

יום שני ג' תשרי תשפ"ד

18 ספטמבר 2023

### וועדת מכרזים מיום 12.9.23 (באמצעות ה"זום")

#### חברי וועדה נוכחים :

נועם ששון- יו"ר הוועדה

ניסן לביא

גיקי גונגרדי

מוטי פרנקו

#### משתתפים :

דני אורן, מנכ"ל

משה מזרחי, מבקר

מירי לוי, גזברית

שי נפתלי, מנהל אגף שפ"ע

אילנית הומינר, יועמ"ש

ילנה קיבמן, סגנית מהנדס העיר

הדס גלר, מנהלת מחלקת מכרזים והתקשרויות

#### מכרז 20/23 - שיפוץ ושימור מבנה בית העם-

ישראל- הוגשו 2 הצעות, הקבלן מנצור בהמשך לבדיקות שלנו התברר שלא נעשו עבודות שימור, והוא אינו עומד בתנאי הסף, המציע למדא הוא המציע היקר יותר אני מכיר אותו משנת 2006, הוא קבלן שימור מהטובים בארץ, אני מכיר אותו עוד מהיותי מהנדס ברחובות,

דני- הכוונה היא שישנם שני מציעים אחד לא עומד בתנאי הסף, ומי שעומד בתנאי הסף הוא הקבלן היקר יותר

ישראל- נכון.

ישראל- יש לנו ציפיות מהקבלן הזה הוא איש מקצוע טוב. צירפנו חוות דעת מקצועית עם ציוני איכות. אני ממליץ לאשר את הקבלן כזוכה המכרז.

#### החלטה

לפסול את ההצעה של הקבלן מנצור בשל אי עמידה בתנאי הסף של המכרז.

מכרזים על הזוכה חברת למדא.

התקבל פה אחד.

#### הסכם שכירות בלתי מוגנת בית יצחקי

ניסן לביא יצא מהשיבה.

אילנית- הוועדה מתבקשת לאשר פטור ממכרז לשכירות מבנה, בהתאם לתקנה 3(1). מדובר במקרקעין שמועברים לעירייה (העירייה שוכרת ולא המשכירה). זה המקרה הקלאסי של תקנת

פטור, מייש בית ראשון אחד ולכן הנושא של מכרז ותחרות לא רלוונטי, ההנדסה מקדמת תב"ע לשימור, והמטרה היא "לשים את היד" של העירייה על הנכס הזה יש רצון של העירייה לעשות שם מוזיאון או משהו דומה, יש שומה של 6,500 ₪ לחודש היה איתנו מו"מ ארוך וקשה אין מניעה מבחינה משפטית לאשר את ההסכם הזה. למרות שגם כאשר תקנת פטור חלה אנחנו מבצעים הליכים תחרותיים, כאן לא שייך לערוך הליך תחרותי. יש כאן תיק תיעוד על הערך השימור וההיסטורי של הבית הזה. אנחנו ממליצים לאשר.

נועם- למה אנחנו צריכים לשלם שכירות אם אנחנו מכריזים עליו מבנה לשימור?

דני- אנחנו משתמשים בנכס, היו ש"שנים

מוטי- מדובר באחד הראשונים בבאר יעקב, של הרב יעקב יצחקי, הדברים שנשתמרו בו הוא מבנה מדהים, תחשוב שאם עושים שת"פ של קפה נוער, יושבים ולא מפריע לאף אחד, פיתוח רעיונות לסטארטאפים

נועם- המטרה היא לשלם ואח"כ לקנות את המקום?

ישראל- המטרה היא שהמבנה יעבור לראשות המקומית והיא תוכל לעשות בו שימוש לקדם את נושא השימור, והיום יקבל זכויות בעורף המגרש זה בוועדה המחוזית, המטרה בתוכנית שימור. היום יקבל זכויות בעורף המגרש, אנחנו תקווה שיהיה רצף

נועם- איזה זכויות הוא יקבל? לבנות בניין?

ישראל- כן, זה במסגרת תוכנית השימור עבדנו עם שמאי ותוכניות

נועם- איך תבנה בניין בתוך שכונת מגורים של בתי קרקע? אני רוצה לבדוק את החומרים מה הולכים לבנות שם, הוא הולך להתעשר על חשבון הקופה הציבורית, אני לא מוכן לאשר את זה.

מוטי- נועם אם זה היה הבית שלך היית נותן לנו בחינם?

נועם- אם היה לי מבנה של 70 מטר בקצה של שני דונם, והייתם נותנים לי לבנות בניין הייתי נותן לך לעשות שימוש בדירה בחינם.

מוטי- האם העירייה מקדמת תב"ע לבנות בניין ואנחנו צריכים לשלם לו?

נועם- כן, זה מה שהמהנדס אומר

מוטי- אם ככה אני נגד ההחלטה חד משמעית, אם יש שם משהו שמקדמים לו תב"ע לבנות בניין ואנחנו עוד משלמים לו שכירות שהוא קנה בידיעה שהולכים לעשות שם שימור אני מתנגד ואסור לעירייה לקדם לו תב"ע שם.

