

נושא מס' 2**הוועדה התקיימה באמצעות שיחת וידאו ZOOM****פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים עליונה מס' 032/2022 מיום 27.03.2022**

הליך מספר 241/2022 פנייה לאישור התקשרות בפטור ממכרז עם חברת דירה להשכיר לצורך קידום תכניות איחוד וחלוקה בסביבת תחנות המטרו לפי תקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993

הנדון :

מס' DMS

בקשה

נוכחית :

1828613#

חיים גליק – מנכ"ל- יו"ר הועדה

עו"ד שלמה ששון רייך – יועץ משפטי- חבר

רו"ח איה אדרי עמרם – סמנכ"לית כספים- חברה

חיים לוי- סמנכ"ל התקשרויות- חבר

חברי ועדת

מכרזים

עליונה :

מגיש

הבקשה :

אורי דביר- מנהל מחלקת תקציבים מטרו

משתתפים

נוספים :

עו"ד הלן מאור – מנהלת אגף התקשרויות

עו"ד נועה קרוואני – מנהלת אגף חוזים

עו"ד דנה עסיס שנער – מנהלת מחלקת מכרזים מטרו

עו"ד יצחק אדגו-איצ'ו – ממונה מכרזים מטרו

עינב ריגלר- מנהלת אגף תכנון מטרו M1

קרן ירושלמי – אגף התקשרויות

בקשה לאישור התקשרות בפטור ממכרז עם חברת דירה להשכיר לצורך קידום תכניות איחוד וחלוקה בסביבת תחנות המטרו לפי תקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993, כמפורט בפנייה המצ"ב.

סוג הבקשה :

אורי דביר מציג את הפניה

דיון :

אנחנו מנהלים דיונים במשך כמה חודשים בנושא "תכנון בסביבת תחנות מטרו" בהשתתפות נציגי אגף התקציבים, מינהל התכנון, נת"ע, חברת "דירה להשכיר" והרשות להתחדשות עירונית. בפגישה האחרונה שהתקיימה הוצגו ע"י נציגי חברת נת"ע חלופות אפשריות לפיתוח נדל"ן בסביבת תחנות המטרו וכן מספר תחנות מומלצות להמשך תכנון מפורט בסביבתן. איתרנו תחנות עם עלויות הפקעה גבוהות- מעל 30 מלש"ח. המטרה היא שחברת דירה להשכיר תקדם תוכניות לאיחוד דרך וחלוקה משתי סיבות עיקריות. הראשונה היא פיתוח אורבני בסביבת המטרו והשנייה היא להפריש את תחנת המטרו כשטח ציבורי מתחת לקו- קרי, לא יהיה צורך בתשלום פיצויי הפקעה על ידי נת"ע.

חיים גליק : האם לא תהיה התנגדות מצד העיריות?

אורי דביר : המהלך הזה משתלם מאוד לעיריות. כיום, במצב בו קיים שטח פרטי בסביבת התחנה עלינו להפקיע את השטח ולשלם לבעלים פיצויי הפקעה. במצב הנ"ל דירה להשכיר מקדמת את התכנון בסביבת התחנה. לדוגמה, הוספת 2000 יחידות דיור בסביבת התחנה. במצב

זה הבעלים של הקרקע מפוצה בצורה של זכויות/דירות, העירייה מרוויחה את פיתוח הסביבה בצורה של פארקים, מבני ציבור וכן מקבלת היטלי השבחה

חיים גליק: מה הסיכון שיש פה? אם זה כל כך טוב, למה לא הכנסנו את זה בחקיקה ראשית ובכך ימנעו טענות עתידיות של כל השחקנים הרלוונטיים?

עינב ריגלר: הקידום התכנוני מבוצע על ידי דירה להשכיר והרשות להתחדשות עירונית. כדי לקדם את התכנון אנחנו חייבים את שיתוף הפעולה של הבעלים על הקרקע והרשות המקומית. במצב כזה כולם מרוויחים. אם בעל הקרקע לא מוכן לקידום התכנון תמיד אפשר ללכת לאפשרות של הפקעה ולשלם פיצויי הפקעה.

אורי דביר: נשאלת השאלה למה נת"ע צריכה לטפל בזה ודירה להשכיר לא מקבלת את הכסף ישירות ממשרד האוצר? המטרה היא למנוע מצב בו דירה להשכיר לא נכנסת למשא ומתן מול הבעלים במשך שנים. ברגע שיש הסכם מול דירה להשכיר אנחנו יכולים לשלוט בלוי"ז בצורה אפקטיבית, ומתקדמת במקביל להתקדמות תכנית המטרו.

חיים גליק: האם יש אפשרות להרוויח יותר?

אורי דביר: אנחנו מרוויחים כפול. לפי חוק המטרו היטל השבחה בסביבת המטרו י עתיד לממן את הקמת המטרו, ופעם שנייה אנחנו לא צריכים לשלם פיצויי הפקעה.

חיים גליק: האם צריך אישור של הדירקטוריון לכך?

עו"ד שלמה ששון רייך: אין צורך באישור הדירקטוריון. ההחלטה בסמכות ועדת המכרזים לפי תקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993.

ועדת המכרזים מחליטה לאשר התקשרות בפטור ממכרז עם חברת דירה להשכיר לצורך קידום תכניות איחוד וחלוקה בסביבת תחנות המטרו לפי תקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993, בסכום של 30,654,902 ₪ לא כולל מע"מ, ובסך של 35,414,902 ₪ כולל מע"מ בכפוף לאישור בכתב מוועדת הפטור של המשרד של השר הממונה על החברה - דירה להשכיר, המאשרת כי ההתקשרות נעשית במסגרת הסכם מסגרת, כמשמעותו בתקנה 3(5) ד.

החלטה: