



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר****
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

26.5.10

חוזר משרד 11/10-פרסום מכרזים על ידי המינהל

חוק חובת מכרזים קובע כי למעט מקרים אותם קובע החוק, שיווק קרקעות על ידי המדינה יהיה באמצעות מכרז. בבסיס חקיקת החוק עומד גם העיקרון של קביעת ערכים ריאליים לקרקעות המשווקות וזאת בהסתמך על כך שמכרז יביא בהכרח לערך השוק האמיתי של הקרקעות.

עם יישומו של החוק סברו במינהל מקרקעי ישראל כי ישנו מרחק בין התיאוריה לפרקטיקה של יישום החוק. בין היתר הוברר כי השוק אינו משוכלל כמצופה וכי תוצאות המכרזים אינן משקפות תמיד שווי השוק הראוי לדעת מינהל מקרקעי ישראל.

התוצאה הייתה הטלת מגבלות שונות שהטיל ממ"י על הניגשים למכרז כדוגמת "מחיר מינימום", מגבלה שהוטלה על מנת למנוע מצב בו יהיה מי שיזכה במכרז במחיר שאינו משקף את מחיר השוק שנקבע על ידי ממ"י (ברמות שונות של קירבה).

החלטת מועצת מקרקעי ישראל המסדירה כיום את נושא פרסום המכרזים הינה החלטה 1187 (אשר ביטלה לאחרונה את החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1167). כמו החלטות רבות אחרות של מועצת מקרקעי ישראל המדובר בהחלטה שאינה ברורה די צורכה ובסגנון הספרותי הייחודי למינהל היא מתחילה במילה "לא".

שד' בן ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: (03) 5259050 פקס: (03) 5259051 דואר אלקטרוני: info@hs-law.org

אתר אינטרנט: www.hs-law.org



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

החלטה הביאה מספק חידושים המסירים מגבלות זכייה במכרזים אשר תוקפם עד ליום
 31.12.11 :

לא **יפורסם** מחיר מינימום במכרזי המינהל (למעט מכרזים בבניה נמוכה באזורי עדיפות לאומית, מכרזים לבניה נמוכה בישובים שאושרו על ידי ועדת המשנה ומכרזים הכוללים הוצאות פיתוח מסובסדות).

ניתן לפרסם **מכרזים** לבניית דירות להשכרה ללא מחיר מינימום ובלבד שהוצעו במכרז שלוש הצעות כשרות, ובכפוף לעריכת אומדן לשווי הקרקע המשווקת במכרז אשר ישמש לבקרה.

במכרזים **למטרת** מגורים באזורי עדיפות לאומית ובירושלים יהא מחיר המינימום 25% מהאומדן ובלבד שהוצעו שלוש הצעות כשרות.

יש לזכור כי לאחרונה התקבלה החלטה 1180 הדנה בהרחבות הקהילתיות בישובים החקלאיים. ההחלטה כפתה על רבות מההרחבות, לרבות הרחבות פעילות, קיום מכרזים לשיווק חלק מהמגרשים. כתוצאה מכך הפסיקו ישובים רבים את שיווק ההרחבות ואחרים נמנעים מלקדם הרחבות חדשות.

תנועת המטוטלת בכללי המכרזים הבאה לידי ביטוי בשינויים השונים בהחלטות הנוגעות למכרזים והמלמדת על בעיות בשיטה כמו חוסר הצלחת מכרזים כדוגמת מכרז משמר דויד (על פי העיתונות זכה זוכה יחיד במגרשים רבים ומיהר לספסר בהם) מעלה את השאלה אם המחיר של הקפאת או ביטול רבות מההרחבות הקהילתיות בשם העיקרון של קיום מכרזים בהן היה כדאי.