

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 10/2022 מיום 10/05/2022

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, משה גילצר – גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה.
נוכחים ה"ה: לילך אדר, שרון מילר, דבורה קורץ, לובה טיומקין, רמי ריחן, ליזה בן חמו, אביטל רזניק, צלילית בן נבט, אילנית לוזון שגב, מי לוביץ, אופיר נעמני, נטלי שמואלי מעודי, ניב יהושע, ליאור אבירם, שאבי מזרחי, יואב בן ארצי.

מזכירת הוועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכזת הוועדה: מורן יוספי לוי

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. פניה 1	22/22	מינהל הנדסה	טיפול משפטי, ייצוג, ייעוץ וטיפול שוטף בכל הקשור לשיפוע חזיתות בתים	אישור תנאי סף, אמות מידה ואישור לפטור לפי תקנה 3 (8) לתקנות העיריות מכרזים
2. פניה 2	23/22	אגף נכסי העירייה	שירותי נש"מ – מנהל/ת עסקה ליחידה לקידום זכויות בנכסים באגף נכסי העירייה.	אישור תנאי סף, אמות מידה ואישור לפטור לפי תקנה 3 (8) לתקנות העיריות מכרזים

החלטה מספר 22/22

טיפול משפטי, ייצוג, ייעוץ וטיפול שוטף בכל הקשור לשיפוט חזיתות בתים

להלן פניית היחידה

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל הנדסה		

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
טיפול משפטי, ייצוג, ייעוץ וטיפול שוטף בכל הקשור לשיפוט חזיתות בתים ובכלל זה תביעות כספיות ואחרות וכל מטלה הקשורה לשיפוט חזיתות בהתאם לצורך ועל פי הנחיות העירייה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
ייצוג וייעוץ בוועדה ובתביעות שיפוט חזיתות			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
36 חודשים	4 מ"ש	01-7312007558	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			

לשם ביצוע העבודה נדרש השירות המשפטי למשרדי עורכי דין בעלי התמקצעות של ממש, ידע ומומחיות בתחומים הנ"ל, לרבות ניסיון בשירותים הספציפיים בכלל וכנציגי/יועצי רשויות מקומיות בפרט, ובכלל זאת נדרשים יחסי אמון מיוחדים.

מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי של מתן שירותי עריכת דין למינהל ההנדסה ולשירות המשפטי בייצוג העירייה בתביעות כספיות ואחרות הקשורות לתביעות שיפוט חזיתות בתים וכן ייצוג העירייה בפני הוועדה לשיפוט חזיתות וכל הליך הקשור לתביעות אלה בפני ערכאות משפטיות לרבות השתתפות בדיונים ובהליכי משא ומתן, כתבי בקשות, כתבי תביעה, כתבי הגנה, הגשת ערעורים ועוד וזאת בסד זמנים קצר באופן המצריך ידע ומומחיות מיוחדים.

קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו על ידי משרד עורכי דין מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש בהיקף ובסד זמנים הנדרש, שהינם בעלי ידע ומומחיות מיוחדים במתן שירותי עריכת דין בתחום הנדרש או בתחום תביעות מקרקעין. כמו כן המדובר בשירות המצריך ממשק עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים. כך, לדוגמא, כולל הייצוג/הייעוץ ממשקים הן עם השירות המשפטי, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים וממשק עם גורמים חיצוניים.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

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

לאור האמור בחוות הדעת המקצועית דלעיל, לפיה העבודה המקצועית המבוקשת דורשת ידע ומומחיות מיוחדים ואינה מהעבודות שבשגרה, הריני לחוות דעתי שתקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987, חלה על ההתקשרות דגן בנסיבות העניין.

4. תנאי סף

על המציע לעמוד **בכל תנאי הסף** המפורטים להלן לתחום אליו הוא מבקש להגיש את הצעתו, והכל נכון למועד האחרון להגשת הצעות. בחינת עמידת המציע בתנאי הסף תיערך ביחס לכל תחום בנפרד.

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.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 10/2022 מיום 10/05/2022

4.2. המציע וככל שהמציע הינו תאגיד – מנהל/בעל מניות/שותף/עובד במציע - יהיה לפחות בעל תואר ראשון במשפטים ובעל רישיון תקף של לשכת עורכי הדין.

4.3. ניסיון בתחום המבוקש - למציע וככל שהמציע הינו תאגיד אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע ניסיון כעו"ד בייצוג וייעוץ משפטי בתביעות מקרקעין ו/או תכנון ובנייה ו/או שיפוף חזיתות ו/או תביעות המוגשות בפני המפקח על רישום המקרקעין לפחות בחמש שנים מתוך השנים 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ו-2022. לצורך תנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון כעורך דין לאחר קבלתו כחבר בלשכת עורכי הדין.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

ציון האכיכות יהווה 100% מהציון הכולל .
ציון האכיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן.

