

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 20/2025 מיום 27/08/2025

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, רות דורי – מנהלת אגף חשבות, עו"ד איילת בנימיני - משנה ליועמ"ש מסחרי

נוכחים ה"ה: עו"ד עדי יעקובי, משה בן דוד, יגאל סקורצ'רו, לילך אדר, רמי ריחן, גלית אברהם, אלי לוי, נועם גרוס, חן שני, נורית זכאי, שלום עובדיה, אסף כרמי, יעריט מרקוס לוי, ליאור אבירם, מירית איב רוזנבאום, רובי מגן, גלית אברהם

מזכירת הועדה: משה בן דוד

מרכז הועדה: רועי אריה

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. פניה 1	49/25	אגף נכסי העירייה	מנהל/ת עסקה להסדרה של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים	אישור התקשרות

מנהל/ת עסקה להסדרה של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים

להלן פניית היחידה:

1. ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 7/2025 מיום 26.02.2025 החלטה מס' 19/25, אישרה לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות שבנדון.
2. ביום 27.05.2025 פנה האגף, באמצעות המערכת המקוונת, ל- 6 מציעים פוטנציאליים בבקשה לקבלת הצעות להתקשרות עם נותן שירותים - מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים (להלן: "**הבקשה לקבלת הצעות**" או "**הבקשה**").
3. בהתאם לתנאי הבקשה, ציון האיכות הינו 100% מהציון הכולל.
4. תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכים, כפי שנקבעו בבקשה ואושרו ע"י הוועדה, מפורטים **בנספח א'** לפניה זו.
5. כמו כן, בהתאם לתנאי הבקשה, נקבע כי העירייה תכריז על זוכה אחד לצורך מתן השירותים.
6. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 15.06.2025 ונדחה ליום 30.06.2025 בשעה 14:00.
7. ביום 30.06.2025 בסמוך לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, נפתחה תיבת ההצעות ונמצאו בה שתי הצעות שהוגשו ע"י מר אבישי מצא וגב' א.ז.
8. מבירור טלפוני שקיימו נציגי העירייה עם ארבעת הגורמים הנוספים אליהם פנה האגף בבל"מ, אשר בחרו שלא להגיש הצעה לבקשה, עלה כי עבור שני מועמדים השכר השעתי הקבוע בבל"מ הינו נמוך עבורם, עבור מועמדת אחת לא התאים מתכונת העסקה של נש"מ ועבור מועמד אחר הבל"מ כבר לא היה רלוונטי היות והוא מצא מקום עבודה אחר.
9. במסגרת בדיקת הצעותיהם של שני המציעים הנ"ל, הם זומנו לראיון בפני נציגי האגף ושניהם הותירו רושם טוב והמציע אבישי מצא אף קיבל ניקוד גבוה, כמפורט **בנספח א'** לפניה.
10. במסגרת הריאיון הוסבר למציעים על אופן העסקה כנש"מ, ועל הצורך בהוצאת חשבוניות מס לעירייה כנגד התשלום. הגב' א.ז. ביקשה לבחון את המשמעות הכלכלית של פתיחת תיק עוסק מורשה, ומספר ימים לאחר הריאיון היא הודיעה לנציגי האגף, כי לאחר בדיקתה היא אינה מעוניינת בצורת העסקה זו ובכך הסירה את מועמדותה. בנוסף לכך, המציעה הנ"ל לא השלימה את כל המסמכים כנדרש על אף בקשות האגף.
11. הצעתו של מר אבישי מצא נבדקה ע"י האגף ונמצאה מתאימה וגורמי האגף התרשמו ממנו לטובה, הן לאור הניסיון שהציג והן במסגרת הריאיון.
12. הצעתו של המציע, מר אבישי מצא, הינה הצעה כשרה, המציע עומד בכל תנאי הסף אשר נקבעו בבקשה ובעל ניקוד איכות בציון של 80 נקודות.
13. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לאשר את ההתקשרות עם המציע – **אבישי מצא**, בהתאם להצעתו ועל פי תנאי הבקשה לקבלת הצעות, כמפורט להלן:
 - 13.1. המחיר לשעת עבודה עבור ביצוע השירותים יעמוד על סך **130 ₪** בתוספת מע"מ כחוק, בהיקף של עד כ- 160 שעות חודשיות, בהתאם לתעריף הנהוג באגף ולאישור הוועדה כמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 20/2025 מיום 27/08/2025

13.2. תקופת ההתקשרות על פי החוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה, תהיה לתקופה של שנה, מיום חתימת הסכם ההתקשרות, כאשר לעירייה תהא נתונה זכות הברירה (האופציה) להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות של שנתיים נוספות, כל אחת, או חלק מהן בכל פעם, והכל בהתאם לשיקול דעת העירייה, בכפוף לאישור תקציבי מראש, בתנאים ובמחירים הקבועים בחוזה, על נספחיו, שצורף כנספח ד' לבקשה לקבלת הצעות.

13.3. היקף ההתקשרות השנתי הינו בסך של עד 249,600 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

13.4. סעיף תקציב מס': 02-093511-291-6, 02-093510-200-1, שריון מס': 280-2020-224.

נספח א' לפניה – תנאי הסף, ניקוד איכות ההצעות וציונים משוקללים

1. השיקולים בבחינת ההצעות

בשיקוליה בבחינת ההצעות תתחשב העירייה 100% באיכות ההצעה, והכל כמפורט להלן.

2. תנאי סף

על המציע לעמוד **בכל תנאי הסף** המפורטים להלן, במצטבר, במועד הגשת ההצעות:

2.1. **זהות המציע** – המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

2.2. **השכלה** – המציע בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים ו/או בעל רישיון לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.

