

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2026 / 22 מיום 08/09/2026

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, משה גילצר – גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה, רות דורי – מנהלת אגף החשבונות.

נוכחים ה"ה: דנה שמע, קובי שיליאן, ליהי ברונשטיין, מורן משומר, שרון מולר, שלומית נזרי, טל בן אברהם, צלילית בן נבט, אנה נזלין, ארנון קריספי, גלית אברהם, יעריט מרקוס לוי, ליאור אבירם, מתן רבינוביץ, עו"ד נטלי שמואלי מעודי, נתנאל משה, רות עטיה, רועי לולו שמרז, שלומי בוזגלו, ליטל פחטר, שלום עובדיה, שרי כהן, אריאל מקיסן, מרסלו מיטלמן, עידית גלצמן.

מזכיר הועדה: משה בן דוד, מנהל מח' מכרזים והתקשרויות.

מרכזת הועדה: ליאור בורקו, רו"ח.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. <u>פניה 1</u>	29/26	אגף נכסי העירייה	העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – מפקח נכסים בכיר	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), תנאי הסף ואמות המידה
2. <u>פניה 2</u>	30/26	אגף נכסי העירייה	מרכז/ת תיאום ורישוי הנדסי באגף נכסי העירייה	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), תנאי הסף ואמות המידה
3. <u>פניה 3</u>	31/26	אגף הכנסות מבניה	קבלת שירותי ייעוץ מס בתחום מיסוי מקרקעין בהסכמי נידוד זכויות משימור, לרבות נושא מע"מ (יועץ אחד)	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), תנאי הסף ואמות המידה

החלטה מספר 29/26

העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – מפקח נכסים בכיר

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנכ"ל / עצמאיות	אגף נכסי העירייה	מחלקת תפעול ותחזוקת נכסים

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – מפקח נכסים בכיר			
תיאור מהות ההתקשרות			
בהתאם לאישור מנכ"ל העירייה ולאישור סמנכ"ל משאבי אנוש, מבוקשת התקשרות עם מפקח נכסים למחלקת תפעול ותחזוקת נכסים באגף נכסי העירייה, באמצעות נש"מ, לצורך קידום וביצוע פיקוח על נכסים עירוניים, קבלה ומסירת נכסים, ליווי הליך פינויים. התפקיד כולל, בין היתר, טיפול בביצוע בדיקות נכסים ופינוי שטחים ציבוריים שונים הנדרשים לעירייה ועבודה מול הגורמים הרלוונטיים בתחום, איתור בעלי זכויות, איתור מחזיקים בשטח, לרבות התמודדות עם אוכלוסייה מורכבת ומאתגרת, סיוע בהכנת חומרים להגשת תביעות משפטיות לפינוי וניהול התביעות המשפטיות עם השירות המשפטי בעירייה, ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה ע"י העירייה, הגשת תלונות במסגרת ישראל בגין פלישות/פריצות/גרימת נזק לנכסי העירייה וכיו"ב, בהתאם לנדרש, וכן ביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנה + זכות ברירה (אופציה) של העירייה להארכת ההתקשרות בשתי תקופות נוספות, של שנתיים כל אחת, או חלק מהן, בכפוף לאישור תקציבי	280,800 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	01-931400-758-5	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
התפקיד ייחודי וכולל אחריות לפיקוח על נכסי מקרקעין עירוניים שבתחום אחריותו, בדיקת מצבם הפיזי, תחזוקה ובטיחות בהתאם לנהלים, תקנות חוקים והמדיניות העירונית, הדין והנחיות הממונים; אחריות לריכוז ופיקוח על תכנית העבודה של המפקחים כולל מעקב ובקרת ביצוע לפי מדדים ויעדים שהוגדרו; הנחיה מקצועית למפקחים שבתחום האחריות; אחריות לריכוז הנתונים וניתוח והפקת לקחים על בסיס דוחות בקרה; בדיקת נכסים ע"פ ההנחיות, לאימות שימושים, לאיתור שימושים חורג, שימוש בלתי חוקי, חריגות בניה וכדומה, בדיקות מבנים ריקים, איתור פולשים, זיהוי ויזואלי למבנים מסוכנים בפוטנציאל ודיווח ליחידה למבנים מסוכנים; השתתפות וביצוע היערכות לקראת ימי פינוי והריסת מבנים מאישור הפינוי וההריסה ועד לביצוע בפועל; פיקוח וביצוע בדיקות וביקורות שוטפות בכפוף לתכנית העבודה ובהתאם לצורך בשטח שבתחום אחריותו; מדידות/סקיצות שרטוטים וצילומים; תשאול הנמצאים בשטח או בסביבה; אחריות למילוי דוח ביקורת והזנת הנתונים במערכת הממוכנת והמשך ליווי טיפול עד לסיומו, כנדרש בכפוף לממצאים בשטח; יציאה לשטח בעקבות בדיקת תלונות על מטרדים בנכסים עירוניים/תשתיות/מקרקעין, לרבות אחריות לדיווח על מפגעי בטיחות בשטח, בהתאם להנחיות ממונה ובכפוף לצורך; ליווי בקרי בטיחות בשטח שבתחום אחריותו; קיום קשר שוטף עם גורמי חוץ ופנים לעירייה בטיפול השוטף של הנכסים; אחריות לריכוז הנתונים וניתוח והפקת לקחים על בסיס דוחות בקרה של הנכסים שבתחום אחריותו; נציג מטעם האגף לצורך מתן עדות בבית משפט בכפוף לצורך, לגבי נכסים שבתחום אחריותו כולל הצגת נכסים רלבנטיים לתביעה; ביצוע מטלות נוספות במסגרת התפקיד לפי הנחיית הממונה. במסגרת התפקיד הנ"ל קיימת חשיבות רבה, כי העבודה תבוצע ע"י נותן שירותים מקצועי הבקיא בתחום הפינויים ופיקוח נכסים. בנוסף במסגרת התפקיד נדרשים התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, הן גורמים עירוניים והן גורמים חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים			