5.1 ההצעות אשר תוגשנה יבחנו וינקדו בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

ינוקד ניסיון המציע וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל ו/או בעל מניות ו/או שותף ו/או עובד במציע כעורך דין לאחר קבלתו כחבר בלשכת עורכי הדין.

מס"ד	אמת המידה	ניקוד מקסימלי	הערות/הבהרות
5.1	מספר שנות ניסיון במתן שירותי ייעוץ וייצוג משפטי של רשויות מקומיות ו/או תאגידים עירוניים ו/או רשויות ציבוריות לרבות רשות מינהל מקרקעי ישראל ו/או נת"ע בתביעות שיפוף חזיתות, לרבות ליטיגציה.	30	מעל 5 שנים – 15 נק'. מעל 8 שנים – 20 נק'. מעל 11 שנים – 30 נק'.
5.2	מספר שנות ניסיון במתן שירותי ייעוץ וייצוג משפטי בתביעות מקרקעין ו/או תכנון ובנייה ו/או תביעות המוגשות בפני המפקח על רישום המקרקעין	30	ניסיון של מ-5 שנים ועד 7 שנים (כולל) – 15 נקודות . מעל 7 שנים ועד 11 שנים (כולל) – 25 נקודות למעלה מ-11 שנים – 30 נקודות
5.3	ריאיון - המציע וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל ו/או בעל מניות ו/או שותף ו/או עובד במציע	40	יובא בחשבון זמינות המציע והתרשמות כללית מיכולתו לבצע את השירותים הנדרשים, תשובות לשאלות מקצועיות והכל בהתאם להתרשמות העירייה.
	סה"כ	100 נקודות	

6. העירייה תהא רשאית לבחור עד 3 זוכים אשר יקבלו את ניקוד האכיכות הגבוה ביותר, על פי הקריטריונים שפורטו לעיל ועל פי תנאי הבקשה והכל, לפי שיקול דעת העירייה.
יצוין כי שכר הטרחה שישולם לעורכי הדין הינו על פי הקבוע בחוזה שיצורף לבקשה לקבלת הצעות.

7. נושאים לאישור הוועדה

- 7.1. לאור המפורט לעיל מתבקשת הוועדה לאשר כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים).
- 7.2. כן מתבקשת הוועדה לאשר את 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 או יחסי אמן מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות והיא חלה על ההתקשרות. הועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום שירותי עריכת דין, בייצוג העירייה בתביעות כספיות ואחרות הקשורות לתביעות שיפוט חזיתות בתים וכן ייצוג העירייה בפני הוועדה לשיפוט חזיתות וכל הליך הקשור לתביעות אלה בפני ערכאות משפטיות לרבות השתתפות בדיונים ובהליכי משא ומתן, כתבי בקשות, כתבי תביעה, כתבי הגנה, הגשת ערעורים ועוד וזאת בסד זמנים קצר, באופן המצריך ידע ומומחיות מיוחדים מבעלי ניסיון במתן שירותים מהסוג המבוקש בהיקף ובסד זמנים הנדרש.
4. בנוסף, הועדה בחנה את הסברי היחידה, כי מדובר בתפקיד שדורש יחסי אמן מיוחדים, וממשקי עבודה עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים. כך, לדוגמא, כולל הייצוג/הייעוץ ממשקים הן עם השירות המשפטי, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים וממשק עם גורמים חיצוניים, ובנוסף ייחשף נותן השירותים למידע עירוני במסגרת מתן השירותים, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
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 נציגי מנהל הנדסה 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 ממשקי העבודה הכרוכים בה, והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
 2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל. וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 23/22

שירותי נש"מ – מנהל/ת עסקה ליחידה לקידום זכויות בנכסים באגף נכסי העירייה.

להלן פניית היחידה

8. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנכ"ל / עצמאיות	אגף נכסי העירייה	היחידה לקידום זכויות בנכסים

9. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
שירותי נש"מ – מנהל/ת עסקה ליחידה לקידום זכויות בנכסים באגף נכסי העירייה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
בתחום ההתקשרות נדרש, בין היתר, מתן השירותים שלהלן:			
1. ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: בחינת שומות מקרקעין, עריכת חוזים וכתבי התחייבויות, קביעה ותייעוד חיובים, ניסוח והכנת תקצירים לאישור הועדות המוסמכות. 2. ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גרירת נכסים ממצבת הנכסים העירונית ומקסום זכויות העירייה הציבוריות והסחירות: בחינת זכויות, סיוע בעריכת כתבי התחייבויות וחוזים מסוגים שונים, קידום תכניות בנין עיר עירוניות, קידום וריכוז קביעת שימושים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים, לרבות השתתפות בדיונים המתקיימים בועדות התכנון המוסמכות, והנושאים שבתחום אחריות המחלקה. 3. השתתפות בניהול מו"מ והסדרת חוזים מול צד ב' בתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה והשירות המשפטי ובכפוף להנחיותיהם. יודגש, כי התפקיד אינו לעורך דין מטעם העירייה, והשירות אינו כולל שירותים משפטיים, לרבות אי מתן חוות דעת משפטיות או ייצוג משפטי של העירייה בערכאות שיפוטיות או מעין שיפוטיות. 4. אחריות לביצוע ומימוש התנאים החוזיים לרבות עמידה בלוחות זמנים, נושאים כספיים ומעקב שוטף באמצעות גורמי התפעול באגף, לרבות מעקב וטיפול אחר עסקאות וחידושן. 5. סיוע בניהול נכסים עירוניים, התנהלות מול עורכי דין, שמאים, יזמים, מתכננים, אדריכלים ובעלי זכויות, בכפוף להנחיות הגורמים המקצועיים בעירייה. 6. בדיקה וניתוח שומות מקרקעין. 7. עבודה מול גורמים שונים בעירייה על מנת לקדם נושאים שבתחום האחריות בנושאים נכסיים ושירותיים. 8. אחריות לריכוז מסמכי תביעה במקרים של הפרת הסכם ועבודה שוטפת מול השרות המשפטי. 9. הכנת תקצירים ואחריות לצירוף ותייעוד כל מידע רלוונטי והמסמכים הנוגעים לעסקה למערכות הממוכנות. 10. ביצוע משימות נוספות ומילוי אחר כל הנחיה ו/או דרישה לפי הנחיית הממונה.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנתיים + אופציה לשנה + שנה, בכפוף לאישור תקציבי	259,200 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	02-093510-200-1	280-2022-402
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
מדובר בתפקיד ייחודי הדורש היכרות וידע בתחום המקרקעין / שומות מקרקעין ובפרט בתחום תכנון ובניה, פינויים, וכיו"ב. השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, בחינת שומות במקרקעין, השתתפות בניהול מו"מ עם יזמים או בעלי זכויות לקידום תכניות בנין עיר ולהקמת שטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים, סיוע בעריכת חוזים מסוגים שונים, לרבות חוזי הקמה, כתבי התחייבויות, הסכמי שיתוף פעולה לקידום תכניות בנין עיר, הכנת חומר לתביעות פינוי, טיפול בהליך קביעת השימושים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, וכן טיפול בנכסים העירוניים שבתחום האחריות של היחידה.			

התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה, ובנוגע להתקשרויות שונות שבתחום טיפול היחידה. כמו כן, מדובר בהעסקת נש"מ שיבצע את עבודתו במשרדי העירייה.

בנוסף, במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, הן גורמים חיצוניים כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין ויועצים חיצוניים שונים מטעם העירייה, והן גורמים עירוניים, עימם תתקיים עבודה שוטפת, ובכלל זאת עובדי והנהלת האגף, השירות המשפטי, מינהל ההנדסה, אגף תכנון העיר ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש. כמו כן, התפקיד כולל התנהלות מול בעלי זכויות לרבות יזמים, מחזיקים וצדדי ג' שונים הפונים לעירייה בהתאם לנסיבות כל מקרה. במסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים לנתונים ומידע רגיש הנוגע בין היתר לזכויות העירייה ולפיכך נדרשים בנוסף יחסי אמון מיוחדים.

קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י נש"מ 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.

10. 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 נש"מ – מנהל/ת עסקה ליחידה לקידום זכויות בנכסים באגף נכסי העירייה, כאשר השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, סיוע ותגבור היחידה לקידום זכויות בנכסים באגף נכסי העירייה בקידום התחומים שבתחום אחריותה וכמפורט לעיל, לרבות סיוע בטיפול בחוזי הקמה, כתבי התחייבויות, בחינת זכויות, בחינת שומות מקרקעין וכיו"ב. בנוסף, בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום המקרקעין, לרבות עבור גופים ציבוריים, ובפרט בתחומים המפורטים לעיל.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה ובנוגע להתקשרויות שונות שבתחום טיפול המחלקה, וכי מדובר בנותן שירותים שיעניק את השירותים במשרדי העירייה.

בנוסף, נתתי דעתי להסברי האגף, לפיהם התפקיד אינו לעורך דין מטעם העירייה, וכי השירות אינו כולל שירותים משפטיים, לרבות אי מתן חוות דעת משפטיות או ייצוג משפטי של העירייה בערכאות שיפוטיות או מעין שיפוטיות.

