עיריית רמת-גן

סיכום ישיבת ועדת מכרזים

מתאריך 31.08.2025

- הופק ע"י: בונוס פרוטוקולים בע"מ, טלפון: 03-5373237 -
www.bonuspro.net

נוכחים:

עו"ד רועי ברזילי, יו"ר ועדת המכרזים
מר דני גולדשטיין, חבר מועצת העיר
גב' קרן בר, חברת מועצת העיר
עו"ד פנינה ג'ין, שירות המשפטי
רו"ח אווה נעים, סגנית גזברית ומנהלת תקציב הפיתוח
עו"ד אביחי בן שטרית, סמנכ"ל מינהל משאבי אנוש
מר אביתר לוי, שמאי האגף לפיתוח כלכלי

סדר היום:

1. מכרז פומבי מס' 48/2025 לאספקת כרטיסי גיפט קארד לעיריית רמת גן
2. מכרז פומבי מס' 45/2025 להשכרת נכס בקומה 10 בבניין "בית גיבור ספורט" ברח' מנחם בגין 7 ברמת גן

1. מכרז פומבי מס' 48/2025 לאספקת כרטיסי גיפט קארד לעיריית רמת גן

<u>החלטת ועדת המכרזים בנושא מכרז פומבי מס' 48/2025 לאספקת כרטיסי גיפט קארד</u>

<u>לעיריית רמת גן</u>:

המציעים ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ ו - גלובל ריטייל ק.י (ע.ר.) בע"מ הציגו עמידה בתנאי הסף.

המציע שופרסל בע"מ הגיש הצעה חסרה משמעותית לרבות אי הגשת ערבות בנקאית תוך מחאה על תנאי המכרז והמחיר המינימלי ועל כן ההצעה פסולה.

להלן הניקוד המצרפי של שתי ההצעות הכשרות:

#	פירוט	ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ	גלובל ריטייל ק.י (ע.ר.) בע"מ
.1	**ניקוד מחיר (עד 75 נק')**	74.75	75
.2	**ניקוד איכות (עד 25 נק')**	20.00	19.75
	סה"כ ניקוד מצרפי (עד 100 נק')	**94.75**	**94.75**

הוראות המכרז קבעו במקרה בו ההצעות הטובות ביותר יהיו זהות, העירייה רשאית לבקש מהמציעים להגיש הצעה משופרת או לקיים הגרלה בכל הנוגע לזוכה במכרז.

לאור שוויון כולל בין ההצעות ועדת האיכות, המליצה לוועדת המכרזים שלא להשתמש במנגנון שובר שוויון ולאשר את שני המציעים כזוכים ולחלק את מסירת התווים לחגי תשרי 2025 ולחג הפסח 2026 בין שניהם. וועדת המכרזים מקבלת את המלצת ועדת האיכות וסבורה כי מדובר בהמלצה שעומדת בתנאי המכרז לעניין פיצול ההתקשרות. בעבר פריסת סניפי הסופרמרקט הייתה גבוהה יותר במסגרת התו שניתן וכיום הפריסה

אצל שניהם מצומצמת יותר. באופן כזה גם העירייה, באמצעות עובדיה, תיוודע לשתי שחקניות חדשות בשוק ותוכל לקבל פידבק לעניין התווים לעתיד.

אי לכך, וועדת המכרזים מאשרת את שני המציעים ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ ו - גלובל ריטייל ק.י (ע.ר.) בע"מ כזוכים.

המציע ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ יספק לעירייה את התווים לחגי תשרי 2025 והמציע גלובל ריטייל ק.י (ע.ר.) בע"מ יספק לעירייה את התווים לחג פסח 2026.

בנוסף, שני המציעים מאושרים לפרק 2 - לביצוע תיחורים לצורך אספקת תווים החל מחגי תשרי 2026.