גיקי- מתי זה עלה לדיון? מתי זה נאמר?

נועם- אנחנו מקבלים את המידע בחצאים

ישראל- אנחנו עושים תוכנית שימור לכל העיר, במסגרת תוכנית השימור בחנו 19 אתרים ואנחנו מכריזים לשימור ויש אתרים שאנחנו מכניסים זכויות לצורך כזה או אחר, זה עבר בוועדת שימור.

נועם- זה לא נאמר בוועדת שימור שהיום מקבל אלפי זכויות בנייה, אם מכריזים על הנכס שלו כנכס לשימור.

מוטי- זה לא נאמר בוועדת שימור, להרים שם בניין? גם משלמים לו שכירות וגם הוא יבנה הוא הופך להיות יום, אני לא זוכר שזה נאמר בדיונים, מה אנחנו נפלנו על הראש?

דני- ההחלטה שלכם היא לא להאריך את הסכם השכירות ולבטל את השכירות

מוטי- אני מבקש שהיועצת המשפטית תפנה לבעלים בכתב עם העתק לחברי וועדת המכרזים ותעדכן אותו שוועדת המכרזים, החליטה לבדוק את הנושא, ולהמתין עם השכירות מהטעמים הבאים, ולפרט.

נועם- אנחנו רוצים לראות מה מתוכנן מה התמורה ומה הוא נותן לנו בתמורה לקידום התב"ע.

גיקי- אני כיו"ר וועדת השימור לא זוכר שזה נאמר, וגם מוטי לא זוכר שזה נאמר.

אילנית-העירייה לא חייבת לשכור את הנכס, כדי לקדם את התביעה ולא ניתן לעשות שימוש בנכס פרטי בתמורה לקידום תביעה, שאין וודאות אם תאושר ובאיזה תנאים. אין מניעה לסיים את השכירות ולקדם תוכנית.

האופציה היא לא שלנו בלבד, אלא נדרשת הסכמת שני הצדדים כדי להאריך את ההסכם.

דני- אם אנחנו לא מעוניינים להמשיך, אנחנו צריכים להודיע לו ולפנות את הציוד שיש שם.

מוטי- אז בבקשה להודיע לו, שהמקום לשימור

דני- הוא יודע את זה

מוטי- אז לי זה מרגיש שהוא יכול לעשות מה שהוא רוצה

אילנית- פורסמו הודעות לפי סעי' 77-78 על הנכס הזה.

מה אתה חושב שהוא ייתן לכם את הנכס בחינם? הוא רב במו"מ על כל שקל.

נועם- לא צריך לריב איתו, צריך לומר לו שהאזור לשימור, כשהוא ירצה לקדם הוא יבין שהאזור לשימור, אני מציע לעשות שם סיור.

אילנית- בואו תקבלו החלטה לעניין הפטור ממכרז, לגבי התקופה שצריך להודיע לו

נועם-אם כרגע משתמשים במבנה, אני מציע לשלם לו, אם הנכס פנוי, אני לא חושב שצריך לשלם אפילו שקל אחד.

נועם- התבע המאושרת הובאה לאישור מליאת המועצה?

גיקי- לא זוכר שזה היה

דני- הסכם השכירות היה עד ליום 1.9.23, היינו אנחנו כבר בתוך התקופה, אני מציע לתת לו התראה של חודש ימים ולצאת מהנכס.

נועם- תוכנית השימור של באר יעקב לא מחייבת אותך לקדם תביעה לחלקת אדמה שיש ליד המבנה לשימור, תקדם תביעה על המבנים לשימור תקדם את התביעה לשימור.

ישראל- תוכנית השימור שאתם אישרתם אותה,

נועם- תוכנית השימור אינה בסמכות וועדה אלא צריכה לבוא לאישור מליאת המועצה.

מוטי- אני רוצה שתפנו אליו בבקשה שאנחנו רוצים לדון בכל הנושא מחדש, שלא יקרה מצב שבסוף אנחנו נשארים בלי נכס.

דני- מוטי הבעלים רב איתנו על 1,000 ש"ח, אני לא יכול להחזיק אותנו בכוח.

מוטי- אני רוצה שהוא יבין מה המשמעות של נכס לשימור שאם הוא ישכיר אולו לבן אדם פרטי, והוא יעשה נזק לנכס, הוא ייתבע על כך

גיקי- מוטי הוא יודע מה זה מבנה לשימור הוא לא פראיר

נועם- אני חושב שהוא לא יודע מה זה מבנה לשימור ומה המשמעויות שלו, הוא לא היה מנהל מו"מ על 1,000 ש"ח ואין לו שום זכויות בנייה.

גיקי- אני מציע להודיע לו שאנחנו מפנים את הנכס תוך חודש ימים.

### החלטה

לא מאושרת ההארכה, יש להוציא מכתב לפנות את הנכס תוך 30 ימים.

נועם ששון, סגן ראש העיר

יו"ר וועדת המכרזים