חיצוניים אחרים, וכן מול אוכלוסייה מורכבת ומאתגרת, לרבות הגשת תלונות במשטרה במידת הצורך במקרים כגון פלישות, פריצות, גרימת נזק לנכסי העירייה וכיו"ב. כמו כן, התפקיד כולל 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. יתרה מכך, במסגרת התפקיד נותן השירותים עלול להיחשף למידע ונתונים רגישים אודות נכסים, פינויים וכיו"ב, הנדרשים לביצוע התפקיד.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת, את תנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י מחלקת תפעול ותחזוקת נכסים באגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי פיקוח נכסים הכוללים, בין היתר, ליווי הליכי פינוי, טיפול בביצוע בדיקות נכסים ופינוי שטחים ציבוריים, איתור בעלי זכויות מחזיקים ושימושים, ליווי וייצוג בהליכים משפטיים לרבות תלונות במשטרה, ריכוז תוכניות עבודה למפקחים והנחייתם, ניתוח והפקת לקחים, עריכת דוחות בקרה, טיפול ואחריות במפגעי בטיחות וכו'.

כמו כן, בחנתי את הסברי המחלקה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים שילוב מיוחד של ידע ומומחיות מיוחדת מצד נותן השירותים, בדיני הבטיחות ובדיני המקרקעין ותכנון ובניה וכן במדיניות העירונית, בין היתר, בפלישות, שימושים, פינויים וחריגות בנייה). עוד נמסר, כי על נותן השירותים להיות בעל ראייה כוללת ואסטרטגית המתייחסת ליעדים עירוניים ולתכנית העבודה והמדיניות העירונית וניסיון רב ומגוון אף בעבודה עם כלים טכנולוגיים מתאימים ובעל יכולות ניתוח ומתן פתרונות, לעיתים תוך מועדי זמן נוקשים.

בנוסף, הבאתי בחשבון את הסברי המחלקה, לפיהם השירותים המבוקשים מצריכים קיומם של יחסי אמון מיוחדים, בשים לב לממשקי העבודה הישירים והשוטפים עם עובדי העירייה ונותני שירותים של העירייה, במסגרתם ייחשף לשיקולים עירוניים פנימיים, לפרטים אישיים של תושבים וכן לנתונים רגישים על נכסי עירוניים. אם לא די בכך, ככל שיהיה בכך צורך, נותן השירותים ייצג את העירייה מול גורמים עירוניים פנימיים וחיצוניים, כגון משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל ואף בביהמ"ש. בנסיבות אלה, ההתקשרות מחייבת יחסי אמון מיוחדים.

נוכח האמור לעיל ולאור פרטי ההתקשרות ומאפייניה, הידע והמומחיות הייחודיים הנדרשים במסגרת התפקיד, ממשקי העבודה השוטפים, החשיפה לשיקולים עירוניים פנימיים ו/או מידע עירוני רגיש ויחסי האמון המתחייבים, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, אשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

בברכה,

אופיר ולטר, עו"ד



עוזרת ראשית ליועמ"ש

4. תנאי סף

על המציע לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן, במצטבר, 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 הינו בעל תואר ראשון לפחות של מוסד אקדמי מוכר על ידי המל"ג בתחום הנדסה אזרחית ו/או בתחום הנדסת בניין ו/או בתחום אדריכלות או הינו בעל תעודה (דיפלומה) של הנדסאי ו/או טכנאי מוסמך הרשום במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים.

4.3. **רישיון נהיגה** – המציע הינו בעל רישיון נהיגה בתוקף.