2. מכרז פומבי מס' 45/2025 להשכרת נכס בקומה 10 בבניין "בית גיבור ספורט" ברח' מנחם בגין 7 ברמת גן

עו"ד פנינה ג'ן: מכרז 45/2025 להשכרת נכס בקומה 10 בבית גיבור ספורט בבורסה ברמת גן. המכרז של האגף לפיתוח כלכלי. האומדן של האגף היה 104 ₪ לא כולל מע"מ למטר. התקבלה הצעה יחידה של 'סוויטש אפ בע"מ' על סך 102 ₪ למטר, שזה גם היה מחיר המינימום. המציע הציג עמידה בתנאי הסף ואנחנו ממליצים לאשר את ההצעה.

מר רועי ברזילי: מי אלה?

מר אביתר לוי: 'סוויטש אפ' שכרו מחברת מגדל בפרויקט אקסצ'יינג' 10,000 מטר בשכירות ישירה ועוד הם עוזרים לה להשיג שוכרים לשאר המטרים בבניין. זו רשת ששוכרת משרדים.

מר רועי ברזילי: כמו we work כזה.

מר אביתר לוי: כן. היא עושה להם גמרים עד רמה מדויקת של הצרכים ומשכירה את זה ללקוח קצה, כולל הכול, מוכן, מה שנקרא להיכנס.

מר רועי ברזילי: איפה זה?

מר אביתר לוי: בית גיבור ספורט, מעל קומת החניה.

מר רועי ברזילי: למי זה?

מר אביתר לוי: ללקוח קצה ששוכר מסוויטש אפ.

מר רועי ברזילי: שישכור מהם בסוף.

מר אביתר לוי: את יתרת המטרים. בית גיבור אישרו שם 6,000 מטר, אז 90% מה-6,000 מטר מושכר לסוויטש אפ והחלק הזה של העירייה הוא חלק קטן שסוגר את כל ה-100%.

מר רועי ברזילי: בגיבור ספורט, כן? זאת אומרת, יש להם עוד משרדים.

מר אביתר לוי: כן. בגיבור ספורט, בחלק החדש מעל החניון.

מר רועי ברזילי: מה, הם לקחו את כל החלק החדש?

מר אביתר לוי: כן. לקחו את כל החלק החדש. דמי השכירות שקבענו פה הם מה שנקרא גבוהים לשוק כרגע במצבו בשנים האחרונות. אנחנו גם נפעל לשפר את ההצעה.

מר רועי ברזילי: לכמה זמן זה?

עו"ד פנינה ג'ן: תקופת ההתקשרות היא 5 שנים, 4 ו-11 חודשים פלוס 5 שנים. והמכרז פורסם תחת הסתייגות שזה לשימוש מבני ציבור תוך פניה לקבלת אישור הוועדה המקומית.

מר אביתר לוי: בוא נגיד ככה, שבעת הזו משרדים שאנחנו צריכים לקבל כמעטפת, לעשות להם גמרים ולהשכיר אותם ולהשתמש בהם לצורך ציבורי, זו הוצאה מאד גבוהה. והעדיפות של להשכיר את זה במחיר גבוה ממחיר השוק. השוכר יודע שהוא צריך להגיש

בקשה לשימוש חורג והוא תלוי בוועדה המקומית שתאשר לו את זה. זה הכול עליו. הוא יגיש במקום העירייה, בשם העירייה, בקשה לשימוש חורג.

מר רועי ברזילי: העירייה פה אבל בשני כובעים בעייתיים. מה קורה אם לא מקבל את השימוש החורג?

עו"ד פנינה ג'ן: אז הוא יוכל להפעיל את זה למטרות ציבור.

מר רועי ברזילי: אבל הוא מתחייב עדיין להמשיך לשכור את זה, או שיש איזו שהיא הוראה בחוזה שמבטלת את ההתחייבות החוזית כתוצאה מזה שלא אושר שימוש חורג?

מר אביתר לוי: לא כבלנו את הוועדה כמובן. זו החלטה של הוועדה וזה סיכון שהוא לוקח השוכר.

עו"ד פנינה ג'ן: תוקף ההסכם כפוף לאישור של שימוש חורג ולחתימת הגורמים בעירייה.

מר רועי ברזילי: אז כן יש תלות בין שני הדברים.

עו"ד פנינה ג'ן: כן. יש תלות.

