

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 17 / 2022 מיום 16/08/2022

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, משה גילצר – גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה.
נוכחים ה"ה: עו"ד נטלי שמואלי מעודי, מירי בן זאב, אביטל רזניק, איילה נעים אייל, גילי צוקרמן, היתם אסדי, קרן בן ציון, לאה אשוח, לובה טיומקין קרני, שלום ונטורה, בצלאל טובין, גלית אברהם, דוד דאוד, לאורה הופמן שפטלר, ליאור אבירם, לילך אדר, מור מאיר, מיי לוביץ, נעמי לוי, עידית להב, קטי שאהין, שאבי מזרחי, תמר עמרני, יגאל סקורצ'רו.

מזכירת הועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכזת הועדה: מורן יוספי לוי

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. פניה 1	38/22	אגף מחשוב ומ"מ	גיוס מתוך מאגר יועצים מא 20128 - יועץ מומחה פיתוח	אישור התקשרות
2. פניה 2	39/22	אגף נכסי עירייה	ניהול פרויקט מתחם חכירות קרליבך	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3 (8), אמות מידה ותנאי סף
3. פניה 3	40/22	אגף נכסי עירייה	שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3 (8), אמות מידה ותנאי סף

להלן פניית היחידה :

1. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 3/2020 מיום 10/02/2020, החלטה מס' 7/20 אישרה את רישומם של 142 נרשמים והכנסתם למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 22/2020 מיום 09.12.2020 החלטה מס' 74/20 אישרה את רישומם של כ-38 משתתפים. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 06/2021 מיום 27.04.2021 החלטה מס' 22/21 אישרה את רישומם של כ-24 משתתפים. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 14/21 מיום 14/09/2021, החלטה מס' 52/21 אישרה את רישומם של 9 נרשמים והכנסתם למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 21/22 מיום 04/01/2022, החלטה מס' 03/22 אישרה את רישומם של 7 נרשמים והכנסתם למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 8/22 מיום 12/04/2022, החלטה מס' 19/22 אישרה את רישומם של 8 נרשמים והכנסתם למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב.

2. בתאריך 13.07.2022 האגף פנה ל-6 חברות, "מיכאל קסלר", "אגינקס תקשורת בע"מ", "דלויט ייעוץ וטכנולוגיות בע"מ", "איוויב בע"מ", "קיופוינט טכנולוגיות בע"מ" ו"שערי מידע בע"מ". בתאריך 24.07.2022 נפתחה תיבת ההצעות ע"י גבי סילביה דודזון ובה נמצאו שתי הצעות. במעמד הריאיון שבוצע, המועמד מטעם חברת אגינקס תקשורת בע"מ החליט להסיר את מועמדותו ולהתחיל העסקה במקום אחר.

3. ניקוד הניסיון יהווה 30% מהאיכות :

ניסיון של עד 10 שנים – 50 נק'	50 נקודות
ניסיון של מעל 10 שנים ועד 18 שנים – 75 נק'	75 נקודות
ניסיון מעל 18 שנים – 100 נק	100 נקודות

ניקוד הריאיון יהווה 70% מהאיכות :

התרשמות מניסיון 0-5	משקל יחסי 30
התרשמות משירותיות 0-5	משקל יחסי 30
התרשמות מקצועית 0-5	משקל יחסי 40

4. בשלב הראשון נבדק הספק לפי אמות המידה שהוגדרו בבל"מ, להלן חישוב האיכות

מיכאל קסלר			משקל	אמות מידה
ניקוד	ציון	ניסיון		
22.5	75	17 שנות ניסיון	30%	ניסיון
60.2	86		70%	ראיון
82.7				ציון איכות סופי

5. בשלב השני נבדקו המחירים, להלן המחירים והמחיר המשוקלל:

משוקלל	מיכאל קסלר	
	330 ₪	יועץ מומחה פיתוח תעריף מקסימום – 330 ₪
30	100	סה"כ מחיר משוקלל (30%)

6. ציון האיכות יהווה 70% מהציון הכולל וציון המחיר יהווה 30% מהציון הכולל, להלן הציון המשוקלל:

משוקלל	מיכאל קסלר	
60.2	82.7	ציון איכות
30	100	ציון מחיר
90.2		סה"כ משוקלל

7. תקופת ההתקשרות - 01.09.2022-31.08.2025 (אופציה להארכה של שנתיים נוספות).

8. נבקש מהועדה לאשר את ההתקשרות עם "מיכאל קסלר".

9. פירוט אומדן היקף השירותים הניתנים במסגרת שירות זה הינו:

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 17 / 2022 מיום 16/08/2022

9.1 יועץ מומחה פיתוח – 1920 שעות שנתיות בתעריף 330 ₪ (לא כולל מע"מ) - היקף שנתי 633,600 ₪ + מע"מ. העירייה תהא רשאית להגדיל את היקף ההתקשרות בעד מסגרת של 10% מהיקפה וזאת לפרטים נשוא החוזה, בכפוף לקבלת הזמנת עבודה חתומה ע"י מנהל וחשב.

10. מספר סעיף תקציבי עבור ההתקשרות: 01-9932407834 אפליקציית מובייל עירונית.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי הוועדה אישרה, בישיבתה מס' 3/2020 מיום 10/02/2020, החלטה מס' 7/20 אישרה את רישומם של 142 נרשמים והכנסתם למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב, ולאחר מכן, במספר החלטות, אישרה הוועדה הוספה של נרשמים נוספים שעמדו בתנאי הסף, למאגר. בעקבות זאת, פנה אגף המחשוב ל- 6 חברות הרשומות במאגר, לקבלת הצעות למתן שירותי יועץ מומחה פיתוח. נתקבלו 2 הצעות. במעמד הריאיון שבוצע, המועמד מטעם חברת אגיניקס תקשורת בע"מ החליט להסיר את מועמדותו לאור תחילת העסקה במקום אחר.
- ההצעה שנותרה שנבדקה לפי אמות המידה שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות. ניקוד האיכות והמחיר וכן הניקוד המשוקלל שקיבל המציע הנם כמפורט בסעיפים 4 - 6 לפניה והוועדה מאשרת את ניקוד האיכות, ניקוד המחיר והניקוד המשוקלל שהומלצו בפניה ואשר ניתן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י האגף.
3. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, במעמד הוועדה, כי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 חלה על ההתקשרות, וזאת נוכח הסברי האגף בדבר הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים למתן שירותי יועץ מומחה לפיתוח, ולאור יחסי האמון הכרוכים במסגרתה, בין היתר לאור המידע אליו ייחשף נותן השירותים וממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה.
4. הועדה הביאה בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד ייחודי הדורש יחסי אמון מיוחדים ומומחיות בתחום הפיתוח ומתן ייעוץ במסגרתו, כחלק מהתהליכים העירוניים הנדרשים בתחום זה, וכן הביאה בחשבון כי מדובר במשרה הדורשת יחסי אמון מיוחדים, וכי נותן השירותים ייחשף למידע עירוני במהלך ביצוע השירותים, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן שירותי ייעוץ בתחום נשוא ההתקשרות.
5. הועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, לאור היותה לא שגרתית, לאור התוצרים המבוקשים מכוחה, וכן לאור היותה מצריכה יחסי אמון מיוחדים בשל ממשקי העבודה מול גורמי העירייה הרלבנטיים והנתונים שהזוכה ייחשף אליהם במסגרתה.
6. הועדה מאשרת התקשרות עם "מיכאל קסלר".

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
38/22		מאשרים	מיכאל קסלר	01.09.2022- + 31.08.2025 אופציה לעירייה להארכה של שנתיים נוספות.	1920 שעות שנתיות בתעריף 330 ₪ היקף שנתי 633,600 ₪ העירייה רשאית להגדיל בעד מסגרת של 10% מהיקף ההתקשרות באישור מנהל וחשב.
	אגף מחשוב ומ"מ	התקשרות לשירותי יועץ מומחה פיתוח			

וכמפורט לעיל.

ניהול פרויקט מתחם חכירות קרליבך

להלן פניית היחידה:

שם האגף	שם המחלקה/יחידה
אגף נכסי העירייה	מחלקת עסקאות במקרקעין

1. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
התקשרות מנהל פרויקט מתחם חכירות קרליבך			
תיאור מהות ההתקשרות			
מתחם קרליבך מהווה מתחם בין הרחובות קרליבך, לינקולן, סעדיה גאון וחשמונאים בשטח של כ-30 דונם. המתחם בבעלות העירייה ומוכר בחכירות ובחכירות משנה של כ-250 חוכרים שתקופת החכירה מסתיימת בשנת 2025 ללא אופציה להארכת תקופת החכירה. לאור מורכבות הבינוי הישן הקיים והיות שאין בשלב זה תכנית בניין עיר/תכנון מוצע למתחם, הרי שהעירייה נדרשת לגבש מדיניות מול החוכרים השונים במתחם וזאת לצורך הסדרת זכויותיהם העתידיות. לאור האמור מבוקש לגייס מנהל לפרויקט זה שיטפל במתחם לביצוע כל הפעולות הנדרשות כולל קידום תכנון, הריסה ובניה ומתן פתרונות לזכויות הקנייניות העתידיות במתחם ובהתאם למפורט להלן:			
1. <u>קידום מדריך לחוכר</u>			
- השתתפות בדיונים והכנת דיווחים ומסמכים ככל שנדרש ע"י הממונה העירוני, קידום וריכוז ההצעות לרעיונות לקביעת העקרונות להכנת הוראות המדריך לחוכר על כל המשתמע מכך. - ביצוע בקרה ופיקוח אחר היועצים המקצועיים – עורך דין ושמואי לקידום הכנת הוראות המדריך לחוכר. - קידום ואישור מתווה העקרונות למדריך לחוכר במוסדות העירייה המוסמכים. - אחריות לסיום כל תהליכי העבודה להוצאת עותק סופי ומאושר של מדריך לחוכר עד סיום שנת 2022.			
2. <u>קידום ואישור תב"ע עדכנית</u>			
- הכנה וליווי תכנית עבודה לתכנון ולפיתוח המתחם לאישור הממונה העירוני או מי מטעמו. - ריכוז, תיאום וניהול צוות תכנון ושלבי קידום התכני, ליווי שלבי התכנית אצל גורמים תכנוניים וכל גורם הנדרש עד למתן תוקף לתכנית. - ניהול התקציב ולוח זמנים של מרכיב קידום התב"ע בשלב התכנון והביצוע. - עבודה מול גורמי העירייה השונים: מינהל הנדסה, צוותי התכנון, מינהל בת"ש, אגף נכסי העירייה, שירות משפטי וכל גורם אחר שיידרש על מנת לקדם את הפרויקטים והתכניות.			
3. <u>ניהול וריכוז חוכרים לקידום מתווה חידוש החכירות</u>			
- אחריות לטיפול בכלל החוכרים ליצירת בסיס נתונים מעודכן וטבלה המרכזת את כל החוכרים וזכויותיהם. - ריכוז ובקרה של כל תהליך חידוש החכירה מול החוכרים הכולל פגישות עם החוכרים, מתן מענה שוטף לפניותיהם, ניהול מו"מ, ריכוז ובקרה של כל המסמכים הנדרשים לצורך חתימה על חידוש חוזה החכירה. - תכנון לוחות הזמנים מול החוכרים לצורך החתימה על חוזה החכירה.			
4. ביצוע כל מטלה הנדרשת במסגרת התפקיד לקידום מתווה חידוש החכירות וחתימה על חידוש חוזה חכירה, עפ"י הנחיות הממונה.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנתיים + אופציה לשנתיים נוספות (שנה)	כ- 192,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, לתקופת	02-093510-200-1	280-2022-377

או חלק ממנה בכל פעם), בכפוף לאישור תקציבי.	ההתקשרות (לא כולל האופציה).	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז		
מדובר בתפקיד הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום מקרקעין, תכנון ערים, ניהול פרויקטים, חוזים, התנהלות מול חוכרים / בעלי זכויות רבים. מצריך יחסי אמון מיוחדים ונדרש שיהיה בעל ידע וניסיון רב עם גורמי העירייה השונים ובעל ידע בקידום וניהול תהליכים מול ריבוי גורמים בירוקרטיים שונים. עוד יצוין כי מדובר בטיפול בזכויות קנייניות של העירייה אשר שווין והיקפן גבוה מאוד ומצריך ידע בניהול מתחמים בדגש על תחום החכירות וידע בהתנהלות הן בשיתוף עם הגורמים העירוניים הנדרשים והן מול בעלי זכויות ומחזיקים שונים. התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים לאור העובדה כי היועץ שיועסק ע"י העירייה ייחשף לנתונים ומידע רגישים הנוגעים בין היתר לזכויותיה הקנייניות של העירייה ולסוגיות שונות שיעלו. קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י יועץ מקצועי הבקיא במתן השירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ועבור גופים ציבוריים.		

2. חוות דעת היועץ המשפטי

☐ נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הועדה ☐ היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספחים	האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?
---	---

חוות דעת השירות המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם מנהל פרויקט ייחודי במתחם קרליבך, לביצוע שירותי ניהול פרויקט החכירה המבוצע במתחם עם מאות חוכרים, וכי השירותים כוללים, בין היתר, הכנת מדריך לחוכר, קידום תכנון, הריסה ובניה, מתן פתרונות לזכויות הקנייניות העתידיות במתחם, קידום תוכנית בניין עיר למתן תוקף, וביצוע תיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים ועוד. משכך, קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י מנהל פרויקט מקצועי, הבקיא במתן השירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ועבור גופים ציבוריים.

כן בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים כוללים ממשקי עבודה מול גורמי העירייה השונים: מינהל הנדסה, צוותי התכנון, מינהל בת"ש, אגף נכסי העירייה, שירות משפטי וכן מול גורמים חוץ עירוניים, לרבות גורמים מקצועיים המעניקים שירותים במסגרת הפרויקט, מול גורמים בירוקרטיים שונים ומול כל גורם אחר שיידרש על מנת לקדם את הפרויקט והתכנית, לרבות לצורך הצגת הפרויקט בפני פורומים שונים וועדות שונות על פי דרישת העירייה.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי במסגרת השירותים ייחשף מנהל הפרויקט לנתונים ומידע רגישים הנוגעים בין היתר לזכויותיה הקנייניות של העירייה ולסוגיות שונות שיעלו, ולפיכך אף מטעם זה מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים.

לאור האמור, ובשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, ולנוכח ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרתה, ולאור אופיים וטיבם, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים, ואשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

נטלי שמואלי מעודי, עו"ד

3. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הגשת ההצעות.

3.1. המציע הינו אזרחי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים

ציבוריים, התשל"ו - 1976.

3.2. המציע הינו בעל/ת רישיון בתוקף לשמאות מקרקעין מטעם משרד המשפטים ו/או בעל תואר אקדמאי

באחד או יותר מהתחומים הבאים: משפטים, מינהל עסקים, הנדסה, אדריכלות, כלכלה, תכנון ערים,

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 17 / 2022 מיום 16/08/2022

אשר קיבל הכרה על ידי המועצה להשכלה גבוהה, או שהוכר ע"י משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ.

3.3. המציע הינו בעלת/ניסיון של 5 שנים לפחות בניהול של לפחות 5 פרויקטים בתחום הנדל"ן בדגש על תחום החכירות ו/או ניהול מתחמים ב- 8 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות.

4. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

4.1. משקל ציון האיכות

4.1.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל

4.1.2. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן.

ההצעות אשר יוגשו יבחנו וינקדו בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן :

משקל	אופן ניקוד אמת המידה	אמת המידה
15%	מעל 5 שנים ועד 7 שנים – 10 נקודות מעל 7 שנים – 15 נקודות	ניסיון המציע בשנים מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.3 לעיל. לצורך אמת מידה זו הניסיון הנדרש הינו ב-10 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. למען הסר ספק, מובהר כי מציעים שיש להם ניסיון בעבודה מול ועם העירייה ומעוניינים להוכיח את ניסיונם באמצעות הניסיון שצברו במסגרת זו, יהיו רשאים לכלול את ניסיונם כאמור במסגרת הגשת מסמכי ההצעה.
15%	מעל 5 פרויקטים ועד 10 – 10 נקודות מעל 10 פרויקטים – 15 נקודות	כמות פרויקטים בתחום הנדל"ן בדגש על תחום החכירות ו/או ניהול מתחמים, שניהל המציע מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף בסעיף 4.3 לעיל
15%	עד שני גופים ציבוריים – 10 נקודות שלושה גופים ציבוריים ומעלה – 15 נקודות	ניסיון המציע בפרויקטים בתחום הנדל"ן, בעבודה עם או מול גופים ציבוריים. למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, תאגידים מוניציפאליים וממשלתיים, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, וחברות ביטוח.
5%	יש / אין	המציע בעל תעודה תואר שני באחד או יותר מן התחומים הבאים: נדל"ן, מינהל עסקים, משפטים, תכנון ערים.
50%	במסגרת הריאיון ייבחנו בין היתר פרמטרים כגון: ניסיונו המקצועי של המציע בניהול פרויקטים, הצגת היקף ומורכבות פרויקטים שבהם טיפל המציע, יכולת התמודדות עם גופים בירוקרטיים וריבוי גורמים, ניהול מו"מ, ידע כלכלי, ניסיון בניהול מתחמים, תשובות לשאלות מקצועיות, שירותיות, מקצועיות, זמינות, התרשמות כללית של האגף וכיו"ב.	ראיון עם המציע
100%	סה"כ	

4.2. התמורה

בגין מתן השירותים הנ"ל התשלום יהא בסך של 282 ₪ לשעת עבודה בתוספת מע"מ, בהיקף של עד 25 שעות חודשיות במוצא, ולא יותר מ 192,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק למשך שנתיים.

4.3. התמורה

התשלום ישולם אחת לרבעון בהתאם לאבני דרך משוערים לפרוייקט כדלקמן :

4.3.1. 10/2022 - הצגת סטטוס טיוטת מדריך לחוכר

4.3.2. 01/2023 - הצגת טיוטה סופית למדריך לחוכר

4.3.3. 04/2023 - אישור מדריך לחוכר במוסדות העירייה

4.3.4. 08/2023 - גיבוש מתווה התכנון של התב"ע החדשה – המלצה לדיון בפורום מהנדס העיר

4.3.5. 12/2023 - סיום שליחת מדריך לחוכר לכלל החוכרים והכנת סטטוס ביניים לדיווח המו"מ מול החוכרים שחתמו על ההסכם.

4.3.6. 04/2024 - הכנת ריכוז רשימת החוכרים שחתמו וחוכרים שטרם חתמו.

4.3.7. 08/2024 - סיום חתימה של חוזה החכירה, ריכוז חוכרים שלא חתמו והכנת חומר להגשת תביעה.

4.3.8. יתכנו שינויים באבני הדרך הנ"ל אשר יהיו כפופים לאישור גורמי העירייה המוסמכים.

5. נושאים לאישור הועדה

5.1. אישור הועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה (8)3

לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987.

5.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפנייה.

2. הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, ואת האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז, על מנת להחליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").

3. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה (8)3 לתקנות והיא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום מקרקעין, תכנון ערים, ניהול פרויקטים, חוזים, התנהלות מול חוכרים / בעלי זכויות רבים. הועדה בחנה את הסברי האגף, לפיהם מדובר במשרה שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות והיכרות עם התחום נשוא ההתקשרות, וכי השירותים במסגרת ההתקשרות המבוקשת ייחשף נותן השירותים למידע עירוני רגיש, שכן השירותים כוללים טיפול בזכויות קנייניות של העירייה אשר שווין והיקפן גבוה מאוד ומצריך ידע בניהול מתחמים בדגש על תחום החכירות וידע בהתנהלות הן בשיתוף עם הגורמים העירוניים הנדרשים והן מול בעלי זכויות ומחזיקים שונים.

4. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

- לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהונחה בפניה :
1. הועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית, ולאור המידע העירוני אליו ייחשף נותן השירותים, ולאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
 2. הועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנכ"ל / עצמאיות	אגף נכסי העירייה	מחלקת עסקאות במקרקעין

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים.			
תיאור מהות ההתקשרות			
התקשרות עם שמאי מקרקעין למחלקת עסקאות במקרקעין באגף נכסי העירייה, באמצעות נש"מ, לצורך קידום וביצוע הפקעות ופינויים. התפקיד כולל, בין היתר, טיפול בביצוע הפקעות ופינוי שטחים ציבוריים שונים הנדרשים לעירייה ועבודה מול הגורמים הרלוונטיים בתחום, איתור בעלי זכויות, איתור מחזיקים בשטח, ביצוע הערכות שווי של פיצויי ההפקעה, סיוע בהכנת חומרים לצורך הגשת תביעות משפטיות לפינוי ולצורך ניהולן על ידי השירות המשפטי בעירייה ו/או מי מטעמו, ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה ע"י העירייה, בהתאם לנדרש, השתתפות בישיבות, וכן ביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנתיים + שנה אופציה בכפוף לאישור תקציבי	230,400 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	02-093511-290-5	280-2022-507
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בהכנת חוות דעת ו/או הערכות שווי ובפרט בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים. תחום העבודה הנ"ל מצריך ידע ובקיאות רבה בתחום ההפקעות והפינויים, זאת לצורך ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה בשטחים שונים ע"י העירייה בהתאם לנדרש. התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר שמדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות, בין היתר, על טיפול בביצוע הערכות שווי של פיצויי הפקעה שהעירייה נדרשת לשלם למחזיקים/בעלי זכויות שונים מכוח פס"ד, חוזים וכדו' ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב. במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, הן גורמים עירוניים והן גורמים חיצוניים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים, וכן עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף, השירות המשפטי ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, כגון רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וכיו"ב, בהתאם לצורך. קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו ע"י שמאי/ת מקרקעין מקצועי/ת, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ו/או עבור גופים ציבוריים.			

3. חוות דעת היועץ המשפטי

☐ נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הועדה ☐ היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספחים	האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?
---	---

חוות דעת השירות המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי שמאות מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים, הכוללים, בין היתר, טיפול בביצוע הפקעות ופינוי שטחים ציבוריים שונים.

כן בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום ההפקעות והפינויים, זאת לצורך ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה בשטחים שונים ע"י העירייה בהתאם לנדרש, ובפרט שעה שמדובר בשטחים שפינוי חלק מהם נדרש, בין היתר, לצורך הוצאה לפועל של פרויקטים עירוניים ו/או מטלות ציבוריות שעל העירייה לבצע.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות בין היתר על טיפול בביצוע הערכות שווי של פיצויי הפקעה שהעירייה נדרשת לשלם למחזיקים/בעלי זכויות שונים מכוח פס"ד, חוזים וכדו' ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב.

כן הבאתי בחשבון את הסברי האגף כי התפקיד הנ"ל מצריך יחסי עבודה טובים, וכן קשר וממשק ישירים הן מול גורמי העירייה השונים, והן מול גורמים חוץ-עירוניים שונים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, כגון רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וכיו"ב, בהתאם לצורך, ולפיכך קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י שמאי מקרקעין מקצועי/ת, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ו/או עבור גופים ציבוריים. כמו כן, נתתי דעתי לכך שבמסגרת ביצוע השירותים ייחשף שמאי המקרקעין למידע ונתונים, שלעיתים הינם רגישים, ומשכך עסקינן בתפקיד הדורש יחסי אמון מיוחדים.

לאור האמור, ובשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, ולנוכח ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרתה, ולאור אופיים וטיבם, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים, ואשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

נטלי שמואלי מעודי, עו"ד

4. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת הצעות :

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

4.2. **השכלה** - המציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי מנהל או בעל מניות או שותף או עובד במציע, הינו בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים.

4.3. **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע ניסיון בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או בתחום דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות, וזאת בשנתיים לפחות מתוך השנים 2018, 2019, 2020, 2021 ו-2022. למען הסר ספק, יובהר כי בתנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון שמאי המקרקעין החל ממועד הסמכתו בלבד.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

5.1. משקל ציון האיכות

5.1.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

5.1.2. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן :

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות
(1)	ניסיון המציע בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף 4.3 לעיל.	15%	מעל שנתיים ועד שלוש שנים – 5 נקודות מעל שלוש שנים ועד חמש שנים – 10 נקודות מעל חמש שנים – 15 נקודות

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 17 / 2022 מיום 16/08/2022

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות
(2)	מספר שנות ניסיון בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות עבור גופים ציבוריים, לרבות, רשות מקרקעי ישראל, מוסדות תכנון, לשכות רישום מקרקעין וכדו'. לצורך סעיף זה, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים; לצורך ניקוד רכיב זה, ניתן יהיה להביא בחשבון את חוות הדעת והניסיון הנכללים בסעיף (1) לעיל.	10%	עד שנתיים – 5 נקודות מעל שנתיים – 10 נקודות
(3)	מספר חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או מספר הערכות שווי בתחום המקרקעין שהוכנו על ידי המציע בחמש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.	15%	עד 10 חוו"ד – 8 נקודות מעל 10 חוו"ד – 15 נקודות
(4)	המציע הינו בעל תואר אקדמאי המוכר ע"י המל"ג בתחום כלכלה כגון: מינהל עסקים, כלכלה, חשבונאות וכיו"ב.	10%	יש / אין
(5)	ראיון עם המציע	50%	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: ניסיון המציע, הצגת היקף ומורכבות חוות דעת/הערכות שווי בהן טיפל המציע במסגרת תפקידו, הגורמים, ובכלל זאת גופים ציבוריים, להם העניק המציע שירות בתחום השירותים המבוקשים, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בלוח צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים, מקצועיות, התמדה, זמינות והתרשמות כללית וכו'.
	סה"כ	100%	

5.2. משקל ציון המחיר

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 120 ש"ח לשעת עבודה, בתוספת מע"מ, בהיקף של 160 שעות חודשיות בממוצע.

6. נושאים לאישור הועדה

6.1. אישור הועדה, כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים).

6.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפנייה
2. הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, ואת האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז, על מנת להחליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
3. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים ויחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות והיא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בהכנת חוות דעת ו/או הערכות שווי ובפרט בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים, ולאור המידע העירוני אליו צפוי להיחשף נותן השירותים וממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה.
4. הועדה בחנה את הסברי האגף, לפיהם מדובר במשרה שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות מאחר שמדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות, בין היתר, על טיפול בביצוע הערכות שווי של פיצויי הפקעה שהעירייה נדרשת לשלם למחזיקים/בעלי זכויות שונים מכוח פס"ד, חוזים וכדו' ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב, וכן בחנה את הסברי האגף בעניין המידע אליו ייחשף נותן השירותים וממשקי העבודה הנדרשים במסגרת ההתקשרות, לאורם נדרשים יחסי אמון מיוחדים.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

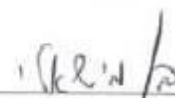
- לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהונחה בפניה :
1. הועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית, ולאור המידע אליו ייחשף נותן השירותים וממשקי העבודה הכרוכים במסגרת ההתקשרות והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
 2. הועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.


מנחם לשימה,
מנכ"ל העירייה
01/09/2022
תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה
31/08/2022
תאריך


עו"ד עוזי שלום,
חיועמ"ש לעירייה
31/08/2022
תאריך


ק. נ. שליו,
סגל כחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
01/09/2022
תאריך