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, לרבות שמאי מקרקעין, עורכי דין ובעלי זכויות כגון יזמים, מחזיקים וצדדי ג' שונים, ולפיכך קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו ע"י נותן שירותים מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ו/או עבור גופים ציבוריים. בנוסף, נתתי דעתי לכך שבמסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים למידע ונתונים רגשים לצורך ביצוע השירותים, הנוגעים בין היתר לזכויות קנייניות של העירייה ולנתונים הכלולים במסגרת חוזים שעורכת העירייה, ומשכך 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

11. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת הצעות :

11.1. **זהות המציע** - המציע הוא אזרח ישראלי.

11.2. **השכלה** - המציע בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים ו/או בעל רישיון

לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 10/2022 / 10 מיום 10/05/2022

11.3. ניסיון בתחום המבוקש - למציע ניסיון של שנה לפחות מתוך השנים 2016-2022 כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין ו/או תכנון ובניה.

12. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

12.1. משקל ציון האיכות

12.1.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

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

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות
(1)	ניסיון המציע כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין ו/או תכנון ובניה, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 4.3 לעיל, וזאת מתוך השנים 2015 ואילך.	20%	מעל שנה ועד שנתיים – 10 נקודות מעל שנתיים ועד 3 שנים – 15 נקודות מעל 3 שנים – 20 נקודות
(2)	מספר שנות ניסיון המציע כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין ו/או תכנון ובניה, עבור ו/או מול גופים ציבוריים, כהגדרת מונח זה להלן. לצורך סעיף זה, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, תאגידים מוניציפאליים, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים וממשלתיים;	15%	עד שנתיים – 5 נקודות מעל שנתיים ועד 3 שנים – 10 נקודות מעל 3 שנים – 15 נקודות
(3)	כמות חוזי מקרקעין או שומות מקרקעין שהוכנו על ידי המציע בחמש 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 הקמה, חוזה קומבינציה, פירוק שיתוף וכיו"ב; המונח "שומות מקרקעין" כולל בין היתר, חוות דעת שמאיות בתחום המקרקעין, לרבות הערכות שווי, דמי שכירות, דמי שימוש ראויים, דמי חכירה, פיצויי הפקעה וכיו"ב.	15%	עד 12 חוזים/שומות – 5 נקודות מעל 12 ועד 20 חוזים/שומות – 10 נקודות מעל 20 חוזים/שומות – 15 נקודות
(4)	ראיון עם המציע.	50%	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: הצגת היקף ומורכבות הסכמים ו/או שומות מקרקעין ו/או פרויקטים שבהם טיפל המציע במסגרת תפקידו, ניסיון המציע, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בלוח צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים, יכולת ניהול מו"מ, שירותיות, מקצועיות, התמדה, זמינות והתרשמות כללית וכו'.
	סה"כ	100%	

12.2. משקל ציון המחיר

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 120 ₪ לשעת עבודה, בתוספת מע"מ, בהיקף של 180 שעות חודשיות בממוצע.

13. נושאים לאישור הועדה

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

13.2. 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 ובחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום המקרקעין / שומות מקרקעין ובפרט בתחום תכנון ובניה, פינויים, וכיו"ב, בעל ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום המקרקעין, לרבות עבור גופים ציבוריים, ובפרט בתחומים המפורטים לעיל.
4. הועדה בחנה בנוסף את הסברי האגף, לפיהם מדובר בתפקיד שדורש יחסי אמון מיוחדים בין היתר, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה ובנוגע להתקשרויות שונות שבתחום טיפול המחלקה, וכי מדובר בנותן שירותים שיעניק את השירותים במשרדי העירייה. בנוסף, מדובר בהתקשרות המצריכה ממשקי עבודה, הן עם גורמים עירוניים והן עם גורמים מחוץ לעירייה, ובמסגרתה ייחשף נותן השירותים למידע עירוני רגיש, שעניינו זכויות קנייניות של העירייה ונתונים הכלולים במסגרת חוזים שעורכת העירייה, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
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 נציגי אגף נכסי העירייה וחוות הדעת המשפטית שהונחה בפניה:

1. הועדה 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 ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית, והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

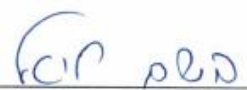
וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 10 / 2022 מיום 10/05/2022


מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה
18/5/22
תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה
18/5/22
תאריך


עו"ד עוזי סלמון,
היועמ"ש לעירייה
18/5/22
תאריך


ליטל פחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
19/5/22
תאריך