מר דני גולדשטיין: בוודאי.

מר רועי ברזילי: זו בעיה. יש איזו חוות דעת משפטית?

עו"ד פנינה ג'ן: התייחסנו לזה בהסכם, שהכול כפוף לאישור לשימוש חורג.

מר רועי ברזילי: איך מתגברים על זה עכשיו?

מר אביתר לוי: ההסכם תלוי באישור מועצה וההסכם מותנה בהוצאת שימוש חורג למשרדים. המציע יודע שהוא צריך לעשות את זה.

מר רועי ברזילי: או קיי, מה קורה בזמן של הביניים, עד שיוציאו את ההיתר לשימוש חורג, הוא לא משלם?

עו"ד פנינה ג'ן: הוא משלם מקבלת החזקה בניכוי הגרייס.

מר רועי ברזילי: כמה מטרים זה מתוך הבניין?

מר אביתר לוי: 250 מטר עיקרי ועוד 225 מטר מרפסת, כאשר יש העמסה.

מר דני גולדשטיין: רועי, גם צריך לקחת בחשבון שהוא המציע היחיד. אין עוד אחד.

מר רועי ברזילי: זה לא משנה. לא יודע איך ניסית לעשות את המכרז. אם היית עושה, יכול להיות ששווה לא להסתכן היה ולקחת, אני לא יודע מה, 60 ₪ למטר, אבל לפחות לקבל מבנה לצרכי ציבור ולא לקחת סיכון שעכשיו הוא ייעלם לך אחרי שהוא לא יקבל היתר לשימוש חורג, לא בגללנו, בגלל הוועדה המחוזית. שטח של 250 מטר זה לא שימוש חורג רגיל, זה תב"ע, אתה צריך שימוש חורג מתוכנית.

מר דני גולדשטיין: זה חייב להגיע למחוז?

מר רועי ברזילי: לדעתי בהיקף הזה, שזה שינוי של תב״ע בסמכות מחוזית.

מר אביתר לוי: רועי, אני כמובן שלא חולק על ניסיונך בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, אבל בדקנו את זה עם ייעוץ משפטי בנושא תכנון ובניה ותהיה לנו חוות דעת מוכנה לוועדה המקומית.

מר רועי ברזילי: אם אף אחד לא יתלונן על זה בבניין ואף אחד לא יערער, כנראה שזה יעבור בוועדה המקומית, אף אחד לא ישאל שאלות. אבל מספיק שאחד יתלונן, יגיד – היה פה צריך להיות שימוש ציבורי, אני לא יודע מאיזה סיבה, ולך תתחיל לצאת מסחרחרה כזאת. אז אני רוצה להתכונן לאפשרות שזה יקרה. קחו בחשבון שבזמן שהוא מוציא שימוש חורג, אין מגבלה, הוא משלם רגיל, גם אם הוא לא נכנס בסופו של יום ואין החזרים ואין שום דבר. רק שיהיה ברור הסיפור הזה. אחרת זה לא שווה לנו. אתה תפסיד חצי שנה או יותר ואז תבוא ותגיד – הייתי כבר מכניס איזה מרפאה ב-60 ₪ למטר וסוגר עניין. אתה מבין? ולא מפסיד את כל התקופה הזאת. זה מה שחשוב לי להבהיר. כי ראיתי דברים מעולם.

מר אביתר לוי: זה ברור לנו ומבחינת גם השוכר, זה הסיכון שהוא לוקח.

מר רועי ברזילי: היזם אין לו בעיה. היזם יש לו שטחי מסחר. קח בחשבון, , שכן הוא יהיה מחויב בכסף עד החלטה בשימוש חורג, לפה או לפה, בניכוי הגרייס. מחיר מלא, ללא החזרים וללא טענות.

מר רועי ברזילי: יש סעיף שאומר שההסכם מותנה ב- נכון?

עו״ד פנינה ג׳ן: כן.

מר רועי ברזילי: אז אם ההסכם מותנה בשימוש חורג, זה אומר מה קורה לתקופה של עד השימוש חורג.

מר רועי ברזילי: איך? אם התוקף של ההסכם מותנה בשימוש חורג, אז איך הוא ישלם לנו? זה לא ההמשך של ההסכם מותנה, זה התוקף של ההסכם. הוא נכנס לתוקפו רק כשהשימוש החורג מתאשר.

עו"ד פנינה ג'ן: אז הוא ישלם לנו רטרו.

מר רועי ברזילי: ואם הוא לא יאושר? אתה מכיר את המקרה של ווייב באואזיס?

מר אביתר לוי: מכון הכושר.

מר רועי ברזילי: נכון. הם הגישו בקשה לשימוש חורג. העירייה כמובן הייתה בעד כי מדובר בנכס נטוש שיהפוך להיות מועדון כושר פעיל ומשלם ארנונה? כל הצדדים רצו ומספיק היה דייר אחד שהפך את זה וגרם לוועדה המחוזית להתהפך עלינו ולא לאשר ובסוף המקום נשאר נטוש. פה אנחנו נפסיד פעמיים – פעם אחת כי בזבזנו תקופה ארוכה של זה; פעם שניה כשלא השכרנו את זה למישהו אחר בתקופה הזאת, זה יכול להיות שכרנו בהפסדנו, אתה מבין? אז לפחות שתהיה תקופה שבה הם משלמים בלי קשר לשימוש חורג. מקסימום נחזיר להם על השיפוץ ועל ההתאמה. נראה לי שזה צריך לקרות ככה. זה תהליך לעשות שימוש חורג.

מר אביתר לוי: יותר מזה, גם קבענו, הרי יש לו תקופת גרייס לשיפוצים במושכר כדי שזה יתאים לשימוש משרדים, כי כרגע זה מעטפת, ושהוא ביום המסירה יעשה

הקדמת תשלום של יתרת השנה. מבחינתנו הוא משלם על התקופה הזאת, הגם שיש בתוכה גרייס. כעיקרון, משרד האדריכלים שטיפל ליזם בהיתרים הוא זה שאמור לטפל לשוכר בהיתר לשימוש חורג, על אותה פלטפורמה של ההיתרים שניתנו, אז ממה שהוסבר לנו, זה אמור להיות הרבה יותר קצר בקטע הזה. וגם כמו שאמרתי, הוא עושה את זה ביחד עם היזם שיעזור לו כדי שהוא יוכל להוציא את ההיתר הזה כמה שיותר מהר. מבחינתנו לקחנו את הכול בחשבון, כולל זה שנציג חוות דעת משפטית לוועדה המקומית.

<u>מר רועי ברזילי:</u> מי ליווה את זה משפטית?

<u>מר אביתר לוי:</u> שרקון בן עמי.

<u>מר רועי ברזילי:</u> טוב.

<u>מר דני גולדשטיין:</u> מאשרים?

<u>מר רועי ברזילי:</u> כן.

<u>גב' קרן בר:</u> כן.

החלטת ועדת המכרזים בנושא מכרז פומבי מס' 45/2025 להשכרת נכס בקומה 10 בבניין "בית גיבור ספורט" ברח' מנחם בגין 7 ברמת גן:

ועדת המכרזים מאשרת את המציע סוויצ אפ בע"מ כזוכה. לעניין אישור הצעה יחידה – ההצעה עומדת במחיר המינימום שנרשם במכרז.

וועדת המכרזים מסבבה את תשומת לב הצוות המקצועי כי כניסת ההסכם לתוקף תלויה בקיומם של 2 תנאים מצטברים: אישור מועצת העיר ו - הוצאת היתר שימוש חורג לצורך משרדים לתקופת ההשכרה. הזוכה מתחייב להגיש בקשה בשם העירייה לקבלת היתר לשימוש חורג ולפעול לטובת הפקת היתר לשימוש חורג לצורך משרדים לתקופת ההשכרה ועמידה בכל התנאים. משמעות הדברים ששכר הדירה יתעכב עד למועד השלמת התנאים והכל בכפוף לתנאי ההסכם.

אין באמור בהחלטה זו כדי לכבול את ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כדי להפעיל שיקול דעת עצמאי בהחלטותיה.