייה
- האמורה.
- מאוחר יותר באותו היום התקבל דוא"ל חדש בו הועלתה הטענה שלא ניתן יהיה לטפל
- בחתימת חוזה החכירה מאחר שלא הוסדרו כל ההתחייבויות כמתחייב בתנאי המכרז מול
- החברה המפתחת. עוד ציינו כי החברה ריכזה את החומרים שנועדו להמצאה למשרד מספר
- ימים קודם למועד הקובע, וביקש לבצע את ההגשה כבר בבוקר יום 17/06/2021 אך לבקשת
- המשרד נדחתה ההגשה ליום 20/06/2021. לא מן הנמנע שאם ההגשה הייתה מתבצעת
- במועד המוקדם אליו כיוונה החברה אך נדחתה, החסרים היו מתגלים במועד מוקדם יותר
- וניתן היה להמציא את כל הנדרש עד למועד הקובע.
- העיכוב אינו נובע מחוסר כלכלי אלא מסיבות אישיות וטכניות ובהתנהלות בתום לב שאין
- לראותה כפגם.
- החלטת הועדה נטולה נימוק ממשי ולמעשה כל שיש בה זו הפניה לאקונית לסייפה של
- הפסקה האחרונה בסעיף 9.3.

דיון והחלטת הועדה:

לעניין הטענות לפיהן ועדת המכרזים צריכה היתה ולכל הפחות רשאית היתה להיענות לבקשת החברה ולאפשר את המשך מימוש זכייתה במכרז – להלן נוסח הסעיף המדבר בעד עצמו:

9.3. בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכיותו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שכל מקרה לא יעלה על שבועה ימי עבודה) בהמצאת חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד ו/או חוזה הבנייה חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחוד בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

קרי, בתנאי המכרז נקבע מפורשות מתי רשאית הרשות לאפשר לזוכה לרפא את הפגם – אך במקרה בו מילא הזוכה כל התחייבויותיו ואולם איחר בהמצאת חוזה פיתוח ו/או חוזה בנייה. כן כתוב ברחל בתך הקטנה כי הנ"ל מתייחס רק לעניין החוזים ואילו איחור בהמצאת הערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה הפרה יסודית שאינה נכללת במסגרת מתן האפשרות לרפא את הפגם וכי איחור בהפקדתן יגרור בהכרח ביטול הזכייה. למעלה מן הצורך יצוין כי, מתן האפשרות לרפא את הפגם הינו זכות שהרשות רשאית להעניק לזוכה ולא חייבת, הכל בהתאם לשיקול דעתה.

לעניין הטענות בדבר אזכור דבר קיומה של ערבות הניהול – דבר קיומה של ערבות הניהול מצוי במספר סעיפים בחוברת המכרז ונספחיה לרבות נספח ג'5. הטענה לפיה לא אוזכרה דיה אינה מתקבלת. כלל הסעיפים והנספחים של חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז בהם הזוכה נדרש לעמוד. שומה על מציע ובוודאי זוכה במכרז כי טרם הגשת הצעתו הבין את הנדרש ממנו והינו פועל לשם עמידתו בתנאים שלקח על עצמו עת הגיש הצעתו במכרז. מקום בו זוכה אינו בטוח בנדרש ממנו, באפשרותו של הזוכה לפנות ברשות, טרם המועד האחרון, בשאלת הבהרה. מציע אשר לא עשה כן, אין לו להלין אלא על עצמו. ויודגש - החובה לעמוד בתנאי המכרז מוטלת לפתחו בלבד.



רשות מקרקעי ישראל אגף שיווק ומכרזים

לעניין הטענות בדבר האבחנה בין חוזה הבניה לבין חוזה התשתיות, פרשנות תנאי המכרז והאבחנה בין פעולות טרם הזכייה ולאחריה – הועדה דוחה מכל וכל הטיעונים בעניין זה. כפי שצוין לעיל, כלל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויש לעמוד בכולם, ללא כל אבחנה ובוודאי שזו לא יכולה להיגזר מכללי הניקוד להם טוען הזוכה. בנוסף לכך, וכפי שצוין, סעיף 9.3 לתנאי המכרז קובע מפורשות כי הפקדת ערבויות במועדן מהווה תנאי יסודי ואי עמידה בכך מהפרה הפרה יסודית של תנאי המכרז. זאת ועוד, אכן, בעת מתן פרשנות יש ליתן עדיפות לפרשנות המקיימת את תנאי המכרז, ואולם, כפי שצוין לעיל, במקרה דנן אין כל מקום לפרשנות שעה שתנאי המכרז קובעים מפורשות כי הגשת הערבויות הינה תנאי יסודי. האמור נכון אף לעניין הטענות בדבר האבחנה הנטענת לפעולות טרם הזכייה ולאחריה. אין לקבל פרשנות זו שעה שתנאי המכרז קובעים מפורשות כי המדובר בתנאי יסודי להמשך ההתקשרות.

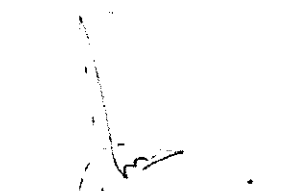
לעניין טענות לפיהן הרשות הכירה בכך שהזוכה עמד בתנאים הנדרשים – שומה על מציע ובוודאי זוכה במכרז כי טרם הגשת הצעתו הבין את הנדרש ממנו והינו פועל לשם עמידתו בתנאים שלקח על עצמו עת הגיש הצעתו במכרז. ויובהר – החובה לעמוד בתנאי המכרז מוטלת לפתחו של הזוכה בלבד. עם זאת, לאור העובדה כי לאחר בירור סוגיה זו, מצאה הועדה כי, על אף שבפועל הזוכה לא עמדה בכלל ההתחייבויות כנדרש, נציגי משרד השיכון, אישרו כי הזוכה הסדיר כלל התחייבויותיו במועד וחתמו עם הזוכה על חוזה הבניה. רק עם התקבל מלוא הנתונים אצל נציגת הרשות התברר כי אישור זה מקורו בשגגה.

בהתאם לתנאי המכרז הובהר כי העמידה במועדים, לרבות מועדי הפקדת הערבויות הנדרשות במסגרת תנאי המכרז הינם תנאים יסודיים לעמידה בתנאי המכרז והמשך ההתקשרות עם הרשות ועל כן סטייה מהאמור תעשה רק במקרים חריגות ובנסיבות מיוחדות.

במקרה דנן, לאחר שבחנה הועדה את כלל הנסיבות, מצאה הועדה כי לאור כך שלכאורה הוצג בפני הזוכה בטעות מצג שווא לפיו עמד בתנאי המכרז, הועדה מקבלת בקשת הזוכה, ומורה להמשיך את הליכי הזכייה אל מול הזוכה, וזאת בכפוף לכך שהזוכה יפקיד הערבויות הנדרשות בתוך 7 ימים מיום החלטה זו.


שני זמנ
נציגת כספים


עו"ד עילן זמנ
נציגת היוע"מ"ש
יועץ משב"ש


אורן יעקב
מ"מ יו"ר ועדת מכרזים
יועץ משב"ש