4.4. **ניסיון** – למציע ניסיון מוכח של 18 חודשים לכל הפחות, מתוך השנים 2020-2026, בתחום פיקוח וניהול נכסים, לרבות ביצוע פינויים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה – 100% איכות

5.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

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

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן יקוד אמת המידה
(1)	מספר שנות ניסיון המציע בתחום פיקוח וניהול נכסים לרבות ביצוע פינויים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב מעבר למינימום הקבוע בתנאי הסף בסעיף 4.4 לעיל.	20%	מעל 18 חודשים ועד שלוש שנים – 10 נקודות מעל שלוש שנים ועד חמש שנים – 15 נקודות מעל חמש שנים – 20 נקודות 20 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
(2)	כמות פינויים בפועל, שטופלו ו/או נוהלו על ידי המציע, הכוללים, בין היתר, פינוי מחזיקים ו/או פינוי פולשים ו/או פינוי מקרקעין ו/או פינוי מיטלטלין ו/או פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב. למען הסר ספק, מובהר כי פינוי נכס אחד ייחשב לצורך אמת מידה זו כפינוי אחד.	20%	עד 10 פינויים – 10 נקודות מעל 10 פינויים – 20 נקודות 20 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
(3)	ניסיון במתן שירותי ניהול ופיקוח נכסים, לרבות ביצוע פינויים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב עבור גופים ציבוריים. למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, תאגידים מוניציפאליים, משטרת ישראל, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים.	15%	יש / אין (15 נקודות) ככל והמציע אינו בעל ניסיון כאמור לעיל, הוא יהיה זכאי לקבלת 15 נקודות בגין אמת מידה זו. ככל והמציע אינו בעל ניסיון כאמור לעיל, הוא לא יהיה זכאי לקבלת ניקוד בגין אמת מידה זו. 15 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
(4)	ראיון עם המציע	45%	במסגרת הראיון ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: בקיאות בתחום תכניות מקרקעין, לרבות קריאת תשריטים, נסחי טאבו, מדידות, מענה לשאלות מקצועיות של האגף, הצגת פינויים מורכבים שנוהלו ו/או טופלו על ידי המציע, יכולת התמודדות במצבי לחץ, עמידה בלוחות זמנים, מקצועיות, התמדה, זמינות, ניסיון במערכות ממוחשבות והפעלת יישומי office, עבודה בשעות לא שגרתיות, התרשמות כללית וכו'. עד 45 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
	סה"כ	100%	

בתקופת ההתקשרות המחיר לשעת עבודה עבור ביצוע השירותים יעמוד על סך של 130 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בהיקף של עד כ-180 שעות חודשיות בממוצע, בהתאם לתעריף הנהוג באגף ולאישור הוועדה כמפורט לעיל. בתקופת האופציה מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי לעדכן את התעריף השעתי לסך של 135 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לאישור הוועדה.

7. נושאים לאישור הוועדה

- 7.1. אישור הוועדה, כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
- 7.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

דיון

1. מר בן דוד מציג את הפנייה.
2. הוועדה 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), תשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)" או "התקנות").
3. הוועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה (8)3 לתקנות, וכי היא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות מיוחדת מצד נותן השירותים הדורשת מומחיות וידע בדיני הבטיחות ובדיני המקרקעין ותכנון ובניה וכן במדיניות העירונית, בין היתר, בפלישות, שימושים, פינויים וחריגות בניה). עוד נמסר, כי על נותן השירותים להיות בעל ראייה כוללת ואסטרטגית המתייחסת ליעדים עירוניים ולתכנית העבודה והמדיניות העירונית וניסיון רב ומגוון אף בעבודה עם כלים טכנולוגיים מתאימים ובעל יכולות ניתוח ומתן פתרונות, לעיתים תוך מועדי זמן נוקשים.
4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים יחסי אמון, ידע ומומחיות ייחודיים, בשם לב לממשקי העבודה הישירים והשוטפים עם עובדי העירייה ונותני שירותים של העירייה, במסגרתם ייחשף לשיקולים עירוניים פנימיים, לפרטים אישיים של תושבים וכן לנתונים רגישים על נכסי עירוניים. אם לא די בכך, ככל שיהיה בכך צורך, נותן השירותים ייצג את העירייה מול גורמים עירוניים פנימיים וחיצוניים, כגון משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל ואף בביהמ"ש. בנסיבות אלה, ההתקשרות מחייבת יחסי אמון מיוחדים.
5. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
6. הוועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תיקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפנייה:

1. הוועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים, וכן ידע ומומחיות מיוחדים, וכן מצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
2. הוועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכה – ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 30/26

מרכז/ת תיאום ורישוי הנדסי באגף נכסי העירייה

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנכ"ל / עצמאיות	אגף נכסי העירייה	מחלקת תפעול ותחזוקת נכסים

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
מרכז/ת תיאום ורישוי הנדסי באגף נכסי העירייה			
תיאור מהות ההתקשרות			
אגף הנכסים הוא תחנה, בין היתר, בהליכי רישוי והיתרי בניה, כאשר בתחום התכנון והבניה והנדל"ן, ובפרט בתחום הנכסים לבקשות להיתרי בניה ו/או לרישיון עסק וכיו"ב, לרבות בכל הקשור לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה בעניין בעלות העירייה בשטחים מסוימים ברחבי העיר תל אביב-יפו. ההתקשרות המבוקשת היא התקשרות עם מרכז/ת תיאום ורישוי הנדסי באמצעות נש"מ, לצורך מתן חוות דעת לתיקי מידע בכל הנוגע לנכסים שבבעלות עיריית תל אביב-יפו ו/או לנכסים שלעירייה יש זיקה לקרקע.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שידון
שנה + אופציה לשנתיים + שנתיים נוספות, או חלק מהן בכל פעם, בכפוף לאישור תקציבי מראש	249,600 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	01-931400-751-7	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
נותן השירותים נדרש להיות בעל ידע מעמיק ומומחיות מיוחדת בתחום התכנון והבניה והנדל"ן, ובפרט בתחום התיאום והרישוי ההנדסי לרבות ידע ובקיאיות בקריאת תכניות בניה / תב"עות / רישוי עסקים, לצורך מתן חוות דעת מקצועית ומקיפה לאגף. בנוסף, נדרשת אחריות ויסודיות מאחר ומדובר בפרויקטים מורכבים ובהיקפים כספיים גבוהים מאד. במסגרת השירותים נותן השירותים יהיה בממשק עבודה מול גורמים חיצוניים כגון יזמים ומבקשי בקשות להיתרים, וכן עם גורמים עירוניים לצורך בחינת זכויות העירייה בנכסים, ביניהם עם מנהל אגף הנכסים וכן עם מנהלי מחלקות ומנהלי העסקה באגף, מינהל כספים, מינהל הנדסה ועוד. נותן השירותים יעבוד עם מערכות עירוניות שיש בהן מידע עירוני ובחלקן גם מידע רגיש כגון מערכת הרישוי העירונית של מינהל הנדסה, מערכת נכסים של אגף נכסי העירייה, רישוי עסקים, תיאום הנדסי ועוד. בנוסף, נותן השירותים ייחשף גם למסמכים נוספים שחלקם מכילים מידע רגיש ואינם נחלת הכלל כגון: בקשות לקבלת היתר, תיק מידע, לרבות בכל הקשור לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה בעניין בעלות העירייה בשטחים מסוימים ברחבי העיר תל אביב-יפו, רישוי עסקים, שימוש חורג, סיכומי דיון פנימיים, חוזים, מסמכים שהוכנו לפרצלציה, רישום, היתרים קודמים, תיקי בניין, תכניות בניין עיר בשלבי תכנון, המלצות האגף, מתן חוות דעת וכיו"ב. המידע התכנוני באגף נכסי העירייה, אליהם ייחשף נותן השירותים, נוגע לזכויות קנייניות של העירייה וחשוב מאוד בתהליכי העבודה באגף ואף מהווה בסיס לעבודת האגף, ובכלל זאת שמירה על קיום תנאים חוזיים, שמירה על זכויות קנייניות בתוך תב"עות וכד'. קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י נש"מ מקצועית, 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

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת, את תנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי נש"מ לתפקיד מרכז/ת תיאום ורישוי הנדסי באגף נכסי העירייה, הכוללים מתן חוות דעת לתיקי מידע בכל הנוגע לנכסים שבבעלות עיריית תל אביב-יפו ו/או לנכסים שלעירייה יש זיקה לקרקע וזאת

במסגרת בקשות בהליכי רישוי, היתרי בנייה וכן בבקשות בנוגע לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה בעניין בעלות העירייה בשטחים מסוימים ברחבי העיר.

כמו כן, בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים הם שירותים המחייבים ידע ומומחיות מיוחדים, ובתוך כך ניסיון בתחום התכנון והבניה והנדל"ן, ובפרט בתחום התיאום והרישוי ההנדסי, לרבות ידע ובקאות בקריאת תכניות בניה/תב"ע/רישוי עסקים. עוד נמסר ע"י האגף, כי במסגרת השירותים יידרש נותן השירותים לאחריות ויסודיות מוגברת מאחר ומדובר בפרויקטים מורכבים ובהיקפים כספיים גבוהים מאד.

בנוסף, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים מצריכים קיומם של יחסי אמן מיוחדים, בשים לב לכך שנותן השירותים יידרש לעבוד עם גורמים עירוניים, ביניהם עם מנהל אגף הנכסים וכן עם מנהלי מחלקות ומנהלי העסקה באגף, מינהל כספים, מינהל הנדסה ועוד. אם לא די בכך, במסגרת מתן השירותים צפוי נותן השירותים לעבוד עם מערכות עירוניות, בין היתר, מערכת הרישוי העירונית של מינהל הנדסה, מערכת נכסים של אגף נכסי העירייה, רישוי עסקים, תיאום הנדסי ולהיחשף למידע עירוני ואף למידע רגיש הקיים במערכות הנ"ל. בנוסף, נותן השירותים ייחשף למסמכים שחלקם מכילים מידע רגיש ואינם נחלת הכלל כגון: בקשות לקבלת היתר, תיקי מידע, לרבות בכל הקשור לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה בעניין בעלות העירייה בשטחים מסוימים ברחבי העיר תל אביב-יפו, רישוי עסקים, שימוש חורג, סיכומי דיון פנימיים, חוזים, מסמכים שהוכנו לפרצלציה, רישום, היתרים קודמים, תיקי בניין, תכניות בניין עיר בשלבי תכנון, המלצות האגף, מתן חוות דעת וכיו"ב.

נוכח האמור לעיל ולאור פרטי ההתקשרות ומאפייניה, הידע והמומחיות הייחודיים הנדרשים במסגרת התפקיד, ממשקי העבודה השוטפים ולאור הנתונים אליהם ייחשף נותן השירותים ויחסי האמן המתחייבים, אני סבורה כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, אשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

בברכה,
אופיר ולטר, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש

4. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת הצעות:

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

4.2. **השכלה** – המציע הינו בעל תואר ראשון לפחות של מוסד אקדמי מוכר על ידי המל"ג בהנדסת בניין/הנדסה אזרחית/אדריכלות (רישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים), או שהוכר ע"י משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ או הנדסאי בניין/אדריכלות (רישום בפנקס ההנדסאים והטכנאים).

4.3. **ניסיון** – למציע ניסיון מוכח של 24 חודשים לפחות, מתוך השנים 2022-2026, בתחום תהליכי רישוי בניה, לרבות (אך לא רק) טיפול בבקשות להיתרי בניה ברשויות מקומיות ו/או עבודה מול רשויות מקומיות ו/או גופים ציבוריים אחרים בכל הנוגע לתהליכי רישוי בניה.

למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, תאגידים מוניציפאליים, משטרת ישראל, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה – 100% איכות

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 :

משקל	אופן ניקוד אמת המידה	אמת המידה	מס'
25%	במסגרת אמת מידה זו יינתן ניקוד לפי הפרמטרים שלהלן : מעל שנתיים ועד 5 שנים – 10 נק' מעל 5 שנים ועד 8 שנים – 15 נק' מעל 8 שנים – 25 נק' <u>עד 25 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו.</u>	שנות ניסיון המציע בתחום תהליכי רישוי בניה, לרבות בטיפול בבקשות להיתרי בניה ברשויות מקומיות ו/או עבודה מול רשויות מקומיות או גופים ציבוריים אחרים, בכל הנוגע לתהליכי רישוי בניה, מעבר למינימום המופיע בתנאי הסף בסעיף 4.3 לעיל.	(1)
15%	עד 5 מבנים – 5 נקודות 6 מבנים עד 10 מבנים – 10 נקודות מעל 10 מבנים – 15 נקודות <u>עד 15 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו.</u>	ניסיון המציע בניהול פרויקטים בתחום הבניה, לרבות בניה ציבורית, מבני ציבור וכיו"ב.	(2)
10%	יש/אין ככל שהמציע הינו בעל הניסיון האמור, הוא יהיה זכאי לקבל 10 נקודות בגין אמת מידה זו. ככל שהמציע אינו בעל הניסיון האמור, המציע לא יהיה זכאי לקבל ניקוד בגין אמת מידה זו. <u>עד 10 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו.</u>	ידע וניסיון בעבודה עם תוכנת אוטוקאד והפעלת יישומי Office.	(3)
10%	<u>עד 2 המלצות – עד 5 נק' לכל המלצה.</u> נדרש לצרף רשימה של גופים להם סופקו שירותים על ידי המציע וכן דרכי התקשרות איתם. העירייה תבחר 2 לקוחות מתוך רשימת הממליצים בהתאם לשיקול דעתה ותפנה אליהם לצורך קבלת המלצתם וחוות דעתם ביחס למציע ולשירותים שיינתנו על ידו וזאת באמצעות שאלון מובנה ואחיד הכולל בין היתר את הפרמטרים הבאים : זמינות, שירותיות, מקצועיות, ניסיון, התרשמות אישית וכיו"ב. למען הסר ספק, מובהר כי יינתן ניקוד של עד 5 נקודות לכל ממליץ וזאת גם במקרה בו המציע יציג לצורך בחינת אמת מידה זו רק גוף אחד או ככל שלא יתקבלו מענה משני הממליצים. מובהר, כי במקרה שבו לעירייה ו/או למי מתאגדיה של העירייה ניסיון קודם עם המשתתף	המלצות – חו"ד שביעות רצון מגופים להם סופקו שירותים על ידי המציע.	(4)

מס'	אמת המידה	אופן ניקוד אמת המידה	משקל
		בבקשה זו, יחויב המציע לכלול אותם ברשימת הלקוחות לצורך ניקוד אמת מידה זו. העירייה תהיה רשאית לקבל המלצה מלקוחות אשר לא צוינו על-ידי המשתתף בבקשה, לרבות, ובכלל זאת לבחון את ניסיון ושביעות רצון של העירייה ו/או כל אחד מתאגידיה העירוניים בעבודה מול המציע. <u>עד 10 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו.</u>	
(5)	ראיון עם המציע	במסגרת הראיון ייבחנו פרמטרים כגון: 1. ניסיון מקצועי בתחום הנדל"ן, ניהול פרויקטים, בדגש על בניה ציבורית, תכנון ובניה, לרבות הכרת חוק התכנון והבניה. 2. בקיאות בקריאת תקנון ותוכנית בניין עיר, תוכניות רישוי בניה, תכניות רישוי עסק וכיו"ב. 3. התאמה לעבודה עם ריבוי גורמים עירוניים וממשלתיים, יזמי נדל"ן, מבקשי ועורכי בקשות להיתרים וכיו"ב. 4. שירותיות ויחסי אנוש גבוהים, כושר ביטוי גבוה בכתב ובע"פ. 5. התרשמות כללית. <u>עד מקסימום של 40 נקודות בגין אמת מידה זו.</u>	40%
		<u>סה"כ</u>	100%

5.2. מחיר שעותי:

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 130 ₪ לשעת מתן שירותים, בתוספת מע"מ כדין, בהיקף של 160 שעות חודשיות בממוצע.
מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי לעדכן את התעריף השעתי, בתקופת האופציה הראשונה/השניה, לסך של 135 ₪, בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לאישור הוועדה.

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), התשמ"ח-1987 וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
- 6.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

דיון

1. מר בן דוד מציג את הפנייה.
2. הוועדה 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), תשמ"ח-1987 (להלן: "**תקנות העיריות (מכרזים)**") או "**התקנות**").
3. הוועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה (8)3 לתקנות, וכי היא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי היחידה, לפיהם קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י נותן שירותים מקצועי/ת, בעל ניסיון בתחום התכנון והבניה והנדל"ן, ובפרט בתחום התיאום והרישוי ההנדסי, לרבות ידע ובקאות בקריאת תכניות בניה/תב"עות/רישוי עסקים. עוד נמסר ע"י האגף, כי במסגרת השירותים יידרש נותן השירותים לאחריות ויסודיות מוגברת מאחר ומדובר בפרויקטים מורכבים ובהיקפים כספיים גבוהים מאד.
4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים יחסי אמון, ידע ומומחיות ייחודיים, במסגרתם נותן השירותים יידרש לעבוד עם גורמים עירוניים, ביניהם עם מנהל אגף הנכסים וכן עם מנהלי מחלקות ומנהלי העסקה באגף, מינהל כספים, מינהל הנדסה ועוד. אם לא די בכך, במסגרת מתן השירותים צפוי נותן השירותים לעבוד עם מערכות עירוניות, בין היתר, מערכת הרישוי העירונית של מינהל הנדסה, מערכת נכסים של אגף נכסי העירייה, רישוי עסקים, תיאום הנדסי ולהיחשף למידע עירוני ואף למידע רגיש הקיים במערכות הנ"ל.
- בנוסף, נותן השירותים ייחשף למסמכים שחלקם מכילים מידע רגיש ואינם נחלת הכלל כגון: בקשות לקבלת היתר, תיקי מידע, לרבות בכל הקשור לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה בעניין בעלות העירייה בשטחים מסוימים ברחבי העיר תל אביב-יפו, רישוי עסקים, שימוש חורג, סיכומי דיון פנימיים, חוזים, מסמכים שהוכנו לפרצלציה, רישום, היתרים קודמים, תיקי בניין, תכניות בניין עיר בשלבי תכנון, המלצות האגף, מתן חוות דעת וכיו"ב.
5. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
6. הוועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תיקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפנייה:

1. הוועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים, וכן ידע ומומחיות מיוחדים, וכן מצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
2. הוועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכה – ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל. וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 31/26

קבלת שירותי ייעוץ מס בתחום מיסוי מקרקעין בהסכמי ניווד זכויות משימור, לרבות נושא מע"מ (יועץ אחד)

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל כספים	אגף הכנסות מבניה	מחלקה לתכנון כלכלי

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	
קבלת שירותי ייעוץ מס בתחום מיסוי מקרקעין בהסכמי ניווד זכויות משימור, לרבות נושא מע"מ (יועץ אחד)	
תיאור מהות ההתקשרות	
השירותים שיסופקו על ידי היועץ כוללים, בין היתר:	
1. ייעוץ מס שוטף, לרבות אך לא רק, מיסוי מקרקעין, מע"מ וכיו"ב בהסכמי ניווד זכויות משימור 2. חישוב גובה המס, לרבות מע"מ בהסכמי שימור בכלל, ובעסקאות עם קרן הסכמי השימור – "קרן רמז ארלוזורוב" בפרט בכל הנוגע להסכמים הנוגעים למגרשים "מוסרים ומקבלים- זכויות לניוד", 3. הגשות פרה-רולינג לרשויות המס; 4. השתתפות בישיבות עירוניות; 5. ליווי שוטף של הסכמים מסוג זה בהסכמים המנוהלים על ידי האגף, בהתאם לדרישת המנהל; 6. חישוב סכום הדיווח בהתאם לנתונים שיעוברו לצורך הכנת שוברי תשלום לרשות המס;	
תקופת ההתקשרות	היקף שעות / כספי מוערך
שנתיים + אופציה של העירייה להארכת ההתקשרות בשלוש שנים נוספות, כולן או חלקן מהם	היקף שעות חודשי של כ - 25 שעות היקף שעות שנתי מוערך כ- 300 שעות

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 3(8)

מהי ייחודיות נושא ההתקשרות בגינו מבוקש להתקשר בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים? יש לפרט ולנמק
לשם ביצוע העבודה נדרש משרד עורכי דין בעל התמקצעות של ממש בתחום היבטי מיסוי של הסכמים להעברת זכויות לניוד ממגרשים שהוכרזו לשימור בהגבלות מחמירות והסכמים של "מגרשים מקבלים" אליהם מנויידות זכויות מהמגרש המקבל, התמקצעות בתחום המיסוי, לרבות אך לא רק ידע וניסיון רב בתחום מיסוי עסקאות מקרקעין, בתחום המע"מ ובתחום מיסוי כללי וניכויים. משרד עוה"ד שייבחר ליוו ולסייע לאגף בחישוב ודיווח המס (מע"מ) בהסכמים שנחתמים לצורך העברת זכויות לניוד לקרן וממנה, תחום שהינו בעל מורכבות ומצריך ידע ומומחיות מיוחדים. לאור סוג השירותים ומהותם, קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו על ידי משרד עורכי דין מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש. בנוסף, המדובר בשירות המצריך גם יחסי אמון מיוחדים מאחר ומדובר בהסכמים ייחודיים ורגישות, ומאחר שבמסגרת מתן השירות נדרשים עבודה וממשקים עם גורמים עירוניים כגון אגף הכנסות מבניה, אגף החשבונות, אגף נכסים ומחלקות שונות באגפי העירייה השונים וממשק עם גורמים חיצוניים, כגון מיסוי מקרקעין. בנוסף, במסגרת מתן השירותים היועץ ייחשף למידע רגיש, לרבות נתוני העסקאות, דיווחים לרשויות המס, פרטי בעלי הזכויות הנוגעים לעסקאות הכוללים מידע אישי אודותיהם ועוד.

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת, את תנאיה ואת הנתונים, שנמסרו ע"י המחלקה לתכנון כלכלי, באגף להכנסות מבניה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם יועץ מס בתחום מיסוי מקרקעין, אשר יעניק לעירייה ייעוץ שוטף בתחום המיסוי, ובכלל זאת חישוב גובה המס, לרבות מע"מ בבהסכמים עם קרן הסכמי השימור – "קרן רמז ארלוזורוב", וכן בכל הנוגע להסכמים הנוגעים למגרשים מוסרים ומקבלים, לרבות ייעוץ בנושא זכויות לניוד, ולהתנהלות מול רשויות המס, ובכלל זאת הגשות פרה-רולינג לרשויות המס וכיו"ב.

כמו כן, בחנתי את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים הינם שירותים ייחודיים, אשר מצריכים רמה גבוהה של מקצועיות בתחום המיסוי, לרבות אך לא רק, ידע וניסיון רב בתחום מיסוי עסקאות מקרקעין, בתחום המע"מ ובתחום מיסוי כללי וניכויים, בנוסף, נדרש ידע ייחודי בהיבטי מיסוי של הסכמים להעברת זכויות לניוד ממגרשים שהוכרו לשימור בהגבלות מחמירות והסכמים של "מגרשים מקבלים", אליהם מנוידות זכויות מהמגרש המקבל.

עוד הבאתי בחשבון את הסברי היחידה, לפיהם השירותים יינתנו ביחס להסכמים ייחודיים ורגישים, וכי במסגרת מתן השירותים נדרשים ממשקי עבודה עם גורמים עירוניים, כגון אגף הכנסות מבניה, אגף החשבות, אגף נכסים ומחלקות שונות באגפי העירייה השונים וכן ממשק עם גורמים חיצוניים, כגון מיסוי מקרקעין, באופן המצריך יחסי אמון מיוחדים. בנוסף, במסגרת מתן השירותים היועץ ייחשף למידע רגיש, לרבות נתוני העסקאות, דיווחים לרשויות המס ופרטי בעלי הזכויות הנוגעים לעסקאות, הכוללים מידע אישי אודותיהם, ומשכך אף מטעם זה נדרשים יחסי אמון מיוחדים במסגרת מתן השירותים.

לאור האמור, בשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות מעמיקה עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים וניסיון ספציפי בו, כמו גם ידע, מומחיות ויחסי אמון מיוחדים, אשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

נטלי שמואלי מעודי, עו"ד

5. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הגשת ההצעות:

- 5.1. **זהות המציע** – המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
- 5.2. **ניסיון בתחום המבוקש** – המציע וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל ו/או בעל מניות ו/או שותף במציע, הינו בעל ניסיון של 5 שנים לפחות במתן ייעוץ בתחום המיסוי בהסכמי ניוד זכויות בשימור במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.
- 5.3. **ניסיון צוות המציע** – הצוות מטעם המציע אשר יעניק את השירותים לעירייה יכלול עורך דין אחד לפחות ו/או רואה חשבון אחד לפחות, בעל ניסיון בתחום מיסוי מקרקעין, לרבות בתחום המע"מ, של 5 שנים לפחות במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.

6. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

6.1. משקל ציון האיכות

6.1.1. ציון האיכות יהווה 80% מהציון הכולל.

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

מס'	אמת המידה	אופן ניקוד אמת המידה	משקל
א.	מספר שנות ניסיון של הצוות מטעם המציע, אשר יעניק את השירותים לעירייה, ואשר כולל עורך דין אחד לפחות ו/או רואה חשבון אחד לפחות, בתחום מיסוי מקרקעין, לרבות בתחום המע"מ וזאת מעבר לשנות הניסיון הדרושות בתנאי הסף הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.	מעל 5 ועד 10 שנים – 10 נקודות מעל 10 שנות ניסיון מעבר ל 10 הראשונות – 15 נקודות נוספות.	25%
		עד למקסימום של 25 נקודות בגין אמת מידה זו.	
ב.	המציע הינו בעל ניסיון במיסוי בנושאי "ניוד זכויות" לרבות טיפול שוטף והתנהלות מול רשויות מיסוי מקרקעין ומע"מ.	כן/לא ככל והמציע הינו בעל הניסיון האמור הוא יהא זכאי לקבלת 25 נקודות. ככל והמציע אינו בעל הניסיון האמור, הוא לא יהיה זכאי לקבלת ניקוד בגין אמת מידה זו.	25%
		עד למקסימום של 25 נקודות בגין אמת מידה זו	
ג.	ראיון במסגרת הראיון ייבחנו פרמטרים הכוללים, בין היתר: הצגת כמות ומורכבות התיקים בהם טיפל המציע, הלקוחות להם מעניק המציע שירות, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, זמינות והתרשמות כללית וכיו"ב. במסגרת הראיון ישתתף הגורם מטעמו של המציע, שהינו עורך הדין או רואה החשבון שייכלל בצוות מטעם המציע, המיועד לספק את השירותים לעירייה	על פי שאלון מובנה	50%
			100%
	סה"כ		

6.2. משקל ציון המחיר

6.2.1. ציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל.

6.2.2. התחרות תהיה על הסכום המוצע על ידי המציע לשעת עבודה, לא כולל מע"מ. **מובהר, כי מחיר המקסימום לשעת עבודה יעמוד על 500 ₪, לא כולל מע"מ וכי מחיר המינימום לשעת עבודה יעמוד על 400 ₪, לא כולל מע"מ.**

6.2.3. מבלי להתחייב להיקף שעות חודשי כלשהו, העירייה מעריכה כי היקף השעות החודשי יעמוד על כ- 25 שעות.

7. היקף התקשרות

אומדן היקף התקשרות השנתי הינו כ – 150,000 ₪ לא כולל מע"מ.

8. נושאים לאישור הועדה

- 8.1. במידה ולא ניתנה חוות דעת מראש של היועץ המשפטי, נדרש אישור במעמד הועדה.
- 8.2. אישור הועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת וזאת בין היתר **בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין**.
- 8.3. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

דיון

1. מר בן דוד מציג את הפנייה ומציין כי פנייה זו היא בהמשך לאישור שניתן על ידי הוועדה להתקשרות בפטור ממכרז עבור שירותי ייעוץ מס בתחום מיסוי מקרקעין. אלא, שהשירותים לגביהם ניתן, כאמור, אישור הוועדה, הוגדרו באופן כללי ונרחב מדי ונראה כי מטעם זה לא התקבלו הצעות להליך שפורסם בעקבות אישור הוועדה. לכן, לאחר התייעצות עם השירות המשפטי, מומלץ לבטל את ההליך הקודם, ולקיים הליך חדש, תוך הגדרת השירותים המבוקשים במסגרת ההתקשרות לשירותי ייעוץ מס בתחום מיסוי מקרקעין בהסכמי ניווד זכויות משימור, בהתאם למפורט בפניה המונחת בפני הוועדה.
2. הוועדה 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), תשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)" או "התקנות").
3. הוועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות, וכי היא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, אשר מצריך רמה גבוהה של מקצועיות בתחום המיסוי, לרבות אך לא רק, ידע וניסיון רב בתחום מיסוי עסקאות מקרקעין, בתחום המע"מ ובתחום מיסוי כללי וניכויים, ובנוסף, נדרש ידע ייחודי בהיבטי מיסוי של הסכמים להעברת זכויות לניוד ממגרשים שהוכרזו לשימור בהגבלות מחמירות והסכמים של "מגרשים מקבלים", אליהם מנוידות זכויות מהמגרש המקבל, תחום שהינו מורכב ומצריך ידע ומומחיות ייחודיים.
4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים יחסי אמן, ידע ומומחיות ייחודיים, מאחר שמדובר בעסקאות ייחודיות ורגישות, ומאחר שבמסגרת מתן השירותים נדרשים עבודה וממשקים עם גורמים עירוניים כגון אגף ההכנסות מבנייה, אגף החשבונות, אגף נכסים, מחלקות שונות באגפי העירייה השונים וממשק עם גורמים חיצוניים, כגון מיסוי מקרקעין. בנוסף, במסגרת מתן השירותים היועץ ייחשף למידע רגיש, לרבות נתוני העסקאות, דיווחים לרשויות המס, פרטי בעלי הזכויות הנוגעים לעסקאות, הכוללים מידע אישי אודותיהם ועוד.
5. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
6. הוועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תיקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפנייה :

1. הוועדה 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 יחסי אמון מיוחדים, וכן ידע ומומחיות מיוחדים, וכן מצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
2. הוועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכה – ציון האיכות יהווה 80% וציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל.
וכמפורט לעיל.


מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה
24.9.26
תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה
24/9/26
תאריך


עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
24.9.26
תאריך


משה בן דוד,
מנהל מח' מכרזים והתקשרויות
24.9.26
תאריך