2.3. **ניסיון בתחום המבוקש** – למציע, וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, ניסיון של 24 חודשים לפחות מתוך השנים 2018-2025, כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין.

3. ניקוד איכות ההצעה

3.1 ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

3.2 ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה בסעיף 3.3 להלן.

3.3 ההצעות תיבחנה ותנוקדנה בהתאם לאמות המידה המפורטות בטבלה שלהלן:

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות / הבהרות	אבישי מצא	א.ז.
(1)	ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות המקרקעין, לרבות בתחום הסכמי רשות שימוש ו/או חכירה ורישום מקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 2.3 לעיל.	20%	מעל שנתיים ועד 4 שנים – 10 נקודות מעל 4 שנים ועד 7 שנים – 15 נקודות מעל 7 שנים – 20 נקודות	15 נקודות	ל"ר הסירה את מועמדותה
(2)	מספר שנות ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות המקרקעין, לרבות בתחום הסכמי רשות שימוש ו/או חכירה ורישום מקרקעין עבור גופים ציבוריים, כהגדרת מונח זה להלן. לצורך סעיף זה, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, תאגידים מוניציפאליים, חברות ממשלתיות וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים;	15%	עד 3 שנים – 5 נקודות מעל 3 שנים ועד 5 שנים – 10 נקודות מעל 5 שנים – 15 נקודות	10 נקודות	ל"ר הסירה את מועמדותה

(3)	כמות חוזי מקרקעין / שומות מקרקעין שהוכנו על ידי המציע בשמונה השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. לצורך סעיף זה, המונח "חוזי מקרקעין" כולל בין היתר, חוזי מכר מקרקעין, חוזי חכירה, חוזי שכירות, חוזי רשות שימוש, חוזה פיתוח, חוזה קומבינציה, פירוק שיתוף וכיו"ב. לצורך סעיף זה, המונח "שומות מקרקעין" כולל בין היתר, חוות דעת שמאיות בתחום המקרקעין, לרבות הערכות שווי מקרקעין, דמי שימוש ראויים, פיצויי הפקעה, חוות דעת כלכליות בתחום המקרקעין וכיו"ב.	15%	עד 20 חוזים/שומות – 5 נקודות מעל 20 ועד 30 חוזים/ שומות – 10 נקודות מעל 30 חוזים/שומות – 15 נקודות	10 נקודות	ל"ר הסירה את מועמדותה
(4)	ראיון עם המציע.	50%	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: 1. הצגת היקף ומורכבות הסכמים ו/או שומות מקרקעין ו/או פרויקטים שבהם טיפל המציע במסגרת תפקידו (10 נקודות). 2. תשובות לשאלות מקצועיות של האגף (5 נקודות). 3. יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בל"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים (10 נקודות). 4. יכולת ניהול משא ומתן, מקצועיות (10 נקודות). 5. שירותיות וזמינות (5 נקודות). 6. התרשמות כללית (10 נקודות).	45 נקודות	ל"ר הסירה את מועמדותה
	סה"כ	100%		80 נקודות	ל"ר

דיון

1. מר בן דוד מציג את הפניה ומציין כי בוועדת התקשרויות עליונה מתאריך 26.02.2025, אישרה הוועדה כי ההתקשרות המבוקשת פטורה ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 (להלן: **"תקנות העיריות (מכרזים)"**) לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות, נוכח הידע, המומחיות ויחסי האמון המיוחדים הנדרשים עבור מנהל/ת עסקה להסדרה

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 20 / 2025 מיום 27/08/2025

נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים, ולאור טיב השירותים והמידע אליו צפוי להיחשף נותן השירותים. בנוסף, אישרה הוועדה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות.

2. ביום 27.5.2025 פנה האגף ל-6 מציעים שונים בבקשה לקבלת הצעות והתקבלו 2 הצעות כאשר הגב' א.ז. הסירה את מועמדותה כמפורט בפניה לעיל.

3. ההצעה שנותרה נבחנה בהתאם לתנאי הסף ומדדי האיכות שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות. ניקוד האיכות שקיבל המציע הינו כמפורט בנספח א' לפנייה לעיל.

4. הוועדה מאשרת את עמידת ההצעה בתנאי הסף ומאשרת את ניקוד האיכות של ההצעה אשר ניתנה בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י היחידה, ופורטו לעיל.

5. הוועדה מאשרת התקשרות עם מר אבישי מצא במסגרת ההליך התחרותי שבוצע כאמור, עבור מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים, בתנאי הבקשה לקבלת הצעות והחווה המצורף כנספח לבקשה.

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
49/25	אגף נכסי העירייה	מאשרים התקשרות עבור מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים	אבישי מצא	שנה מיום חתימת הסכם ההתקשרות, כאשר לעירייה תהא נתונה זכות האופציה להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות של שנתיים נוספות, כל אחת, או חלק מהן בכל פעם	130 ₪ לשעת עבודה בהיקף של עד כ- 160 שעות חודשיות

וכמפורט לעיל.

דוברי זלור
משנה למנכ"ל העירייה
מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה
3.9.25
תאריך

ד"ר דורי, רו"ח
מנהלת אגף החשבות
משה גילצר,
גזבר העירייה
2.9.25
תאריך

איילת וינר-בנימיני, עו"ד
משנה ליועמ"ש (אזרחי)
עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
2.9.25
תאריך

משה בן דוד,
מנהל מח' מכרזים והתקשרויות
2/9/25
תאריך

בברכה,